

Einwohnergemeinde Andermatt



Einwohnergemeinde Hospental



AADC AG
ANDERMATT ALPINE DESTINATION COMPANY
Gotthardstrasse 12, CH-6460 Altdorf
Tel.: +41 41 874 17 17, Fax: +41 41 874 17 07
info@aadc.ch, www.andermttresort.com

Tourismusresort Andermatt

Quartiergestaltungsplanvorschriften

QGP Nr. 6 „Golfplatz“

Genehmigungsexemplar

Burgdorf, 07. November 2008

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Gestaltungsplanvorschriften	1
1.1. Allgemeines	1
1.2. Nutzung	1
1.3. Bauliche Nutzungen	2
1.4. Gestaltung und Pflege	3
1.5. Infrastruktur	4
1.6. Umweltschutz	4
1.7. Qualitätssicherung	5
1.8. Übrige Bestimmungen	6
2. Anhänge	7
3. Genehmigungsvermerke	11

Verteiler: AADC, Kanton und Gemeinden gemäss sep. Liste, S&B

QGP-Vo_Golfplatz_Genehmigung_2008 11 07

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG
Gotthelfstrasse 52, CH-3401 Burgdorf
Tel. 034 420 80 00, Fax 034 420 80 01
www.steiner-buschor.ch

1. Gestaltungsplanvorschriften

1.1. Allgemeines

Artikel 1

Geltungsbereich

Quartiergestaltungsplan und Quartiergestaltungsvorschriften gelten für den im Quartiergestaltungsplan Nr. 6 Golfplatz gekennzeichneten Perimeter.

Artikel 2

Inhalt des Quartiergestaltungsplanes

1. Der Quartiergestaltungsplan regelt verbindlich:

- Den Bereich des Golfplatzes
- Die landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Ökoflächen (ohne Eingriff)
- Bestehende Fliessgewässer mit Gewässerraum
- Bereich für neue Gewässer
- Baulinien
- Baufelder mit max. Geschoszahl
- Bereich für Parkplätze
- Das öffentliche Strassen und Wegnetz
- Die aufzuhebenden Wege
- Winterwanderwege und Langlaufloipen

2. Es gelten auch die übergeordneten Quartiergestaltungsplanvorschriften für das ganze Resort.

Artikel 3

Golfrichtplan, Richttext im Anhang

Der Golfrichtplan sowie der Richttext im Anhang veranschaulichen die Gestaltungs- und Projektideen. Sie sind Grundlage für die Erarbeitung des Bauprojektes. Besteht der Wunsch, wesentlich davon abzuweichen, muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden, wie die Ziele der Quartiergestaltungsplanung trotzdem oder besser erreicht werden.

1.2. Nutzung

Artikel 4

Drei-Drittel-Regel

1. Für den Golfbereich (-ohne landwirtschaftliche Nutzfläche- umfassend 129,62 ha) gilt die Drei-Drittel-Regel. Es ist somit folgende Flächenaufteilung einzuhalten:

- Golfflächen: Maximal ein Drittel der Fläche (43.2 ha) ist für Greens, Abschläge, Fairways, Sandbunker, Semiroughs und Bauten (Gebäude, Wege und Strassen) zugelassen.
- Ökoflächen mit Eingriff: Maximal ein Drittel der Fläche (43.2 ha) ist für Roughs, Teiche, Bäche und für landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen zugelassen.
- Ökoflächen ohne Eingriff: Minimal ein Drittel der Fläche (43.2 ha) ist für ungestörte naturnahe Zonen und Biotope zu verwenden.

2. Wie die Einhaltung der Drei-Drittel-Regel eingehalten wird ist im Richtplan Golf sowie im Umweltverträglichkeitsbericht dargestellt.

Artikel 5

Golfbereich

Der Golfbereich dient der Anlage von 18 Spielbahnen, einer Übungsanlage mit 6 Kurzbahnen sowie aller für den Golfbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Anlagen.

Artikel 6

Landwirtschaftsflächen

Es ist beabsichtigt, die im Quartiergestaltungsplan eingetragenen Landwirtschaftsflächen im Umfang von 5,097 ha bei der nächsten Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Landwirtschaftszone zuzuführen.

