

# BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

**Genehmigung**

Öffentlich aufgelegt vom 16. April 2021 bis 17. Mai 2021.

Von der offenen Dorfgemeinde erlassen am 27. Mai 2021.

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2021-579 R-362-30 am  
28. September 2021.

Abkürzungen:

PBG Kantonales Planungs- und Baugesetz

RPBG Reglement zum Planungs- und Baugesetz

MBO Musterbauordnung Uri

IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

BZO Bau- und Zonenordnung

aBZO alte Bau- und Zonenordnung (rechtsgültige BZO)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. KAPITEL</b>	<b>ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Zweck und Geltungsbereich	6
Artikel 2	Vorbehaltenes Recht	6
<b>2. KAPITEL</b>	<b>ORGANISATION</b>	<b>6</b>
Artikel 3	Gemeindeversammlung	6
Artikel 4	Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl	6
Artikel 5	b) Aufgaben	7
Artikel 6	Gemeinderat	7
<b>3. KAPITEL</b>	<b>NUTZUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>1. ABSCHNITT:</b>	<b>ZONENARTEN</b>	<b>7</b>
Artikel 7	Gliederung des Gemeindegebiets	7
<b>2. ABSCHNITT:</b>	<b>BAUZONEN</b>	<b>7</b>
Artikel 8	Arten	7
<b>1. Unterabschnitt:</b>	<b>Kernzonen</b>	<b>8</b>
Artikel 9	Allgemeine Bestimmungen	8
Artikel 10	Kernzone 1 (K1)	8
Artikel 11	Gestaltungszone A	9
Artikel 12	Schutzwürdige Bauten und Anlagen	9
Artikel 13	Strassen, Gassen, Plätze	9
Artikel 14	Geschosszahl, Fassadenhöhe a) im Allgemeinen	9
Artikel 15	b) an der Gotthardstrasse und Kirchgasse	9
Artikel 16	Gebäudelänge, Fassadenvorsprünge	10
Artikel 17	Dachgestaltung	10
Artikel 18	Fassadengestaltung	10
Artikel 19	Gestaltung des Erdgeschosses	10
Artikel 20	Parkierung	10
Artikel 21	Grenz- und Gebäudeabstände	11
Artikel 22	Kernzone 2 (K2)	11
Artikel 22a	Gastgewerbezone (GGZ)	11
<b>2. Unterabschnitt:</b>	<b>übrige Bauzonen</b>	<b>12</b>
Artikel 23	Wohnzonen (W)	12
Artikel 24	Wohn- und Gewerbezone (WG)	12
Artikel 25	Bahnhofzone (B)	12
Artikel 26	Tourismuszonen (TZ)	13
Artikel 27	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	15
Artikel 28	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)	15
Artikel 29	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Sommercamping (SFSC)	16
Artikel 30	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Tennisplatz (SFTP)	16
Artikel 31	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFGO)	16
Artikel 32	Freihaltezone (FZ)	17
Artikel 33	Verkehrsflächen (VF)	17
Artikel 34	Vertragliche Bauverpflichtung	18
<b>3. ABSCHNITT:</b>	<b>NICHTBAUZONEN</b>	<b>18</b>
Artikel 35	Arten	18
Artikel 36	Landwirtschaftszone (L)	18
Artikel 37	Reservezonen (RZ)	18
<b>4. ABSCHNITT:</b>	<b>WEITERE ZONEN UND FESTLEGUNGEN</b>	<b>18</b>
Artikel 38	Arten	18
Artikel 39	Schutzzonen a) Grundsatz	19
Artikel 40	lokale Naturschutzzone (NSI)	19

Artikel 41	lokale Landschaftsschutzzone (LSI)	19
Artikel 42	Zone für Wintersport (ZW)	20
Artikel 43	Abbauzone (A)	21
Artikel 44	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten überlagert (ABü) (Windkraftanlagen)	21
Artikel 45	Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten, Bahn und Parkieranlagen (AB)	22
Artikel 46	Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)	22
Artikel 47	Gefahrenzonen (GZ)	22
Artikel 48	Gewässerraumzone (GR)	23
Artikel 49	Naturobjekte lokal (Nol)	23
Artikel 50	Kulturobjekte lokal (Kol)	23
Artikel 51	Ortsbildschutzzone	23
<b>5. ABSCHNITT:</b>	<b>EMPFINDLICHKEITSSSTUFEN</b>	<b>23</b>
Artikel 52	Zuordnung	23
Artikel 53	Lärmschutzvorbehalt	24
<b>4. KAPITEL</b>	<b>WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>24</b>
Artikel 54	Hinweis auf das PBG	24
<b>5. KAPITEL</b>	<b>ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>24</b>
<b>1. ABSCHNITT:</b>	<b>KANTONALE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>24</b>
Artikel 55	Hinweis auf das PBG	24
<b>2. ABSCHNITT:</b>	<b>ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN GEMEINDE</b>	<b>24</b>
Artikel 56	Grenz- und Gebäudeabstand	24
Artikel 57	Abstandsvorschriften	24
Artikel 58	Baubegriffe und Messweisen	25
Artikel 59	Stand der Technik	25
<b>2. Unterabschnitt:</b>	<b>Ausmass von Gebäuden</b>	<b>25</b>
Artikel 60	Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl	25
Artikel 61	Dachaufbauten und Dachflächenfenster	25
Artikel 62	Minimale Baumasse und Einrichtungen	25
Artikel 63	Kleinbauten, Kleinstbauten	26
Artikel 64	Anbauten	26
Artikel 65	Unterniveaubauten	26
Artikel 66	Vorspringende Gebäudeteile	26
Artikel 67	Gesamthöhe und Fassadenhöhe	26
Artikel 68	Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe	26
Artikel 69	Untergeschoss	27
Artikel 70	Attikageschoss	27
<b>3. Unterabschnitt:</b>	<b>Ausnützungsziffer</b>	<b>27</b>
Artikel 71	Ausnützungsziffer	27
Artikel 72	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	27
Artikel 73	Wohn- und Arbeitsräume	27
Artikel 74	Nicht anrechenbare Geschossflächen	27
Artikel 75	Anrechenbare Grundstücksfläche	28
Artikel 76	Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten	28
Artikel 77	Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss	28
Artikel 78	Ausnützungstransport	29
Artikel 79	Zulässige Ausnützungsziffer	29
Artikel 80	Ausnützungspflicht	29
<b>4. Unterabschnitt:</b>	<b>Erstwohnungsanteil (EWA)</b>	<b>29</b>
Artikel 81	Zweck	29
Artikel 82	Geltungsbereich	29
Artikel 83	Begriffe	29
Artikel 84	Minimaler Erstwohnungsanteil	30

