

EINWOHNERGEMEINDE ANDERMATT

Teilzonenplan Tourismusresort

Ergänzung der

Bau- und Zonenordnung (BZO)



7. März 2007

302-05

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 (*kursiv = Änderungen*)

Art. 65

Zonenarten
(BauG Art. 29)

Das Gemeindegebiet von Andermatt wird in folgende Zonen eingeteilt:

BAUZONEN

	Abkürzungen
a) Kernzonen	
- Dorfkernzone (Erhaltung)	D
- Kernzone	K
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
- <i>Tourismuszone A</i>	TA
- <i>Tourismuszone B</i>	TB
- <i>Tourismuszone C</i>	TC
- <i>Tourismuszone D</i>	TD
- <i>Bahnhofzone</i>	BZ
d) Arbeitsplatzzonen	
- Gewerbezone	G
e) öffentliche Zonen	
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEB/A

LANDWIRTSCHAFTSZONEN

- Landwirtschaftszone	LW
- Übriges Gemeindegebiet	ÜG
- Reservegebiet	R

SCHUTZZONEN

- kommunale Naturschutzzone	KNS
- Freihaltezone	F
- <i>Gewässerraumzone</i>	GRZ

WEITERE ZONEN UND GEBIETE

- Militärzone	M
- Intensiverholungszone Sommercamping	IEC
- <i>Intensiverholungszone Golf</i>	IG
- Zone für Sport- und Erholungsanlagen	SPE
- Zone für Bahn- und Parkieranlagen	ZBP

ÜBERLAGERENDE ZONEN UND OBJEKTE

Abkürzungen

- Gebiet mit schützenswerten Bauten und Anlagen	GS
- Kommunale Landschaftsschutzzone	KLS
- Schutzperimeter Dorfkern	SD
- Zone für Skipisten	ZS
- Abbauzone	GZ
- Kommunales Kulturobjekt	KK
- Kommunales Naturobjekt	KN

Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist aus dem Zonenplan ersichtlich.

I. Die Bau- und Zonenordnung der Einwohnergemeinde Andermatt vom 15. Mai 1997 wird wie folgt ergänzt:

Art. 91a (neu)

Tourismuszonen
A, B, C und D

- 1 Die Tourismuszonen A, B, C und D 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 Tourismuszonen sind namentlich folgende Bauten zugelassen:
 - a) Tourismuszone A (TA): Wohngebäude (Chalets)
 - b) Tourismuszone B (TB): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
 - c) Tourismuszone C (TC): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
 - d) Tourismuszone D (TD): Sport-, Freizeitbauten und Anlagen, Dienstleistungen, Hotels, Restaurants, Wohnungen.

- 3 Mit der Überbauung der Tourismuszone 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 Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
 - c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
 - d) Verbindungen der Tourismuszonen 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 Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne 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 Parkierungsanlagen 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
- 5 Der Quartiergestaltungsplan für die Tourismuszone TA Unterböz 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 Unterböz enthält Angaben über die gesamthafte Etappierung des Tourismusresorts. Dieser Etappierungsplan enthält die Begründung für den Bedarf der Tourismuszone TA Unterböz als Teil des gesamten Tourismusresorts gemäss Masterplan, der dem Richtplan zugrunde liegt.

Art. 95a (neu)

Intensiverholungszone
Golf IG

- 1 Die Intensiverholungszone Golf dient dem Golfsport. Sie ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golfplatzes bestimmt. Vorhandene landschaftstypische Elemente und Naturobjekte sind zu berücksichtigen. Sämtliche Anlagen haben sich den Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Naturgefahren unterzuordnen.
- 2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Rahmen des betrieblichen Bedarfs für den Golfplatz, namentlich:
- a) Golfplatz mit 18 Löchern
 - b) Driving Range
 - c) Clubhaus, Restaurationsbetrieb inkl. Parkieranlagen und Zufahrtsstrassen
 - d) Bauten und Anlagen, die zum Betrieb, zum Unterhalt und zur Pflege des Golfplatzes erforderlich sind.

Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung gestattet. Für diese gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

- 3 Mit dem Bau des Golfplatzes 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 Tourismuszone D (öffentliches Hallenbad u.a.)
 - c) Ersatz der Parkplätze, die aufgehoben werden
 - d) Verbindungen der Tourismuszonen B, C und D mit dem Bahnhof

Die notwendigen Sicherheiten sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

- 4 Es besteht Quartiergestaltungspflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne 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. Im Quartiergestaltungsplan ist die Einhaltung der „Drei Drittel Regel“ nachzuweisen:
 - a) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche kann für Intensivrasen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker) genutzt werden.
 - b) Maximal ein Drittel der Gesamtfläche ist für Roughs (d.h. extensive Wiesen und/oder Sträucher, jedoch keine halbintensiv-Rasen) vorzusehen.
 - c) Mindestens ein Drittel ist für naturnahe Zonen und Biotope zu reservieren.

