

Baukommission Andermatt  
Postfach 50  
6490 Andermatt

Gemeinderat Hospental  
Gotthardstrasse  
6493 Hospental

Altdorf, 30. September 2008 RB-ys/AfU189

## **BEURTEILUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

**betreffend die sechs Quartiergestaltungspläne zum «Tourismusresort Andermatt»  
(QGP Nr. 1 «Bellevue», Nr. 2 «Bahnhof», N. 3 «Sportzentrum», Nr. 4 «Zentrum», Nr. 5  
«Villen» und Nr. 6 «Golfplatz»)**

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. August 2008 reichte uns die Andermatt Alpine Destination Company AG (AADC) die sechs Quartiergestaltungspläne (QGP) und den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zur Quartiergestaltungsplanung «Tourismusresort Andermatt» ein, damit wir die Umweltverträglichkeit des Vorhabens beurteilen. Gerne tun wir das.

### **I. AUSGANGSLAGE**

1. Die AADC baut in Andermatt ein Tourismusresort mit mehreren Hotels, Ferienwohnungen, Villen, Freizeitanlagen (Sport- und Wellnessbereiche) sowie einem 18-Loch-Golfplatz und rund 2000 Parkfeldern.
2. Am 11. Juli 2007 verabschiedete das Amt für Umweltschutz das Pflichtenheft für den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB).
3. Mitte Mai 2008 reichte die AADC den Gemeinden Andermatt und Hospental sowie dem Kanton die entworfenen QGP und den Umweltverträglichkeitsbericht in der Fassung vom 7. Mai 2008 ein, damit diese ein Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren durch-

fürten. In der Folge eröffnete der Kanton in Absprache mit den Gemeinden Andermatt und Hospental bei den Fachstellen von Bund und Kanton, bei den Nachbargemeinden, bei den Umweltverbänden und weiteren involvierten Stellen das Vorprüfungsverfahren. Die Eingabefrist für die Vorprüfung dauerte bis 20. bzw. 30. Juni 2008.

4. In der Zeit vom 2. bis 8. Juni 2008 wurden die QGP und der UVB in Andermatt zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Betroffene Personen, Unternehmen und Interessengruppen erhielten Gelegenheit, ihre Anregungen und Einwendungen zu den Sondernutzungsplänen und zur Umweltverträglichkeit schriftlich bis zum 11. Juni 2008 einzureichen.
5. Am 15. Juli 2008 gaben der Kanton und die Gemeinden der AADC das Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens zu den QGP und zum UVB in Form eines Berichts bekannt. Die Ergebnisse des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurden im Bericht zur Mitwirkung vom 31. Juli 2008 festgehalten.
6. Am 20. August 2008 verabschiedete der Gemeinderat Andermatt das "Verkehrskonzept Andermatt", das zuvor mit dem regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) des Kantons abgestimmt worden war. Am 26. August 2008 verabschiedete der Regierungsrat für das Urserntal das rGVK. Zugleich aktualisierte der Regierungsrat die Richtplananpassung Urserntal mit einer Richtplanfortschreibung.
7. Mitte August 2008 reichte die AADC der Baukommission Andermatt, dem Gemeinderat Hospental und dem Kanton die sechs QGP «Tourismusresort Andermatt» zusammen mit dem UVB ein und ersuchte die Behörden um Erlass der Sondernutzungspläne. Pläne und UVB waren zuvor unter Einbezug der Behörden, der Umweltverbände und weiteren Verfahrensbeteiligten nach Massgabe des Vorprüfungs- und Mitwirkungsergebnisses überarbeitet, bereinigt und ergänzt worden.
8. Die Planaufgabe wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 33 vom 15. August 2008 publiziert. Die sechs QGP einschliesslich UVB, QGP-Vorschriften, Konzepten und Erläuterungsbericht zur Quartiergestaltungsplanung, allesamt datiert vom 11. August 2008, wurden in der Zeit vom 18. August bis 16. September 2008 auf den Gemeindeganzleien Andermatt und Hospental öffentlich aufgelegt.
9. Innert der 30-tägigen Auflagefrist gingen zu den sechs QGP und deren Umweltverträglichkeit bei der Baukommission Andermatt keine und beim Gemeinderat Hospental eine einzige Einsprache ein, die aber noch während der Einsprachefrist zurückgezogen wurde.

## **II. BEURTEILUNG**

### **A. FORMELLE BEURTEILUNG**

#### **1. Verfahren**

##### **1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung und massgebliches Verfahren**

Golfplätze mit neun und mehr Löchern sowie Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen unterstehen nach Anhang Ziffer 60.7 und Ziffer 11.4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV; SR 814.011) der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Artikel 10a ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01).

Massgebliches Verfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist laut Artikel 2 Absatz 2 UVP-Reglement (UVPR; RB 40.7017) das Quartiergestaltungsplanverfahren nach kantonalem Baugesetz (BauG; RB 40.1111). Die UVB-Hauptuntersuchung ist dabei nicht nur für die UVP-pflichtigen Anlagen (Golfplatz, Parkieranlagen) zu erstellen, sondern für alle Projektelemente, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den UVP-pflichtigen Anlagen stehen.

Zuständige Prüfbehörden sind die Baukommission der Gemeinde Andermatt und - für den auf ihrem Gemeindegebiet liegenden Teil des Golfplatzes - auch der Gemeinderat von Hospental als Erlassbehörden sowie der Regierungsrat des Kantons Uri als Genehmigungsbehörde.

