



Regierungsrat des Kantons Uri

Auszug aus dem Protokoll

18. Februar 2025

Nr. 2025-123 R-362-30 Quartiergestaltungsplan «Sonnenberg», Gemeinde Seelisberg; Genehmigung

Mit Publikation im Amtsblatt vom 23. August 2024 und im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen legte der Gemeinderat Seelisberg den Quartiergestaltungsplan (QGP) «Sonnenberg» während 30 Tagen öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage ist beim Gemeinderat eine Einsprache eingegangen.

Der Gemeinderat Seelisberg hat an der Sitzung vom 12. Dezember 2024 die Einsprache abgewiesen und den QGP «Sonnenberg» erlassen. Der Einspracheentscheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Am 13. Dezember 2024 ersuchte der Gemeinderat Seelisberg den Regierungsrat, den QGP «Sonnenberg» zu genehmigen.

Der Regierungsrat überwies das Geschäft zur Prüfung und Antragstellung der Justizdirektion. Das Amt für Raumentwicklung holte dafür bei den kantonalen Fachstellen die Mitberichte ein.

Der Regierungsrat
zieht in Erwägung:

1. Gemäss Artikel 55 Absatz 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 40.1111) sind Quartiergestaltungspläne erst gültig, wenn sie vom Regierungsrat genehmigt sind. Dieser prüft, ob sie recht- und zweckmässig sind.
2. Nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) hat die kommunale Planungsbehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Planung zu erstatten. Der vom Gemeinderat Seelisberg dem Regierungsrat eingereichte Bericht der R+K Raumplanung AG vom 29. November 2024 genügt diesen Anforderungen
3. Die Anforderungen an Quartiergestaltungspläne ergeben sich aus Artikel 52 PBG. Danach besteht der QGP mindestens aus einem Plan und aus Sonderbauvorschriften (Art. 52 Abs. 4 PBG). Die grundeigentümerverbindlichen Dokumente des vorliegenden QGP «Sonnenberg» bilden der Situationsplan (Massstab 1:500) und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften vom 11. Oktober 2024. Die weiteren Unterlagen dienen der Erläuterung. Der QGP «Sonnenberg» entspricht damit den Anforderungen an Quartiergestaltungspläne nach Artikel 52 Absatz 4 PBG.

4. Die Immobilienentwicklerin Halter AG, plant eine Neugestaltung des bedeutsamen Hotelkomplexes im Gebiet Sonnenberg in Seelisberg. Vorrangiges Ziel dieser Neugestaltung ist es, die Anlage nachhaltig zu revitalisieren, dabei den historischen Charakter des Standorts und seiner Umgebung zu wahren und gleichzeitig attraktive Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Seelisberg zu schaffen. Grundlage für den QGP bildet ein Richtprojekt, das unter Einbezug von Fachleuten entwickelt wurde und durch ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) gestützt wird. Mit dem vorliegenden QGP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Entwicklungskonzept der Halter AG umzusetzen.
5. Der QGP Sonnenberg beinhaltet Bestimmungen zu Baubereichen, der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung. Es werden vier Hauptbaubereiche (A bis D) definiert. Bei der Positionierung und der zulässigen Höhe der Baubereiche werden die bestehende Situation und die historischen Bauten berücksichtigt.

Der Baubereich A umfasst das bestehende Hotel Sonnenberg, das seitlich bzw. rückwertig erweitert wird (Baubereiche A1 bis A4). Durch den Rückbau bestehender Bauten wird das Hotel darüber hinaus freigestellt. Der Baubereich B umfasst das Gebäude des ehemaligen Hotels Kulm östlich der Dorfstrasse und ermöglicht, dieses Gebäude talseitig zu erweitern. Im Baubereich C sollen vier- bis siebengeschossige Neubauten erstellt werden (Baubereich C1 bis C3), die mit einer Tiefgarage als zentrale Parkierungsanlage kombiniert werden. Dieser Baubereich ist in erster Linie für Erstwohnungen vorgesehen. Im Baubereich D orientieren sich die Baubereiche an den bestehenden Gebäuden. Bei einem Neubau des Gebäudes D1 sind der Baubereich und die «Baulinie Strasse» für den Abstand zur Kantonsstrasse massgebend. Das Gebäude D2 kann mit einem eingeschossigen Anbau erweitert werden.

