

31.MAI 2006

ÜBERBAUUNG MÜHLEHOF, 6467 SCHATTDORF

1: EINGEGANGEN 30. Juni 2006

Quartiergestaltungen – Reglement

In Zusammenarbeit erstellt:

Gemeinderat Schattdorf

Bau- und Kanalisationskommission Schattdorf

AES Architekturbüro Erwin Scheiber, Schattdorf

1. Allgemeines

Die Einzel – Eigentümer innerhalb der Liegenschaft Mühlehof stellen im Sinne von Art. 76 der Bau- und Zonenordnung (BZO) und mit Genehmigung der Bau- und Kanalisationskommission (BK/KK) einen Quartiergestaltungsplan (QGP) für weitere Überbauung dieser Liegenschaft auf.

In Bezug auf die Verleihung der öffentlich – rechtlichen Wirkung durch den Gemeindeart Schattdorf wird ausdrücklich auf Art. 76 und Art. 62 der BZO hingewiesen.

Das QGP – Gebiet umfasst folgende, grundbuchamtlich selbstständige Grundstücke:

- | | |
|----------------------------------|--|
| • Liegenschaft Parzelle Nr. 322 | Geschwister Scheiber, Mühlehof 3, 6467 Schattdorf |
| • Liegenschaft Parzelle Nr. 1512 | Geschwister Scheiber, Mühlehof 3, 6467 Schattdorf |
| • Liegenschaft Parzelle Nr. 1473 | Geschwister Scheiber, Mühlehof 3, 6467 Schattdorf |
| • Liegenschaft Parzelle Nr. 1472 | Eigentümer Mühlehof 3, 6467 Schattdorf |

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Schattdorf befindet sich das QGP - Gebiet in der Kernzone.

Gestützt auf Art. 76 der BZO erlässt die BK/KK im Einverständnis mit den betreffenden Grundeigentümern das folgende Reglement.

Soweit durch dieses Reglement bzw. die nachstehend unter Ziffer 2 genannten Planunterlagen nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der BZO.

2. Planungsgrundlagen als Bestandteil dieses Reglement

QGP Mst. 1 : 200 / 500,

Situation 1 : 500
 Situation Untergeschoss 1 : 200
 Situation Erdgeschoss 1 : 200
 Situation 1.+2.Obergeschoss 1 : 200
 Situation Attikageschoss 1 : 200
 Schnitte A-A und B-B 1 : 200
 Südwest- und Nordostfassaden 1 : 200
 Südost- und Nordwestfassaden, Haus 1 1 : 200
 Südost- und Nordwestfassaden, Haus 2 1 : 200

datiert vom 31.Mai 2006, basierend auf der Grundbuchamtlichen Kataster – Situation.

Pläne vom bestehenden MFH Mühlehof 3 1 : 50

datiert vom Dezember 1989

3. Bauweise

Die Überbauung hat grundsätzlich diesem Reglement bzw. den vorerwähnten Planungs – Grundlagen zu entsprechen. Dies betrifft vor allem die Bauweise im Allgemeinen, die Art, Funktion, Grösse und Stellung der Bauten.

4. Einzelheiten der Bauweise

Es sind Sattel- und Flachdächer zugelassen. Das bestehende Gebäude ist mit einem Satteldach ausgeführt. Die Neubauten werden mit Attikageschoss und somit mit Flachdächern ausgeführt.

Geschosszahl

Im ganzen QGP – Gebiet sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Gemäss BZO Art. 35.

Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe ergibt sich aus den Bestimmungen BZO Art. 36 sowie aus den erwähnten Planbeilagen.

Fassadengestaltung

In Bezug auf die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ist eine Einheit anzustreben.

5. Ausnutzungsziffer

Die max. zulässige AZ für das QGP – Gebiet beträgt für die Kernzone bei Wohnbauten 0,805, für die Kernzone bei Wohn-/Gewerbebauten 0,90. Alle AZ – Faktoren sind mit dem Bonus für verdichtetes Bauen von 15% gerechnet. Die AZ 0,90 bei Wohn-/Gewerbebauten ist die maximal mögliche Ausnutzungsziffer.