- 5 Im Quartiergestaltungsplan sind zudem zu regeln, respektive aufzuzeigen:
 - a) Diejenigen Flächen, die für den Naturschutz reserviert werden und in einem nächsten Nutzungsplanverfahren als Naturschutzzone festgesetzt werden.
 - b) Die Bereiche für den Golfsport, die vorgesehenen und erforderlichen Terrainveränderungen.
 - c) Diejenigen Flächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzung möglich ist.
 - d) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren
 - e) die generelle Gestaltung der Bauten
 - f) die Gestaltung der privaten und öffentlichen Aussenräume (Landschaftsgestaltung, Strassen, Rad-, Fuss- und Wanderwege, Loipen, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
 - g) die Sicherstellung der Erschliessung, Ver- und Entsorgung (Strassen- und Wege, Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers).

- 6 Bei Aufgabe der Golfnutzung ist der Golfplatz innert 5 Jahren rückzubauen, insbesondere die Intensiv-Golfnutzungs-Flächen, Hochbauten und nicht mehr benötigten Infrastrukturanlagen. Die Intensiverholungszone Golf wird in diesem Fall automatisch aufgehoben und das Gebiet fällt der Landwirtschaftszone zu.

Art. 97a

Bahnhofzone BZ

- 1 Die Bahnhofzone bildet die städtebauliche Schnittstelle zwischen dem Tourismusresort, den Bahn- und Transportanlagen und dem heutigen Dorf Andermatt.
- 2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Bahnen der Matterhorn Gotthard Bahn, den Sportbahnen sowie Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen, Parkieranlagen und dergleichen.

- 3 Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP). Quartiergestaltungspläne 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 Aussenräume (Strassen, Plätze, Rad- / Fuss- und Wanderwege, Bepflanzungskonzept, Beleuchtungskonzept)
 - d) Erschliessungs- und Parkieranlagen
 - e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
 - f) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren

Art. 98

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)		
TA	2	7.00	11.50	-	-	6.50	3.50	30.00	11.00
TB	5	22.00	27.00	-	-	8.50	4.50	-	-
TC	6	29.00	34.00	-	-	8.50	4.50	-	-
TD	-	25.00	25.00	-	-	-	-	-	-
IG	2	7.00	11.50	-	-	6.50	3.50	-	-
BZ	3	18.00	18.00	-	-	-	4.50	-	-

2 Aufgehoben

Art. 109a (neu)

- | | |
|-------------------------|---|
| Gewässerraumzone
GRZ | <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Gewässerraumzone (GRZ) dient dem Schutz vor Hochwasser, der Gewährleistung des Gewässerunterhalts, der Sicherstellung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Biodiversität. Die Gewässerraumzone umfasst den Wasserkörper, die Uferböschungen und die daran anschliessenden Uferbereiche. 2 Die GRZ ist als Grundnutzungszone und teilweise auch als überlagernde Zone festgesetzt. Wird eine Bauzone von der GRZ überlagert, so kann die überlagerte Parzellenfläche in der Bauzone weiterhin für die Ausnützung angerechnet werden. 3 Innerhalb der GRZ sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig. 4 Gegenüber der GRZ müssen baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen 3 m Abstand (gemessen ab dem äussersten Gebäudeteil) einhalten. Ausnahmen können gewährt werden für Wege und unterirdische Leitungen. Vorbehalten bleibt der Gewässerabstand von 6 m gemäss Art. 21 Abs. 3 BauG, der in jedem Fall einzuhalten ist. 5 Innerhalb der GRZ ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus Bäumen, Hecken, Hochstauden, Magerwiesen und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Ebenfalls sind Strukturelemente wie Trockensteinmauern, Lesesteinhaufen etc. zu erhalten. 6 Der Gemeinderat kann im Einzelfall im Rahmen von vertraglichen Regelungen mit den Grundeigentümern und/oder Bewirtschaftern die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen festlegen. |
|-------------------------|---|

Art. 132

Inkraftsetzung

Aufgehoben

II.

Diese Ergänzung der Bau- und Zonenordnung tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Sie tritt nach fünf Jahren ausser Kraft, wenn im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen die integrale Realisierung des Tourismusresorts nicht sichergestellt wird. Die Definition der integralen Realisierung des Tourismusresorts richtet sich nach Art. 91a Abs. 3 respektive 95a Abs. 3.

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 19. Januar 2007 bis 19. Februar 2007.

Vom Gemeinderat zu Handen der Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet am 7. März 2007.

Von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am

.....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt am

Der Kanzleidirektor

.....