

Gemeinde Bürglen UR

Quartiergestaltungsplan

Madenmatt

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

QGP-Erläuterungsbericht vom 17.11.2021

Inhaltsverzeichnis

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

Ausgangslage	Für die Parzelle L455, L1143, L1144, L1145, L1146, L1147 und L454 in der Gemeinde Bürglen besteht gemäss Zonenplan eine QGP-Pflicht. 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.
Ziel	Die Grundstückseigentümer möchten mit dem vorliegenden QGP die Grundlage für die Erstellung einer harmonischen, zeitgemässen und familienfreundlichen Wohnüberbauung auf der Parzelle schaffen. Es soll die Grundlage bilden für den Verkauf der Bereiche B und C.
Zweck	Der QGP bezweckt: - Fünf differenzierte Baubereiche zu gestalten - Schaffung eines Quartiers mit einem koordinierten Erschliessungskonzept. - Den schonenden Umgang mit den Landreserven durch verdichtete Wohnformen. - Schaffung einer Mischung verschiedener Wohnungsgrössen. - Schaffung von attraktivem Wohn- und Lebensraum.
Baubereiche	Die Baubereiche wurden so angeordnet, dass jeder der fünf Bereiche eine selbständige Einheit bildet. Sie sollen im architektonischen Ausdruck auch entsprechend ausgestaltet sein. Der Baubereich für eingeschossige An- und Klein- und Kleinstbauten soll ermöglichen, dass Bauten parzellenübergreifend zusammen gebaut werden können.
Gestaltung	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.
Verkehrserschliessung	Das bestehende Fahrwegrecht zur Parzelle 1061 wird neu über die Quartierstrasse sichergestellt. Die Stichstrasse EFH dient den Bauten im Baubereich A. Die Parkierung im Baubereich A /C wird individuell gelöst.

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
geforderte Anzahl Abstellplätze	=	27 PP

Projektiert

Anzahl Aussenparkplätze	=	10 PP
Anzahl Tiefgaragen-Einstellplätze	=	18 PP
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, Kehricht-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 m² 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 m².

Ausnützung Richtprojekt

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

Ausnützung Richtprojekt

AZ MFH Nord (3 x 3½ + 4 x 4½ Zimmer Wohnungen)	=	906 m ²
AZ MFH Süd (2 x 4½ + 3 x 5 ½ Zi. Wohnungen)	=	718 m ²
AZ REFH (10 x 5½ Zimmer Wohnungen)	=	1'745 m ²
<u>AZ EFH (4 x 5½ Zimmer Wohnungen)</u>	=	<u>1'020 m²</u>
AZ Richtprojekt	=	4'389 m ²
 AZ Zone W2	=	 0.58