

Gemeinde Bürglen UR

## **Quartiergestaltungsplan**

# **Madenmatt**

L454, L 455, L1143, L1144, L1145, L1146 und L1147

**QGP-Erläuterungsbericht** vom 17.11.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Ausgangslage</b>	3
<b>Ziel</b>	3
<b>Zweck</b>	3
<b>Baubereiche</b>	3
<b>Gestaltung</b>	3
<b>Verkehrerschliessung</b>	3
<b>Autoabstellplätze</b>	4
<b>Umgebungsbereiche</b>	4
<b>Spiel- / Ruheflächen</b>	4
<b>Ausnützungsziffer</b>	4
<b>Werkleitungen</b>	5
<b>Abfallentsorgung</b>	5
<b>Feuerwehr</b>	5
<b>Schutzräume</b>	5
<b>Knotensichtweiten</b>	5
<b>Gegenseitige Nutzung</b>	5
<b>Verwaltung / Unterhalt</b>	5
<b>Etappierung</b>	6
<b>Anhang</b>	6

<b>Ausgangslage</b>	<p>Für die Parzelle L455, L1143, L1144, L1145, L1146, L1147 und L454 in der Gemeinde Bürglen besteht gemäss Zonenplan eine QGP-Pflicht.</p> <p>Die Parzellen L455, L1143, L1144, L1145, L1146 L1147 sind im Eigentum der drei Geschwister Josefina Maria Wipfli-Arnold Hofstatt 8, Erstfeld; Margrit Strüby-Arnold, Hofstatt 21, 6472 Erstfeld und Bertha Gertrud Arnold-Arnold, Breitengasse 9, 6463 Bürglen. Die Parzelle L454 ist im Eigentum von Thomas und Eva Planzer, Breitengasse 41, 6463 Bürglen. Die Parzellen liegen in der W2 Zone.</p>
<b>Ziel</b>	<p>Die Grundstückeigentümer möchten mit dem vorliegenden QGP die Grundlage für die Erstellung einer harmonischen, zeitgemässen und familienfreundlichen Wohnüberbauung auf der Parzelle schaffen.</p> <p>Es soll die Grundlage bilden für den Verkauf der Bereiche B und C.</p>
<b>Zweck</b>	<p>Der QGP bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fünf differenzierte Baubereiche zu gestalten</li> <li>- Schaffung eines Quartiers mit einem koordinierten Erschliessungskonzept.</li> <li>- Den schonenden Umgang mit den Landreserven durch verdichtete Wohnformen.</li> <li>- Schaffung einer Mischung verschiedener Wohnungsgrössen.</li> <li>- Schaffung von attraktivem Wohn- und Lebensraum.</li> </ul>
<b>Baubereiche</b>	<p>Die Baubereiche wurden so angeordnet, dass jeder der fünf Bereiche eine selbständige Einheit bildet. Sie sollen im architektonischen Ausdruck auch entsprechend ausgestaltet sein.</p> <p>Der Baubereich für eingeschossige An- und Klein- und Kleinstbauten soll ermöglichen, dass Bauten parzellenübergreifend zusammen gebaut werden können.</p>
<b>Gestaltung</b>	<p>Durch das zusätzliche Vollgeschoss sind im Baubereich B Bauten mit Fassadenhöhen von 11 m und einer Gesamthöhe von 13.40 m realisierbar. Im Baubereich C sind Bauten mit Fassadenhöhen von 8.00 m und einer Gesamthöhe von 10.00 m möglich. Im Baubereich A werden die Höhen durch die Sonderbauvorschriften definiert.</p>
<b>Verkehrser-schliessung</b>	<p>Das bestehende Fahrwegrecht zur Parzelle 1061 wird neu über die Quartierstrasse sichergestellt.</p> <p>Die Stichstrasse EFH dient den Bauten im Baubereich A. Die Parkierung im Baubereich A /C wird individuell gelöst.</p>

Im Bereich B werden 6, im Baubereich D 4 Aussenparkplätze realisiert.

Strassenbreiten:

Quartierstrasse; 4.0 m Fahrbahn plus beidseitig 0.5 m Bankett  
Stichstrasse im Bereich A; 3.0 m Fahrbahn.

### **Autoabstellplätze**

Die genaue Anzahl der Abstellplätze, sowie deren genaue Lage, wird mit den Bauprojekten festgelegt.

In den Bereichen A und C werden die Parkplätze inkl. Besucherparkplätze individuell sichergestellt.

Die zentrale Tiefgarage im Bereich B enthält die geforderte Zahl der PP der beiden Mehrfamilienhäuser sowie vorgelagert im Aussenbereich deren Besucherparkplätze.

Die BZO schreibt 2 Abstellplätze pro Wohneinheit mit mehr als 3 Zimmer vor (Art. 82).

