



Sonderbauvorschriften (SBV)

Quartiergestaltungsplan «Sonnenberg»

Genehmigung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Öffentlich aufgelegt vom 23. August 2024 bis am 23. September 2024

Vom Gemeinderat erlassen am 12.12.2024

Die Gemeindepräsidentin





Der Gemeindeschreiber



Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2025-123 am

18. Feb. 2025

Der Kanzleidirektor





Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

GS-Nrn. 296, 297, 299 und 830, Stiftung für das Zeitalter der Erleuchtung

Seelisberg am 17. Oktober 2024
 Vertreten durch Markus Gösbe
 Seelisberg am 17.10.24
 Vertreten durch Felix Kägi

**GS-Nrn. 302 und 563, S.I.M.S. Students' International Meditation Society –
 Verband der deutschsprachigen Schweiz**

Seelisberg am 17. Oktober 2024
 Vertreten durch Markus Gösbe
 Seelisberg am 17.10.24
 Vertreten durch Felix Kägi
 Seelisberg, 17.10.2024
 Dr. Oliver Werner

GS-Nr. 301, Römisch-Katholische Kirchgemeinde Seelisberg

Seelisberg am 24.10.24
 Vertreten durch Edy Huser, E. Huser
 Seelisberg am 24.10.24
 Vertreten durch Heinz Vinerich, H. Vinerich

GS-Nr. 292, Korporation Uri

Altdorf am 20.11.2024
 Vertreten durch Lukas Wyrsch
 Korporationsverwalter
 Altdorf am 20.11.2024
 Vertreten durch Stephan Huber
 Korporationsschreiber

Inhaltsverzeichnis

Artikel 1	Rechtsgrundlage	4
Artikel 2	Bestandteile	4
Artikel 3	Geltungsbereich	4
Artikel 4	Zweck / Planungsziele	4
Artikel 5	Baubereiche	5
Artikel 6	Nutzung	6
Artikel 7	Abstände	6
Artikel 8	Gestaltung der Gebäude	6
Artikel 9	Umgebungsbereich	7
Artikel 10	Wald	8
Artikel 11	Öffentlich zugängliche Anlage / privater Aufenthaltsbereich	8
Artikel 12	Terrasse Kulm	8
Artikel 13	Vorplatz	8
Artikel 14	Erschliessung / Parkierung motorisierter Verkehr	8
Artikel 15	Erschliessung Veloverkehr	9
Artikel 16	Erschliessung Fussverkehr	9
Artikel 17	Entsorgung	10
Artikel 18	Etappierung	10
Artikel 19	Energie	10
Artikel 20	Schlussbestimmungen	10

Sonderbauvorschriften

Artikel 1 Rechtsgrundlage

¹Der Gemeinderat Seelisberg erlässt gestützt auf Art. 54 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, UR 40.1111) vom 13. Juni 2010 und auf Art. 26a und 29 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seelisberg vom 01. Januar 2015 den Quartiergestaltungsplan «Sonnenberg».

²Sofern durch den Quartiergestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung und der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seelisberg.

Artikel 2 Bestandteile

Rechtsverbindliche
Bestandteile

¹Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Quartiergestaltungsplans «Sonnenberg» sind:

- Situationsplan im Massstab 1:500 und alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente
- Sonderbauvorschriften

Orientierende
Bestandteile

²Orientierende Bestandteile sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (Teilrevision der Nutzungsplanung und Quartiergestaltungsplanung «Sonnenberg»)

Richtungsweisende
Bestandteile

- Richtprojekt Sonnenberganlage in Seelisberg, Iwan Bühler Architekten vom 22. April 2024

Artikel 3 Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan Massstab 1:500 bezeichneten Quartiergestaltungsplanperimeter.

Artikel 4 Zweck / Planungsziele

¹Der Quartiergestaltungsplan «Sonnenberg» dient dem Schutz des kulturhistorischen und touristisch wertvollen Ensembles und bezweckt eine besonders gute in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung.