Artikel 7

Ökofläche

Die im Quartiergestaltungsplan bezeichnete Ökofläche ist als ökologische Ausgleichsfläche von Störungen frei zu halten. Es ist beabsichtigt diese Fläche zu einem kantonalen Naturschutzgebiet zu machen.

Artikel 8

Neue Gewässer

Die im Quartiergestaltungsplan bezeichneten Bereiche für neue Gewässer sind für die Errichtung von Teichen und Fliessgewässer bestimmt. Diese sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass naturnahe Lebensräume für Amphibien entstehen.

Artikel 9

Bestehende Fliessgewässer

1. Im Quartiergestaltungsplan sind die Bauabstände eingetragen, welche der Sicherung des Raumbedarfes entlang der bestehenden Fliessgewässer dient.

2. Innerhalb der Bauabstände ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Es ist nur eine landwirtschaftliche Extensivnutzung oder eine Nutzung als ungestörte naturnahe Zone zugelassen.

3. Der Bätzgraben darf im Bereich ausserhalb der vorgesehenen Naturschutzzone teilweise verlegt und mit Übergängen in Form von Brücken und Rohren versehen werden.

1.3. Bauliche Nutzungen

Artikel 10

Zulässige Nutzungen

Es sind folgende bauliche Nutzungen zugelassen

Baufeld A Im Baufeld A sind ein Golfhaus mit Restaurant, Golf-Shop, Garderoben, Büros, Ausbildungsräume und die weiteren für den Golfbetrieb notwendigen Anlagen zulässig.

- Baufeld B Im Baufeld B sind Werk- und Unterhaltsgebäude inklusive Materiallager, Wasch- und Betankungsanlagen zulässig
- Baufeld C Im Baufeld C sind Abschlagsunterstände mit entsprechenden Einrichtungen zulässig
- Baufeld P Das Baufeld P ist für oberirdische Parkplätze bestimmt.

Artikel 11

Baufelder und Geschosszahlen

1. Die Lage und Abmessung der Baufelder und der maximal zulässigen Geschosszahl sind im Quartiergestaltungsplan eingetragen. Die maximal zulässigen Abmessungen der Bauten ergeben sich aus den Baufeldern.
2. Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen sowie die maximalen und minimalen Grenzabstände sind in der Bau- und Zonenordnung (BZO) Andermatt vom 07. März 2007 festgelegt. Die Gebäude- und Firsthöhen werden ab dem für den Hochwasserschutz aufgeschütteten Terrain gemessen.
3. Über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind nur technisch bedingte Anlage- teile zugelassen. Diese dürfen die Gebäudehöhe um max. 3 m überragen.

Artikel 12

Kleinbauten

Im Gelände dürfen keine weiteren Gebäude mit Ausnahme von Kleinbauten (Pumpenhäuschen, Blitzschutzunterstände u.ä.) erstellt werden. Diese sind landschafts- gerecht zu gestalten. Die maximalen Abmessungen dieser Kleinbauten betragen 5 m in Länge, 4m in Breite und 4 m in der Höhe.

Artikel 13

Bestehende Bauten

Bestehende Bauten können für die Bedürfnisse des Golfs (z.B. Golf-Jugendhaus) umgebaut und genutzt werden. Die Um- und Ausbaumöglichkeiten richten sich sinngemäss nach Art 24ff des Schweizerischen Raumplanungsgesetz (RPG).

1.4. Gestaltung und Pflege

Artikel 14

Pflege- und Erfolgskontroll-
konzept

Mit dem Baugesuch ist ein Pflegekonzept sowie ein Konzept für die Erfolgskontrolle einzureichen. Diese Konzepte bedürfen der Genehmigung des Amtes für Raum- entwicklung und des Amtes für Umweltschutz des Kantons Uri.

Artikel 15

Pflege der Golfflächen

Die Pflege der Golfflächen hat nach dem genehmigten Pflegekonzept zu erfolgen. Die Düngung und der Pflanzenschutz sind so zu optimieren, dass die Gewässerbe- lastung und die Belastung der Versickerungsmulden minimiert werden.

