

Quartiergestaltungsplan „Breiti2“ Sondernutzungsvorschriften

gemäss Artikel 46 ff. PBG



Kartenausschnitt



Visualisierung

Vorprüfungsbericht vom 26.03.2021

Öffentliche Auflage vom 09.04.2021 bis zum 09.05.2021

Mitwirkungsbericht vom:

Beschlossen vom Gemeinderat am **19. MAI 2021**

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Uri am **1. Juni 2021**



Auftraggeberin

SWISS PROPERTY AG
Giesshübelstrasse 62d, CH-8045 Zürich

Mannul Kofler
Ort, Datum

Blum

Grundeigentümer
Parzelle 71

+ 448

Schweizerische Eidgenossenschaft
Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und
Kommunikation UVEK
Bundesamt für Strassen ASTRA, Filiale Bellinzona

Bern, 20.04.2021
Ort, Datum

Bundesamt für Strassen ASTRA
Landerwerb und Eigentumsverwaltung
3003 Bern

Blum

~~Grundeigentümer
Parzelle 448~~

~~Kanton Uri
Eigentumsübertragung auf Schweizerische Eidgenossenschaft,
Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und
Kommunikation UVEK, Bundesamt für Strassen ASTRA im Gange~~

Grundeigentümer
Parzelle 72

SP Invest AG
Giesshübelstrasse 62d, CH-8045 Zürich

Mannul Kofler
Ort, Datum

Blum

Verfasser

SWISS PROPERTY AG
Giesshübelstrasse 62d, CH-8045 Zürich

*Zürich,
13.04.21*
Ort, Datum

a.a. Blum

Zweck des QGP

Die Grundstücke sollen während der Bauphase 2TG und 1TG für Arbeiterunterkünfte sowie für Einstellplätze für die ansässigen Anwohner genutzt werden. Nach Beendigung der Projekte 2TG und 1TG sollen die Gebäude mit einer nachhaltigen Nutzung langfristig betrieben werden.

Der vorliegende QGP bezweckt eine geordnete, in die örtliche Situation eingepasste Überbauung des Gebiets „Breiti“ und einer ausgewogenen Disposition der einzelnen Baukörper entlang der Göschenalpstrasse, unter Berücksichtigung der Nutzung während der Bauphase 2TG und 1TG sowie der langfristige Nutzung.

Perimeter

Perimeter

§1 Der Perimeter des QGP umfasst die im Plan bezeichnete Perimeterfläche, nämlich die Parzellen 71, 72 und 448:

- Parzelle Nr.71, 1'657 m²
- Parzelle Nr. 72, 672 m²
- Parzelle Nr.448, 1'858 m²

Die Gesamte anrechenbare Grundstücksfläche vom QGP beträgt 4'187 m² in der Wohnzone W3.

Bestandteile

Verbindliche Bestandteile

§2 Verbindliche Bestandteile des QGP sind:

- Vorliegende Sondernutzungsvorschriften
- Quartiergestaltungsplan 1:500 mit Legende

Erläuternde Grundlagen

§3 Erläuternde Grundlagen des QGP sind:

- Erläuterungsbericht vom 06.04.2021
- Plangenehmigung Nr. 622.2-00282, N02 2. Röhre Gotthardstrassentunnel / 2TG vom 10.12.2019
- Pflichtenheft Studien- und Bauauftrag vom 06.07.2020
- Pläne Studienauftrag von SWISS PROPERTY AG vom 16.10.2020
- Modell 1:500 Studienauftrag von SWISS PROPERTY AG vom 23.10.2020
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 04.12.2020
- Baueingabepläne der Arbeiterunterkünfte auf die Parzelle 71 während der Bauphase 2TG und 1TG vom 23.02.2021, 1:100, das dem QGP zugrunde gelegt wurde.
- Technischer Bericht Naturgefahren Bau- und Betriebsphase Nord und Süd vom 15.11.2019
- Pläne Steinschlagschutznetze GS2 vom 08.09.2020
- Faktenblatt Baugrund Unterkünfte G19 vom 17.02.2020
- Situationsplan Umgebungsgestaltung QGP vom XX.04.2021

Beschrieb der einzelnen Elemente

§4 Die aufgeführten Bezeichnungen beziehen sich auf die einzelnen, im Plan aufgeführten Bereiche.

Bestehendes
Mehrfamilienhaus

BE Bestehende Mehrfamilienhaus Nr. 199 auf Parzelle 72 mit 3 Obergeschosse:

- Anrechenbare Bruttogeschossfläche ca. 330 m²
- Traufhöhe ca. +1'109.00 m.ü.M.
- Firsthöhe ca. +1'111.7 m.ü.M.

