



Protokoll 24. Februar 2025

25-628 / B1.2.3

Nutzungsplanung: geänderter Quartiergestaltungsplan (QGP) Madenmatt, Bürglen; Erlass

Ausgangslage

1. Thomas Planzer, Eva Planzer, Josefine Maria Wipfli-Arnold, Margrit Strüby-Arnold und Bertha Gertrud Arnold-Arnold (nachfolgend «die Gesuchsteller») sind Eigentümer der Grundstücke L454.1205, L455.1205, L1143.1205, L1144.1205, L1145.1205, L1146.1205 und L1147.1205 Bürglen. Das Grundstück L454.1205 ist überbaut. Auf den anderen Grundstücken ist die Erstellung von freistehenden Einfamilienhäusern, von Reiheneinfamilienhäusern und von zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Die Grundstücke der Gesuchsteller liegen gemäss Nutzungsplanung in der Wohnzone W2. Diese ist mit einer Zone mit Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert.
2. Die Gesuchsteller, vertreten durch die GAMMA AG Planung, hatten am 29. November 2021 bei der Gemeindekanzlei Bürglen einen Quartiergestaltungsplan (nachfolgend «QGP») zur Genehmigung eingereicht.
3. Mit Beschluss vom 29. Januar 2024 hatte der Gemeinderat die Einsprachen gegen den QGP, soweit er auf diese einzutreten war, abgewiesen. Eine Einsprache konnte zufolge Rückzugs abgeschrieben werden. Der QGP wurde mit Vorbehalten und Auflagen erlassen. Der Regierungsrat des Kantons Uri wurde um die Genehmigung ersucht.
4. Einzig vom Einsprecher Danilo Herger, vertreten durch RA Glutz, Luzern, wurde ein Rechtsmittel ergriffen. Dessen Beschwerde ist beim Regierungsrat hängig.
5. Die Gesuchsteller, vertreten durch die GAMMA AG Planung, haben am 11. November 2024 bei der Gemeindekanzlei Bürglen für die gleichen Grundstücke einen geänderten QGP eingereicht.

Der Gemeinderat zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

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

2. Verfahren

2.1 QGP sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen (Art. 55 Abs. 1 PBG). Gemäss Art. 55 Abs. 3 PBG ist die öffentliche Auflage zu wiederholen, falls die Verständigung oder der Einspracheentscheid wesentliche Änderungen zur Folge hat. Art. 55 Abs. 3 PBG ist sinngemäss zu beachten, wenn wesentliche Änderungen während eines hängigen Beschwerdeverfahrens erfolgen.

2.2 Die Publikation des geänderten QGP erfolgte im Amtsblatt des Kantons Uri Nr. 1/2 vom 10. Januar 2025, S. 35 f. Es wurde auf die Einsprachemöglichkeit hingewiesen. Der QGP wurde

während der Einsprachefrist bei der Gemeindeverwaltung Bürglen öffentlich aufgelegt. Die früheren Einsprecher wurden schriftlich auf die Publikation des geänderten QGP hingewiesen.

2.3 Gegen den geänderten QGP wurden keine Einsprachen erhoben.

3. Beurteilung des QGP

Der QGP hat an die Grundordnung anzuknüpfen und diese weiterzuführen. Die Grundordnung muss im QGP immer noch zum Ausdruck kommen, auch wenn dessen Inhalte im Interesse der Optimierung der Verhältnisse von den Grundregeln abweichen.

Der QGP entspricht im Wesentlichen dem am 29. November 2021 eingereichten QGP, der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 29. Januar 2024 erlassen wurde. Die Änderungen gegenüber dem am 29. Januar 2024 beschlossenen QGP bedeuten insgesamt geringere Abweichungen von der Regelbauweise. Damit verbunden ist eine erhöhte Rücksichtnahme auf die angrenzenden Grundstücke. Das gilt insbesondere für die Reduktion der Gebäudehöhen in den Baubereichen B1 und B2 um 1.20 Meter auf neu 12.20 Meter. Zudem liegt die Setzung beider MFH 0.80 Meter tiefer als ursprünglich geplant. Ausserdem erfolgt bei beiden MFH im Attikageschoss anstelle eines Pultdachs neu ein Giebeldach. Daraus folgt auch, dass die Änderungen an der Beurteilung der Einsprachen gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 29. Januar 2024 nichts geändert hätte.

Der eingereichte QGP erfüllt die formellen und inhaltlichen Anforderungen und ist hinreichend bestimmt. Er erlaubt verschiedene Abweichungen von der Regelbauweise. Diese Abweichungen beeinträchtigen weder einzeln noch in ihrer Gesamtwirkung den Zonencharakter, stellen also die Grundordnung nicht in Frage, sondern gestalten diese aus, indem sie ergänzt und sachgerecht angepasst wird. Sie stehen im Einklang mit dem öffentlichen Interesse am verdichteten Bauen und der häuslicher Bodennutzung.

