

ARCHITEKTURBÜRO
GERMANN & ACHERMANN
HELLGASSE 1
6460 ALTDORF

M. GERMANN, DIPL. ARCH. ETH/SIA/BSA
B. ACHERMANN, ARCH. HTL/BSA

TEL. 044 / 2 84 66
FAX 044 / 2 84 70
MWST-Nr. 256 363

Quartiergestaltungsplan „Breiti“, Gemeinde Göschenen

REGLEMENT

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1. Auftraggeberin**
- 2. Perimeter**
- 3. Einleitung**
- 4. Zweck des QGP**
- 5. Beschrieb der einzelnen Elemente und Gestaltungsvorschriften**
- 6. Integrierende Bestandteile dieses QGP und Kostenfolge**
- 7. Erlass und Genehmigung**

1. Auftraggeberin

Der vorliegende Quartiergestaltungsplan wurde durch die Baugenossenschaft „Dammablick“, 6482 Göschenen, im Auftrag des Gemeinderates erstellt.

2. Perimeter

Der Perimeter des QGP umfasst einerseits den im engeren Gültigkeitsbereich jenes Gebiet, das durch das Bauvorhaben der Baugenossenschaft „Dammablick“ direkt betroffen ist, (Parz. 73), und andererseits die Parzellen Nr. 76/18/75, bzw. Teile davon.

1. Parzelle Nr.73 im Eigentum des Kantons Uri, vertreten durch die Baudirektion. Von dieser weiter ausgedehnten Parzelle ist eine Fläche von zirka 2'650m² auszuscheiden und im Baurecht an die Baugenossenschaft „Dammablick“ abzutreten. Die ausgeschiedene Fläche erhält eine eigene Grundbuchnummer (HB- und Parz.-Nr). Das Geschäft bedarf der notariellen Verurkundung und einer Grundbuchmutation. Die Einzelheiten regelt der Mutationsplan.

2. Anteil Parzelle Nr.76 im Eigentum der Einwohnergemeinde Göschenen. Freihalteparzelle gemäss Zielsetzungen des QGP.

3. Parzelle Nr.18 im Eigentum der Coop-Personalversicherung, Basel. Im direkten Einflussbereich des Bauvorhabens und punkto Erschliessung und Grenzen durch dieses tangiert. Grenz- und Überbaurechte sind durch besondere Vereinbarungen mit Eintrag im Grundbuch zu regeln.

4. Parzelle Nr. 75 im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft "Breiti", Göschenen. Mehrfamilienhaus. Nicht im direkten Einflussbereich des Bauvorhabens. Die Parzelle wird jedoch im Zusammenhang mit den Erschliessungsfragen und dem Freihaltebereich tangiert.

Parzellenflächen:	Anteil Parzelle Nr. 73 Kt. Uri	2650.00 m ²
	Anteil Parzelle Nr. 76 Gde. Göschenen	2838.00 m ²
	Parzelle Nr. 18 Coop-Pers.Vers.	1500.00 m ²
	Parzelle Nr. 75 WBG-"Breiti", Göschenen	<u>1867 00 m²</u>

GESAMTFLÄCHE QGP

8855.00 m²

Weitere Parzellen erfahren durch den QGP indirekte Einwirkungen. Sie werden zwar nicht in den QGP einbezogen und unterstehen auch nicht seinen Bestimmungen, sie werden aber in die erweiterten Überlegungen einbezogen. Die Parzelleneigentümer geben in diesem Zusammenhang ihre Zustimmungserklärungen ab. Es sind dies:

Parzelle Nr. 73 im Eigentum des Kantons Uri, vertreten durch die Baudirektion. Verbleibende Fläche nach Verselbständigung des obenerwähnten Baurechts. Insbesondere mit Bürobaracke der Baudirektion, Abt. Nationalstrassen.

Parzelle Nr. 72, im Eigentum des Herrn Paul Tresch. Mit Wohnhaus. Insbesondere im Hinblick auf Höhenbeschränkungen und Baulinienverlauf der zweiten Etappe.

3. Einleitung

Zur Erlangung von Vorschlägen für eine geeignete Überbauung des Gebiets „Breiti“ erteilte die Baugenossenschaft „Dammablick“ in Göschenen im Sommer 1994 einen Studienauftrag an sechs Architekten und wählte auf Antrag der Expertenkommission das Projekt „Haus Erika und Haus Madelaine“ zur weiteren Bearbeitung aus.

Der Studienauftrag bezog sich auf eine provisorisch abgeteilte Fläche einer Parzelle, die im Eigentum des Kantons Uri ist. Der Kanton Uri hatte zuvor sein prinzipielles Einverständnis zum Vorhaben erteilt und seine Bereitschaft erklärt, unter Wahrung seiner eigenen Interessen und gegen gewisse Bedingungen die erforderliche Grundstücksfläche im Baurecht an die Baugenossenschaft „Dammablick“ abzutreten.