Artikel 85	Besondere Fälle (Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung)	30
Artikel 86	Besondere Fälle (Mehrere Bauten, mehrere Parzellen)	30
Artikel 87	Ausnahmen	30
Artikel 88	Verfahren	31
Artikel 89	Kontrolle	31
Artikel 90	Besitzstandgarantie	31
<b>5. Unterabschnitt:</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung</b>	<b>32</b>
Artikel 91	Grundsatz	32
<b>6. Unterabschnitt:</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>32</b>
Artikel 92	Grundsatz	32
Artikel 93	Abgrabungen und Aufschüttungen	32
Artikel 94	Entsorgungseinrichtungen	32
<b>7. Unterabschnitt:</b>	<b>Weitere Bauvorschriften der Gemeinde</b>	<b>33</b>
Artikel 95	Hindernisfreies Bauen	33
Artikel 95a	Campieren	33
Artikel 96	Spielplätze	33
Artikel 97	Abstellplätze a) Grundsatz	33
Artikel 98	b) bestehende Bauten und Anlagen	34
Artikel 99	c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen	34
Artikel 100	d) Ersatzabgabe	34
Artikel 101	Verkehrssicherheit	34
<b>6. KAPITEL:</b>	<b>AUSNAHMEN</b>	<b>35</b>
Artikel 102	Hinweis auf das PBG	35
<b>7. KAPITEL:</b>	<b>BAUBEWILLIGUNG</b>	<b>35</b>
Artikel 103	Hinweis auf das PBG	35
Artikel 104	Bewilligungspflicht	35
Artikel 105	bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	35
Artikel 106	Meldepflicht	36
Artikel 107	Bewilligungsverfahren	36
Artikel 108	Projektänderungen	36
Artikel 109	Formlose Anfrage	36
Artikel 110	Baukontrolle	36
<b>8. KAPITEL:</b>	<b>RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN</b>	<b>36</b>
Artikel 111	Rechtspflege	36
Artikel 112	Kosten und Gebühren	36
<b>9. KAPITEL:</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>37</b>
Artikel 113	Hängige Baugesuche	37
Artikel 114	Aufhebung bisherigen Rechts	37
Artikel 115	Genehmigung und Inkrafttreten	37
<b>ANHANG 1</b>	<b>TABELLE DER GRUNDMASSE</b>	<b>38</b>
<b>ANHANG 2</b>	<b>TABELLE VERMINDERTE GRENZABSTÄNDE</b>	<b>39</b>
<b>ANHANG 3</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGER MASSE</b>	<b>40</b>
<b>ANHANG 4</b>	<b>RICHTLINIEN ZU DEN QUARTIERGESTALTUNGSPLÄNEN (informativ)</b>	<b>41</b>
<b>ANHANG 5</b>	<b>VERZEICHNISSE (informativ)</b>	<b>46</b>

Die Gemeindeversammlung Andermatt gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG<sup>1</sup>) und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri <sup>2</sup>, beschliesst:

## **1. KAPITEL      ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT**

### **Artikel 1          Zweck und Geltungsbereich**

<sup>1</sup>Die BZO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Andermatt. Sie verdeutlicht und ergänzt das PBG.

<sup>2</sup>Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Gemeindeversammlung nicht besondere Bestimmungen und Zonenordnungen für einzelne Gemeindegebiete erlässt.

### **Artikel 2          Vorbehaltenes Recht**

<sup>1</sup>Die Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie besondere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) <sup>3</sup>;
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse IVTH) <sup>4</sup>;
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG. <sup>5</sup>;

## **2. KAPITEL      ORGANISATION**

### **Artikel 3          Gemeindeversammlung**

<sup>1</sup>Die Gemeindeversammlung erfüllt die Aufgaben, die ihr die Kantonsverfassung und das PBG übertragen.

<sup>2</sup>Sie erlässt insbesondere die BZO und genehmigt<sup>6</sup> den Nutzungsplan, den der Gemeinderat ihr vorlegt.

### **Artikel 4          Baubehörde a) Zusammensetzung und Wahl**

<sup>1</sup>Die Baukommission ist die Baubehörde der Gemeinde. Sie besteht aus insgesamt 3-5 Mitglieder und wird auf 2 Jahre gewählt.

---

<sup>1</sup> RB 40.1111

<sup>2</sup> RB10.1101

<sup>3</sup> RB 40.1117

<sup>4</sup> RB 70.1811

<sup>5</sup> RB 40.1115

<sup>6</sup> siehe Art. 42 PBG

<sup>2</sup>Die Baukommission besteht aus dem Präsidium, dem Vizepräsidium und zusätzlich 1-3 Mitgliedern. Das Präsidium und 2-4 Mitglieder wählt die Gemeindeversammlung. Die Gemeindekanzlei übernimmt das Sekretariat. Im Übrigen konstituiert sich die Baubehörde selbst.

## **Artikel 5            b) Aufgaben**

<sup>1</sup>Die Baubehörde vollzieht das übergeordnete und das gemeindliche Bau- und Planungsrecht, soweit nicht ausdrücklich eine andere Behörde zuständig ist.

<sup>2</sup>Sie kann Fachexpertinnen oder Fachexperten beiziehen und Gutachten einholen, wenn ein Bauvorhaben das erfordert. Die Bauherrschaft ist vorher anzuhören.

## **Artikel 6            Gemeinderat**

Der Gemeinderat ist Weiterzugs- und Aufsichtsinstanz gegenüber der Baukommission, der er generelle Weisungen erteilen kann.

## **3. KAPITEL        NUTZUNGSPLAN**

### **1. Abschnitt:     Zonenarten**

#### **Artikel 7            Gliederung des Gemeindegebiets**

Das Gemeindegebiet gliedert sich in Bauzonen und in Nichtbauzonen. Hinzu kommen weitere Zonen im Sinne von Artikel 21 Absatz 3 PBG.

### **2. Abschnitt:     Bauzonen**

#### **Artikel 8            Arten**

Als Bauzonen gelten:

- a) Kernzonen (K)
- b) Gastgewerbezone (GGZ)
- c) Wohnzonen (W)
- d) Wohn- und Gewerbezone (WG)
- e) Bahnhofzone (B)
- f) Tourismuszonen (TZ)
- g) Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)
- h) Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)
- i) Freihaltezone (FZ)
- j) Verkehrsflächen (VF)

## 1. Unterabschnitt: **Kernzonen**

### **Artikel 9            Allgemeine Bestimmungen**

<sup>1</sup>Die Kernzone dient dem Zweck, die Zentrumsfunktion eines Ortsteils zu erhalten, auszubauen und neu zu schaffen. Dabei sind die ortstypischen Besonderheiten möglichst zu erhalten.

<sup>2</sup>Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.

<sup>3</sup>Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

<sup>4</sup>Neben Wohnnutzungen sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Es gelten die Vorschriften für die Regelbauweise.

<sup>5</sup>Der Abbruch von Gebäuden ist nur zulässig, wenn die Baubewilligung für eine neue Bebauung vorliegt oder wenn sich zeigt, dass die dauernde Freihaltung der betreffenden Parzelle das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

<sup>6</sup>In den Kernzonen kann die Baubehörde bewilligen, den Grenz- und Gebäudeabstand zu verkleinern oder aufzuheben, wenn damit dem Charakter der Kernzone besser entsprochen wird.

<sup>7</sup>Um zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben in das Gesamtbild passt, kann die Baubehörde auf Kosten der Bauherrschaft Gutachten einholen. Sie kann ein Modell mit Einbezug der Nachbargebäude verlangen. Die betroffene Bauherrschaft ist vorgängig anzuhören.

<sup>8</sup>Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzonen 1 und 2; Sie sind im speziellen Nutzungsplan Dorfkern 1:1'000 dargestellt und abgegrenzt.