Als kantonale Umweltschutzfachstelle ist das Amt für Umweltschutz (AfU) zuständig für die Gesamtbeurteilung der Umweltverträglichkeit im UVP-Verfahren (Art. 10c Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [USG; SR 814.01] in Verbindung mit Art. 9 Abs. 1 des Kantonalen Umweltgesetzes [KUG; RB 40.7011] und Art. 3 Abs. 1 UVPR). Zur Beurteilung der in der UVP zu behandelnden Teilbereiche sind die Fachstellen zuständig, in deren Aufgabenbereich die Teilbereiche fallen. Das AfU führt bei diesen das Mitberichtsverfahren durch (Art. 3 Abs. 2 UVPR). Einbezogen wurden vorliegend auch das Amt für Raumentwicklung mit dem Bereich Natur- und Heimatschutz und das Amt für Forst und Jagd (AfJ) mit dem Bereich Wald.

Das AfU erstellt über das Ergebnis einen zusammenfassenden Schlussbericht und beantragt der zuständigen Behörde allfällige Auflagen und Bedingungen (Art. 3 Abs. 3 UVPR). Personen mit Einsitz im kantonalen Projektteam befanden sich bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Ausstand.

Die Beurteilung des AfU hat den Stellenwert einer amtlichen Expertise. Es kommt ihr entsprechend grosses Gewicht zu. Denn auch wenn der entscheidenden Behörde freie Beweiswürdigung zusteht, darf sie nur aus triftigen Gründen vom Ergebnis der Begutachtung durch das AfU abweichen. Dies trifft namentlich auch für die der Expertise zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen zu. Will die Entscheidbehörde von der Beurteilung des AfU abweichen, so hat sie das Ergebnis ihrer Beweiswürdigung und Beurteilung nachvollziehbar darzulegen (BGE 119 Ib 274 f., Erw. 8a mit Hinweisen).

## **1.2 Bekanntmachung und Auflage**

Wesentliche Elemente des Baubewilligungs- und UVP-Verfahrens bilden Bekanntmachung und Auflage des Vorhabens. Diesen Erfordernissen wurden vorliegend mit der Planaufgabe vom 18. August bis 16. September 2008 sowie den vorgelagerten Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren beispielhaft nachgelebt. Die Ergebnisse der Vorprüfung zu den QGP und zum UVB des Tourismusresorts finden sich im Bericht vom 15. Juli 2008 "Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens" (unter [www.ur.ch](http://www.ur.ch)). Darin wurde ein positiver UVP-Entscheid in Aussicht gestellt, sofern die AADC die im Bericht aufgezeigten und als verbindlich bezeichneten Ergänzungen und Korrekturen noch vornehme.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch im Anschluss an die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Amtsblatt bekannt zu geben ist, wo und wann der UVP-Entscheid und die Ergebnisse der UVP während 30 Tagen eingesehen werden können (Art. 20 UVPV in Verbindung mit Art. 5 UVPR; vgl. dazu hinten V.).

## **2. Form und Inhalt des UVB**

Die AADC hat wie verlangt als Bestandteil ihrer Planaufgabe einen umfassenden Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) eingereicht, der alle Resortteile (gesamter Projektperimeter) umfasst und die Umweltauswirkungen des Projekts über den gesamten Projektperimeter, das heisst integral über alle QGP, aufzeigt.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung kam das AfU zum Ergebnis, dass der von der AADC eingereichte Bericht gut und nachvollziehbar begründet ist. In einzelnen Themenbereichen bedurfte es damals jedoch noch gewisser Ergänzungen. Diese Punkte sind im vorgelegten Bericht ergänzt.

Der UVB zeigt die umweltrelevanten Punkte auf. Die Gesuchstellerin hat den UVB nach

Massgabe des vorgegebenen Pflichtenhefts vom 11. Juli 2007 erstellt. Der Bericht umschreibt den Ausgangszustand, das Projekt, einschliesslich der vorgesehenen Umweltschutzmassnahmen sowie die voraussichtlich verbleibende Belastung der Umwelt. Der Bericht ist vollständig und die Angaben sind richtig.

## **B. MATERIELLE BEURTEILUNG**

### **1. Beurteilungsgrundlagen**

Für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit lagen uns namentlich folgende Unterlagen, datiert vom 11. August 2008, vor:

#### **a) Quartiergestaltungspläne**

- Übergeordnete Quartiergestaltungsplanvorschriften
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 1 Bellevue
- Quartiergestaltungsplan Nr. 1 Bellevue
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 2 Bahnhof
- Quartiergestaltungsplan Nr. 2 Bahnhof
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 3 Sportzentrum
- Quartiergestaltungsplan Nr. 3 Sportzentrum
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 4 Zentrum
- Quartiergestaltungsplan Nr. 4 Zentrum
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 5 Villen
- Quartiergestaltungsplan Nr. 5 Villen
- Quartiergestaltungsplanvorschriften Nr. 6 Golfplatz
- Quartiergestaltungsplan Nr. 6 Golfplatz

#### **b) Konzepte**

- Abfallentsorgung und Schneeräumung
- Beleuchtung
- Brandschutz
- Energie + Ver- und Entsorgung; Bericht
- Energie + Ver- und Entsorgung; Plan
- Logistik
- Landschaft; Bericht zum Landschaftskonzept
- Landschaft; Plan zum Landschaftskonzept
- Richtplan Golf

- Sicherheit
- Verkehr; Bericht Parkfeldberechnung/Verkehrserzeugung
- Verkehr; Verkehrskonzept

c) **Weitere Dokumente**

- Erläuterungsbericht zur Quartiergestaltungsplanung
- Übersichtsplan
- Längs- und Querschnitt durch das Resort
- Wegeplan Golf

d) **Umwelt**

- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)
- Qualitäts- und Bedarfsnachweis für die Überbauung TA Unterbäz