Naturnahe Lebensräume	<p>Artikel 16</p> <p>In den naturnahen Lebensräumen ist der Einsatz von Pflanzenhilfsstoffen nicht gestattet.</p>
Begrünung	<p>Artikel 17</p> <p>Die Bepflanzung hat sich an den Golfrichtplan zu halten. Es sind nur punktuelle Ergänzungen mit einheimischen Bäumen/Sträuchern oder Hecken entlang der Grenzen bzw. Wege in Teilbereichen vorgesehen.</p>
Terraingestaltung	<p>Artikel 18</p> <p>1. Die Terraingestaltung hat sich am Charakter der Landschaft mit dem im Gebiet typischen Reliefformen zu orientieren.</p> <p>2. Die Geländemodulierung muss auch den Anforderungen des Hochwasserschutzes und der ausreichenden Hochwasserretention genügen. Diese Gegenstände bedürfen der Zustimmung der Baudirektion des Kantons Uri.</p> <p>3. Erdbewegungen und Umschichtungen des gewachsenen Bodens sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Es ist ein Massenausgleich innerhalb des Golfplatzes anzustreben.</p>
Erschliessung	<p>1.5. Infrastruktur</p> <p>Artikel 19</p> <p>1. Die Zu- und Wegfahrt hat ausschliesslich über die im Plan eingezeichnete Erschliessungsstrasse zu erfolgen.</p> <p>2. Die Langlaufloipen und die Winterwanderwege sind für die Öffentlichkeit ohne Einschränkungen frei zugänglich.</p> <p>3. Die bestehenden historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz sind soweit als möglich zu erhalten.</p> <p>4. Leitungsgebundene Infrastrukturen sind nach Möglichkeit in einem Leitungskorridor zu bündeln.</p>
Parkierung	<p>Artikel 20</p> <p>Die Parkierung erfolgt im dafür bezeichneten Baufeld. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften</p>
Entwässerung	<p>1.6. Umweltschutz</p> <p>Artikel 21</p> <p>1. Die Sickerwässer häufig gedüngter Spielbereiche (Greens und Abschläge) sind in flache Verdunstungsmulden mit einem Überlauf in eine Sickermulde einzuleiten: An geeigneten Stellen sind Monitorschächte mit Möglichkeit zur Probenahme zu installieren. Nicht zu vermeidende Entwässerungsleitungen der Spielbahnen und</p>

Bunker können in einen Vorfluter oder in die künstlich erstellten Tümpel oder Gräben eingeleitet werden.

2. Die Hochbauten müssen an die Kanalisation angeschlossen werden. Ausgenommen sind isolierte Gebäude, bei denen anfallendes Abwasser in Tanks gesammelt und periodisch entsorgt werden.

Artikel 22

Gewässerschutz

Pflanzenhilfsmittel dürfen nur nach den Richtlinien des BAFU und mit minimalem Einsatz verwendet werden. Für die Bestimmung der Düngermengen sind sowohl Analysen des Bodens als auch des Drainagewassers durchzuführen.

Artikel 23

Bodenschutz

1. Der Umgang mit dem Boden richtet sich nach der Wegleitung Bodenaushub des BAFU vom Dezember 2001.

2. Abtrag und Neugestaltung sind nach Möglichkeit so zu koordinieren, dass sich eine Zwischenablagerung erübrigt.

1.7. Qualitätssicherung

Artikel 24

Golfplatzkommission

1. Für den Vollzug des Quartiergestaltungsplanes und für die Überwachung des Betriebes und der Pflege der Anlage wird eine begleitende Golfplatzkommission eingesetzt.

2. Die Golfplatzkommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Je ein Vertreter der beiden Gemeinden
- Ein Vertreter der Golfbetreiberin
- Ein Vertreter des Amtes für Umweltschutz des Kantons Uri.
- Ein Vertreter Amtes für Raumentwicklung
- Ein Vertreter einer nicht staatlichen Umweltorganisation

3. Die Organisation sowie die Aufgaben und Kompetenzen der Golfplatzkommission werden in einem Pflichtenheft umschrieben. Dieses Pflichtenheft bedarf der Genehmigung des Amtes für Raumentwicklung und des Amtes für Umweltschutz des Kantons Uri.

Artikel 25

Betrieb

1. Die Betreiberin sorgt für einen sicheren Betrieb der Anlage. Namentlich ist dafür zu sorgen, dass die Benützung der öffentlichen Wege auch während dem Spielbetrieb gefahrlos erfolgen kann. Netze sind nur ausnahmsweise und im geringen Ausmass zulässig und bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Golfplatzkommission.