### **Artikel 10           Kernzone 1 (K1)**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das vorhandene Gesamtbild einzufügen. Dabei ist eine passende Verbindung zwischen ortstypischer und zeitgemässer Architektur zu wählen.

<sup>2</sup>Bei Neu- und Umbauten darf das Bauvolumen das bisherige Mass nicht überschreiten. Wenn wichtige Gründe das rechtfertigen und keine überwiegenden öffentliche oder private Interessen entgegenstehen, kann eine Anpassung an die Bauvolumen der bestehenden Gebäude in der Umgebung und an angemessene Geschosshöhen gestattet werden.

<sup>3</sup>Die Gemeinde kann für Massnahmen, die der Erhaltung des Ortsbildes dienen, Beiträge ausrichten.

<sup>4</sup>Reklametafeln, Lichtreklamen usw. dürfen nicht störend wirken und das Strassenbild nicht beeinträchtigen. Bei Lichtreklamen soll das Licht blendfrei sein. Unzulässig sind Reklamen, die durch Bewegung oder durch wechselnde Lichteffekte wirken.

<sup>5</sup>Die bestehenden Gassenräume zwischen den Häusern müssen erhalten bleiben.



## **Artikel 11            Gestaltungszone A**

In der Gestaltungszone A dürfen Neubauten nur nach den Bauvorschriften für die Regelbauweise errichtet werden. Dies gilt auch im Rahmen eines Quartiergestaltungsplanes.

## **Artikel 12            Schutzwürdige Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup>Die im Nutzungsplan für den Dorfkern als geschützte Bauten bezeichneten Kulturobjekte sind in ihrem besonderen Wert als Ganzes zu erhalten und können nur im Rahmen der Restaurierung der wertbestimmenden Teile baulich verändert werden.

<sup>2</sup>Die im Nutzungsplan für den Dorfkern als Ortsbildschutzobjekte bezeichneten Bauten sind in ihrer Grundsubstanz wie Bauvolumen, Fassaden- und Dachgestaltung, typische Merkmale und Materialien zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen unter diesen Bedingungen verändert, umgebaut, erneuert oder in eine Neubebauung einbezogen werden. Eine Erneuerung oder Neubebauung ist dann möglich, wenn sich der Umbau als unverhältnismässig herausstellt.

<sup>3</sup>Die im Nutzungsplan für den Dorfkern als massgebende Bauvolumen bezeichneten Bauten sind in ihrer kubischen Erscheinung zu erhalten. Sie können unter Wahrung oder Verbesserung der räumlichen Anordnung verändert, umgebaut, erneuert oder in eine Neubebauung einbezogen werden.

## **Artikel 13            Strassen, Gassen, Plätze**

<sup>1</sup>Die öffentlichen Strassen, Gassen und Plätze dürfen nicht überbaut und nur in ihren Grenzen verändert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse steht, den Gestaltungsabsichten dienlich ist und den Charakter des Dorfkerns nicht verändert. Eine Veränderung ist nur im Einvernehmen mit dem Träger der Strassenhoheit an der betreffenden Verkehrseinrichtung zulässig.

<sup>2</sup>Die bestehende Pflasterung der Gotthardstrasse muss erhalten bleiben.

## **Artikel 14            Geschosszahl, Fassadenhöhe a) im Allgemeinen**

<sup>1</sup>In der Kernzone 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

<sup>2</sup>Der Fussboden des Erdgeschosses darf höchstens 1.50 m über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegen.

<sup>3</sup>Die Fassadenhöhe darf, gemessen vom tiefsten Punkt des massgebenden Terrains, höchstens 7.50 m betragen.

## **Artikel 15            b) an der Gotthardstrasse und Kirchgasse**

<sup>1</sup>Für Gebäude oder Gebäudeteile, die einen Abstand von weniger als 16 m zur Gotthardstrasse oder Kirchgasse aufweisen, sind drei Vollgeschosse zulässig.

<sup>2</sup>Der Fussboden des Erdgeschosses darf höchstens 0.30 m über dem Strassenniveau liegen.

<sup>3</sup>Die Fassadenhöhe darf, gemessen vom Strassenniveau, höchstens 9.0 m betragen.

## **Artikel 16      Gebäudelänge, Fassadenvorsprünge**

<sup>1</sup>Die Gebäudelänge (Traufseite) darf 16.00 m nicht überschreiten und von zusammengebauten Gebäuden max. 24.00 m betragen. Die Gebäudebreite (Giebelseite) darf 13.00 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup>Fassadenvorsprünge wie Balkone, Aussentreppen und Vorbauten sind bis zu max. 1.00 m über den Grenzabstand hinaus gestattet, wenn sie den Durchgang der Gassen nicht stören und höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen.

## **Artikel 17      Dachgestaltung**

<sup>1</sup>An Hauptbauten sind nur Giebeldächer gestattet. Die Giebelfront soll in der Regel zur Strasse gerichtet sein.

<sup>2</sup>Die Dachneigung soll in der Regel zwischen 25° und 45° alter Teilung liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte können bei guter architektonischer Gestaltung bewilligt werden. Sie dürfen zusammen 1/4 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Vereinzelte Dachflächenfenster mit einem Rahmenlichtmass von je max. 1.20 m<sup>2</sup> sind zulässig. Sie dürfen nicht störend wirken. Ihre Länge darf 15 % der zugeordneten Fassadenlänge nicht überschreiten.

<sup>4</sup>Die Farbe des Bedachungsmaterials muss in der Regel grau bis schwarz sein.

## **Artikel 18      Fassadengestaltung**

<sup>1</sup>Die Fassaden sind gemäss den ortsüblichen Materialien zu konstruieren. Die Farbgebung unterliegt der Bewilligung der Baukommission.

<sup>2</sup>Für die Gestaltung der Fenster ist der Stil der Fassaden massgebend. Kunsthistorisch wertvolle Türen, Hofportale und Einfassungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Asymmetrische Fensteranordnungen sind vorzuziehen. Die Fenster sollen zweiflügelig sein und nach Möglichkeit zusammengefasst werden; die Flügelbreiten der Fenster dürfen höchstens 70 cm betragen und sollen einheitlich sein.

<sup>3</sup>An der Gotthardstrasse, an der Kirchgasse und an der hinteren Kirchgasse sind keine Balkone und Fassadenvorsprünge gestattet. An den übrigen Orten sind Balkone und Fassadenvorsprünge in Leichtbauweise zu erstellen.

## **Artikel 19      Gestaltung des Erdgeschosses**

<sup>1</sup>Das Erdgeschoss muss massiv gebaut werden. Es darf von der Fassade zurückversetzt werden. Tür- und Fensteröffnungen dürfen höchstens 2/3 der Fassadenlänge betragen.

<sup>2</sup>An der Gotthardstrasse dürfen keine oberirdischen Garagenausfahrten errichtet werden.

## **Artikel 20      Parkierung**

<sup>1</sup>Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 97.

<sup>2</sup>Innerhalb des Parkierungsperimeters gemäss Nutzungsplan für den Dorfkern ist die Errichtung von weiteren Abstellplätzen nicht zulässig. Die erforderlichen Plätze sind ausserhalb des Perimeters zu realisieren, oder es ist eine entsprechende Ersatzabgabe gemäss Art. 100 zu bezahlen.

