



Protokoll 16. Dezember 2024

24-604 / B1.2.3 Nutzungsplanung: Quartiergestaltungsplan (QGP) Säge, Bürglen; Einsprache- behandlung und Erlass

Ausgangslage

1. Im Bereich des alten Sägewerks, unterhalb des Kirchenhügels an der Klausenstrasse, soll im Auftrag der Aeschlimann Kraftwerk AG, Bürglen und weiteren, vorwiegend privater Grundeigentümer, eine Überbauung mit hauptsächlich Wohnnutzung und Flächen für Kleingewerbe realisiert werden.
2. Das Plangebiet umfasst fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 8'144 m² und beinhaltet die Grundstücke Parzellen L281.1205, L282.1205, L283.1205, L286.1205 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Parzelle L266.1205. Eigentümer der Grundstücke sind die Einwohnergemeinde Bürglen, die Aeschlimann Kraftwerk AG, Ursula Rosa Gisler-Imhof und Rudolf Walker-Regli.
3. Die Grundstücke liegen gemäss Nutzungsplanung in der Kernzone (K). Die Teilfläche des Grundstücks Parzelle L266.1205 im nördlichen Bereich des Plangebiets liegt innerhalb der Wohn- und Gewerbezone 4 (WG4). Es besteht keine Quartiergestaltungsplanpflicht.
4. Um der zentralen Lage und dem schützenswerten Ortsbild Rechnung zu tragen, sowie die öffentlichen, nachbarschaftlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hat das Projekt «Hedwig» der HTS Architekten + Planer AG und Westpol Landschaftsarchitektur zum Siegerbeitrag erkoren. Das Projekt wurde gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und gilt als Basis zum vorliegenden Quartiergestaltungsplan Säge (nachfolgend «QGP»). Mit dem QGP und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften soll das Richtprojekt der HTS Architekten + Planer AG planungsrechtlich gesichert werden.
5. Das Richtprojekt sieht im Perimeter des QGP, mit Ausnahme des Kulturobjekts Lokal (Haus Hofstatt zur Rütli, Staldengasse), den Abbruch sämtlicher bestehender Gebäude vor. Insgesamt schlägt das Richtprojekt und damit der QGP eine Überbauung mit zehn neuen Gebäuden und 46 Wohnungen vor.
6. Im Auftrag der Aeschlimann Kraftwerk AG, Bürglen reichte die R+K Büro für Raumplanung AG, Andermatt, am 20. September 2023, den QGP bei der Gemeinde zum Erlass ein.

Der Gemeinderat zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit und Verfahren
 - 1.1 Der Gemeinderat erlässt einen QGP von sich aus oder auf Begehren der betroffenen Grundeigentümer (Art. 54 Planungs- und Baugesetz, PBG, RB 40.1111).

- 4.3 Mit den Einsprechern wurde am 9. August 2024 eine Einspracheverhandlung geführt. Diese fand im Beisein einer Vertretung des Gemeinderats und der Baukommission statt. Die Grundeigentümer waren durch die Aeschlimann Kraftwerk AG vertreten.
 - 4.4 Die Einsprecher haben gestützt auf die Einspracheverhandlung ihre Einsprache mit E-Mail vom 25. September 2024 zurückgezogen.
 - 4.5 Die Einsprache von Kurt und Ursula Betschart-Schuler, Stiege 38, Bürglen kann infolge Rückzuges abgeschrieben werden.
5. Kosten und Entschädigungen
- 5.1 Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten und Gebühren. Dazu gehören auch die Kosten für eine allfällige Expertise (Art. 98 Abs. 1 BZO). Kosten und Gebühren richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung und dem Gebührenreglement (Art. 98 Abs. 3).
 - 5.2 Die Gesuchsteller haben die Spruch- und Bearbeitungsgebühren, inkl. Beantwortung der Vorfragen, die Bearbeitungsgebühren der kantonalen Fachstellen sowie die Publikationskosten zu tragen. Die von der Aeschlimann Kraftwerk AG, Bürglen zu tragenden Kosten und Gebühren werden auf Fr. 6'200.– festgelegt.
 - 5.3 Den Einsprechern werden keine Kosten und Gebühren auferlegt.
 - 5.4 Nachdem die Einsprache infolge Rückzuges abgeschrieben wird, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Einsprache von Kurt und Ursula Betschart-Schuler, Stiege 38, Bürglen wird infolge Rückzuges abgeschrieben.
2. Der Quartiergestaltungsplan «Säge» auf den Grundstücken Parzellen L266.1205, L281.1205 und L283.1205, L282.1205 sowie L286.1205, umfassend die mit Erlass- bzw. Genehmigungsvermerk zu versehenen Unterlagen
 - P2311-01 Situationsplan 1:500 datiert vom 18. September 2023 (verbindlich);
 - P2311-01 Sonderbauvorschriften (SBV) datiert vom 18. September 2023 (verbindlich);
 - Fassadenkonzept HTS Architekten + Partner AG datiert vom 20. Dezember 2022 (verbindlich);
 - P2311-01 Planungsbericht nach Art. 47 RPV datiert vom 18. September 2023 (orientierend) mit folgenden Beilagen:
 - Berechnungen Tiefgaragenlärm;
 - Berechnungen Ver_Bau;
 - Sichtweitennachweise datiert vom 23. Mai 2023;
 - Bericht des Beurteilungsgremiums datiert vom 26. März 2019;
 - Richtprojekt HTS Architekten + Planer AG datiert vom 20. Dezember 2022;
 - Behandlung Mitwirkung datiert vom 17. August 2023.

wird mit den nachstehenden Auflagen erlassen.