2. Die Spielanlage wird grundsätzlich nicht eingezäunt. Punktuelle Absperrungen sind nur aus Sicherheitsgründen zulässig und bedürfen der vorgängigen Zustimmung der Golfplatzkommission. Der Betrieb der Langlaufloipe und des Winterwanderweges muss in der Wintersaison jederzeit gewährleistet sein.

3. Die Golfspielbahnen dürfen nicht beleuchtet werden. Eine Platzbeleuchtung ist jedoch im Übungsbereich (Abschläge Driving-Range, Pitching- und Putting-Grün) gestattet. Im übrigen richtet sich die Beleuchtung nach dem Beleuchtungskonzept.

1.8. Übrige Bestimmungen

Artikel 26

Archäologische Funde

Treten bei Bauarbeiten archäologische Funde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE zu benachrichtigen.

2. Anhänge

Richttext und Richtskizzen Golfplatz

Die örtliche Situierung der nachfolgend beschriebenen Elemente sind dem Golf-richtplan zu entnehmen

Ausführung und Materialisierung

Für die Spielflächen sind strapazierfähige Sportrasenarten vorgesehen, welche die Höhenlage und die lange Wintersaison tolerieren. Der Golfgrün wird parkartig, regelmäßig kurz geschnitten.

Das Rough besteht aus ortstypischen Rasenmischungen. Bestehendes Grün-/Weideland, das nicht von Geländemodellierungen betroffen ist, wird erhalten und in der Pflege zu Magerrasen entwickelt. Hier wird nur 1-2 Mal pro Jahr gemäht.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß dem Naturraum sehr zurückhaltend und nur mit Arten der natürlich potentiellen Vegetation vorgesehen.

Um die Spielflächen während der Sommermonate grün zu halten und die Pflanzen ausreichend mit Wasser versorgen zu können, wird eine automatische Unterflurbewässerungsanlage eingebaut. Von ihr sind nur die Ventilschächte und die Regnerköpfe sichtbar.

Grüns und Abschläge besitzen ein flächendeckendes Entwässerungsrohr-Netz, die Spielbahnen und das Semi-Rough werden nur stellenweise drainiert, wo Oberflächenwasser wegen vorhandener Topographie nicht abfließen kann oder der vorhandene Boden nicht ausreichend versickerungsfähig ist. Die geplanten Teiche haben keinen Anschluss zu den Fließgewässern.

Es wird geprüft, ob die Überland-Stromleitung, die über die Abschläge der Bahn 15 und die Spielbahn 18 führt, unter die Erde verlegt werden kann.

Für Grüns und Abschläge besteht die Rasentragschicht, ähnlich wie bei einem Fußballfeld, aus einer 12 cm starken Kies-Drainschicht und einer 25 cm mächtigen Quarzsandschicht. Der Sand für die Sandbunker besteht ebenfalls aus witterungsbeständigem Quarzsand.

Für die Abdichtung einiger Teiche und Fließgewässer ist ein 300g/m² leichtes Geotextil zum Schutz der Folie und eine PE Folie mit Stärke 1,5 mm vorgesehen. Bewässerungs- und Entwässerungsrohre sind aus PE- Kunststoff, alle nicht sichtbar in der Erde verlegt.

Alle anderen Materialien, bis auf Wegebeläge (siehe Freiräume, Erschliessung), werden vor Ort gefunden und verwendet. Durch die Erdbewegungen im Golfplatzbau wird kein natürlicher Boden abgefahren und nur dort zugefahren, wo belastetes Erdreich (Altlasten) ausgetauscht werden muss.

Erschliessung

Die beiden Brücken über die Reuss bei den Abschlägen 17 und 18 stellen eine äußerst unfallträchtige Situation für die Zufahrt ins Gelände dar (das Ab-/ Auffahren auf die Hauptstrasse und das Überqueren der Eisenbahn sind potentielle Todesfallen). Daher soll die Zufahrt zur landwirtschaftlichen Siedlung Rüssen ge-

sperrt gesperrt werden. Anstelle dieser tritt eine neue Zufahrt, abzweigend von einem neu zu errichtenden Anschluss bei der Hauptstrasse.