## **Artikel 21      Grenz- und Gebäudeabstände**

<sup>1</sup>Der Grenzabstand beträgt 3.00 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und unter Wahrung der vorgeschriebenen Gebäudeabstände auf 1.50 m verringert werden.

<sup>2</sup>Der Gebäudeabstand beträgt 6.00 m. Er kann auf zwei Gebäudeseiten bis auf 3.00 m verringert werden.

<sup>3</sup>Der Gebäudeabstand wird in der Regel von zwei Grundstücken hälftig getragen.

<sup>4</sup>Werden die feuerpolizeilichen Gebäudeabstände unterschritten, so sind die Brandschutzvorschriften einzuhalten.

## **Artikel 22      Kernzone 2 (K2)**

<sup>1</sup>Bauten für gewerbliche und touristische Zwecke sind zulässig. Die bauliche Gestaltung darf den Charakter des Quartiers nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Entlang der Gotthardstrasse sind die Erdgeschosse gewerblicher, vorab publikumsintensiver Nutzung vorbehalten. Auf die Gotthardstrasse orientierte Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.

<sup>4</sup>Die touristischen Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe sollen erhalten und gefördert werden.

<sup>5</sup>Der Gewerbebonus auf die Ausnutzungsziffer (AZ) kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der AZ-Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 20 % und grösser.

## **Artikel 22a      Gastgewerbezone (GGZ)**

<sup>1</sup>Die Gastgewerbezone dient dem Erhalt und der Förderung der Hotel- und Gasthausbetriebe.

<sup>2</sup>In der Gastgewerbezone sind Hotel-, Gasthaus-, Pensions-, Kur- und Restaurationsbetriebe sowie mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. 20% der Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 darf zudem für Wohnzwecke, namentlich für Personalunterkünfte des eigenen Betriebes oder eines Drittbetriebes, genutzt werden. Zulässig ist zudem maximal eine Wohneinheit für eine betriebsbedingte Wohnung.

<sup>3</sup>In der Gastgewerbezone gelten die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen gemäss Art. 9 BZO sowie die Bestimmungen zu Nutzungsmass und Gestaltung gemäss Art. 10 BZO (Kernzone 1) bzw. Art. 22 BZO (Kernzone 2).

## 2. Unterabschnitt: **übrige Bauzonen**

### **Artikel 23 Wohnzonen (W)**

<sup>1</sup>Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup>Neben Wohnbauten sind nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup>Die Zahlen W2 bis W3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

<sup>4</sup>Terrassenhäuser sind nicht zulässig.

<sup>5</sup>In der Zone W2a Rüti gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:

- Für die architektonische Gestaltung gelten erhöhte Anforderungen.
- Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freihaltezone ist im Bereich von Parzelle KTN 310 ein Sommerzugang offen zu halten.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der entsprechende Parkplatznachweis innerhalb oder ausserhalb der W2a Rüti zu erbringen.
- Die Fussgängererschliessung „unterer Wiler“ bis „Soldatenstube“ ist in einer Breite von mind. 2.00 m auszuführen.
- Das Erstellen der Bauzufahrten ist Sache der Grundeigentümer.

<sup>6</sup>Auf dem Grundstück L1049.1202 dürfen Bauten, Anlagen oder andere Einrichtungen die Gesamthöhe von 17.25 m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe bemisst sich gemäss Definition der IVHB, wobei als massgebendes Terrain für die gesamte Fläche des Grundstückes der höchste Punkt des Grundstückes als Messkote angenommen wird. Es ist auf eine gute Einpassung der Bauten und Anlagen in die Nachbarschaft und das bestehende Ortsbild zu achten.

### **Artikel 24 Wohn- und Gewerbezone (WG)**

<sup>1</sup>In der Wohn- und Gewerbezone sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup>Die Zahlen WG2 bis WG3 im Nutzungsplan beziehen sich auf die zulässige Anzahl der anrechenbaren Vollgeschosse.

<sup>3</sup>Industrielle Bauten und Betriebe sind nicht gestattet.

<sup>4</sup>Der Gewerbebonus auf die Ausnutzungsziffer (AZ) kann beansprucht werden, wenn mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt werden. Der AZ-Gewerbebonus beträgt 0.05 bei einem Gewerbeanteil von mind. 10 % und erhöht sich linear bis max. 0.20 bei einem Gewerbeanteil von 20 % und grösser.

### **Artikel 25 Bahnhofzone (B)**

<sup>1</sup>Die Bahnhofzone bildet die städtebauliche Schnittstelle zwischen dem Tourismusresort, den Bahn- und Transportanlagen und dem heutigen Dorf Andermatt.

<sup>2</sup>Zugelassen sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Bahnen der Matterhorn Gotthard Bahn, den Sportbahnen sowie Dienstleistungen, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen, Parkieranlagen und dergleichen.

<sup>3</sup>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 Parkierungsanlagen
- e) Versorgung mit Wasser und Energie, Entsorgung des Abwassers
- f) die Massnahmen zur Abwehr von Naturgefahren

## **Artikel 26      Tourismuszonen (TZ)**

<sup>1</sup>Die Tourismuszonen A, B, C, 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.

<sup>2</sup>In den einzelnen Tourismuszonen sind namentlich folgende Bauten zugelassen:

- a) Tourismuszone A (TZA): Wohngebäude (Chalets)
- b) Tourismuszone B (TZB): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
- c) Tourismuszone C (TZC): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen
- d) Tourismuszone D (TZD): Hotels, Wohnungen, Restaurants, Dienstleistungen, Sport-, Freizeitbauten und Anlagen.
- e) Tourismuszone E (TZE): Hotels, Wohnungen für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal, Restaurants, Touristische Bauten und Anlagen, namentlich Verpflegungs- und Verkaufsstätten, Sport- und Freizeitanlagen, Campingplätze, Parkierungsanlagen.

<sup>3</sup>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.

<sup>4</sup>In dem Bereich der Tourismuszone E, der mit der Gefahrenzone Rot (Gefährdung durch Lawinen) überlagert ist, sind ausschliesslich Standplätze für Camping während den Sommermonaten zulässig.

<sup>5</sup>Die Kosten für die Infrastrukturen der Strassen, Wasserversorgung und 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.

<sup>6</sup>Es besteht Quartiergestaltungsplanpflicht (QGP).

<sup>7</sup>Quartiergestaltungspläne in den Tourismuszonen 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

<sup>8</sup>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.

<sup>9</sup>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, Vertreter Gemeinde Tujetsch sowie unabhängigen Fachexperten. Bauten und Anlagen, welche im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) durch das Bundesamt für Verkehr (BAV) bewilligt werden, sowie Umbauten und Ergänzungen von bestehenden Bauten und Anlagen 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

## **Artikel 27          Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)**

<sup>1</sup>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig.

<sup>2</sup>Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Klöster, Friedhöfe, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen.

<sup>3</sup>Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind und die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Empfindlichkeitsstufe III sind mässig störende Betriebe zugelassen.

## **Artikel 28          Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (SF)**

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen sowie deren Mantelnutzungen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Sport, der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen. Restaurationsbetriebe sind im Rahmen des Zonenzwecks zulässig.