Die vom Gemeinderat mit Beschluss vom 29. Januar 2024 verfügten Vorbehalte und Auflagen gelten auch für den geänderten QGP. Andererseits sind aufgrund der Änderungen keine zusätzlichen Vorbehalte und Auflagen nötig. Der eingereichte QGP ist mit den Vorbehalten und Auflagen gemäss Beschluss vom 29. Januar 2024 zu erlassen.

Der QGP ist gemäss Art. 55 Abs. 4 PBG erst gültig, wenn er vom Regierungsrat genehmigt ist.

Der QGP ist im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken anmerken zu lassen.

4. Kosten und Entschädigungen

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 BZO).

Die Gesuchsteller haben die Spruch- und Bearbeitungsgebühren, inklusive Bearbeitungsgebühren der kantonalen Fachstellen sowie die Publikationskosten, zu tragen. Die von den Gesuchstellern zu tragenden Kosten und Gebühren werden auf Fr. 7'300.– festgelegt, bei solidarischer Haftung.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan «Madenmatt» auf den Grundstücken L455.1205, L1143.1205, L1144.1205, L1145.1205, L1146.1205 und L1147.1205 Bürglen, umfassend die mit Erlass- bzw. Genehmigungsvermerk zu versehenen Unterlagen

- Plan 8323-800c - Situation Baubereiche
- Plan 8323-801c - Schnitte A-A, B-B, C-C
- Plan 8323-802c - Schnitte D-D, E-E, F-F
- Plan 8383-803c - Umgebungsgestaltung
- Plan 8323-804c - Richtprojekt Grundrisse
- Plan 8323-805d - Richtprojekt Situation
- Plan 8323-806c - Knotensichtweiten
- Plan 8323-807c - Werkleitungen
- QGP Sonderbauverschriften vom 24. April 2024
- Erläuterungsbericht vom 17. November 2021

wird mit den nachstehenden Vorbehalten und Auflagen erlassen.

2. Vorbehalte

2.1 Materieller Vorbehalt:

Art. 7 Abs. 3 SBV wird wie folgt angepasst: «Vorspringende freitragende Gebäudeteile dürfen höchstens 1 m über den Baubereich hinausragen.»

2.2 Genehmigungsvorbehalt:

Der QGP bedarf zur Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Uri.

3. Auflagen

- 3.1 Das zugunsten L1061.1205 und zulasten L455.1205 bestehende Fahrwegrecht ist vor Erteilung der Baubewilligung für den Baubereich B1 zu verlegen.
 - 3.2 Vor Baubeginn ist der Ausgangszustand der Madenmattgasse zu dokumentieren und es sind die während der Bautätigkeit zum Schutz der Madenmattgasse vorgesehen Massnahmen aufzuzeigen.
 - 3.3 Der Durchgang vom QGP-Gebiet in die Madenmattgasse ist in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zu planen. Allfällige durch die kantonalen Fachstellen verlangte Auflagen sind zu berücksichtigen.
4. Die Baukommission Bürglen wird beauftragt, den QGP nach rechtskräftiger Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Uri beim Grundbuchamt des Kantons Uri zur Anmerkung auf den betroffenen Grundstücken anzumelden.
 5. Die Kosten und Gebühren von Fr. 7'300.– werden den Gesuchstellern unter solidarischer Haftung auferlegt. Die Gebühren der kantonalen Fachstellen werden separat in Rechnung gestellt.
 6. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat des Kantons Uri, Rathaus, 6460 Altdorf, Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen (Art. 122 PBG, Art. 43 ff. VRPV).

7. Sofortgenehmigung; Protokollkopie an:

- GAMMA AG Planung, Bötzlingerstrasse 3, 6467 Schattdorf (sechsfach, für sich und ihre Klienten, einschreiben)
- RA Reto von Glutz, Kanzlei Pilatushof, Hirschmattstrasse 15, Postfach, 6000 Luzern (doppelt, für sich und seinen Klienten; einschreiben)
- RA Hermann Näf, Spittelstrasse 5, 6472 Erstfeld (Vertretung der Gemeinde Bürglen)
- Baukommission Bürglen
- Regierungsrat des Kantons, mit den QGP-Unterlagen, zur Genehmigung (Zustellung durch die Baukommission Bürglen)

GEMEINDERAT BÜRGLEN

Die Gemeindepräsidentin

Claudia Gisler-Walker



Die Gemeindeschreiberin

Esther Arnold

Versand sofort