²Mit dem Quartiergestaltungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Harmonische und zurückhaltende Einordnung der Neubauten in die bestehende Situation, ohne die historischen Bauten zu konkurrenzieren;
- Keine Beeinträchtigung des historischen Verkehrsweges durch Neubauten und Umgebungsgestaltung;
- Sanierung, Aufwertung und Identitätsstärkung der Hotelbauten;
- Sicherstellung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität;
- Hohe gestalterische Qualität des Aussenraums;

- Besonders gute Gesamtüberbauung namentlich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht.

Artikel 5 Baubereiche

Bau-bereich	Geschosse	Absolute Höhe	Vorspringende Gebäudeteile	Besonderheiten
A1	Vorgabe Denkmalpflege	Vorgabe Denkmalpflege	Bestandsgarantie / Keine Anpassung	- Geschütztes regionales Kulturobjekt (KO10) - Technisch bedingte Anlagen dürfen Baubereich überschreiten
A2	5 VG ¹⁾	860.90 m ü. M.	Zulässig	- Technisch bedingte Anlagen dürfen Baubereich überschreiten - Balkone dürfen Baubereich überschreiten (max. 2.0 m tief)
A3	4 VG ¹⁾	860.90 m ü. M.	Zulässig	- Technisch bedingte Anlagen dürfen Baubereich überschreiten - Balkone dürfen Baubereich überschreiten (max. 2.0 m tief)
A4	Nur unterirdische Geschosse	-	-	- Aussenschwimmbad zulässig - Technisch bedingte Anlagen sind zulässig - Untergeordnete oberirdische Zweckbauten (Lager, etc.) sind zulässig
B1	Vorgabe Denkmalpflege	Vorgabe Denkmalpflege	Bestandsgarantie / Keine Anpassung	- Ortsbildprägende Baute - Technisch bedingte Anlagen dürfen Baubereich überschreiten
B2	4 VG ¹⁾	840.00 m ü. M.	Nicht zulässig	Nur talseitig sichtbare Geschosse zulässig
C1	4 VG ¹⁾	866.00 m ü. M.	Nicht zulässig	
C2	7 VG ¹⁾	874.25 m ü. M.	Nicht zulässig	
C3	5 VG ¹⁾	869.00 m ü. M.	Nicht zulässig	
D1	4 VG ¹⁾	-	Innerhalb Baubereich zulässig	- Dachvorsprünge dürfen Baubereich überschreiten - Bei einem Neubau sind der Baubereich und die Baulinie Strasse massgebend. - Unter Anwendung von Artikel 126 PBG ist eine Nutzungsänderung sowie eine zeitgemässe Erneuerung zulässig.
D2	4 VG ¹⁾	-	Innerhalb Baubereich zulässig	Dachvorsprünge und technisch bedingte Anlagen dürfen Baubereich überschreiten
D3	1 VG ¹⁾	850.80 m ü. M.		Dachvorsprünge, technisch bedingte Anlagen und Lichtschächte dürfen Baubereich überschreiten

1) VG = Vollgeschoss

Untergeschosse und
Unterniveaubauten

Untergeschosse und Unterniveaubauten sind innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für unterirdische Bauten zu erstellen.

Artikel 6 Nutzung

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach dem Artikel 8a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Seelisberg.

Artikel 7 Abstände

¹Die Baubereiche, Waldabstandslinien sowie die Strassenbaulinien gehen dem Grenzabstand, dem Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und dem Abstand gegenüber dem Wald vor.

²Innerhalb der Baubereiche dürfen die Gebäudeabstände bis auf 4.0 m unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen des Brandschutzes.

Artikel 8 Gestaltung der Gebäude

¹Die Material- und Farbwahl ist im Plangebiet aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen. Für jedes Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Baubereiche A1 ²Die Gestaltung des Erscheinungsbildes und des Gebäudeinneren richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege.

Baubereiche A2 & A3 ³Die Dachform muss sich an der Dachgestaltung des geschützten regionalen Kulturobjekts orientieren, dabei kann die minimale Dachneigung gemäss Bau- und Zonenordnung Artikel 51 unterschritten werden. Flachdächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig. Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Baubereiche B1 & B2 ⁴Die Gestaltung des Erscheinungsbildes und des Gebäudeinneren richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege.

