

EINWOHNERGEMEINDE ANDERMATT

Informations- und Mitwirkungsverfahren

Teilzonenplan Skiinfrastrukturanlagen

ERGÄNZUNG DER BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Darstellungshinweis: Gegenstand der Beschlussfassung und Genehmigung sind nur die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung. Sie sind rot dargestellt.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis
Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. / genehmigt am

.....

Der Kanzleidirektor

.....

302-19/ 4. Januar 2012

R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 415 00 15
Telefax 055 415 00 16

E-Mail r+k@remund-kuster.ch
Internet www.remund-kuster.ch

F. ZONENPLANORDNUNG

Art. 65

Zonenarten
(BauG Art. 29)

Das Gemeindegebiet von Andermatt wird in folgende Zonen eingeteilt:

BAUZONEN	Abkürzungen
a) Kernzonen	
- Kernzone 1 (Erhaltung)	K1
- Kernzone 2	K2
b) Wohnzonen	
- Wohnzone zweigeschossige Bebauung a	W2a
- Wohnzone zweigeschossige Bebauung b	W2b
- Wohnzone dreigeschossige Bebauung	W3
- Wohnzone viergeschossige Bebauung	W4
c) Gemischte Zonen	
- Wohn- und Gewerbezone zweigeschossige Bebauung	WG2
- Wohn- und Gewerbezone dreigeschossige Bebauung	WG3
- Tourismuszone A	TA
- Tourismuszone B	TB
- Tourismuszone C	TC
- Tourismuszone D	TD
- Tourismuszone E	TE
- Bahnhofzone	BZ
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF
d) öffentliche Zonen	
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEB/A
LANDWIRTSCHAFTSZONEN	
- Landwirtschaftszone	LW
- Übriges Gemeindegebiet	ÜG
SCHUTZZONEN	
- Naturschutzzone kommunal	NSK
- Freihaltezone	F
- Gewässerraumzone	GWR/GWÜ
WEITERE ZONEN UND GEBIETE	
- Intensiverholungszone Sommercamping	IEC
- Intensiverholungszone Golf	IG
- Zone für Sport- und Erholungsanlagen	SPE
- Zone für Bahn- und Parkieranlagen	ZBP

ÜBERLAGERENDE ZONEN UND OBJEKTE

Abkürzungen

- Landschaftsschutzzone kommunal	LSK
- Ortsbildschutzperimeter	OBS
- Gefahrenzone	GF
- Zone für Skipisten	ZS
- Zone für Wintersport	ZW
- Abbauzone	ABü
- Sonderzone Windkraftanlagen	SW
- Kulturobjekt kommunal	KOK
- Naturobjekt kommunal	NOK

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist aus dem Zonenplan ersichtlich.

III. GEMISCHTE ZONEN

Art. 91a

Tourismuzonen
A, B, C, ~~und D~~ und E

- 1 Die Tourismuzonen A, B, C, ~~und D~~ und E sind für Bauten und Anlagen für touristische Zwecke inklusive Verkehrs-, Parkierungs- und Golfanlagen bestimmt. Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich den Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Naturgefahren unterzuordnen. Die Interessen des Ortsbildschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.
- 2 In den einzelnen Tourismuzonen sind namentlich folgende Bauten zugelassen:
 - a) Tourismuzone A (TA): Wohngebäude (Chalets)
 - b) Tourismuzone B (TB): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
 - c) Tourismuzone C (TC): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
 - d) Tourismuzone D (TD): Sport-, Freizeitbauten und Anlagen, Dienstleistungen, Hotels, Restaurants, Wohnungen.
 - e) **Tourismuzone E (TE): Touristische Bauten und Anlagen, namentlich Hotels, Restaurants, Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze, Parkierungsanlagen, Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.**
- 3 Mit der Überbauung der Tourismuzone A kann erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Zur integralen Realisierung des Tourismusresorts gehören namentlich folgende wesentliche Bestandteile:
 - a) zwei Hotels
 - b) Sportanlagen in der Tourismuzone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
 - c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
 - d) Verbindungen der Tourismuzonen B, C und D mit dem Bahnhof

