



**Genehmigung**

**Quartiergestaltungsplan Säge  
Sonderbauvorschriften (SBV)**

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 17. November 2023 bis  
18. Dezember 2023.

Vom Gemeinderat erlassen am 16. Dezember 2024.

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. .... / ..... genehmigt am

.....

Der Kanzleidirektor

.....

P2311-01  
11. Februar 2025

**Antrag der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 266, 281, 282, 283 und 286 beantragen dem Gemeinderat, den Quartiergestaltungsplan Säge zu erlassen.

**GS Nr. 266, Gemeinde Bürglen**

..... am .....

Vertreten durch Claudia Gisler-Walker

.....

Vertreten durch Stephan Huber

**GS Nr. 281 und 283, Aeschlimann Kraftwerk AG**

..... am .....

Vertreten durch Erich Aeschlimann

**GS Nr. 282, Ursula Rosa Gisler-Imhof**

..... am .....

Vertreten durch Ursula Rosa Gisler-Imhof

**GS Nr. 286, Rudolf Walker-Regli**

..... am .....

Vertreten durch Rudolf Walker-Regli

## Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Rechtsgrundlage .....	4
Art. 2	Bestandteile.....	4
Art. 3	Geltungsbereich .....	4
Art. 4	Zweck .....	4
Art. 5	Nutzung .....	5
Art. 6	Baubereiche.....	5
Art. 7	Abstände .....	5
Art. 8	Architektonische Gestaltung.....	6
Art. 9	Umgebungsgestaltung .....	6
Art. 10	Erschliessung und Parkierung .....	7
Art. 11	Energie .....	8
Art. 12	Lärm.....	8
Art. 13	Hochwasserschutz .....	9
Art. 14	Etappierung.....	9
Art. 15	Schlussbestimmungen.....	9

## Sonderbauvorschriften

### Art. 1 Rechtsgrundlage

<sup>1</sup> Der Gemeinderat Bürglen erlässt gestützt auf Art. 54 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, UR 40.1111) vom 13. Juni 2010 und auf Art. 16 und 45 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bürglen (BZO) vom 25. April 2013 den Quartiergestaltungsplan Säge.

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

### Art. 2 Bestandteile

Rechtsverbindliche  
Bestandteile

<sup>1</sup> Die rechtsverbindlichen Bestandteile des Quartiergestaltungsplans Säge sind:

- Situationsplan im Massstab 1:500 und alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente;
- Sonderbauvorschriften;
- Fassadenkonzept HTS Architekten + Partner AG vom 20. Dezember 2022.

Orientierende  
Bestandteile

<sup>2</sup> Orientierende Bestandteile sind:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV;
- Alle in der Legende zum Plan als Hinweise bezeichneten Planelemente.

Richtungsweisende  
Bestandteile

<sup>3</sup> Richtungsweisender Bestandteil ist:

- Richtprojekt HTS Architekten + Partner AG und Westpool Landschaftsarchitektur vom 20. Dezember 2022.

### Art. 3 Geltungsbereich

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

### Art. 4 Zweck

Der Quartiergestaltungsplan Säge bezweckt:

- die Gewährleistung eines zusammenhängenden Überbauungskonzepts mit besonders guter ortsbaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität;
- die Regelung der Erschliessung und der Parkierung;
- die Regelung der Bebauung.

## Art. 5 Nutzung

Erdgeschoss Baubereiche C, E, F und J <sup>1</sup> In den Erd- respektive Strassengeschossen entlang der Klausenstrasse, das heisst in den Baubereichen C, E, F und J, sind mässig störende Gewerbenutzungen zulässig.

<sup>2</sup> Die Wohnnutzung ist in den Geschossen gemäss Abs. 1 nicht zulässig.

Übrige Baubereiche <sup>3</sup> In den übrigen Baubereichen sind nicht störende Gewerbebetriebe und die Wohnnutzung zulässig.

## Art. 6 Baubereiche

Grundmasse <sup>1</sup> Im Plangebiet gelten die folgenden Vorschriften:

Baubereiche	A	B	C	E	D	I	F	G	H	J
Dachform	Satteldach									
Vollgeschosse max.	2	2	3	3	3	3	2	3	3	3
Dachgeschosse max.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gebäuelänge max.	25.0 m	25.5 m	19.5 m	20.0 m	20.0 m	22.0 m	16.3 m	18.0 m	14.5 m	13.3 m
Gesamthöhe max.	12.0 m	12.0 m	15.0 m	15.0 m	16.0 m	16.0 m	14.0 m	15.0 m	15.0 m	14.0 m
Fassadenhöhe max.	9.5 m	9.5 m	12.0 m	12.0 m	13.0 m	13.0 m	11.0 m	13.5 m	13.0 m	11.0 m

Baubereich K <sup>2</sup> Für das geschützte lokale Kulturobjekt Nr. 23 Gebäude Nr. 470 im Baubereich K gelten die Bestimmungen für Bautyp A gemäss Kernzonenplan sowie Bau- und Zonenordnung.