⁵Die talseitig sichtbaren Geschosse sind gestalterisch in die Umgebung zu integrieren.

Baubereiche C1-C3 ⁶Innerhalb der Baubereiche C1-C3 sind Flachdächer gestattet. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten nicht zulässig. Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen. In das Fassadenbild der Bauvolumen sind Loggien zu integrieren.

⁷Die Bauten müssen sich harmonisch und zurückhaltend in die bestehende Umgebung einfügen und dürfen die historischen Bauten nicht konkurrenzieren. Dies gilt insbesondere auch für die Einfahrt zur geplanten Tiefgarage.

Baubereich D1-D3 ⁸Die Dachgestaltung in den Baubereichen D1-D2 richtet sich nach den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung. Im Baubereich D3 sind Flachdächer zulässig. Die Bauten in den Baubereichen D1-D3 müssen eine gut gegliederte und zurückhaltende Fassadengestaltung aufweisen.

Solaranlagen ⁹In die seeseitige Dachgestaltung integrierte, nicht spiegelnde Solaranlagen sind zulässig. Für die übrigen Dachgestaltungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Merkblatts «Solaranlagen». Bei Neubauten ist die Solaranlage als eine vollflächige Indachlösung auszuführen. Beim regionalen Kulturobjekt KO 10 und bei der ortsbildprägenden Baute Hotel Kulm gilt erhöhte Sorgfaltpflicht bei der Standortwahl. Die Wirkung der geschützten und erhaltenswerten Bauten darf durch die Solaranlage nicht negativ beeinflusst werden.

Artikel 9 Umgebungsbereich

¹Kleinbauten und Anlagen sind zulässig, welche der Erschliessung und der Nutzung der Freiräume dienen.

²Der Umgebungsbereich ist besonders gut zu gestalten. Das bestehende Terrain ist möglichst zu belassen. Allfällige Terrainveränderungen haben sich gut an das umliegende, gewachsene Terrain anzugleichen. Die Umgebungsgestaltung hat das regionale Kulturobjekt KE07, die Wallfahrtskappelle Maria Sonnenberg mit dem nahe stehenden Kaplanenhaus zu berücksichtigen und zu integrieren. Das Erscheinungsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

³Es sind standortgerechte, einheimische oder historische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des Klimawandels zu treffen. Die Wahl der Strauch- und Baumarten ist frühzeitig mit der Abteilung Natur- und Landschaft abzusprechen.

⁴Die Versiegelung der Aussenflächen ist auf das Notwendige zu beschränken. Wege und Plätze sind, soweit möglich und zweckmässig, sickertfähig zu gestalten unter Berücksichtigung der SIA 500 «Behindertengerechtes Bauen».

⁵Im Umgebungsbereich ist die interne sowie öffentliche Erschliessung zu erstellen.

⁶Mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Im Umgebungsplan sind Art der Bepflanzung, Beläge und Grünflächen aufzuzeigen.

⁷Die Beleuchtung ist gemäss der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» auszuführen. Akzentbeleuchtung ist zugelassen.

Artikel 10 Wald

¹Innerhalb der punktierten Fläche dürfen keine dauerhaften Rodungen vorgenommen werden oder der Bestand durch übermässige Holzarbeiten ausgelichtet werden.

²Die Genehmigung der Baubewilligungen für das Baufeld A4, B2, C2 und C3 erfordert die grundbuchliche Sicherung in Form einer Dienstbarkeit für das Waldbewirtschaftungskonzept. Die Errichtung und das Löschen der Dienstbarkeiten erfordern die Zustimmung der zuständigen Behörde.

³Zur Sicherstellung der Walderhaltung, der Waldfunktionen und der Waldbewirtschaftung ist das Waldbewirtschaftungskonzept Sonnenberg umzusetzen.

Artikel 11 Öffentlich zugängliche Anlage / privater Aufenthaltsbereich

Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind als vielfältig nutzbare Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Artikel 12 Terrasse Kulm

¹Der Bereich der Terrasse Kulm ist für die Aussensitzplätze des Restaurants vorgesehen. Nutzungen im öffentlichen Interesse sind erlaubt.