## 2. Verhältnis zu rGVK, kVKA und Richtplanfortschreibung

Die Richtplananpassung Urserntal verlangte von Kanton und Gemeinde Andermatt ein Verkehrskonzept, das sich auf die im Richtplan festgelegten Leitlinien ausrichtet und der Vorsorge als Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastungen und der schädlichen oder lästigen Auswirkungen einen hohen Stellenwert beimisst. Um gemeinsam mit den weiteren Akteuren und Entscheidungsträgern mögliche Formen der Verkehrslenkungen im Raum Ursern zu entwickeln, lancierte der Kanton das Projekt "regionales Gesamtverkehrskonzept Urserntal" (rGVK Urserntal). Am 26. August 2008 verabschiedete der Regierungsrat das rGVK Urserntal. Parallel zur Erarbeitung des rGVK erarbeitete die Gemeinde Andermatt ein kommunales Verkehrskonzept Andermatt (kVKA), das der Gemeinderat am 20. August 2008 verabschiedete. Um die erforderliche Verbindlichkeit der im rGVK enthaltenen Leitsätze und Massnahmen zur Verkehrsentwicklung im Urserntal zu erhalten, wurden die raumwirksamen Massnahmen im kantonalen Richtplan verankert (Richtplanfortschreibung vom 26. August 2008).

## 3. Gewährleistung der materiellen Koordination

Um eine wirkungsvolle Koordination zu gewährleisten, wurden die Fragen und Erkenntnisse aus den Verfahren innerhalb der kooperativen Planungsnetzwerke fächerübergreifend diskutiert, ausgewertet und bearbeitet. Dadurch konnten die ökologischen und raumplanerischen

Aspekte und Randbedingungen erfasst und innerhalb der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit inhaltlich widerspruchsfrei aufeinander abstimmt werden. Schliesslich gelang es, mit den betroffenen Interessengruppen einen Konsens zu erreichen (z. B. zum Parkplatzangebot für das TRA und den temporären Bedarf). Die Abstimmung ist somit gewährleistet und die Vorgaben und Werte können in den öffentlichen und den privaten Planungsdokumenten verbindlich und einheitlich festgelegt werden.

#### **4. Beurteilung der Umweltverträglichkeit**

##### **4.1 Planungsprozess und Ergebnis**

Das Vorhaben «Tourismusresort Andermatt» ist seit Anbeginn in einem kooperativen Planungsprozess abgelaufen. Insbesondere wurden auch die gesamtschweizerischen Umweltschutzorganisationen an allen massgeblichen kantonalen Verfahren beteiligt. Dank dieser engen Zusammenarbeit zwischen Investorenschaft, Verbänden, Gemeinden und Kanton ist es gelungen, zusätzliche ökologische Verbesserungen am Vorhaben und an den raumplanerischen Rahmenbedingungen zu erzielen.

Insbesondere im Rahmen des erarbeiteten Verkehrskonzepts rGVK und der Quartiergestaltungsplanung zum «Tourismusresort Andermatt» haben zwischen der AADC, den Verbänden, den Gemeinden und dem Kanton intensive Kontakte und Verhandlungen stattgefunden. Diese haben zu einer einvernehmlichen Reduktion der Parkplatzzahl von ursprünglichen 2'400 auf 1'970 Parkplätze geführt. Auch ist die Verbindlichkeit des Minergie-Standards für alle Gebäude vereinbart worden. Schliesslich sind mit der Etappierung der Villenzone, dem noch vorzulegenden Konzept für den Schutz seltener Tier- und Pflanzenarten sowie mit dem garantierten Einbezug der Umweltverbände bei der Umsetzung des Golfplatzes auch der Natur- und Landschaftsschutz gestärkt worden. Es ist insgesamt gelungen, die Umweltbelastungen weitmöglichst zu vermindern, wobei die erzielten Verbesserungen teilweise über die streng gesetzlichen Vorgaben hinausgehen.

##### **4.2 Gesamtbeurteilung**

Das mit den QGP vorgelegte «Tourismusresort Andermatt» überzeugt. Es hat im Rahmen des koordinierten Planungsprozesses deutliche Verbesserungen erfahren. Die Dichte der Bauten wurde reduziert und die gestalterischen Schwerpunkte und die Verkehrserschliessung wurden räumlich ausgebildet. Das erarbeitete Landschafts- und Freiraumkonzept bildet gestalterisches Bindeglied, indem es alle Teilräume umfasst. Zudem wird der Gewässerraum

an der Reuss mit der geplanten Aufweitung markant aufgewertet. Nach sorgfältiger Analyse der naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten ist ein qualifiziertes und tragfähiges Landschaftskonzept entwickelt worden. Das Landschaftskonzept führt die Einzelbereiche zusammen. Positiv hervorzuheben sind die dargestellten Massnahmen zum Hochwasserschutz. Sie orientieren sich an natürlichen Vorbildern. Es entsteht ein Wildwasserfluss von hoher ökologischer und ästhetischer Wirksamkeit, der gleichzeitig die Hochwasserproblematik zu bewältigen vermag. Mit vergleichbarer Qualität wurden auch die Räume von Unteralpreuss, Dürstelenbach und Bätzgraben entwickelt.

Ein äusserst wertvoller Beitrag ist die landschaftliche Einbindung des gesamten entstehenden Siedlungsraums durch das Motiv der Lärchenwälder, das sich aus der natürlichen Vegetation ableitet. Die «Lärchenpakete» bilden die räumliche Verbindung zum Landschaftsraum. Sie vermögen den Massstab der zum Teil grossformatigen Hochbauten und Gebäudegruppen untereinander herzustellen. Sie lassen klar definierte und identifizierbare Teilräume entstehen. Sowohl aus der Nähe als auch beim Überblick «von oben» entfalten die Lärchen mit ihrer wechselnden Färbung - von hellgrün im Frühjahr bis zum kräftigen Gelb im Herbst - eine besondere bis zauberhafte Anmutung und Ausstrahlung.