Die notwendigen Sicherheiten für die integrale Realisierung des Tourismusresorts sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.
- 4 **In dem Bereich der Tourismuzone E, der mit der Gefahrenzone Rot (Gefährdung durch Lawinen) überlagert ist, sind ausschliesslich Standplätze für Camping während den Sommermonaten zulässig.**
- 45 Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP).
- 6 Quartiergestaltungspläne **in den Tourismuzonen A, B, C und D** werden durch die Bauherrschaft jeweils im Rahmen eines besonderen Verfahrens (Präqualifikation) erarbeitet. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Bauherrschaft, Kantons- und Gemeindevertretung, neutralen Fachexperten und einer Vertretung der Umwelt- und Heimatschutzorganisationen. In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:

- a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
 - b) die generelle Gestaltung der Bauten
 - c) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume und das Beleuchtungskonzept
 - d) die Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie die Verbindung zum Dorf und zu den Transportanlagen (Eisenbahn und Skilifte)
 - e) die Erschliessung der Zone westlich der Reuss mit einer neuen, lawinensicheren Brücke nördlich der bestehenden Brücke
 - f) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
 - g) öffentliches Rad-, Fuss-, Wanderweg- und Loipenkonzept
 - h) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
 - i) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
 - j) Massnahmen zum Schutz der Umwelt
 - k) die vorgesehene Etappierung
- 7 Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterbäz hat nachzuweisen, dass die geplante Überbauung erhöhten Ansprüchen
- a) an die Siedlungsplanung,
 - b) an den Landschaftsschutz und
 - c) an die architektonische Qualität genügt.

Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterbäz enthält Angaben über die gesamthafte Etappierung des Tourismusresorts. Dieser Etappierungsplan enthält die Begründung für den Bedarf der Tourismuszone TA Unterbäz als Teil des gesamten Tourismusresorts gemäss Masterplan, der dem Richtplan zugrunde liegt.

- 8 Für den Quartiergestaltungsplan in der Tourismuszone TE Oberalp ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb oder Ähnliches) durchzuführen. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Grundeigentümer/Bauherrschaft, der Gemeinde Andermatt, des Kantons Uri sowie unabhängigen Fachexperten. Bauten und Anlagen, welche im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) bewilligt werden, sind von der QGP-Pflicht befreit.
- Im Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TE ist insbesondere zu regeln, beziehungsweise aufzuzeigen:
- a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
 - b) die generelle Gestaltung der Bauten
 - c) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
 - d) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
 - e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
 - f) Massnahmen zum Schutz der Umwelt
 - g) Vorgesehene Etappierung

B) WEITERE ZONEN UND GEBIETE

Art. 97b

Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel-, und Freizeitbedürfnissen sowie deren Mantelnutzungen.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Sport, der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, namentlich Sport- und Spielanlagen, Rastplätze, Bauten und Anlagen für Bahnen sowie Infrastrukturanlagen.
- 3 Zulässige Mantelnutzungen sind nebst den betriebsnotwendigen Einrichtungen für die Bahnen auch: Garagen für Pistenfahrzeuge, Erste-Hilfe-Stationen, Kinderlernzentrum, Rodel- und Schlittelbahnen, Sportstätten, Veranstaltungsplätze, Infocenter, dem Tourismus zugeordnete Betriebe wie Restaurants, Sportgeschäfte, Verkaufsbetriebe und dergleichen.
- 4 Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet.
- 5 Bauten und Anlagen sind auf die Naturgefahrensituation hin abzustimmen. Sie haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen und sich gut ins Landschaftsbild einzufügen.
- 6 Die Kosten für die Infrastruktur der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung, inkl. Planung sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Die Kosten für den Gefahrenschutz (bauliche Massnahmen inkl. Planung) sind ebenfalls durch die Bauherrschaft zu tragen.
- 7 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Oberalp und Nätschen gilt zusätzlich Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP-Pflicht). Für die Quartiergestaltungspläne ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb oder Ähnliches) durchzuführen. Die fachliche Begleitung erfolgt durch ein Gremium, mit Einsitz der Grundeigentümer/Bauherrschaft, der Gemeinde Andermatt, des Kantons Uri sowie unabhängigen Fachexperten. Bauten und Anlagen, welche im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) bewilligt werden, sind von der QGP-Pflicht befreit.
In den Quartiergestaltungsplänen sind insbesondere zu regeln, respektive aufzuzeigen:
 - a) Art und Mass der Nutzung der einzelnen Baubereiche
 - b) die generelle Gestaltung der Bauten
 - c) eine nach bauökologischen Gesichtspunkten und aktuellen Energiestandards vorgesehene Bebauung
 - d) Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
 - e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
 - f) Massnahmen zum Schutz der Umwelt
 - g) Vorgesehene Etappierung
- 8 Zusätzlich zu den Nutzungen in Absatz 2 und 3 sind im Rahmen der Quartiergestaltungspläne zulässig:
 - a) Oberalp: öffentlicher Parkplatz, Beherbergungsbetriebe, Bauten und Anlagen für den Tourismus
 - b) Nätschen: Beherbergungsbetriebe (z. B. Jugendherberge, Lagerhaus oder dergleichen)

