



## Auszug aus dem Protokoll vom 16. Oktober 2023

7.90.0.030      Detailbebauungspläne, Quartierpläne

### **555 Quartiergestaltungsplan (QGP) Bitzi, Erstfeld**

Freigabe zur Vorprüfung und in Aussichtstellung Ausnahmen

Mit Gesuch vom 23. August 2023, eingegangen am 23. August 2023, hat die für die Planung zuständige Rigert + Bisang Architekten AG, Luzern im Auftrag der Liegenschaftseigentümerin und Bauherrschaft Erni Investment AG, Wollerau, den Quartiergestaltungsplan Bitzi zur Vorprüfung eingereicht.

Der Quartiergestaltungsplan Situation 1:500, Grundbucheinträge und Vereinbarungen sowie das Dokument zu den Sonderbauvorschriften sind rechtsverbindliche Bestandteile des Sondernutzungsplans. Der Sondernutzungsplan wird durch je ein Modell im Massstab 1:500 und 1:1000 wie auch einen Planungsbericht ergänzt.

#### Bestimmungen Quartiergestaltungsplan nach Bau- und Zonenordnung (BZO), Art. 42

Die Sonderbauvorschriften müssen dem Ziel des Quartierplans oder des Quartiergestaltungsplans entsprechen und dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Unter diesen Voraussetzungen können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen.

Inbesondere haben die Sonderbauvorschriften sicherzustellen, dass:

- a) es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- b) die Anliegen der Siedlungsökologie optimal berücksichtigt sind, wie grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen, möglichst kleiner Anteil an versiegelten Flächen, optimale Energienutzung, immissionsgünstige Anordnung der Bauten und Wohnräume usw.;
- c) die Ziele und Anforderungen der Energiestadt optimal erfüllt werden;
- d) abseits vom Verkehr gelegene Kinderspielplätze angelegt werden;
- e) die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen unter Terrain angelegt oder in die Gebäude integriert werden;
- f) die Erschliessung für Fussgänger und Fahrverkehr aufeinander abgestimmt wird;
- g) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Sind die obigen Voraussetzungen erfüllt, können die Sonderbauvorschriften:

- a) zur zonengemässen Ausnützung einen Ausnützungsbonus von höchstens 15 % gewähren; und
- b) in den Kernzonen A und B, in den Wohnzonen W2 und W3 sowie in der Wohn- und Gewerbezone ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten.

Um Quartiergestaltungspläne und die dazu gehörigen Sonderbauvorschriften zu beurteilen, kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft verlangen, ein Modell und weitere Unterlagen (Pläne, Fotografien usw.) einzureichen.

#### Perimeter

Für die Liegenschaft L1690.1206 in Erstfeld besteht gemäss Nutzungsplan eine Quartiergestaltungsplanpflicht. Die Liegenschaft umfasst 4'324 m<sup>2</sup> und liegt in der Wohnzone 2 und Gefahrenzone blau (im Süd-Ost-Spindel der Liegenschaft).

#### Quartiergestaltungsplan Bitzi

Die Parzelle L1690.1206, mit 4'324 m<sup>2</sup>, bildet den Gestaltungsbereich des vorliegenden Projektes. Inklusiv 15 % Bonus QGP und 15 % Bonus Minergie/SIA Energieeffizienzpfad steht dem Projekt eine aGF von 2'529.5 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Auf der Parzelle L1690.1206 entstehen zwei Bauten mit jeweils 16 Wohnungen (2.5 Zi., 3.5 Zi., 4.5 Zi.) je Einheit. Die Wohnungen befinden sich jeweils in den drei Voll- und Attikageschossen sowie dem Untergeschoss der beiden Gebäude.

Die Baubereiche der Hochbauten (Wohnbauten) inklusive deren Balkone werden als Baubereich im QGP markiert. In den Unterterrainbauten (gem. BZO Anhang 2.4) werden die Parkierung von PKW's, Motorrädern wie auch Fahrrädern und technischen Nebenräume organisiert. Auf dem Level der Einstellhallen befinden sich talseitig, zur Kolonie-Strasse hin, die Einfahrten zu jeweils einem Teil der Einstellhalle, wie auch die Hauptzugänge. Verkehrswege für Fussgänger und Fahrzeuge werden getrennt geführt. Der sich durch die Verkehrsflächen bildende, den Bauten vorgestellte Platz wird gestaltet und begrünt. Entlang der Strasse zwischen dem Zugang von Haus A und B werden die Besucherparkplätze erstellt. Im Untergeschoss, den Wohnungen seitlich angegliedert werden Kellerräume angeordnet. Allfällig notwendige Zivilschutzräume können auch ausserhalb des definierten Baubereiches liegen.