<sup>3</sup>Zulässige Mantelnutzungen sind nebst den betriebsnotwendigen Einrichtungen für die Bahnen auch: Garagen für Pistenfahrzeuge, Erste-Hilfe-Stationen, Kinderlernzentrum, Veranstaltungsplätze, Infocenter, dem Tourismus zugeordnete Betriebe wie Restaurants und dergleichen. Vermietungsstationen, Kioske und der Verkauf regionaler Produkte im untergeordneten Rahmen sind zulässig.

<sup>4</sup>Wohnungen sind nur für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>5</sup>Bauten und Anlagen sind auf die Naturgefahrensituation hin abzustimmen. Sie haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen und sich gut ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>6</sup>Die Kosten für die Infrastruktur der Strassen, Wasserversorgung und 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.

<sup>7</sup>In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Oberalp, Nätschen und Gütsch 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, sowie Bauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen 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, insbesondere der Gewässerräume
- g) Vorgesehene Etappierung

<sup>8</sup>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 (Jugendherberge, Lagerhaus)

### **Artikel 29            Zone für Sport- und Freizeitanlagen Sommercamping (SFSC)**

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen "Sommercamping" bezweckt den Betrieb eines öffentlichen Sommercampingplatzes. Gestattet sind das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten während der Sommersaison sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb.

<sup>2</sup>Die gesamte Platzfläche muss für kurzfristig aufgestellte Zelte und Wohnwagen freigehalten werden. Das Aufstellen von Dauercamping-Einrichtungen ist untersagt.

<sup>3</sup>Kantonale Vorschriften sowie darauf erteilte Betriebsbewilligungen bleiben vorbehalten.

### **Artikel 30            Zone für Sport- und Freizeitanlagen Tennisplatz (SFTP)**

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Tennisplatz ist für Flächen bestimmt, die vorwiegend der Erholung und dem Sport dienen.

<sup>2</sup>Es sind nur Hochbauten, die für den Sport- und Erholungszweck der betreffenden Anlage erforderlich sind, sowie Nebenanlagen wie Restaurant, Kiosk etc. zulässig. Entsprechend ihrer Lage und Umgebung haben Bauten erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen und sich besonders gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

### **Artikel 31            Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SFGo)**

<sup>1</sup>Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen 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.

<sup>2</sup>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.



<sup>3</sup>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 für die integrale Realisierung des Tourismusresorts sind im Rahmen der Quartiergestaltungsplanungen von der Bauherrschaft aufzuzeigen.

<sup>4</sup>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:

Maximal ein Drittel der Gesamtfläche kann für Intensivrasen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen, Bunker) genutzt werden.

Maximal ein Drittel der Gesamtfläche ist für Roughs (d.h. extensive Wiesen und/oder Sträucher, jedoch keine halbintensiv-Rasen) vorzusehen.

Mindestens ein Drittel ist für naturnahe Zonen und Biotope zu reservieren.

<sup>5</sup>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).

<sup>6</sup>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.

## **Artikel 32      Freihaltezone (FZ)**

<sup>1</sup>Freihaltezonen umfassen Flächen, die zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und von Aussichtsanlagen sowie zur Gliederung von Siedlungsgebieten freizuhalten sind.

<sup>2</sup>Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Bewirtschaftung der Freiflächen dienen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

## **Artikel 33      Verkehrsflächen (VF)**

<sup>1</sup>Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind im Nutzungsplan als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

<sup>2</sup>Verkehrsflächen nach Absatz 1 sind für die Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar.

<sup>3</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

<sup>4</sup>Private Nutzungen sind zulässig, wenn sie die zonenkonforme Nutzung nicht beeinträchtigen. Massgeblich sind die Zonenvorschriften der benachbarten Zonen.

### **Artikel 34 Vertragliche Bauverpflichtung**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von Artikel 7 PBG von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert fünf bis zehn Jahren zu überbauen.

<sup>2</sup>Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats als ausgezont gilt.

<sup>3</sup>Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

## 3. Abschnitt: **Nichtbauzonen**

### **Artikel 35 Arten**

Als Nichtbauzonen gelten die Landwirtschaftszonen und die Reservezonen.

### **Artikel 36 Landwirtschaftszone (L)**

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone verfolgt den Zweck, den das Bundesrecht ihr zuordnet.

<sup>2</sup>Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zulässig sind.

### **Artikel 37 Reservezonen (RZ)**

<sup>1</sup>Die Reservezone umfasst das Gebiet ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen:

- a) das keiner bestimmten Nutzung zugewiesen werden kann; oder
- b) dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bau- und der Landwirtschaftszonen erfüllen und eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

## 4. Abschnitt: **Weitere Zonen und Festlegungen**

### **Artikel 38 Arten**

Als weitere Zonen gelten:

- a) Schutzzonen
- b) Zone für Wintersport (ZW)

- c) Abbauzone (A)
- d) Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten (AB)
- e) Zone mit Quartierplan- der Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)
- f) Gefahrenzone (GZ)
- g) Gewässerraumzone (GR)
- h) Lärmschutzvorbehalt
- i) lokale Kulturobjekte (Kol)
- j) lokale Naturobjekte (Nol)

## **Artikel 39            Schutzzonen**

### **a) Grundsatz**

<sup>1</sup>Schutzzonen dienen dem Schutz von:

- a) Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern;
- b) besonders schönen sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvollen Landschaften;
- c) bedeutenden Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmälern;
- d) Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die nach den besonderen Vorschriften für die betreffende Schutzzone erlaubt sind.

<sup>3</sup>Rechtskräftige nationale und regionale Natur- und Landschaftsschutzzonen, für die der Bund bzw. der Kanton zuständig ist, sind im Nutzungsplan zur Information aufgeführt.

## **Artikel 40            lokale Naturschutzzone (NSI)**

<sup>1</sup>In lokalen Naturschutzonen dürfen bestehende Bauten unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen sowie Neubauten sind nur zulässig, soweit sie für die Bewirtschaftung der geschützten Lebensräume notwendig sind und, gemessen am Schutzziel, die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Besondere Vorschriften bleiben vorbehalten.

<sup>2</sup>Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Materialabbau und dergleichen), Entwässerungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung sowie das Erstellen von Drainagen in Feuchtgebieten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Notwendige Infrastrukturanlagen sind zulässig, sofern sie dem Schutzziel der Zone nicht widersprechen.

<sup>4</sup>Eine extensive landschaftliche Nutzung (keine Düngung) bleibt gestattet. Intensivierungsmassnahmen sind nicht zulässig.

## **Artikel 41            lokale Landschaftsschutzzone (LSI)**

<sup>1</sup>In der lokalen Landschaftsschutzzone sind Elemente, die den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägen, in ihrem Bestand zu erhalten. Dazu gehören namentlich Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe usw. Veränderungen von Ge-

ländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderats gestattet.

<sup>2</sup>Bestehende Bauten können im Rahmen der übrigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung erneuert, teilweise geändert oder neu erstellt werden. Form, Materialwahl und Farbgebung von zulässigen Bauten und Anlagen dürfen das schutzwürdige Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Im übrigen sind Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone zulässig, wenn sie durch ihre Stellung und ihre Gestaltung, gemessen am Schutzziel, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. <sup>1</sup>

<sup>4</sup>Massnahmen, die die Schutzzone nachhaltig verändern, sind bewilligungspflichtig.