Art. 98

Grundmasse 1 In den Zonen gelten folgende Grundmasse:

Zone	zulässige Vollgeschosszahl	max. Gebäudehöhe (m)	max. Firsthöhe (m)	AZ	AZ-Bonus für Gewerbe und Tourismus	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab (m)	max. Grenzabstand (m)
						gross (m)	klein (m)		
K1	(siehe Bestimmungen zur Kernzone 1 K1)								
K2	4	14.50	20.00	0.85	0.20	10.50	5.50	20.00	11.00
W2a	2	7.00	11.50	0.40	-	6.50	3.50	15.00	9.00
W2b	2	7.00	11.50	0.45	-	8.50	4.50	15.00	9.00
W3	3	10.25	14.75	0.65	-	8.50	4.50	18.00	11.00
W4	4	14.50	20.00	0.85	-	8.50	4.50	20.00	11.00
WG2	2	7.00	11.50	0.45	0.20	8.50	4.50	15.00	9.00
WG3	3	11.25	15.75	0.65	0.20	8.50	4.50	18.00	11.00
TA	-	7.00	11.50	-	-	6.50	3.50	30.00	11.00
TB	-	22.00	27.00	-	-	8.50	4.50	-	-
TC	-	29.00	34.00	-	-	8.50	4.50	-	-
TD	-	25.00	25.00	-	-	-	-	-	-
TE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BZ	-	18.00	18.00	-	-	-	4.50	-	-
ZSF	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-	*	*	-	-
OEB/A	-	-	-	-	-	*	*	-	-
IEC	-	-	-	-	-	*	*	-	-
IG	2	7.00	11.50	-	-	6.50	3.50	-	-
SPE	-	-	-	-	-	*	*	-	-
ZBP	-	-	-	-	-	*	*	-	-

* zu angrenzenden Zonen sind die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten

F) ÜBERLAGERENDE ZONEN UND OBJEKTE

Art. 107

~~Zone für Skipisten~~
 Zone
 für Wintersport ZW

- ~~Die Zone für Skipisten ist anderen Nutzungen überlagert.~~
- 1 Die Zone für Wintersport bezweckt die Sicherung und Offenhaltung für Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittelbahnen. Zudem sind in dieser Zone auch angepasste Sommersportaktivitäten zulässig.
 - ~~2 In dieser Zone dürfen keine Nutzungen oder Massnahmen vorgenommen werden, die die Ausübung des Wintersportes (Skisport) in der Wintersaison behindern oder verunmöglichen, insbesondere untersagt sind jegliche Art von Bauten, Anlagen, Ablagerungen, Terrainveränderungen und Abgrabungen, die dem Zweck der Zone widersprechen. Im winter sind Einfriedungen zu entfernen.~~
 - 2 Die Zone für Wintersport ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf von allen Personen zur Ausübung der Winter- und Sommersportarten benutzt werden.
 - 3 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune zu entfernen oder umzulegen.
 - 4 Skiwege und Skipisten sowie Strassenübergänge sind durch die Skilift- und Bahnunternehmungen entschädigungslos so herzurichten und zu unterhalten, dass sie während der Wintersaison befahren und benutzt werden können.
 - 5 Bauten und Anlagen sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Schutz der bestehenden Naturschutzgebiete ist soweit möglich zu gewährleisten.
 - 6 Die einsehbaren Anlagen zur Beschneigung (Schneekanonen, Lanzen etc.) und Sicherungseinrichtungen der Pisten (Netze, Wände, Pfosten) sind ausserhalb der Skisaison (spätestens zwei Wochen nach Saisonabschluss und bis zwei Wochen vor Beginn der Beschneigung) zu garagieren.