Zwilling 1

ZW1 Mehrfamilienhaus mit 3 Obergeschosse:

- Firstrichtung Ost-West
- Maximale Höhe Dachkonstruktion +1'112.50 m.ü.M.
- Anrechenbare Bruttogeschossfläche 933 m²

Zwilling 2

ZW2 Mehrfamilienhaus mit 3 Obergeschosse:

- Firstrichtung Ost-West
- Maximale Höhe Dachkonstruktion +1'112.50 m.ü.M.
- Anrechenbare Bruttogeschossfläche 933 m²

Zwischenbau

ZB Zwischenbau als Verbindung zwischen den Zwillingen über das Erd- und 1.Obergeschoss:

- Firstrichtung Ost-West
- Maximale Höhe Dachkonstruktion +1'107.50 m.ü.M.
- Anrechenbare Bruttogeschossfläche 139 m²

Mehrfamilienhaus
2. Etappe

MFH Mehrfamilienhaus mit max. 4 Obergeschosse:

- Firstrichtung quer zum Hang.
- Max. Fassadenhöhe traufseitig 15.00 m
- Max. Gesamthöhe 18.50 m
- Anrechenbare Bruttogeschossfläche 403 m²

Tiefgarage

TG Unterirdisches Tiefgarage

- Gedeckte Zufahrtsrampe quer zur Göschenerapfstrasse
- 2 gedeckte Aussentreppen als Fluchtwege.

Tiefgarage
2. Etappe

TG2 2. Etappe unterirdische Tiefgarage:

- Gemeinsame Nutzung der Zufahrtsrampe von der 1.Etappe.

Tiefgarage
3. Etappe

TG3 3. Etappe unterirdische Tiefgarage:

- Gemeinsame Nutzung der bestehende Erschliessungsfläche.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Gestaltung	§5 Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die architektonische Gestaltung der Bauten ist im Rahmen der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich frei. Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer vorgeschrieben.
Verhältnis zur Grundordnung	§6 Soweit mit dem Situationsplan und den zugehörigen Sondernutzungsvorschriften nicht abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Göschenen, insbesondere die Vorschriften der Zone W3. §7 Vorbehalten bleibt die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägige Bau-, Planungs- und Umweltschutzgesetzgebung.
Baubereiche	§8 Hochbauten sind ausschliesslich innerhalb der bezeichneten Baubereiche zulässig. Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenzabstände sowie die gesetzlichen Strassenabstände.
Geschosszahl	§9 Für die Geschosszahlen gelten die im Situationsplan den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte.
Gebäudehöhen	§10 Für die Maximale Höhen der Dachkonstruktion gelten die im Situationsplan den einzelnen Baubereichen zugeordneten Maximalwerte.
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	§11 Die zulässigen anrechenbare Bruttogeschossflächen sind als Kontingente pro Baufeld im Situationsplan eingetragen, sie ersetzen die zonengemässe Ausnützungsziffer. Die Gesamte erlaubte anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 2'408 m ² . §12 Eine Übertragung von anrechenbaren Bruttogeschossflächen zwischen zwei Baufeldern ist möglich.
Baubereich unterirdische Bauten	§13 Die unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb der bezeichnete Baubereiche zu erstellen.
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	§14 Die zulässigen Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage sind im Situationsplan festgelegt.
Bereich oberirdische Parkierung	§15 Oberirdische Abstellplätze sind innerhalb der blau markierten Bereiche zulässig.
Energieeffizientes Bauen	§16 Neubauten oder wesentliche Um- und Ausbauten sind im Minimum nach dem Minergie-Standard zu zertifizieren.
Containerstandorte	§17 Es sind Geeignete und genügend grosse Standplätze für die Bereitstellung der Abfälle entlang der Sammelroute über die Göscheneralpstrasse einzuplanen.

Freifläche	§18 Der Hangverlauf auf Parzelle 448 ist nach abschluss der Bauphase 2TG und 1TG mit Mitteln der Landschaftsgestaltung wieder zu herstellen.
Umgebungs- gestaltung	§19 Es sind wenn immer möglich Magerwiesen oder Ruderalflächen, insbesondere bei den allgemein nutzbaren Flächen, zu realisieren. Es sind einheimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen. Thujahecken, Lorbeerhecken sowie Pflanzen aus der Listen der invasiven Neophyten vom BAFU dürfen nicht gepflanzt werden.
Veränderungen	§20 Kleine Veränderungen oder Ergänzungen dieses QGP, (wie z.B. Anbau eines Wintergartens, Nebenbauten, etc.) können durch den Gemeinderat Göschenen beschlossen werden.

Inkrafttreten

Inkrafttreten	§21 Der Gestaltungsplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.
Änderung und Aufhebung	§22 Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.