Die nicht in den Baubereichen liegenden Flächen werden nicht bebaut. Auf den zuletzt genannten Flächen dürfen lediglich Spielplätze oder allgemeine Grünflächen realisiert werden. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung wird nach der Planung eines Landschaftsarchitekten ausgeführt.

Die gesamte Erschliessung der Bauten erfolgt über die Kolonie-Strasse. Um in Zukunft mögliche Verkehrsbehinderungen ausschliessen zu können, soll die an das bebaute Grundstück angrenzende Strasse nur noch in eine Richtung befahrbar sein (Einbahnregime). Die Erschliessung ist mit den Hoheitsträgern (Kolonie) besprochen. Für das Einbahnregime ist eine öffentlich-rechtliche Verkehrsbeschränkung zu verfügen.

Mit Ausnahme der Besucherparkplätze befinden sich alle Parkplätze in der vorgesehenen Tiefgarage. Den Bewohnern der Überbauung Bitzi sollen in Zukunft 48 Parkplätze für Privatfahrzeuge (PKW), 4 Besucher-Parkplätze (PKW), 8 Parkplätze (Motorrad Bewohner) und 64 Parkplätze (Fahrrad Bewohner) zur Verfügung stehen. Die Anzahl der Parkplätze wird durch die periphere Lage der Parzelle begründet. Die Parkplätze überschreiten die zulässige Höchstzahl an Parkplätzen (1 P pro Wohnung, 1 Besucher-P pro 10 Wohnungen).

Das im Rahmen des QGP erlaubte zusätzliche Vollgeschoss (BZO Art. 42 Abs. Lit. 3b) wird in Anspruch genommen. Das Projekt wird sich nach den Bestimmungen der Minergie Vorschriften oder jenen des SIA Energieeffizienzpfades richten.

In allen anderen Punkten erfolgt die Planung innerhalb der ordentlichen Bauvorschriften.

Die Stellungnahme zum vorgenannten QGP der Baukommission Erstfeld liegt mit Protokollauszug vom 13. September 2023 vor. Die Baukommission hat im Rahmen der Vorprüfung die Zustimmung zum vorliegenden QGP mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften sowie der angebotenen öffentlich-rechtlichen Verkehrsbeschränkung und Erhöhung der Parkplatanzahl in Aussicht gestellt.

Der Gemeinderat zieht in Erwägung:

- Der Gemeinderat Erstfeld als zuständige Instanz für den Erlass des QGP hat die vorliegenden Unterlagen geprüft.
- Gemäss Artikel 53 PBG können Sonderbauvorschriften von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, sofern sie dem Ziel des QGP entsprechen und nicht dem Zweck der jeweiligen Zone widersprechen.
- Die Anliegen der Siedlungsökologie werden berücksichtigt. Die nicht in den Baubereichen liegenden Flächen werden nicht bebaut. Auf den zuletzt genannten Flächen dürfen lediglich Spielplätze oder allgemeine Grünflächen realisiert werden. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung wird nach der Planung eines Landschaftsarchitekten ausgeführt.
- Die zulässige Ausnützungsziffer AZ ( $W_2 = 0.45$ ) zusätzlich der Ausnützungsboni nach Art. 42 Abs. 3 lit. a, BZO (+ 15 % QGP) und Art. 63 lit k, BZO (abzüglich 10 % Flächen für Windfänge) sowie Art. 64 Abs. 2, BZO (+ 15 % Energie) von Total AZ = 0.585 wird mit einer aGF (beheizte Fläche) von 2'528.8 m<sup>2</sup> gänzlich ausgenutzt. Bezüglich der Fläche (Wendehammer) welche durch den Kanton Uri im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes Erstfeld Innerorts beansprucht wird, ist die Baukommission der Ansicht, dass die Fläche nicht in Abzug zur AZ-Berechnung gebracht werden muss und somit als anrechenbare Grundstücksfläche verbleiben kann. Dies mit der Begründung, dass die Fläche gemäss Art. 65 Abs. 1, BZO nicht als «baulich ausgenutzt» und gemäss Art. 65 Abs. 2 lit. a, BZO nicht «als für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn» und ebenso wenig als «Verkehrsfläche» gemäss Art. 65 Abs. 2 lit. c, BZO zu bezeichnen ist.
- Aufgrund der Erfüllung der Voraussetzungen nach Art. 42 Abs. 1 und 2, BZO können gemäss Art. 42 Abs. 3, BZO der im Quartiergestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften vorgesehene und beantragte Ausnützungsbonus zur zonengemässen Ausnützung von höchstens 15 % sowie ein zusätzliches Vollgeschoss gestattet werden. Zudem kann aufgrund der Erwägungen hiervor der Ausnützungsbonus gemäss Art. 64 Abs. 2, BZO von weiteren 15 % geltend gemacht werden
- Das im Rahmen des QGP erlaubte zusätzliche Vollgeschoss (Art. 42 Abs. lit. 3b, BZO) wird in Anspruch genommen.
- Die Gesuchsteller ersuchen um eine Erhöhung der, gestützt auf Art. 4 Abs. 2 des Parkplatzreglements vom 1. Januar 1994 der Einwohnergemeinde Erstfeld und gemäss Art. 8 ermittelten Anzahl Parkplätze auf Total 52 PP (48 in Tiefgarage + 4 Besucher-PP). Gemäss Art. 8 des Parkplatzreglements gilt als Richtlinie für die Festsetzung der Abstellflächen die Tabelle im Anhang des PP-Reglements, welche besagt, dass pro Wohnung 1 PP und je 10 Wohnungen 1 Besucher-PP erstellt werden müssen. Das Bauvorhaben benötigt demnach total 36 PP (32 Wohnungen + 4 Besucher-PP). Die vorliegende Planung sieht pro Wohneinheit mehr Parkplätze als im kommunalen