## **Artikel 42      Zone für Wintersport (ZW)**

<sup>1</sup>Die Zone für Wintersport bezweckt vorrangig die Sicherung und Offenhaltung für Skisportaktivitäten, namentlich Aufstiegs-, Abfahrts-, Langlauf- und Übungsgelände sowie Schlittelbahnen. Zudem sind in dieser Zone auch angepasste Sommersportaktivitäten zulässig.

<sup>2</sup>Die Zone für Wintersport ist anderen Nutzungen überlagert. Sie darf zur Ausübung der Winter- und Sommersportarten benutzt werden.

<sup>3</sup>Zulässig sind standortgebundene Bauten und Anlagen und die erforderlichen Infrastrukturen für den Wintersport. Unter den gleichen Voraussetzungen können auch Bauten und Anlagen bewilligt werden die der sportlichen oder touristischen Nutzung ausserhalb der Wintersaison dienen.

<sup>4</sup>Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Einfriedungen und Pflanzungen, die den Wintersport beeinträchtigen oder die Pistenfahrzeuge behindern, sind nicht gestattet. Im Winter sind Einfriedungen und Viehzäune durch die Bewirtschafter zu entfernen oder umzulegen.

<sup>5</sup>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.

<sup>6</sup>Bauten und Anlagen sind gut ins Landschaftsbild einzupassen. Der Schutz der bestehenden Naturschutzgebiete und Biotope ist gemäss Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Bundes (NHG; SR 451) und des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; RB 10.5101) zu gewährleisten.

<sup>7</sup>Die einsehbaren Anlagen zur Beschneigung (Schneekanonen, Lanzen etc.) und Sicherungseinrichtungen der Pisten (Netze, Wände, Pfosten) sind ausserhalb der Skisaison, spätestens einen Monat nach Saisonabschluss bis anfangs Oktober zu garagieren.

<sup>8</sup>Nicht mehr benötigte touristische Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin des BAV innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

---

<sup>1</sup> Dazu gehören auch die notwendigen Infrastrukturanlagen.

### **Artikel 43            Abbauzone (A)**

<sup>1</sup>Die Abbauzone wird anderen Nutzungszonen überlagert. Sie dient dem Abbau von mineralischen Stoffen, wie Stein, Kies, Sand und dergleichen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten und Anlagen, die unmittelbar dem Abbaubetrieb, der Zwischenlagerung oder der Aufbereitung des an Ort gewonnenen Materials dienen. Nicht mehr zweckgebundene Bauten und Anlagen sind zu entfernen.

<sup>3</sup>Nach Abschluss des Abbaus sind die Flächen aufgrund eines Gesamtkonzepts zu rekultivieren. Dieses muss bei Erteilung der Bewilligung vorgelegt werden. Der Gemeinderat kann eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, die für den Abschluss und die Rekultivierung erforderlich sind. Er kann weitergehende Verträge mit der Betreiberin oder dem Betreiber abschliessen.

<sup>4</sup>Spätestens nach Abschluss der Deponie oder der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Nutzungsplanverfahren jener Zone zuzuteilen, die sich für die Nachnutzung eignet.

<sup>5</sup>Hochbauten sind nur befristet zulässig, wenn sie dem Zweck der Zone dienen. Nicht mehr zweckgebundene Hochbauten sind zu entfernen.

<sup>6</sup>Vorbehalten bleiben die erforderlichen Bewilligungen der zuständigen kantonalen Instanzen sowie die kommunalen Baubewilligungen durch die Baukommission für Bauten und Infrastrukturanlagen.

### **Artikel 44            Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten überlagert (ABü) (Windkraftanlagen)**

<sup>1</sup>Die Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Windkraftanlagen (überlagert) ist für die Erstellung von Anlagen für die Energieerzeugung mittels Windkraftanlagen bestimmt. Sie überlagert andere Zonen.

<sup>2</sup>Die Windkraftanlagen im Gebiet Gütsch haben einen Abstand von mindestens 4 Rotor-durchmesser zwischen den Masten und eine maximale Gesamthöhe von 80.00 m ab Terrain einzuhalten.

<sup>3</sup>Es sind im Aussehen möglichst ähnliche Anlagen in gleicher Farbe zu wählen.

<sup>4</sup>Die Fundamentplatte ist weitgehend in das gewachsene Terrain einzubauen.

<sup>5</sup>Die Zuleitungen zur Übertragungsleitung sind zu verkabeln und unterirdisch zu führen. Nebenbauten sind nicht zulässig.

<sup>6</sup>Auf die Versiegelung der Zufahrtsstrassen zu den Anlagestandorten ist zu verzichten und soweit nicht bestehend und technisch machbar ein Bewuchs zu ermöglichen.

<sup>7</sup>Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe der Grundnutzung.

<sup>8</sup>Können oder werden Anlagen nicht mehr weiterbetrieben, besteht eine Rückbaupflicht für sämtliche Anlageteile. Die Rückbaupflicht ist als Auflage in der Baubewilligung zu verlangen.

## **Artikel 45          Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten, Bahn und Parkierungsanlagen (AB)**

<sup>1</sup>In der Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten Bahn- und Parkierungsanlagen sind Bauten und Anlagen von Bahnen und für die Parkierung von Motorfahrzeugen sowie die dafür erforderlichen Aussenanlagen gestattet. Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungen können bewilligt werden.

<sup>2</sup>In der Zone für Bahn- und Parkierungsanlagen „Gemsstockbahn“ ist zusätzlich das Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen während der Sommersaison sowie die Erstellung der notwendigen infrastrukturellen Bauten und Anlagen für den Campingbetrieb gestattet. Nicht zulässig ist das Aufstellen von Dauercamping-Einrichtungen. Der Betrieb hat sich nach der Campingverordnung (RB 70.2331) zu richten.

<sup>3</sup>Die bestehenden Parkplätze ohne Oberflächenversiegelung sind dauernd in der bisherigen Art zu erhalten.

## **Artikel 46          Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht (QGPP)**

<sup>1</sup>Als Zone mit Quartierplan- oder Quartiergestaltungsplanpflicht gelten zusammenhängende Teilgebiete, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder der Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (wie Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete).<sup>1</sup>

<sup>2</sup>In solchen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Quartier- oder Gestaltungsplan erstellt werden.

<sup>3</sup>Voraussetzung ist eine zusammenhängende Landfläche von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>, in den Kernzonen von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>Die Ausnützungsziffer wird für das ganze vom Quartierplan erfasste Gebiet gesamthaft berechnet.

## **Artikel 47          Gefahrenzonen (GZ)**

<sup>1</sup>Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden entsprechend den kantonalen Gefahrenkarten in Zonen mit erheblicher Gefahr (rot), mit mittlerer Gefahr (blau) und mit geringer Gefahr (gelb) unterteilt.

<sup>2</sup>In der Gefahrenzone "rot" dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen nur unterhalten werden; die Besitzstandsgarantie gilt nur in diesem Rahmen. Andere Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und mit Schutzmassnahmen vor einer Zerstörung weitgehend geschützt werden.