Grundsatz <sup>3</sup> Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Anlagen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Unterniveaubauten und Untergeschosse <sup>4</sup> Unterniveaubauten und Untergeschosse gemäss Art. 56 und 60 BZO sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>5</sup> Die Erstellung einer Tiefgarage ist im ganzen Plangebiet zulässig.

## Art. 7 Abstände

Reduktion mit Baubereichen <sup>1</sup> Die Baubereiche gehen dem Grenzabstand und dem Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Gebäudeabstände <sup>2</sup> Die internen Gebäudeabstände dürfen bis auf 4.0 m unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen des Brandschutzes.

## Art. 8 Architektonische Gestaltung

Material- und Farbkonzept	<sup>1</sup> Die Material- und Farbwahl ist im Plangebiet aufeinander und mit der Umgebung abzustimmen. Die Zahl der Bauten mit Holzfassade über massivem Sockel hat gegenüber muralen, mineralisch verputzten Fassaden 7:3 zu betragen. Bei muralen Fassaden sind materialisierte Fenstergewände vorzusehen. Das Fassadenkonzept ist verbindlich. Für jedes Baugesuch ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.
Kleinbauten, Kleinstbauten und Anbauten	<sup>2</sup> Kleinbauten, Kleinstbauten und Anbauten gemäss Art. 54 und 55 BZO sind ausserhalb der Baubereiche – mit Ausnahme des Tiefgaragenzugangs – untersagt.
Vorspringende Gebäudeteile	<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 57 BZO sind mit Ausnahme der Dachvorsprünge ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.
Dachgestaltung	<sup>4</sup> Die Hauptfirst- und die Nebenfirstrichtung sind im Situationsplan festgelegt. <sup>5</sup> Die Hauptfirste sind gegenüber den Nebenfirsten mindestens gestalterisch hervorzuheben, indem die Firstlinie durchläuft. <sup>6</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind mit Ausnahme von technisch bedingten Dachaufbauten nicht zulässig. Untergeordnete Dachflächenfenster sind zulässig. <sup>7</sup> In die Dachgestaltung integrierte, nicht spiegelnde Photovoltaikanlagen sind zulässig.

## Art. 9 Umgebungsgestaltung

Grundsatz	<sup>1</sup> Die Aussenräume sind gut zu gestalten. Der Hofbereich ist als attraktiver, vielseitiger Freiraum auszugestalten. Der Aussenraum hat sich durch eine hohe Artenvielfalt und Biodiversität auszuzeichnen. Für den Umgebungsbe- reich sind ausschliesslich und für private Grünflächen sind vorwiegend ein- heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Artenlis- ten sind mit der Abteilung Natur und Landschaft abzusprechen.
Umgebungsplan	<sup>2</sup> Für das erste Baugesuch ist ein Umgebungsplan über den gesamten Quar- tiergestaltungsplanperimeter einzureichen. Dieser hat Angaben zu Bauten und Anlagen, Terraingestaltung, Flächen, Bepflanzungen und Ausstattun- gen zu beinhalten.
Einfügung	<sup>3</sup> Bauliche Massnahmen ausserhalb der Baubereiche sowie pflanzliche Ab- trennungen müssen sich gut in die Umgebung einfügen. Allfällige Umge- bungsmauern sind als traditionelle Natursteinmauern mit möglichst kleinen Steinen auszubilden. Betonmauern und Steinkörbe sind nicht zulässig.

Umgebungsbereich	<p><sup>4</sup> Im Umgebungsbereich sind die interne Erschliessung sowie die Spiel- und Ruheflächen gemäss Art. 81 BZO im Umfang von mind. 20 % der anrechenbaren Geschossflächen zu erstellen.</p> <p><sup>5</sup> Der Umgebungsbereich ist mit mindestens fünf Hochstammbäumen zu bepflanzen. Die Lage der Bäume im Situationsplan ist richtungsweisend.</p> <p><sup>6</sup> Die im Plan bezeichneten, bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen.</p> <p><sup>7</sup> Die Grünflächen im Umgebungsbereich sind mehrheitlich als blumenreiche Magerwiesen oder als Ruderalflächen anzulegen.</p>
Private Grünflächen	<p><sup>8</sup> Im Bereich der privaten Grünflächen sind Rasenflächen erlaubt. Bauliche oder pflanzliche Abtrennungen müssen sich sehr gut in die Umgebung einfügen.</p>
Siedlungsinterner Platz	<p><sup>9</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein siedlungsinterner Platz zu erstellen. Der Platz dient als Begegnungs-, Spiel- und Verweilstätte und ist dementsprechend zu befestigen und zu möblieren.</p>
Spielfläche	<p><sup>10</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine siedlungsinterne Spielfläche zu erstellen.</p>
Beleuchtung	<p><sup>11</sup> Die Beleuchtung ist gemäss der SIA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» auszuführen.</p>
Entsorgung	<p><sup>12</sup> Die Abfallentsorgung ist gemäss Vorgabe der Gemeinde zu erstellen.</p>
Entwässerung	<p><sup>13</sup> An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Sickersmulde zu realisieren.</p>