Überzeugend ist auch das dargestellte Material- und Vegetationskonzept, das bei konsequenter Umsetzung einen unverwechselbaren Gesamteindruck entstehen lässt.

Der Erläuterungsplan zum QGP Golfplatz zeigt eine qualitätvolle Konzeption, die sich an den landschaftlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen orientiert. Diese verspricht eine hohe Attraktivität für den Golfplatz mit seinen insgesamt 18 Bahnen. Die Drei-Drittel-Regel wird deutlich eingehalten und inhaltlich aufgefüllt. Damit besteht die Möglichkeit für öffentliche Durchwegungen. Die dargestellte Gestaltung mit Wasserflächen und das sich am Bestand orientierende Relief lassen zusammen mit dem Vegetations- und Materialkonzept einen Landschaftspark von hoher Anziehungskraft und Qualität entstehen.

Das Vorhaben entspricht nach dem Gesagten den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung. Wir stellen deshalb Antrag auf einen positiven Entscheid und Erlass der QGP, sofern die nachstehend als Auflage beantragten Punkte in den Erlassentscheid aufgenommen werden.

Weiter stellen wir fest, dass der UVB mit den darin beschriebenen Massnahmen einen integrierenden Bestandteil der Planaufgabe bildet. Mit dessen Erlass bzw. Genehmigung wird die Umsetzung der im UVB beschriebenen Massnahmen grundeigentümerverbindlich, so dass sich eine selbstständige Anordnung der einzelnen Massnahmen erübrigt. Entsprechend verzichten wir darauf, diese Punkte auch noch als Auflagen zu beantragen.

## **5. Anträge / Auflagen**

Die nachstehend beantragten Punkte sind als Auflagen in die QGP-Erlasse aufzunehmen. Auf die Begründung der einzelnen Punkte verzichten wir, nachdem wir diese bereits im Rahmen der Vorprüfung mit der AADC eingehend besprochen haben.

### **5.1 Generelle Auflagen für alle QGP**

#### **a) Auflagen im Bereich Beleuchtung**

01. Es ist pro Quartier ein detailliertes Beleuchtungskonzept zu erstellen, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem AfU zur Genehmigung einzureichen ist. Die Empfehlungen des BAFU zur Vermeidung von Lichtimmissionen, 2005 (VU-8010-D), sind einzuhalten. Auf die Beleuchtung der Wasserflächen unter den Brückenuntersichten ist zu verzichten.

#### **b) Auflagen in den Bereichen Energie sowie Ver- und Entsorgung**

02. Für die Energieversorgung des Resorts ist dem AfU ein detailliertes Energiekonzept zur Genehmigung einzureichen.
03. Die Bauprojekte der Abwasseranlagen sind mit der Abwasser Uri abzusprechen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Standorte und die Linienführung von Abwasseranlagen hinter der geplanten neuen Erosionsschutzlinie entlang der Reuss befinden. Die Abwasseranlagen sind dem AfU zur Genehmigung vorzulegen.
04. Für die Entwässerung der einzelnen Baufelder (Meteorwasser) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem AfU ein Detailkonzept zur Genehmigung vorzulegen.
05. Die Standorte von Transformatorenstationen oder Unterwerken, die wegen dem Tourismusresort errichtet werden, sind mit dem AfU frühzeitig abzusprechen. Solche Anlagen sind wenn möglich zonenkonform zu erstellen. Sie dürfen nicht an Orten mit empfindlicher Nutzung (Wohnnutzung, Publikumsverkehr) zu liegen kommen.

#### **c) Auflagen im Bereich Logistik**

06. Rechtzeitig vor der Einrichtung der Installationsplätze und Beginn der Hauptarbeiten ist dem AfU ein detailliertes Logistik-Konzept zur Genehmigung einzureichen.

**d) Auflagen im Bereich Landschaft**

07. Für jedes Baufeld ist dem AfU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsgestaltungsplan bzw. -konzept zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die ökologischen Prinzipien umgesetzt werden. Die Strauchbepflanzungen beim Golfplatz sind im Bereich der Wildwechsel so vorzunehmen, dass sich für die Wildtiere wichtige Leitstrukturen ergeben.
08. Für die im Landschaftskonzept vorgesehene Begrünung mit Wald und Baumgruppen ist aufzuzeigen, ob Wald im Sinne des Gesetzes geschaffen werden soll oder ob es sich bei den Bestockungen nur um Parkbepflanzungen handelt. Sind beide Bestockungsarten vorgesehen, so ist aufzuzeigen, wo Wald und wo Parkbestockungen oder Baumgruppen geplant sind. Werden eigentliche Wälder begründet, so sind Standorte und Ausgestaltung der Waldgesellschaften im Rahmen der Detailprojekte mit dem Amt für Forst und Jagd vorgängig festzulegen.

**e) Auflagen im Bereich Sicherheit**

09. Es ist ein Sicherheitsdienst ab Beginn der Bauphase und während der Betriebsphase von der ersten Stunde an bereitzustellen. Das Pflichtenheft für den Sicherheitsdienst ist dem AfU zur Genehmigung zu unterbreiten.