Von dieser neuen Brücke aus führt künftig, ausserhalb des Lawinenbereichs, entlang der Bahn 17 die asphaltierte Zufahrt zu den Höfen Richtung Hospental als „Fluchtfahrt“. Diese Fluchtfahrt ist 3,5 m breit plus eines Banketts von je 0,75 m. Von dieser zweigt auch die Zufahrt zu den Höfen ab, Die Hauptzufahrt von der neuen Brücke zum Clubhaus ist ebenfalls asphaltiert und 5.2 m breit.

Die Verbindungen aller historischen und jüngst angelegten Wanderwege und Höhenwege bleiben erhalten. Auch den Bikerrouten wird Rechnung getragen. (siehe Plan „Wege“). Bei den Bahnen 15 und 16 werden die östlich liegenden Wegeabschnitte aufgelöst und westlich der Spielbahnen neu geschaffen. Alle Wander- und Höhenwege sind als Feldwege mit wassergebundener Kiesdecke ausgebaut. Bikerrouten können auch nur unbefestigt sein.

Die Golfwege zwischen und entlang den Golfbahnen, werden dort mit einer festen Deckschicht versehen, wo es das Relief aus sicherheitstechnischen Gründen erfordert. Sie sind 2.2 m breit.

Richttext und Richtskizzen Hochbauten

Architektur und Städtebau

In einem kontinuierlichen Volumen, wo alle für den Golfsport und den Restaurationsbetrieb notwendigen Räume auf zwei Geschossen untergebracht sind, präsentiert sich ähnlich wie ein traditioneller Weiler mit eng zusammenstehenden steinernen Einzelhäusern das Clubhouse.

Drei bis vier Firsten mit Walmdächern werden eng aneinandergestellt und mit schmalen eingeschossigen Flachdachteilen zu einem Gebäude zusammengefasst. Damit wird der Innenraum gegliedert, die äußere Form wird im Innern erlebbar. Gleichzeitig werden durch die Schrägstellung der Flachdachteile gegenüber der Firsten attraktive Zwischenräume geschaffen, über welche diskret viel Licht und Frischluft in die Innenräume gebracht werden kann. Dadurch können große Öffnungen an den Hauptfassaden vermieden werden. Die Fenster haben bloss noch Aussichtsfunktion auf die Landschaft und den Golfbetrieb. Die Form dieser Öffnungen ist im Rahmen des Bauprojektes sorgfältig zu erarbeiten. Wichtig ist, Typologien zu entwickeln, welche aus der Tradition hergeleitet und neu interpretiert werden.

Die damit konstituierte Baugruppe ist leicht erhöht und kontinuierlich an die Dammschüttung angeschlossen. Diese leichte Erhöhung gegenüber dem gewachsenen Terrain wird differenziert gestaltet, so dass sie nicht als künstliche Aufschüttung wahrgenommen wird. Auf der besonnten Aussichtsseite wird mit einer arenaähnlichen Modulierung der Golfplatz mit der Terrasse des Restaurants verbunden. Dies ergibt Sitz- und Liegeplätze.

Konstruktion und Materialisierung

Für die Materialisierung gelten die Regeln der traditionellen Steinbauten mit Natursteinmauerwerk, Satteldächer mit Steinplatten und Holz für Sekundär-

elemente wie Fenster, Tore und Füllungen. Beton kann als Kontrast mit dem Naturstein gezielt für die Sichtbarmachung von Tragelementen angewendet werden.

Sockel- und Fassadenmauerwerk werden entsprechend der Bautradition nicht differenziert.

Die Natursteinmauern werden mit einer einhäuptigen Gleitschalung hinterbetont, so dass die Fugen im Fassadenbereich offen bleiben und wie Trockenmauern der traditionellen Steinbauten wirken.



Inspirationsquelle

Gruppierung von Stallungen und Scheunen des Weilers „Steinbergen“ bei Zumdorf ist Vorbild für Gruppierung, Volumetrie und Materialisierung. Die Strukturierenden Elemente werden für das Konzept des Clubhauses übernommen, zeitgemäss interpretiert und dem Zweck entsprechend umgesetzt.



3. Genehmigungsvermerke

Vorprüfung am

15. Juli 2008

Öffentliche Auflage vom

18. August bis 16. September 2008

Erlass Baukommission Andermatt vom

Erlass Gemeinderat Hospental vom

Vom Regierungsrat des Kantons Uri
genehmigt am

Beschluss-Nr.

Bauherrschaft
AADC AG, Altdorf