## **Art. 10 Erschliessung und Parkierung**

Haupterschliessung	<p><sup>1</sup> Die Haupterschliessung des Plangebiets erfolgt über die Zufahrt Kirchenrütli. Die Zu- und Wegfahrt in die zentrale Tiefgarage hat an der im Plan bezeichneten Stelle zu erfolgen.</p>
Zentrale Tiefgarage	<p><sup>2</sup> Es sind mindestens 75 % der Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der zentralen Tiefgarage anzuordnen.</p> <p><sup>3</sup> Die Tiefgaragenzufahrt ist an der im Plan bezeichneten Stelle in das Gebäude im Baubereich A zu integrieren.</p> <p><sup>4</sup> Die Baubereiche A bis H sind durch die Tiefgarage zu erschliessen.</p>
Oberirdische Parkierung	<p><sup>5</sup> An den im Plan als Hinweis bezeichneten Stellen können oberirdische Parkplätze erstellt werden. Diese sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen. Die Parkplätze für Besuchende und Kundschaft sind als solche zu bezeichnen. Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit der oberirdischen Parkierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>

Behindertengerechte Parkfelder	<sup>6</sup> Sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch sind behindertengerechte Parkfelder gemäss SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erstellen.
Sichere Fussverkehrsverbindung	<sup>7</sup> Zwischen der im Plan festgelegten Richtungspunkten entlang der Zufahrt Kirchenrütli ist eine sichere Fussverkehrsverbindung zu erstellen.
Interne Wege	<sup>8</sup> Interne Wege sind im ganzen Plangebiet erlaubt. Im Minimum sind interne, gut gestaltete Wegverbindungen zwischen den im Plan festgelegten Richtungspunkten zu erstellen.  <sup>9</sup> Die Baubereiche A bis I müssen über einen barrierefreien Zugang verfügen.
Veloabstellanlagen	<sup>10</sup> Für die Bedarfsermittlung der Veloabstellplätze ist die VSS Norm 40 065 massgeblich.  <sup>11</sup> An den im Plan bezeichneten Stellen sind oberirdische-Veloabstellanlagen für die Kurzzeitparkierung zu erstellen.  <sup>12</sup> Die Veloabstellanlagen für die Langzeitparkierung können im Untergeschoss nahe den internen Gebäudeaufgängen angeordnet werden. Es ist mind. eine Ladestation für E-Bikes pro Veloraum vorzusehen.

## Art. 11 Energie

Energiekonzept	<sup>1</sup> 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.
Ladestationen Elektrofahrzeuge	<sup>2</sup> In der zentralen Tiefgarage sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung der Autoabstellplätze mit Ladestationen respektive Stromanschlüssen zur Betankung von Elektrofahrzeugen zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren.

## Art. 12 Lärm

Die Tiefgaragenzufahrt ist im Bereich der Rampe an den Seitenwänden sowie der Decke schallabsorbierend auszukleiden. Die schallabsorbierende Verkleidung muss mindestens die Schallabsorptionsgruppe A2 nach EN 1793-1:1997 erreichen.

## **Art. 13 Hochwasserschutz**

<sup>1</sup> Um den Hochwasserschutz im Plangebiet zu gewährleisten, sind für die Bereiche entlang der Zufahrt Kirchenrütli Objektschutzmassnahmen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Der Objektschutznachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

## **Art. 14 Etappierung**

<sup>1</sup> Die Überbauung der Baubereiche kann in Etappen erfolgen.

<sup>2</sup> In jeder Etappe sind die Anlagen der internen Wege, Parkierung, Veloabstellplätze, Umgebungsgestaltung, des siedlungsinternen Platzes, Spielfläche und dergleichen soweit sie für das jeweilige Bauvorhaben notwendig sind, nachzuweisen und zu realisieren.

## **Art. 15 Schlussbestimmungen**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Anmerkung im Grundbuch | <sup>1</sup> Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften ist im Grundbuch anzumerken.   |
| Inkrafttreten          | <sup>2</sup> Der Quartiergestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri in Kraft. Rechtsmittelverfahren bleiben vorbehalten. |