**f) Auflagen im Bereich Verkehr**

10. Für die Bauphase ist ein Parkplatzkonzept (mit Berücksichtigung der Parkplätze für Baustellenbesucher und Bauarbeiter sowie der Temporärparkplätze für Touristen und Gäste) auszuarbeiten und der Baukommission Andermatt und dem AfU vor Beginn der Bauhauptarbeiten zur Genehmigung vorzulegen.
11. Es ist dem AfU im Rahmen der Baubewilligung ein lenkungswirksames Parkraumbewirtschaftungskonzept (alle Parkflächen während der Bauphase und der Betriebspha-

se) zur Genehmigung vorzulegen.

12. Die Installationsplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens samt Erschliessung auszuweisen und dem AfU vor Beginn der Hauptinstallationen zur Genehmigung vorzulegen.
13. Dem AfU ist der Nachweis zu erbringen, wie sichergestellt wird, dass Doppelnutzungsparkplätze tatsächlich (auch mittel- und langfristig) einer Temporärnutzung durch Nicht-Resortgäste verfügbar bleiben.
14. Es ist der Baukommission Andermatt und dem AfU der Nachweis zu erbringen, wie sichergestellt wird, dass die im Vergleich zum etappierten Resortbau am Anfang zu viel erstellten Resortparkplätze abgesperrt oder im Rahmen des Kontingents für Temporärparkplätze in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Resorts der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

**g) Auflagen im Bereich rGVK und kVKA**

15. Die AADC hat den zuständigen kommunalen und kantonalen Fachbehörden die erforderlichen Angaben für das Verkehrsreporting rGVK und kVKA zu liefern und sich an der Umsetzung der darin vorgesehenen Massnahmen nach Massgabe ihres Interesses zu beteiligen.
16. Werden die heute bestehenden 380 temporären öffentlichen Parkfelder im Kasernenareal ganz oder teilweise aufgehoben, können diese entsprechend ersetzt werden, und zwar im Kasernenareal (z. B. hangseits) oder an den anderen dafür bezeichneten Orten (z. B. Gemsstockbahn oder in Göschenen). Nach Möglichkeit sollen nicht alle 380 temporären Parkfelder ersetzt werden und gegenüber heute keine verkehrintensivere Nutzung erfolgen.
17. Falls im Bahnhofgebiet neue Nutzungen mit dazugehörigen Parkfeldern entstehen, müssen diese Parkfelder mindestens durch eine entsprechende Reduktion der 380 temporären Parkfelder im Kasernenareal bzw. der ersetzten temporären Parkfelder reduziert werden.
18. Die im kommunalen Verkehrskonzept Andermatt genannten 90 fixen Parkplätze des Gebiets «Bahnhof» sind in den total 170 Parkplätzen des QGP «Bahnhof» enthalten oder es gilt die Regelung gemäss Ziffer 16 hievore und gemäss Artikel 14 Ziffer 3 der übergeordneten Quartiergestaltungsplanvorschriften.

19. Neue Parkplätze im Dorf Andermatt werden nur im Zusammenhang mit neuen Nutzungen und/oder Nutzungsänderungen akzeptiert oder wenn diese neuen Parkplätze durch eine entsprechende Reduktion bestehender Parkplätze im Dorf kompensiert werden.
20. Bei Differenzen zwischen dem rGVK und dem KVKA geht das rGVK vor. Dies gilt insbesondere auch für die Termine.
21. Die Ziffern 16 bis 18 sind verbindlich, wobei wesentliche neue Erkenntnisse vorbehalten bleiben, die vorgängig mit den Umweltverbänden bereinigt werden müssen.

#### **h) Auflagen im Bereich Umweltschutz**

##### **Umweltbaubegleitung**

22. Die vorgesehene Umweltbaubegleitung (UBB) muss in die Bauplanung einbezogen werden. Weiter muss sie bei Beginn der Bauarbeiten operativ und auf der Baustelle weisungsbefugt sein.
23. Für die UBB ist ein Pflichtenheft auf der Basis der VSS-Norm 640 610a und der BAFU-Schrift "Umweltbaubegleitung mit integrierter Erfolgskontrolle" (2007) zu erstellen. Dieses ist dem AfU rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zur Genehmigung vorzulegen.

##### **Lufthygiene**

24. Es ist ein Detailprojekt "Luftreinhaltung in der Bauphase" auszuarbeiten und vor Baubeginn dem AfU zur Genehmigung vorzulegen, das folgende Punkte umfasst:
  - Detaillierte Auflistung aller Massnahmen zur Luftreinhaltung in der Bauphase. Die Kontrolle der Massnahmen ist im Detail ins Pflichtenheft der Umweltbaubegleitung aufzunehmen.
  - Es muss qualitativ aufgezeigt werden, wo (örtlich) und wann (zeitlich, in welcher Bauphase) mit grösseren Staubemissionen zu rechnen ist.
  - Die spezifischen Emissionen der Bautransporte müssen gemäss Richtlinie Luftreinhaltung bei Bautransporten ausgewiesen und mit den Ziel- und Maximalwerten verglichen werden. Die Massnahmen für die Erreichung der Zielwerte müssen aufgezeigt werden.

- Auf den Plänen der Installationsflächen müssen die Massnahmen zur Luftreinhaltung aufgezeigt werden.
25. Die eingesetzten Fahrzeuge müssen auf allen Baustellen folgende Anforderungen hinsichtlich Abgasnorm erfüllen:
- Ab 01.01.2008 gilt generell EURO 4.
  - Ab 01.01.2010 gilt generell EURO 5.
  - Bis 31.12.2012 sind EURO 3-Nutzfahrzeuge mit geschlossenem Partikelfiltersystem (VERT-geprüfte Partikelfilter) zugelassen.
  - Ab 01.01.2010 bis 31.12.2014 sind EURO 4-Nutzfahrzeuge mit geschlossenem Partikelfiltersystem (VERT-geprüfte Partikelfilter) zugelassen.
26. Die lufthygienische Überwachung der Bauphase und die lufthygienische Erfassung der Betriebsphase (Inbetriebnahme) sind gestützt auf die beiden Messkonzepte des Amts für Umweltschutz vom März 2008 und die Kostenaufteilung, die im Papier "Lufthygienische Messungen" vom 6. Mai 2008 dargelegt sind, umzusetzen.