<sup>3</sup>In der Gefahrenzone "blau" dürfen Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nur erstellt werden, wenn das Schadenrisiko durch eine geeignete Standortwahl oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein zumutbares Mass gesenkt wird.

---

<sup>1</sup> Gegenüber Art. 39 PBG leicht abgeändert

<sup>4</sup>Bei Bauvorhaben in der Gefahrenzone "gelb", sollen die Bauwilligen über die Gefahrensituation orientiert werden.

<sup>5</sup>Fehlen kantonale Gefahrenkarten, ist diese Bestimmung sinngemäss anzuwenden.

#### **Artikel 48 Gewässerraumzone (GR)**

Die Gewässerraumzone richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesrechts und des Reglements zum PBG.

#### **Artikel 49 Naturobjekte lokal (Nol)**

<sup>1</sup>Die im Zonenplan bezeichneten lokalen Naturobjekte sind schützenswert. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung das Schutzobjekt, das Schutzziel und die Schutzmassnahmen. Massnahmen, die das Schutzobjekt nachhaltig verändern, bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat die Bewilligung der Justizdirektion mitzuteilen.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen in der Umgebung von lokalen Naturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

#### **Artikel 50 Kulturobjekte lokal (Kol)**

<sup>1</sup>Die im Zonenplan bezeichneten lokalen Kulturobjekte sind schützenswert. Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, durch besondere Verfügung das Schutzobjekt, das Schutzziel und die Schutzmassnahmen. Massnahmen, die das Schutzobjekt nachhaltig verändern, bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat die Bewilligung der Justizdirektion mitzuteilen.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen in der Umgebung von lokalen Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren Schutzwürdigkeit nicht beeinträchtigt wird.

#### **Artikel 51 Ortsbildschutzzone**

<sup>1</sup>Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und dem Schutz des Dorfkerns.

<sup>2</sup>Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Schutzwürdigkeit des Dorfkerns nicht beeinträchtigt wird.

### **5. Abschnitt: Empfindlichkeitsstufen**

#### **Artikel 52 Zuordnung**

Der Nutzungsplan und Sondernutzungspläne bestimmen für jede Zone die entsprechende Empfindlichkeitsstufe nach Artikel 43 der Lärmschutzverordnung. Diese Zuordnung ist im Zonenplan enthalten, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 53      Lärmschutzvorbehalt**

<sup>1</sup>Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Lärmschutzvorbehalt, sind nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und/oder erschlossen worden. Diese Gebiete gelten als lärmbelastet im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung.

<sup>2</sup>Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens respektive im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie der Planungswert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Einzonung) respektive der Immissionsgrenzwert (basierend auf den Lärmverhältnissen bei der Baubewilligung) eingehalten wird.

## **4. KAPITEL      WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE UND DIE ERSCHLIESSUNG**

### **Artikel 54      Hinweis auf das PBG**

Folgende Regelungsbereiche richten sich nach den Bestimmungen des PBG:

- a) Sondernutzungspläne, wie Baulinien, Quartierpläne und Quartiergestaltungspläne (Artikel 46 ff. PBG);
- b) Vorsorgliche planerische Massnahmen, wie Planungszone und Bausperre (Artikel 56 ff. PBG);
- c) Erschliessung, wie Groberschliessung und Feinerschliessung sowie deren Finanzierung (Artikel 66 ff. PBG).

## **5. KAPITEL      ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Abschnitt:      Kantonale Bauvorschriften**

#### **Artikel 55      Hinweis auf das PBG**

Als öffentlich-rechtliche Bauvorschriften des Kantons sind insbesondere die Bestimmungen in Artikel 78 ff. PBG anzuwenden.

### **2. Abschnitt:      Ergänzende Bauvorschriften Gemeinde**

#### **1. Unterabschnitt:      Hinweise auf das übergeordnete Recht**

#### **Artikel 56      Grenz- und Gebäudeabstand**

<sup>1</sup>Der Grenz- und der Gebäudeabstand richten sich nach dem Reglement zum PBG und nach der Tabelle im Anhang, die Bestandteil der BZO ist.

<sup>2</sup>Der grosse Grenzabstand wird auf der längeren, am stärksten gegen Süden bis Westen orientierten Gebäudeseite und der kleine Abstand auf den übrigen Gebäudeseiten gemessen.

#### **Artikel 57      Abstandsvorschriften**

Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern, öffentlichen Verkehrsflächen, Waldrändern oder Seeufern richten sich nach Artikel 91 ff. PBG und nach dem Reglement des Regierungsrats dazu.



## **Artikel 58 Baubegriffe und Messweisen**

Die Baubegriffe, Messweisen und die zulässigen Masse richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und nach dem Reglement zum PBG.

## **Artikel 59 Stand der Technik**

<sup>1</sup>Wo das PBG auf den Stand der Technik verweist, hat sich die Baubehörde bei ihren Entscheidungen an den technischen Normen zu orientieren, die von gesamtschweizerischen öffentlichen und privaten Organisationen zum betreffenden Bereich aufgestellt worden sind.

<sup>2</sup>Das gilt insbesondere auch für die Höhe der Absturzsicherungen in Gebäuden und deren Umgebung.

## 2. Unterabschnitt: **Ausmass von Gebäuden**

### **Artikel 60 Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Geschosszahl**

Die zulässige Gebäudelänge, Gesamthöhe, Fassadenhöhe sowie die Anzahl Vollgeschosse werden im Anhang zur BZO für jede Zone gesondert festgelegt. Der Anhang ist Bestandteil der BZO.

### **Artikel 61 Dachaufbauten und Dachflächenfenster**

<sup>1</sup>Die Baubehörde kann bei guter architektonischer Gestaltung Dachaufbauten bewilligen.

<sup>2</sup>Lukarnen, Gauben, Dacheinschnitte, Quergiebel und dergleichen dürfen gesamthaft in ihrer Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge betragen.

<sup>3</sup>Bei Schleppegauben muss der Scheitelpunkt in der Dachschräge nach Möglichkeit mind. 1.00 m unterhalb des Firstes liegen.

<sup>4</sup>Vereinzelte Dachflächenfenster dürfen ein Lichtmass von je max. 1.20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und höchstens 15 % der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

<sup>5</sup>Im zweiten Dachgeschoss sind Dachaufbauten nicht erlaubt und einzelne Dachflächenfenster nur soweit, als sie zur Belichtung bzw. Belüftung von Estrichen erforderlich sind. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich bedingte Rauchabzüge.

### **Artikel 62 Minimale Baumasse und Einrichtungen**

<sup>1</sup>Die Bodenflächen von Wohn-, Arbeits- und Schlafräumen müssen mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

<sup>2</sup>Fensterflächen (Rohlichtmasse) haben mindestens 1/10 der betreffenden Bodenfläche zu betragen.

<sup>3</sup>Treppenläufe, Korridore, Laubengänge und dergleichen, die der Erschliessung von mehr als einer Wohnung dienen, müssen mindestens 1.20 m breit sein.

<sup>4</sup>Es sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 8 m<sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen, bei Wohnungen ab 4 Zimmern mindestens 10 m<sup>2</sup>. Die Fläche kann auf mehrere Räume verteilt werden.