Anrechenbare Landfläche LF

Parzelle		Fläche (Geometer)	Strassenflächen	anrechenb.LF	
Parzelle 1472	=	1'293.00 m2	181.45 m2	1'240.85 m2	AZ = 0.90
Parzelle 322	=	2'289.00 m2	--		
Parzelle 1512	=	249.00 m2	188.91 m2		
Parzelle 1473	=	<u>322.00 m2</u>	<u>229.87 m2</u>		
		2'860.00 m2	418.78 m2	2'727.22 m2	AZ = 0.805
		4'153.00 m2	600.23 m2	3'968.07 m2	

AZ - Berechnung

Bruttogeschossfläche Maximal :

Landflächen AZ = 0.805	2'727.22 m2 à 0.805	=	2'197.86 m2
Landfläche AZ = 0.90	1'240.85 m2 à 0.90	=	1'127.93 m2

Total Anrechenbare Bruttogeschossfläche, Maximal	3'325.79 m2 =====
---	-----------------------------

Total Bruttogeschossfläche drei Mehrfamilienhäuser	3'004.89 m2 =====
---	-----------------------------

Reserve Bruttogeschossfläche	320.90 m2 =====
-------------------------------------	---------------------------

Für das MFH Mühlehof 3 wird für die 8 verglasten, beheizbaren Terrassen ein AZ-Transport von 8 x 16 m2 gewährt.	128.00 m2 =====
--	---------------------------

Verbleibende Bruttogeschossfläche für MFH 1+2 (Neubauten)	192.90 m2 =====
--	---------------------------

Für die genauen Berechnungen siehe Beilage AZ – Berechnung, datiert vom 31.Mai 2006.

Positive Kriterien zum Erhalt des 15%-Bonus für die Überbauung in der Kernzone

Wohnen,	AZ = 0,70 + 15%-Bonus = 0.805	für Mühlehof 1+2, Neubauten
Wohn- und Geschäftshaus,	AZ = 0,90	für Mühlehof 3, Bestehend

- Die Stichstrassen zur Erschliessung der Überbauung, Parzellen 1473 + 1512, wurden immer auch als Spielstrassen benutzt.
- Die Stichstrasse, Parzelle 1473, wird als Verbindungsstrasse oder -weg zur Schule, Kirche etc. genutzt.
- Die Stichstrasse, Parzelle 1512, erschliesst total 26 Wohn- und Geschäftseinheiten. (Mühlehof 1-3 und Haldenhof)
- Es sind rollstuhlgängige Zugangswege und Lifte geplant.
- Für die Überbauung Mühlehof 1+2 ist eine unterirdische Garage für 16 Autos geplant. Die Decke wird begrünt und als Spielplatz genutzt.
- Der Überbauung stehen total zwei Spielplätze zur Verfügung. (Mühlehof 3, Parz.Nr. 1472 und Mühlehof 1+2, Parz.Nr. 322)
- In der neuen Überbauung werden grosszügige 4 ½ - Zimmer- sowie 5 ½ - Zimmerwohnungen angeboten.
- Die zwei Neubauten werden mit ca. 18 bis 20 cm Aussendämmung ausgeführt und sind somit sehr Energiefreundlich.
- Die zwei Neubauten werden mit einer Alternativheizung wie Grundwasser- oder Luftwärmepumpe, ausgeführt.
- Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ist bereits mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet.

6. Grenz- und Gebäudeabstände

Diese richten sich nach den Bestimmungen in der BZO bzw. der kantonalen Feuerpolizei – Vorschriften.

7. Grenz- und Näherbaurechte

Die vorhandene Erteilung des Grenz- und Näherbaurechtes, datiert vom 31.Mai 2006, zu der Parzelle Nr. 1060, ist Bestandteil dieses QGP.

Das Näherbaurecht unterirdisch zu Parzelle Nr. 590, Fam. Zimmermann und zu Parzelle Nr. 317, Mühlegasse Gemeinde Schattdorf, sind ebenfalls Bestandteil dieses Reglement.

8. Strassen Erschliessung

Die Quartier - Erschliessungsstrasse hat eine Breite von 4,50m ab Parzelle Nr.123, Spielmatthstrasse, ist geteert und über Einlaufschächte mit Kanalisationsanschlüssen entwässert.

Die neue Zufahrt ab Spielmatthstrasse in die Tiefgarage Mühlehof 1+2 wird ab Standort abzubrechender Stall realisiert.

Die neuen Verkehrsflächen werden angepasst. Parkplatzflächen werden mit Sickersteinen erstellt.