### **Lärmschutz**

27. Es ist ein Detailprojekt "Lärmschutz in der Bauphase" auszuarbeiten und vor Baubeginn dem AfU zur Genehmigung vorzulegen, das folgende Punkte umfasst:
- Die Einstufung der Bautransporte gemäss Baulärm-Richtlinie ist detailliert aufzuzeigen. Es muss ausgewiesen werden, wie viel Verkehr inkl. Leerfahrten über die Bauzeit erzeugt wird und mit wie vielen Transporten nachts aufgrund der Auflagen aus dem rGVK (Bautransporte auf Randzeiten konzentrieren, UVB Kap. 7.3) gerechnet werden muss.
  - Die Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen müssen um folgende Punkte erweitert und gesamthaft dargestellt werden:
    - Zeitbeschränkung für lärmintensive Arbeiten auf 8 Stunden pro Tag unter Berücksichtigung einer Mittagspause
    - Alternative Bauverfahren (zum Rammen, Schlagen etc.)
    - Abschirmungen, provisorische Lärmschutzwände

- Geräte wenn möglich mit Elektromotoren statt Verbrennungsmotoren
- Gleichzeitiges Durchführen lärmintensiver Arbeiten
- Standortwahl stationär eingesetzter Maschinen
- Schulung der Mitarbeitenden zu lärmarmem Arbeiten

Abweichungen bei bestimmten Bauvorhaben sind aufzuzeigen und zu begründen.

- Auf den Plänen der Installationsflächen müssen die Lärmschutzmassnahmen aufgezeigt werden.
28. Es ist ein Detailprojekt "Lärmschutz in der Betriebsphase" auszuarbeiten und vor Baubeginn dem AfU zur Genehmigung vorzulegen, das folgende Punkte umfasst:
- Die Einhaltung der Planungswerte der gesamten Anlage nach Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 LSV) muss ausgewiesen werden. Die Quellen und Empfangspunkte müssen in einem Plan dargestellt werden.
  - Es ist aufzuzeigen, wo Überschreitungen des Planungswerts (vor allem durch die Umfahrungsstrasse) auftreten und wie hoch sie sind. Für die Orte, an denen die Planungswerte überschritten sind, müssen Massnahmen in folgender Priorität geprüft werden:
    1. Priorität: Einhalten von genügend Abstand
    2. Priorität: Bauliche Massnahmen an der Quelle oder im Ausbreitungsbereich
    3. Priorität: Orientierung der lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seite
    4. Priorität: Massnahmen direkt am Gebäude

Erst wenn aufgezeigt werden kann, dass keine dieser Massnahmen getroffen werden können, ist eine Ausnahmegewilligung zu beantragen.
  - Allfällige Ausnahmegewilligungen nach Artikel 31 Absatz 2 Lärmschutz-Verordnung.

### **Gewässerschutz**

29. Die Gestaltung der Gewässerräume und die geplanten Gewässeraufweitungen und -aufwertungen sind im Rahmen eines Detailprojekts Gewässer aufzuzeigen. Dieses

Detailprojekt ist mit dem AfU und dem ARE vorgängig abzusprechen und diesen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.

30. Die Auswirkungen während der Bauphase auf die Gewässer sowie die zu treffenden Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Detailprojekt darzustellen. Dieses ist dem AfU vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.
31. Das Wasserhaltungskonzept mit Einleitung in die Reuss sowie die vermörtelten Stopfsäulen (Einbauten ins Grundwasser) bedürfen einer Gewässerschutzbewilligung des AfU.
32. Für die Gewässer, die verändert, aufgewertet oder neu erstellt werden, ist der ökomorphologische Zustand darzulegen. Insgesamt muss gegenüber dem heutigen Zustand eine ökomorphologische Verbesserung erzielt werden. Der Nachweis ist dem AfU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.
33. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für den Bereich der Strassen-, Platz- und Gleisentwässerung jeweils ein Detailprojekt Entwässerung einzureichen. Dieses ist mit dem AfU vorgängig abzusprechen und dieser zur Genehmigung vorzulegen.
34. Für die Wasserentnahme aus der Reuss ist ein vollständiger Restwasserbericht nach der Gewässerschutzgesetzgebung erforderlich und dem AfU zur Genehmigung vorzulegen.
35. Die Auswirkungen des Golfplatzes (Bewässerung, Entwässerung, Teiche usw.) auf den Wasserhaushalt, das Grundwasser, die Feuchtgebiete und die Wasserführung in den Oberflächengewässern sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
36. Die Wasserbezugsorte, die zu erwartenden Entnahmemengen sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Oberflächengewässer sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
37. Der Golfplatz im Gebiet oberhalb Rüssen befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone S2 GWP March, die allerdings noch nicht rechtsgültig ausgeschieden ist. Das Detailprojekt des Golfplatzes in diesem Bereich ist der Trinkwasserversorgung Andermatt (Gemeinde) sowie dem AfU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.
38. Die AADC hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Nachweis zu erbringen, dass von den landwirtschaftlichen Wohnhäusern im Gebiet Rüssen und in der March keine Belastung des für die Bewässerung des Golfplatzes benötigten Grundwassers

ausgeht. Wird eine Belastung nachgewiesen, sind diese Häuser auf Kosten der AADC an die Gemeindekanalisation anzuschliessen. Der Nachweis ist innert zwei Jahren nach Inbetriebnahme des Golfplatzes dem AfU vorzulegen.