ANHANG 3

Quartiergestaltungsplan Richtlinien

- Quartiergestaltungsplan ‚Oberer Wiler‘
- Quartiergestaltungsplan ‚Wiler‘
- Quartiergestaltungsplan ‚Boden‘
- Quartiergestaltungsplan Tourismuszone TE ‚Oberalp‘
- Quartiergestaltungsplan Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ‚Oberalp‘
- Quartiergestaltungsplan Zobe für Sport- und Freizeitanlagen ZSF ‚Nätschen‘

Quartiergestaltungsplan Tourismuszone TE ‚Oberalp‘

- | | |
|---------------|---|
| Anforderungen | <p>Im QGP „Tourismuszone TE Oberalp“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:</p> <p>A: Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzung Hotel, Art und Mass der Nutzung - Nutzung der Campinganlage, Art und Gestaltung der Stellplätze und dazugehörige Infrastrukturanlagen - Beleuchtung <p>B: Erschliessung und Parkierungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Parkplätze und Gestaltung der Parkierungsanlagen für die Sommernutzung der Seilbahnen - Gestaltung der Erschliessungsanlagen für den Campingplatz und das Hotel - Beleuchtung der Erschliessungsanlage <p>C: Wege und Wegverknüpfungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage und Gestaltung der Wege und Weganschlüsse (Wander- und Velowegnetz, Seilbahnanlagen, Pisten, Rodel-/ Schlittelbahn, Restaurationsbetriebe, MBG-Bahnhof und Anschlüsse beziehungsweise Fortsetzung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Oberalp) - Beleuchtung <p>D: Aufgrund der landschaftlich besonderen Lage bestehen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Diese gelten namentlich für:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen - Die Aussenraumgestaltung (Erschliessung, Parkierung etc.) - Die Übergänge zur Landschaft. |
|---------------|---|

Quartiergestaltungsplan Zone für Sport und Freizeitanlagen ‚Oberalp‘

- Anforderungen Im QGP „Oberalp“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:
- A: Nutzungen
- Lage, Art und Mass der Nutzung der geplanten Bauten und Anlagen
 - Beleuchtung
- B: Parkierungskonzept
- Art und Gestaltung der Parkplätze
 - Verkehrskonzept (Erschliessung der Parkieranlagen)
 - Beleuchtung
- C: Zentraler Platz
- Lage und Gestaltung des zentralen Platzes mit touristischer Infrastruktur (Sanitieranlagen, Infocenter etc.)
 - Beleuchtung
- C: Wege und Wegverknüpfungen
- Lage und Gestaltung der Wege und Weganschlüsse (Wander- und Velowegnetz, Seilbahnanlagen, Pisten, Rodel-/ Schlittelbahn, Restaurationsbetriebe, MBG-Bahnhof und Anschlüsse beziehungsweise Fortsetzung in die Tourismuszone E)
 - Beleuchtung
- E: Schnittstelle zur Gemeinde Tujetsch, Kanton Graubünden
- F: Bei der Erarbeitung des QGP sind die Interessen der MGB angemessen zu berücksichtigen.

Quartiergestaltungsplan Zone für Sport und Freizeitanlagen „Nätschen“

- Anforderungen Im QGP „Nätschen“ sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:
- A: Nutzungen
- Lage, Art und Mass der Nutzung der geplanten Bauten und Anlagen
 - Beleuchtung
- B: Bei der Erarbeitung des QGP sind die Interessen der MGB angemessen zu berücksichtigen.
- C: Aufgrund der landschaftlich einmaligen Lage bestehen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung. Diese bestehen namentlich für:
- Die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen
 - Die Aussenraumgestaltung
 - Die Übergänge zur Landschaft.