Bei den Ausfahrten auf die öffentlichen Strassen sowie im Bereich von Einlenkern und Biegungen im Quartierstrassen – Netz darf die Übersicht nicht beeinträchtigt werden. Die SN der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute gelangen zur Anwendung.

Die Quartierstrasse ist mit einer einfachen und zweckmässigen Beleuchtung auszurüsten. (Keine Strassen-Kandelaber)

Das Erstellen und der Betrieb der Beleuchtung gehen zu Lasten der einzelnen Häuser.
Die Beleuchtung ist vor Erstellung mit der Baukommission abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Der Verbindungsweg, mit der neuen Treppenanlage, zwischen den Parzellen 322, UG und 1473 Zufahrtsstrasse Spielmatthof, wird im Unterhalt jeweils den entsprechenden Grundeigentümern übertragen, mit dem gegenseitigen Durchgangsrecht.

9. Garagen und Parkplätze

Pro Wohnung (auch Kleinwohnung) sind laut BZO Art. 46 mindestens 1,5 Parkplätze oder Garagen vorzusehen; aufrundet auf die nächste ganze Zahl.

Für das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude, Mühlehof 3, gilt ebenfalls die BZO. Die Anzahl der Abstellplätze ist bei der Ausführung erfüllt worden.

Die Hälfte der geforderten Abstellplätze ist unterirdisch zu erstellen.

Allfällige Autowaschplätze sind nach Vorschriften des Gewässerschutzes zu erstellen.

10. Kinderspielplätze

Die Standorte der Kinderspielplätze sind auf dem Situationsplan 1:500 ersichtlich.

Die Quartierstrassen und Plätze auf den Parzellen Nr. 1512, 1472 + 1473 werden auch als Spielstrassen genutzt. Sie werden entsprechend ausgestaltet und signalisiert. Ausserdem bilden sie integrierte Bestandteile eines Baubewilligungsgesuches.

11. Aufschüttungen / Abgrabungen / Umgebungsgestaltung

Die Bestimmungen der BZO von Art. 38 + 39 gelangen zur Anwendung.

12. Schutzräume

Für das bestehende MFH Mühlehof 3 ist ein Schutzraum vorhanden.

Für die beiden Neubauten wird ein neuer Schutzraum erstellt.

13. Wasser

Für die Wasserversorgung gelten die besonderen Bestimmungen der Wasserkommission Schattdorf.

14. Kanalisation

Für die Entwässerung gelten die einschlägigen Gewässerschutz – Bestimmungen bzw. die Auflagen der Kanalisationskommission.

15. Kehrrecht

Die Kehrrechtabfuhr ist mit dem Abholdienst zu vereinbaren. Es sind genügend Container – Standplätze vorzusehen.

16. Verrottbare Garten- und Küchenabfälle

Verrottbare Garten- und Küchenabfälle sind vor Ort zu Humus und Dünger zu kompostieren. Die Anlage ist an geeigneter Stelle einzurichten.

17. Unterhalt Erschliessungsstrasse

Der Unterhalt sämtlicher Erschliessungs – Einrichtungen innerhalb des Quartiers gehen anteilmässig zu Lasten der Überbauung Mühlehof 1-3.

18. Baueingabe und Baubewilligung

Für die Baueingabe der einzelnen Objekte gelangt das übliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.

19. Rechtsgültigkeit

Der QGP inkl. Reglement tritt nach der Verleihung der öffentlichrechtlichen Wirkung durch den Gemeinderat bzw. nach Abschluss des Verfahrens im Sinne der einschlägigen Bestimmungen, BZO Art. 76 sowie Art. 62, in Kraft. In diesem Sinne bleiben allfällige Änderungen bis zum Abschluss des Verfahrens vorbehalten.

Nach Inkraftsetzung der Quartiergestaltungsplan – Unterlagen sind diese auch für Rechtsnachfolger verbindlich. Rechtsnachfolger sind über den Inhalt von QGP und Reglement vollumfänglich in Kenntnis zu setzen.

20. Grundbuch

Nach Inkraftsetzung sind QGP und Reglement im Grundbuch anzumerken. Diese Kosten gehen zu Lasten der Überbauung Mühlehof 1+2.