### **Bodenschutz**

39. Die noch fehlenden Detailprojekte "Boden Perimeter Golfplatz (QGP Zone 6)" und "Perimeter Bauten Resort (QGP Zone 1 bis 5)" sind dem AfU rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten in den betroffenen Gebieten zur Genehmigung einzureichen. In den beiden Detailprojekten sind unter anderem die noch fehlenden Abklärungen, Untersuchungen und Abtragungspläne, wie sie im Schreiben des AfU vom 18. März 2008 aufgelistet sind, darzulegen.

### **Materialbewirtschaftung**

40. Auf Stufe Detailprojekt ist ein Abfall- und Materialbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und dem AfU vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

### **Störfallrisiko**

41. Die Beurteilung des Störfallrisikos der Tankstellenanlage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen und mit dem AfU abzusprechen.

### **Wärmeversorgung**

42. Auf die Energievariante mit einer Heizzentrale, die mit Holzschnitzeln betrieben wird, ist aus lufthygienischen Gründen zu verzichten, ausser es wird der Nachweis erbracht, dass die Energieversorgung mit Erdwärme nicht oder nicht allein gewährleistet werden

kann. Falls eine (Holz-)Feuerung eingesetzt wird, ist aufzuzeigen, mit welchen Emissionen gerechnet werden muss.

### **Elektro**

43. Der gesamte Strombezug des Resorts soll möglichst mit "nature made star" zertifiziert sein. Der Strombezug ist in einem Detailprojekt zu konkretisieren und den kantonalen Fachbehörden (AfE, AfU) vorzulegen.

### **Klimaschutz**

44. Der Minergie-Standard bildet energetische Anforderungen an alle beheizten Gebäude des Tourismusresorts.

## **5.2 Besondere Auflagen für einzelne QGP**

### **a) QGP Nr. 1 «Bellevue»**

45. Die Gestaltung des Bellevueparks mit Verzahnung mit dem nördlich angrenzenden "Bahnhofplatz Süd" (Bahnhofstrasse) ist unter Beachtung der ISOS-Ziele in einem Detailprojekt darzustellen und der Baukommission Andermatt sowie den kantonalen Fachbehörden (AFJ, ARE) zur Genehmigung einzureichen.
46. Für die geplanten Ersatzpflanzungen des Parkwaldes ist ein Detailprojekt nach Massgabe der Gestaltungsgrundsätze aus dem Bericht Landschaftspflege auszuarbeiten, das im Rahmen der Baubewilligung Bellevue den kantonalen Fachbehörden (AFJ, ARE) zur Genehmigung vorzulegen ist.

### **b) QGP Nr. 2 «Bahnhof»**

Hier bestehen, abgesehen von den allgemeinen Auflagen, keine zusätzlichen Vorgaben.

### **c) QGP Nr. 3 «Sportzentrum»**

Hier bestehen, abgesehen von den allgemeinen Auflagen, keine zusätzlichen Vorgaben.

**d) QGP Nr. 4 «Zentrum»**

47. Die Lärmschutzmassnahmen entlang der Umfahrungsstrasse sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Detailprojekt zu definieren und aufzuzeigen. Sie sind dem AfU zur Genehmigung vorzulegen.
48. Die Landschaftsgestaltung des Gewässerraums entlang der Unteralpreuss unterhalb der MGB-Brücke ist in einem Detailprojekt darzustellen und den kantonalen Fachbehörden (ARE, AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.

**e) QGP Nr. 5 «Villen»**

49. Die Landschaftsgestaltung des Gewässerraums entlang der Reuss sind in einem Detailprojekt darzustellen und den kantonalen Fachbehörden (ARE, AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.

**f) QGP Nr. 6 «Golfplatz»**

50. Im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz ist in einem Detailprojekt "Erhaltung natürlicher Bodentypen" darzulegen, wie die Bodenverschiebungen auf das notwendige Minimum beschränkt und wie die vorkommenden natürlichen Bodentypen, insbesondere bodenschützerisch wertvolle Böden, durch eine optimale Lokalisation der Golfanlage Teile geschont und aufgewertet werden. Dabei müssen folgende Grundsätze gelten: Feuchtnasse Böden und Flachmoore dürfen durch den Bau der Golfplatz-Anlagebestandteile nicht drainiert werden; die Absenkung der Grundwasserspiegel ist zu verhindern. Das Detailprojekt hat sich nach dem Bodenschutzkonzept vom 18. Januar 2008 zu richten. Bei der Erarbeitung ist eine bodenkundliche Fachperson respektive die bodenkundliche Baubegleitung einzubeziehen. Das Detailprojekt ist rechtzeitig vor Baubeginn dem AfU zur Genehmigung zu unterbreiten.
51. Im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz ist in einem Detailprojekt "Umsetzung Nutzungseinschränkung" aufzuzeigen, wie die Nutzungseinschränkungen gemäss Verfügung des Amts für Umweltschutz zur Sanierung der Schwermetallbelastungen auf dem Waffenplatz Andermatt vom 21. April 2008 berücksichtigt und künftig sichergestellt werden. Das Detailprojekt ist rechtzeitig vor Baubeginn dem AfU zur Genehmigung zu

unterbreiten.