Der Studienauftrag lieferte insofern wertvolle Erkenntnisse, als er eindeutig nachwies, dass eine Überbauung der ebenen Fläche in der „Breiti“ nur zu unbefriedigenden Ergebnissen führt und die Baumasse nach Möglichkeit am rückwärtigen Felsabhang zu konzentrieren ist. Diese Erkenntnisse wurden denn auch im Bericht der Expertenkommission klar festgehalten (vgl. Anhang). Der Bericht der Expertenkommission enthält auch das Urteil des kantonalen Denkmalpflegers E. Müller und eines Mitglieds der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege und Naturschutz, J.P. Aebi.

Das ausgewählte Projekt des Studienauftrags kam den erwähnten Zielvorstellungen am besten entgegen, erfüllte sie infolge dannzumal nicht diskutierbarer Rahmenbedingungen aber nur teilweise. Die im Nachgang zum Studienauftrag durchgeführte öffentliche Ausstellung in Göschenen zeigte denn auch, dass insbesondere ein Bauvolumen der zweiten Etappe in vorgerückter Stellung in der Ebene wenig Akzeptanz fand, während das weiter hinten liegende grosse und hohe Gebäude nicht bemängelt wurde.

Ein Gespräch mit Vertretern der Coop-Personalversicherung, deren neu renoviertes Mehrfamilienhaus im direkten Einflussbereich des Projekts steht, zeigte im weiteren, dass auch die Coop-Personalversicherung an den im Expertenbericht formulierten Zielen interessiert und durchaus bereit ist, über Grenzregulierungen an ihrem spitz zulauenden Parzellenende zu diskutieren, wenn dadurch eine Verbesserung der räumlichen und insbesondere der Besonnung ihres Wohngebäudes erzielbar ist.

Dem allgemeinen Interesse einer Verschiebung der Hauptbaumasse Richtung Felsabhang steht der aktuelle Verlauf der Zonengrenze, zugleich Grenze des eingezonten Gemeindegebiets entgegen. Abklärungen mit dem kantonalen Amt für Raumplanung (Hr. J. Blunschli) ergaben, dass aus raumplanerischer Sicht eine Feinkorrektur dieses Zonengrenzenverlaufs, der aufgrund detaillierter Untersuchungen und neuester Erkenntnisse anzupassen wäre, durchaus möglich und vernünftig sei. Dies umso mehr, als sich die Genossenschaft Dammablick entschloss, den wichtigen Geländeverlauf durch den Geometer in bisher nicht vorhandener Genauigkeit aufnehmen zu lassen. Diese geringe Korrektur tangiere die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht und könne als Einzelgeschäft vorgängig behandelt werden.

Im Raumprogramm des Studienauftrags war die Gemeindekanzlei als fester Bestandteil integriert. Die Diskussionen nach dem Ausgang des Studienauftrags zeigten, dass die politische Willensfindung bezüglich neuer Gemeindekanzlei in Göschenen noch offen ist und eine Integration in das Wohnbauprojekt nur als Möglichkeit und keinesfalls als Bedingung in Frage kommt. Insbesondere darf die Gemeindekanzlei nicht das Wohnbauprojekt und innerhalb dessen die vordringliche erste Etappe gefährden.

Nachdem auch die noch gültigen Zonenvorschriften die verschiedenen Zielsetzungen und Erkenntnisse aus dem Studienauftrag praktisch verunmöglichen und eine Ausnahmewilligung aus planungsrechtlicher Sicht nicht vertretbar ist, gaben alle Beteiligten ihr Einverständnis zur Errichtung eines Quartiergestaltungsplans, in welchem der erhebliche Bedarf an Neuregelungen und Korrekturen erfüllt werden soll. Der nachstehend dargestellte QGP ist deshalb nur zu verstehen, wenn die vorgängig dargestellten Grundsatzüberlegungen miteinbezogen werden.

4. Zweck des QGP

Der vorliegende QGP bezweckt eine geordnete Überbauung des Gebiets der „Breiti“ in Göschenen unter Wahrung einer angemessenen Grün- und Freihaltefläche in der Ebene sowie einer ausgewogenen Disposition der einzelnen Baukörper in Grösse und gegenseitiger Lage, ohne dabei die optimale Besonnung der einzelnen Fassaden und ein erwünschtes Mass an Aussicht in Frage zu stellen.