Der QGP „Mühlehof“ Eintrag Grundbuch Tgb. 1640/89 mit seinen Plänen inkl. Reglement wird durch den neuen QGP „Mühlehof“ 2006 ersetzt und im Grundbuch gelöscht.

21. Lärmschutz

Diesbezüglich gelten die eidgenössischen. und kantonalen Vorschriften über den Lärmschutz; eidg. Umweltschutzgesetz und eidg. Lärmschutzverordnung.

22. Gebühren

Sämtliche Gebühren für die Behandlung dieser Quartiergestaltungsplanung inkl. Anfertigungskosten tragen die Bewilligungsnehmer Mühlehof 1+2.

Die Unterzeichnenden :

Schattdorf, 31.Mai 2006

Die Grundeigentümer der Parzellen 322,1512,1473 :

Frau Muheim - Scheiber Frieda

Muheim Frieda

Frau Bissig - Scheiber Liselotte

Liselotte Bissig

Herr Scheiber - Mulle Roby

Robert Scheiber

Herr Scheiber - Gisler Erwin

E. Gisler

Herr Scheiber - Gisler Fredy

A. Scheiber

Herr Scheiber - Stierli Paul

P. Scheiber

Frau Walker - Scheiber Romy

Romy Walker

Frau Baumann - Scheiber Ruth

Ruth Baumann

Herr Scheiber - Caspar Kurt

K. SCHWIGER

Herr Scheiber - Ruedi Ruedi

R. Scheiber

Herr Scheiber - Gerig Peter

P. Scheiber

Die Unterzeichnenden :

Schattdorf, 31. Mai 2006

Die Grundeigentümer der Parzelle 1472, Mühlehof 3, 6467 Schattdorf :

Herr Scheiber – Gisler Erwin
Stockwerkeigentum S1863,
110/1000 Miteigentum

E. Scheiber

Herr Scheiber – Gisler Erwin
Stockwerkeigentum S1864,
100/1000 Miteigentum

E. Scheiber

Herr + Frau Walker – Gisler Erwin und Irmgard
Stockwerkeigentum S1865,
125/1000 Miteigentum

WalkerJ. Walker

Herr Megnet – Gnos Peter
Stockwerkeigentum S1866,
125/1000 Miteigentum

P. Megnet

Herr + Frau Arnold – Baumann Walter und Antoinette
Stockwerkeigentum S1867,
125/1000 Miteigentum

W. ArnoldA. Arnold

Herr + Frau Schilter – Furger Eduard und Maria Anna
Stockwerkeigentum S1868,
125/1000 Miteigentum

F. SchilterM. Schilter-Furger

Herr + Frau Poletti – Imhof René und Elisabetha
Stockwerkeigentum S1869,
135/1000 Miteigentum

R. PolettiElisabetha Poletti

Herr + Frau Stampfli – Wyrsch Erwin und Edith
Stockwerkeigentum S1870,
135/1000 Miteigentum

E. StampfliE. Stampfli

Herr + Frau Megnet – Gnos Peter und Marianne
Stockwerkeigentum S1871,
10/1000 Miteigentum

Megnet-Gnos Marianne P. Megnet

Herren + Frauen
Walker – Gisler Erwin und Irmgard
Megnet – Gnos Peter und Marianne
Arnold – Baumann Walter und Antoinette
Schilter – Furger Eduard und Maria Anna
Poletti – Imhof René und Elisabetha
Stockwerkeigentum S1872,
10/1000 Miteigentum

WalkerJ. WalkerMegnet-Gnos MarianneP. MegnetW. ArnoldA. ArnoldM. Schilter-FurgerM. Schilter-FurgerElisabetha PolettiElisabetha Poletti

Schlussbestimmungen

Der Quartiergestaltungsplan und das Quartiergestaltungsreglement sind im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeindebaubehörde Schattdorf.

Mit diesem Reglement erklären sich die Grundstückbesitzer der Parzellen L322 / L1512 / L1473 und die Mehrheit der Stockwerkeigentümer der Parzelle L1472 einverstanden. Die entsprechenden Zustimmungen liegen vor und bilden Bestandteil dieses Reglementes.

Vom Gemeinderat erlassen:

18. Juli 2006

Der Gemeindepräsident:

B. Böhli

Der Gemeindeschreiber:

P. C.

Vom Regierungsrat genehmigt:

16. Aug. 2006

Für den Regierungsrat:

S. Huber

