



Gemeinde Sisikon



Kanton Uri

# Änderung Quartiergestaltungsplan „Oberdorf“

Bericht (Art. 47 RPV)

29. September 2023

## **BRUHIN** Bauberatung AG

Alfred Bruhin | Dipl. Raumplaner HTL  
Herrengasse 12 | 6430 Schwyz | 041 810 31 00 | bruhinbb.ch  
Raumplanung | Baurecht | Immobilien

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Rechtskräftiger Quartiergestaltungsplan „Oberdorf“**

Mit RRB Nr. 2015-613 vom 29. September 2015 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Uri den Quartiergestaltungsplan Oberdorf. In Art. 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) wurde die Ausnützungsziffer auf maximal 0.55 festgelegt. Weiter wurde festgelegt, wieviel Bruttogeschossfläche maximal zulässig sind und wie diese über die Parzellen übertragen werden darf (Art. 8 Abs. 2 und 3 SBV).

### **1.2 Revision Bau- und Zonenordnung Sisikon (BZO<sup>2000</sup>)**

Seit dem 1. Mai 2020 ist die revidierte BZO der Gemeinde Sisikon in Kraft. Das Gestaltungsplangebiet liegt unverändert in den Zonen WG und W. Gemäss Anhang 1 wurde für die Zonen WG und W je eine Mindestausnützungsziffer von 0.2 festgelegt. Die maximale Ausnützungsziffer wurde dagegen in beiden Zonen aufgehoben. Diese Anpassung erfolgte in Anlehnung an die Musterbauordnung des Kantons Uri (MBO)

### **1.3 Stand Bebauung Quartiergestaltungsplan „Oberdorf“**

Die Baufelder A, B und D wurden bebaut. Die für das gesamte Quartiergestaltungsplangebiet verfügbare Bruttogeschossfläche wurde weitgehend beansprucht. Das Baufeld C ist noch nicht bebaut.

## **2. Änderung Quartiergestaltungsplan „Oberdorf“**

### **2.1 Rechtliches**

Gemäss Art. 21 RPG und Art. 45 PBG werden Nutzungspläne nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Abkehr von der Festlegung einer maximalen Ausnützungsziffer zu einer Mindestausnützungsziffer stellt unzweifelhaft eine erhebliche Änderung der Grundordnung (BZO) dar. Diese wurde im Lichte der häuslicher Nutzung des Bodens eingeführt (Art. 1 PBG) und stellt heute eine wichtige Grundlage der Raumplanung dar. Dieselbe Anpassung ist demnach auch für Sonder-nutzungspläne vorzunehmen.

### **2.2 Anpassung Sonderbauvorschriften**

Die Regelung der maximalen Ausnützungsziffer sowie der Regelungen für den Nutzungsübertrag gemäss Art. 8 SBV werden sinngemäss aufgehoben. Demgegenüber wird im Einklang mit Anhang 1 der BZO<sup>2000</sup> mit Art. 8<sup>bis</sup> SBV eine Mindestausnützungsziffer von 0.2 eingeführt. Im Übrigen bleiben die Sonderbauvorschriften unverändert gültig. Die Verweise

auf die BZO aus dem Jahre 2001 bleiben unverändert gültig. Die Bestimmungen wurden unverändert in die BZO<sup>2000</sup> übernommen.

### **2.3 Gestaltungsplan/ Baufelder**

Ebenso unverändert bleiben die im Gestaltungsplan festgelegten Baufelder. Das Baufeld C kann demnach im Rahmen der festgelegten Baubegrenzungslinien (Art. 5 SBV) bebaut werden. Die im Gestaltungsplan vorgesehene räumliche Auswirkung bleibt unverändert.

### **3. Antrag**

Dem Gemeinderat Sisikon wird beantragt das Verfahren für die Änderung des Quartiergestaltungsplaners „Oberdorf“ einzuleiten und die Änderung zu beschliessen.