Die Experten der kantonalen Kommission für Natur- und Heimatschutz, sowie der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege, ferner die Mitglieder der Expertenkommission des durchgeführten Studienauftrags empfehlen dabei, die Baumasse im nordwestlichen Parzellenbereich, d.h. am Felsabhang zu konzentrieren und die auf dem Parzellenbereich der Ebene mögliche Ausnutzung in diese konzentrierte Bebauung umzulagern.

Aus der Detailuntersuchung und unter Einbezug einer exakten Höhenvermessung geht hervor, dass zur Realisierung einer sinnvollen Bebauung im Rahmen dieses QGP eine, der Topografie angemessene, geringfügige Korrektur des eingezonten Gemeindegebiets erfolgen muss, die durch eine gleichzeitig mit dem Erlass dieses QGP vorzunehmende Korrektur des Zonenplans erfolgen soll.

Die detaillierten Zielsetzungen zu den einzelnen Bereichen dieses QGP sind im nachfolgenden Kapitel als einzelne Elemente beschrieben, gleichzeitig gewährt er den Besitzstand der bestehenden Bauten.

5. Beschrieb der einzelnen Elemente und Gestaltungsvorschriften

Die aufgeführten Ziffern beziehen sich auf die einzelnen, im Plan aufgeführten Bereiche.

1 Mehrfamilienhaus, 6 Vollgeschosse. Hauptbauvolumen der ersten Etappe. So nahe wie möglich an den nordseitigen Felsabhang zu rücken. Die vordere Begrenzungslinie (11) darf nicht überschritten werden. Bautiefe und eventuelle Rückversetzung gegenüber der Begrenzungslinie dürfen höchstens bis 1.00 m an die neu festgelegte Zonengrenze (12) heranreichen. Die Hauptfassade des Baukörpers ist parallel zur Baulinie zu legen, damit sein Schattenwurf auch bei Abendsonne die Wohnqualität im angrenzenden Gebäude (2) nicht beeinträchtigt.

2 Bestehendes Mehrfamilienhaus der Coop-Personalversicherung mit Ladengeschäft. Wohntrakt mit 5 bis 6 Vollgeschossen, Ladentrakt 1 Vollgeschoss mit zulässiger gewerblicher Mehrhöhe von + 1.00 m. Ein allfälliger Ersatzbau (denkbar z.B. nach Katastrophenfall) müsste ungefähr im Rahmen des bestehenden Gebäudes errichtet werden, wobei Abweichungen, die den Zielsetzungen dieses QGP nicht zuwiderlaufen, zu gestatten sind. Erweiterungen des Ladentrakts in südöstlicher und südwestlicher Richtung gemäss QGP zulässig.

3 Wohn- und Geschäftshaus, 3 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung auf maximal 9.0 m Höhe für Traufe + max 1.5 m für das Dach ab festgelegter Erdgeschosskote (siehe Schnittplan). Hauptbaukörper der zweiten Etappe. Trennt oberes (privates) und unteres (öffentliches) Platzniveau voneinander. Im unteren Eingangsgeschoss ist eine öffentliche Nutzung (z.B. Gemeindekanzlei) anzustreben.

4 Oberes Platzniveau als begrünte Dachfläche auf eingeschossiger Einstellgarage. Die Grüngestaltung ist als Aussenbereich der angrenzenden Wohnungen und als Kinderspielplatz auszulegen. Die Benützung des Spielplatzes durch Dritte ist gestattet. Die vordere Abschlusskante des Bauwerks ist bis zur Erstellung der zweiten Etappe so zu gestalten, dass sie auch ohne Realisierung der zweiten Etappe als Platzabschluss bestehen kann.

5 Zentraler Platzbereich (Hartplatz). Von diesem Platz aus sind sämtliche umliegenden Bauten und Nutzungsbereiche erschlossen. Fussgängerbereich, gedacht als Begegnungsort mit öffentlichem Charakter.

6 Vorfahrt zu (5) und (7). Mischverkehr, abgetrennt durch Grünstreifen. Die definitive Parkplatzzahl ist unter Berücksichtigung aller Benutzerinteressen abzuklären. Vor Erstellung ist ein detailliertes Gestaltungskonzept vorzulegen.

7 Eingeschossiger Vorbau mit bestehendem Dorfladen. Der Laden hat für das Dorf grosse öffentliche Bedeutung. Er kann gemäss QGP-Projekt in südöstlicher und südwestlicher Richtung erweitert werden.

8 Bestehendes Mehrfamilienhaus der Wohnbaugenossenschaft "Breiti", Göschenen. Wohntrakt mit 5 Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss.