²Das bestehende Buvette ist in seinem Grundriss zu erhalten.

Artikel 13 Vorplatz

¹Beim Vorplatz ist eine verständliche und sichere öffentliche Fussgängerführung und einen Anschlusspunkt zur Überquerung der Kantonsstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

²Das Ein- und Aussteigen im Sinne einer Vorfahrt ist zulässig, um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten. Das dauerhafte Abstellen oder Parkieren von Motorfahrzeugen ist auf dem Vorplatz nicht gestattet.

Artikel 14 Erschliessung / Parkierung motorisierter Verkehr

¹An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage sind oberirdische Parkfelder zulässig. Die Parkfelder für Besuchende und Kundschaft sind als solche zu bezeichnen. Im Übrigen erfolgt die Parkierung unterirdisch.

²Der Nachweis für die Anzahl der Abstellplätze ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Artikel 59 der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu erbringen. Zusätzlich ist die Einreichung eines Mobilitätskonzept erforderlich.

³Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage zu erstellen. Es gelten die baugesetzlichen Vorschriften und die VSS-Normen.

⁴Sowohl in der Tiefgarage Baubereich C1-3 als auch oberirdisch sind behindertengerechte Parkfelder gemäss der VSS-Norm 40 291 zu erstellen.

Artikel 15 Erschliessung Veloverkehr

¹Die oberirdischen Veloabstellanlagen haben sich gut in die Umgebung zu integrieren.

²Es sind mindestens 220 Veloabstellplätze für die Bewohnenden der Erst- und Zweitwohnungen vorzuweisen, davon 70 % Langzeitparkplätze und 30 % Kurzzeitparkplätze.

³Für die öffentliche Nutzung wie Restaurant, Park etc. sind an geeigneter Lage Veloabstellplätze vorzuweisen.

⁴Die Nachweise für die Veloabstellplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Artikel 16 Erschliessung Fussverkehr

¹Für Erstellung, Betrieb und Unterhalt der im Situationsplan bezeichneten öffentlich zugänglichen Fusswege sind die Grundeigentümer zuständig. Diese Fusswege müssen eine Mindestbreite von 2.0 m aufweisen.

²Die im Situationsplan bezeichneten internen Fusswege dienen der Erschliessung der Gebäude. Die internen Fusswege müssen eine Mindestbreite von 1.5 m aufweisen.

³Das IVS-Objekt darf weder durch Neubauten noch durch die Umgebungsgestaltung und die Baustellenzufahrt beeinträchtigt werden. Temporäre Baustelleneinrichtungen sind zulässig, sofern sie die Funktionalität des IVS-Objekts nicht beeinträchtigen.

⁴Den Bedürfnissen älterer Personen und Personen mit Behinderung ist bei der Weggestaltung, soweit aufgrund Topografie und historischer Bedeutung möglich, Rechnung zu tragen (SIA 500 «Behindertengerechtes Bauen»).

Artikel 17 Entsorgung

¹Die Abfallentsorgung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

²Die Abfallentsorgungsfläche ist sorgfältig zu gestalten und hat sich gut in die Umgebung zu integrieren.

Artikel 18 Etappierung

¹Die Überbauung der Baubereiche kann in Etappen erfolgen. In jeder Etappe sind die Anlagen der internen Wege, Parkierung, Veloabstellplätze, Umgebungsgestaltung und dergleichen soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren.

²Bei der Etappierung sind die Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten jeder Etappe, sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen funktionieren.

Artikel 19 Energie

Für das erste Baugesuch ist ein Energiekonzept über den gesamten Quartiergestaltungsplanperimeter einzureichen. Dieses hat eine Analyse und Angaben über die Erstellung, den Betrieb, den Rückbau und die Mobilität zu beinhalten. Dabei sind möglichst erneuerbare Energien sowie Abwärme zu nutzen.

Artikel 20 Schlussbestimmungen

Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft. Rechtsmittelverfahren bleiben vorbehalten.