Nachweis Bereich B

Gefordert:

12 Wohnungen > 3 Zimmer	=	24 PP
+10% Besucherparkplätze	=	3 PP
<u>geforderte Anzahl Abstellplätze</u>	=	<u>27 PP</u>

Projektiert

Anzahl Aussenparkplätze	=	10 PP
<u>Anzahl Tiefgaragen-Einstellplätze</u>	=	<u>18 PP</u>
Total Abstellplätze Richtprojekt	=	28 PP

davon behindertengerecht (mind.) = 1 PP

### **Umgebungsbereiche**

Die Umgebung wird wie folgt differenziert:

- Strassen Richtprojekt
- private Grünflächen (in unmittelbarer Umgebung der einzelnen Bauten)
- gemeinsam nutzbare Grünflächen
- Spiel- und Ruheflächen
- befestigte Flächen Richtprojekt (Hauszugänge und Parkplätze, überfahrbare Flächen)
- Fusswegverbindungen Richtprojekt

### **Spiel- / Ruheflächen**

Die Ausstattung des Spielplatzes hat mindestens 3 Spielgeräte und zusätzliche Sitzgelegenheiten zu umfassen. Die Art der Spielgeräte ist durch den Gesuchsteller (GAMMA AG Immobilien) zu definieren.

Die Spielfläche ist spätestens innert 3 Monaten nach Bezug der ersten Wohnungen im Bereich B / C zu erstellen.

### **Ausnutzungsziffer**

Durch den QGP erhält die Parzelle einen AZ-Bonus von 0.1. Somit beträgt die maximale Ausnutzungsziffer 0.6.

Die anrechenbare Landfläche entspricht der Fläche der Parzellen 455/1143-1147 abzüglich der Quartierstrasse (private Zufahrten (Stichstrasse), Vorfahrten und Garagenzufahrten werden nicht abgezogen).

Berechnung siehe Anhang.

### **Werkleitungen**

Die Werkleitungsführung ist im Werkleitungsplan schematisch eingezeichnet. Detaillierte Planunterlagen sind zusammen mit dem jeweiligen Bauprojekt der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen.

### **Abfallentsorgung**

Im Einfahrtsbereich der Quartierstrasse entsteht eine Kehrichtsammelstelle. Die Sammelstelle wird mit dem Bau der Strasse realisiert.

Der Standort ist mit der ZAKU abgesprochen.

### **Feuerwehr**

Um die Zufahrt für die Feuerwehr zu gewährleisten, soll die Zufahrtsstrasse durchgängig auf einer Breite von 4 m befahrbar sein.

### **Schutzräume**

Im Baubereich B muss ein Schutzraum von ca. 50 Plätze realisiert werden.

### **Knotensichtweiten**

MIV 30 m, FäG 30 m nach Norden, Beobachtungsdistanz 3.0 Meter

### **Gegenseitige Nutzung**

Für die Zufahrtsstrassen, befestigte Flächen und Fusswege gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitige Nutzungsrechte.

Die Kostenbeteiligungen für die Erstellung, den Unterhalt der gemeinsam genutzten Flächen sowie Benützungs- und Verwaltungsregelung werden mittels Dienstbarkeiten vertraglich definiert.

### **Verwaltung / Unterhalt**

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Projekte werden einzelne Parzellen abgetrennt. Im Sinne einer öffentlichen Urkunde wird ein Grundstückteilungsakt notwendig. Dieser Teilungsakt regelt folgende Modalitäten:

- Umfang und Grösse der neuen Grundstücke
- Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten
- Neue Dienstbarkeiten wie Näher-, Grenz- und Zusammenbaurechte, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Durchleitungsrechte

- Betrieb und Unterhalt von gemeinsamen Anlageteilen wie Garagen, Besucherparkplätze, Fuss- und Fahrwege, Kehrriech-Container und Beleuchtung
- Unterhalt Bepflanzung
- Benutzung und Verwaltung der allgemeinen Bereiche

### **Etappierung**

Massgebend für die Etappierung der Überbauung sind ein sinnvoller Bauablauf aufgrund des Verkaufsstandes, möglichst geringe Immissionen für die Erstbewohner und kleine Vorinvestitionen für gemeinschaftliche Anlagen.

### **Anhang**

#### **Gesamtfläche QGP-Parzelle**

Die Gesamtfläche beträgt 8'315 m<sup>2</sup> inkl. Parzelle 454.

#### **Anrechenbare Landfläche**

Die anrechenbare Landfläche entspricht der Gesamtfläche der QGP-Parzelle 455/1143-1147 abzüglich der beiden Zufahrtsstrassen (private Zufahrten, Vorfahrten und Garagenzufahrten werden nicht abgezogen) und beträgt beim Richtprojekt 7'517 m<sup>2</sup>.

#### **Ausnützung Richtprojekt**

Zone W2:		
Landfläche	=	7'962 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	445 m <sup>2</sup>
anrechenbare Landfläche	=	7'517 m <sup>2</sup>
minimale AZ pro Parzelle	=	0.35
<u>maximale AZ + QGP Bonus</u>	=	<u>0.60</u>
minimale AZ-Fläche	=	2'631 m <sup>2</sup>
maximale AZ-Fläche	=	4'510 m <sup>2</sup>

#### **Ausnützung Richtprojekt**

AZ MFH Nord (3 x 3½ + 4 x 4½ Zimmer Wohnungen)	=	906 m <sup>2</sup>
AZ MFH Süd (2 x 4½ + 3 x 5 ½ Zi. Wohnungen)	=	718 m <sup>2</sup>
AZ REFH (10 x 5½ Zimmer Wohnungen)	=	1'745 m <sup>2</sup>
<u>AZ EFH (4 x 5½ Zimmer Wohnungen)</u>	=	<u>1'020 m<sup>2</sup></u>
AZ Richtprojekt	=	4'389 m <sup>2</sup>
AZ Zone W2	=	0.58