9 Freihaltefläche „Breiti“. Grünfläche von öffentlichem Wert und hoher Wertschätzung in der Bevölkerung. Soll nachhaltig unverbaut bleiben. Kann für öffentliche Einrichtungen verwendet werden. Dazu ist jedoch ein klares und sparsames Detailkonzept vorzulegen. Der wichtigste Wert dieser Fläche liegt im Umstand, dass es sich um eine unverbaut grüne Wiese mitten im Dorf unter der Kirche handelt. Zusätzliche begrünte Parkplätze entlang der Parzellengrenze sind zulässig.

10 Der Fussgängerweg bildet eine wichtige Verbindung zwischen Göschenentalstrasse und Schulhaus/Kirche. Er ist als Funktion zu erhalten, eine Optimierung seiner Lage ist möglich. Er ist so zu situieren, dass die Fläche (9) nicht zerschnitten wird.

11 Baulinie. Begrenzt die vordere Flucht der beiden Baukörper (1) und (3) und gibt zugleich die Stellung der Hauptfassade vor.

12 Neue Zonengrenze, vgl. (1). Der Erlass und die Genehmigung dieser Korrektur sind unabdingbare rechtliche Voraussetzungen für die Gültigkeit dieses QGP.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften:

Die architektonische Gestaltung der Bauten ist im Rahmen der Bau- und Zonenordnung grundsätzlich frei. Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer erwünscht.

Die im QGP festgelegten Höhenlagen der Erdgeschosse sind Richtwerte. Je nach Erfordernissen und Bodenbeschaffenheit können sie maximal um +/- 0.5 m verschoben werden. Sie gelten als Höhenbasis der Bauten.

Die angegebenen Masszahlen sind verbindliche Maximalmasse. Zirka-Masse sind mit dem ~ Zeichen angegeben.

Die Hauptausrichtungen der Gebäude bezeichnen die Orientierung der Fenster der wichtigsten Räume.

Die Anlieferung der Coop-Liegenschaft, sowie die Möglichkeit sämtliche Gebäude über die Fahrwege für Notzwecke, die Bewirtschaftung und für Benützer der Liegenschaften zu erreichen, muss jederzeit gewährleistet sein.

Der Unterhalt der Wege, Plätze und Grünflächen, insbesondere der Schneeräumung, ist Sache der Grundstückbesitzer. Für den Unterhalt ist ein dementsprechender Unterhaltsplan auszuarbeiten.

Die innerhalb dieses QGP notwendigen Rechte und Pflichten der Eigentümer, wie Durchleitungsrechte, Weg- & Fahrrechte etc., sind durch einen Notar vertraglich festzulegen, zu beglaubigen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Für die Beleuchtung der Wege, Plätze und Zufahrten ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten.

Kleine Veränderungen oder Ergänzungen dieses QGP's, (wie z.B. Anbau eines Wintergartens, etc.) können durch den Gemeinderat Göschenen beschlossen werden.

Bruttogeschossflächen:

Anteil Parz.-Nr. 73	Neubauprojekt 1. und 2. Etappe	2805.00 m ²
Parzelle Nr. 18	Best. Gebäude und Erweiterungen	2340.00 m ²
Parzelle Nr. 75	Best. Gebäude	1500.00 m ²

6. Integrierende Bestandteile dieses QGP und Kostenfolge

Zu diesem QGP gehören folgende integrierenden Bestandteile:

1. Quartiergestaltungsplan Msst. 1 : 500 mit Legende und Zielsetzungen.
2. Vorliegendes Reglement.
3. Modell Msst. 1 : 500 mit kubischem Nachweis der Baumassen.
4. Illustratives Projekt 1 : 500, das dem QGP zugrunde gelegt wurde.
5. Bruttogeschossflächenberechnungen

Die Unterlagen 1 und 2 sind allen Beteiligten auszuhändigen. Die Unterlagen 3 und 4 bleiben im Besitze der Baugenossenschaft Dammblick und werden auf der Gemeindekanzlei Göschenen hinterlegt.

Die Kosten dieses QGP trägt die Baugenossenschaft Dammblick. Sie übernimmt auch die Kostenanteile der weiteren im Geltungsbereich des QGP liegenden Parzellen endgültig und verzichtet auf alle späteren möglichen Forderungen gegenüber den weiteren Beteiligten und zwar selbst dann, wenn diese zu einem späteren Zeitpunkt irgendwelche baulichen Veränderungen an ihren Liegenschaften vornehmen, zu denen sie der QGP ermöglicht.

7. Erlass und Genehmigung

Erlassen durch die Einwohnergemeindeversammlung Göschenen: 1. 12. 95

Göschenen, den

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

5. Dezember 1995

[Signature]

[Signature]



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Uri:

Altdorf, den 22. April 1996



Im Auftrage des Regierungsrates

Stadtskanzlei Uri

Der Kanzlei-Stellvertreter

Dr. T. Kersch