6. Der sorgfältige Umgang mit den bestehenden Bauten «Sonnenberg» und «Kulm» richtet sich bezüglich des historischen Erscheinungsbilds und des Gebäudeinneren mit der historischen Struktur, der Materialisierung und insbesondere den Oberflächen nach den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege. Dazu gehört auch die Gestaltung der Umgebung, die mit einer gartendenkpflegerischen Sorgfalt ertüchtigt werden soll. Die Neubauten im Umfeld des Schutzobjekts haben sich demzufolge in Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung harmonisch und bescheiden in die bestehende Situation einzufügen. Grundsätzlich sind die Rahmenbedingungen aus den Gutachten der ENHK und EKD mit den von diesen formulierten Schutzzielen in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Diese sind in Kapitel 9.3.3 des Erläuterungsberichts aufgeführt und in die Interessenabwägung (Kapitel 9.4.) eingeflossen.
7. Im Bereich des QGP «Sonnenberg» sind statische Waldgrenzen und Waldflächen nach Artikel 11 Absatz 1a der kantonalen Waldverordnung (KWV; RB 40.2111) festgelegt. Im QGP werden, gestützt auf Artikel 7 der Sonderbauvorschriften, auch Waldabstandslinien festgelegt. Diese entsprechen den Vorgaben des Amts für Forst und Jagd (AFJ). Artikel 10 der Sonderbauvorschriften widmet sich zudem explizit dem Wald. Absatz 1 dient dazu, die Auflagen der ENHK zu sichern. Um die Erhaltung und die Funktionserfüllung des umgebenden Walds sicherzustellen, wurde in Zusammenarbeit mit dem AFJ ein Waldbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Dieses betrifft mehrere Waldparzellen in der Umgebung des QGP «Sonnenberg» und ist zur Sicherstellung der

Walderhaltung, der Waldfunktion, der Waldbewirtschaftung und insbesondere auch zugunsten der landschaftlichen Funktion der bestehenden Waldflächen umzusetzen.

8. Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen und sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG). Die Bevölkerung der Gemeinde Seelisberg wurde über die Ziele und den Ablauf des QGP's informiert und es wurde ihr die Möglichkeit eingeräumt, in geeigneter Weise daran mitzuwirken.
9. Der QGP «Sonnenberg» in der Gemeinde Seelisberg erweist sich als recht- und zweckmässig. Die neu festgelegten Bestimmungen entsprechen dem übergeordneten Recht, namentlich der Raumplanungs-, Umweltschutz-, Naturschutz- und Heimatschutz und Forstgesetzgebung. Einer Genehmigung durch den Regierungsrat steht demnach nichts entgegen.

und beschliesst:

1. Der QGP «Sonnenberg», Gemeinde Seelisberg, bestehend aus dem Situationsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften, wird genehmigt.
2. Die Gesuchstellerin hat eine Gebühr von 3'000 Franken zu bezahlen. Die Justizdirektion wird beauftragt, diese der Gemeinde Seelisberg in Rechnung zu stellen.
3. Die Lisag AG als für den Kataster verantwortliche Stelle wird beauftragt, den genehmigten QGP in Anwendung von Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe b des Publikationsgesetzes (PUG; RB 3.1310) im ÖREB-Kataster zu veröffentlichen. Die Lisag AG ist elektronisch mit diesem Beschluss zu bedienen.

Mitteilung an Gemeinderat Seelisberg; Lisag AG (als PDF-Datei an oereb@lisag.ch); Amt für Umwelt; Amt für Forst und Jagd; Amt für Raumentwicklung; Direktionssekretariat Baudirektion; Direktionssekretariat Justizdirektion und Justizdirektion.

Im Auftrag des Regierungsrats

Standeskanzlei Uri

Der Kanzleidirektor



Beilagen

- Sondernutzungsplan (Beilage 1)
- Sonderbauvorschriften (Beilage 2)