52. Für den Golfplatz ist in Absprache mit den kantonalen Fachbehörden (AfU, ARE) ein Bauprojekt mit dazugehörigem Bewirtschaftungs-, Pflege- und Aufsichtsplan zu erarbeiten. Das Projekt und die dazugehörigen Pläne sind den kantonalen Fachbehörden im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung vorzulegen.
53. Die Vogelwarte Sempach ist zu beauftragen, die Ersatzlebensräume für die Bruthabitate von Feldlerchen, Braunkehlchen und Sumpfrohrsänger sowie die dem Projekt zugrunde zu legenden Zielarten festzulegen.
54. Um das Ökopotenzial der Roughs zwischen den Spielbahnen auszunutzen, ist den kantonalen Fachbehörden (ARE, AfU) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailprojekt "Pflegekonzept" zur Genehmigung vorzulegen (Flächen, Pflege und Unterhalt, Umgang mit Grünabfällen). Die Zielsetzung des Konzepts liegt im Schutz der Bestandserhaltung und Entwicklung von Flora und Fauna (insbesondere der Rote Liste-Arten).
55. Um die Eingrenzung und Bekämpfung von invasiven Neophyten gewährleisten zu können, ist den kantonalen Fachbehörden (AfU, ARE) frühzeitig, spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, ein Detailkonzept "Neophytenbekämpfung" zur Genehmigung einzureichen.
56. Für das geplante Fischgewässer entlang der Reuss ist dem AfU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailkonzept zur Genehmigung einzureichen, das ein besonderes Augenmerk auf die Fischgängigkeit und die Vernetzung mit der Reuss im Auslauf, die ökologische Ausgestaltung und das natürliche Erscheinungsbild legt.
57. Die Landschaftsgestaltung des Gewässerraums entlang der Reuss inkl. den darin enthaltenen Erosionsschutzmassnahmen sind in einem Detailprojekt darzustellen und den kantonalen Fachbehörden (ARE, AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.
58. Das Ökonomiegebäude innerhalb des geplanten Naturschutzgebiets am Hangfuss des Bözbergs einschliesslich die Zufahrt ab Bözgraben sind im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz rückzubauen. Für den Rückbau des Gebäudes sind der kantonalen Fachbehörde (ARE) im Rahmen des Abbruch- bzw. Baubewilligungsverfahrens genauere Daten zur Fledermauspopulation zur Beurteilung vorzulegen.
59. Die im Wegeplan Golf enthaltenen Wege werden zum Bestandteil des QGP erklärt und hiermit verbindlich festgeschrieben.

60. Die Erschliessungsstrasse zum Bahnübergang Reussen ist im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz rückzubauen und in die Erschliessung Golfplatz zu integrieren. Die weitere Nutzung der Reussbrücke ist mit der Gemeinde Andermatt und der Korporation abzusprechen.
61. Eine allfällige Verlegung oder Anpassung der Messstation der Landeshydrologie (unmittelbar oberhalb der ARA) ist mit dem AfU abzusprechen und durch die Gesuchstellerin auf ihre Kosten umzusetzen.
62. Im Rahmen des Bauprojekts ist eine Erfolgs- und Wirkungskontrolle für die terrestrischen und aquatischen Lebensräume vorzulegen. Zusätzlich ist ein Monitoringkonzept vorzulegen, das die ökologischen Auswirkungen von Wasserhaushaltsveränderungen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz betreffend das Grundwasser und die Fließgewässer umfasst.

### **5.3 Auflagen aufgrund Vereinbarungen mit Umweltverbänden**

Der Vollständigkeit halber verweisen wir auf die Vereinbarungen, die die AADC mit den Umweltverbänden abgeschlossen hat. Damit die darin vorgesehenen Zusicherungen Grundeigentümerverbindlichkeit erhalten, sind diese im Rahmen des QGP-Erlasses bzw. der QGP-Genehmigungen als Auflagen zum Beschluss zu erheben.

## **III. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG**

Die im Rahmen des QGP-Erlassverfahrens für das Auflageprojekt «Tourismusresort Andermatt» auf der Grundlage der massgebenden Vorgaben und Bestimmungen durchgeführten Umweltbeurteilungen haben ergeben, dass das Vorhaben «Tourismusresort Andermatt» unter Berücksichtigung der obigen Auflagen umwelt- und rechtskonform realisiert werden kann. Die QGP Nr. 1 «Bellevue», Nr. 2 «Bahnhof», Nr. 3 «Sportzentrum», Nr. 4 «Zentrum», Nr. 5 «Villen» und Nr. 6 «Golfplatz» sind demzufolge zu erlassen.

## **IV. VERFAHRENSKOSTEN**

Die Gebühren für Amtshandlungen und Dienstleistungen des Kantons richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung (RB 3.2512) und dem dazugehörigen Reglement (RB 3.2521). Das vorliegende Verfahren verursachte erheblichen Verwaltungsaufwand. Gestützt

auf Artikel 3 Absatz 1 Gebührenreglement in Verbindung mit Artikel 5 Absatz 2 Gebührenverordnung werden die Gebühren für die vorliegende Beurteilung auf Fr. 40'000.-- festgesetzt. Die Gebühren des AfU sind der Gesuchstellerin im Rahmen des QGP-Erlasses zu eröffnen. Sie werden durch das AfU nach Rechtskraft

separat in Rechnung gestellt.

## V. ERÖFFNUNG DES UVP-PRÜFENTSCHEIDS

Wir weisen darauf hin, dass die zuständige Prüfbehörde bei Umweltverträglichkeitsentscheidungen gestützt auf Artikel 20 UVPV den UVB, die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle sowie den Entscheid über die Umweltverträglichkeitsprüfung während 30 Tagen einsehbar zu machen hat. Sie hat dies durch Publikation im Amtsblatt bekannt zu geben.

Freundliche Grüsse

Amt für Umweltschutz



Roman Balli

Intern:

- BB, ES, AI, Se, NJ, LJ, Co, RG, Zi, Ca