Parkplatzreglement vorgesehen, vor. Entsprechend bedarf der Quartiergestaltungsplan einer Ausnahmegewilligung für die Anzahl Parkplätze. Die Grundeigentümerschaft begründet die zusätzlichen Parkplätze mit der peripheren Lage.

Die BZO gibt vor, dass Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen unter Terrain angelegt oder in die Gebäude integriert werden sollen. Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

Allerdings widersprechen die zusätzlichen Parkplätze dem Energiestadtgedanken. Andererseits liegt es im Interesse der Einwohnergemeinde Erstfeld attraktiven und hochwertigen Wohnraum zu generieren. Aktuell besteht in Erstfeld massiver Druck auf die öffentlichen Parkplätze, sodass für künftige Überbauungen keine genügende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung stehen. Aus vorgenannten Überlegungen erachtet der Gemeinderat eine Ausnahme für die Erhöhung der Anzahl Parkplätze als gerechtfertigt und vertretbar.

- Das Bauvorhaben sieht keine Unterschreitung der ordentlichen Grenzabstände vor, respektive die zonengemässen Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbargrundstücken werden eingehalten.
- Die Erschliessung erfolgt über die Kolonie-Strasse und sieht innerhalb des QGP ein Einbahnregime vor. Dies um in Zukunft mögliche Verkehrsbehinderungen ausschliessen zu können. Die Verkehrswege für Fussgänger und Fahrzeuge werden getrennt geführt. Mit der vorgesehenen Erschliessung wird der Abstimmung zwischen Fussgänger und Fahrverkehr Rechnung getragen. Es ist eine öffentlich-rechtliche Verkehrsbeschränkung zu verfügen.
- Insgesamt erfüllt der QGP die erhöhten Anforderungen in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht gemäss Art. 52 PBG und Art. 42 BZO. Den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung wird Rechnung getragen.
- Die beantragten Ausnahmen können in Aussicht gestellt werden.

Gestützt auf die geführte Beratung und Diskussion sowie den vorstehenden Erwägungen / Ausführungen fasst der Gemeinderat wie folgt Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden QGP Bitzi mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften zustimmend zur Kenntnis. Er stellt die angeforderten Ausnahmen (zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung der Anzahl Parkplätze sowie die öffentlich-rechtliche Verkehrsbeschränkung) in Aussicht.
2. Der vorliegende QGP wird zur Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen freigegeben. Das Bauamt Erstfeld wird mit der Weiterleitung der entsprechenden Unterlagen beauftragt.
3. Nach Vorliegen des Vorprüfungsberichtes und den entsprechenden Bereinigungen ist das Mitwirkungsverfahren bei den umliegenden Grundeigentümern und Anwohnern (Kolonie und im Radius von 100 m) zu starten. Der Gemeinderat erachtet dabei eine Informationsveranstaltung als sinnvoll. Der Termin wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

4. Nach Vorliegen der Rückmeldungen der Mitwirkung befindet der Gemeinderat über das weitere Vorgehen (Anpassung QGP, öffentliche Auflage etc.).

Protokollauszug an:

- Bauamt Erstfeld
- Gemeindekasse Erstfeld

6472 Erstfeld, 19. Oktober 2023/la



Für getreuen Auszug:

**GEMEINDEKANZLEI ERSTFELD**

Luzia Arnold, Gemeindeschreiberin