### **Artikel 63 Kleinbauten, Kleinstbauten**

<sup>1</sup>Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Grundfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.50 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

<sup>2</sup>Kleinstbauten sind Kleinbauten, deren Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.00 m und eine Gesamthöhe von höchstens 3.50 m aufweisen.

### **Artikel 64 Anbauten**

<sup>1</sup>Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie dürfen eine Fassadenhöhe von höchstens 3.50 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

<sup>2</sup>Sie dürfen in ihrer Grundfläche nicht grösser sein als 45 m<sup>2</sup>, respektive höchstens die Grundfläche des Hauptgebäudes aufweisen.

### **Artikel 65 Unterniveaubauten**

Das zulässige Durchschnittsmass für das Hinausragen der Unterniveaubauten (b) beträgt höchstens 1.00 m und der Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UVB-Decke (f) beträgt max. 1.50 m.

### **Artikel 66 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge höchstens 1/3 der zulässigen Fassadenlänge betragen, höchstens jedoch 5.00 m.

### **Artikel 67 Gesamthöhe und Fassadenhöhe**

<sup>1</sup>Für Bauten an Hanglagen (Hangneigung des massgebenden Terrains, gemessen in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses) werden für die max. zulässigen Gesamthöhen und Fassadenhöhen folgende Zuschläge gewährt:

- a) ab 12 % Hangneigung max. 0.60 m
- b) ab 18 % Hangneigung max. 1.20 m

<sup>2</sup>Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein Attikageschoss ist zulässig.

### **Artikel 68 Kniestockhöhe, lichte Höhe und Geschosshöhe**

Die kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen beträgt max. 1.20 m, die grosse Kniestockhöhe bei Dachgeschossen beträgt 2.30 m. Die lichte Höhe für Wohnräume beträgt mind. 2.30 m. In Dachräumen ist die Mindesthöhe auf der Hälfte der Fläche erforderlich, bei bestehenden Dachräumen ist die Mindesthöhe nicht anwendbar.

## **Artikel 69 Untergeschoss**

Das zulässige Durchschnittsmass für das Herausragen des Untergeschosses (b) beträgt höchstens 1.50 m. Das Untergeschoss darf max. 3.00 m über das massgebende Terrain hinausragen.

## **Artikel 70 Attikageschoss**

Der maximal notwendige Versatz (a) des Attikageschosses beträgt 3.00 m und muss mindestens auf zwei Fassadenseiten eingehalten werden.

### 3. Unterabschnitt: **Ausnützungsziffer**

## **Artikel 71 Ausnützungsziffer**

<sup>1</sup>Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup>Sie wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

## **Artikel 72 Anrechenbare Bruttogeschossfläche**

Als anrechenbare Geschossfläche gelten die Flächen der Wohn- und Arbeitsräume aller Vollgeschosse und Untergeschosse einschliesslich Mauern und Wänden.

## **Artikel 73 Wohn- und Arbeitsräume**

<sup>1</sup>Wohnräume dienen dem Aufenthalt von Menschen oder sind dazu verwendbar. Es handelt sich insbesondere um Wohn-, Ess-, Kinder-, Schlaf- und Badezimmer, Küchen, Toiletten und Zimmer für häusliche Arbeiten.

<sup>2</sup>Arbeitsräume enthalten feste Arbeitsplätze des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungsbetriebe. Es handelt sich insbesondere um Werkstätten, Fabrikationsräumlichkeiten, oberirdische Lagerräume, Büros, Praxisräume, Verkaufslokale und Räume, die zu solchen Zwecken verwendbar sind.

## **Artikel 74 Nicht anrechenbare Geschossflächen**

Nicht angerechnet werden die folgenden Geschossflächen:

- a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen, Keller-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen, Zivilschutzräume und dergleichen;
- b) die Heiz- und Brennstofflagerräume, die Räume für Energiespeicher sowie unterirdische Lagerräume, die weder dem Publikum zugänglich sind noch Arbeitsplätze für eine ständige Tätigkeit aufweisen;
- c) die Maschinenräume für Lift-, Lüftungs- und Klimaanlage;
- d) Korridore, Treppen, Podeste und Lift im jeweiligen Geschoss, in dem sie keine anrechenbaren Räume erschliessen (z. B. Hauseingang im Kellergeschoss);
- e) Fitness-, Sauna- und Bastelräume in Untergeschossen von Einfamilienhäusern im Ausmass von insgesamt höchstens 16 m<sup>2</sup> und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehende gleiche Räume in Mehrfamilienhäusern im Ausmass von

- höchstens 16 m<sup>2</sup> für die erste Wohnung und 2 m<sup>2</sup> für jede weitere Wohnung mit 3 und mehr Zimmern;
- f) vorgeschriebene Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge in oberirdischen Garagen; ebenso alle unterirdischen Abstellflächen;
  - g) Abstellräume für Motorfahräder, Fahrräder und Kinderwagen; geschlossene, unbelichtete Abstellräume in Wohnungen;
  - h) die Teilfläche in Räumen mit Dachschräge sowie in Estrichen, soweit deren Raumhöhe weniger als 2.00 m beträgt;
  - i) die Mauerdicke von Aussenwänden von mehr als 30 cm und bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, soweit sie für eine ausreichende Wärmedämmung notwendig ist;
  - j) Wintergärten und Windfänge bis max. 8 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der zugehörigen Wohnung, soweit sie die technischen und baulichen Anforderungen eines Wintergartens erfüllen und nicht beheizt sind. Für lärmschutzbedingte Wintergärten kann diese Fläche bis 15 Prozent erhöht werden;
  - k) Gartensitzplätze, Dachterrassen und nicht gewerblich genutzte offene Erdgeschosshallen, auch wenn sie überdeckt sind;
  - l) offene rück- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen; überdeckte offene Dachterrassen.

#### **Artikel 75      Anrechenbare Grundstücksfläche**

<sup>1</sup>Die anrechenbare Grundstücksfläche ist die Fläche jener Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone, die von der Baueingabe erfasst und baulich noch nicht ausgenützt sind.

<sup>2</sup>Hiervon werden abgezogen:

- a) die für die Erschliessung notwendige öffentliche Fahrbahn, nicht aber von der Fahrbahn mittels Grünstreifen abgetrennte Fussgängerwege;
- b) projektierte Verkehrsanlagen, für die das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.

<sup>3</sup>Wald und Gewässer sind keine anrechenbaren Grundstücksflächen.

#### **Artikel 76      Zusätzliche Ausnützung bei bestehenden Gewerbebauten**

Um eine optimale Nutzung bestehender Bauvolumen von Gewerbebauten zu erreichen, kann die Baubehörde bei Um- und Ausbauten von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BZO rechtmässig bestehen, unter folgenden Voraussetzungen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnützungsziffer entbinden:

- a) Durch den Um- und Ausbau darf die äussere Form und Erscheinung des Gebäudes nicht oder nur unwesentlich verändert werden, sofern nicht eine eindeutige Verbesserung der allenfalls unbefriedigenden architektonischen Gestaltung erreicht wird.
- b) Die durch eine Mehrnutzung bedingten Fahrzeugabstell- und Umschlagflächen müssen in genügender Zahl vorhanden sein, ohne dass die Umgebungsgestaltung ungebührlich verschlechtert wird.

#### **Artikel 77      Zusätzliche Ausnützung im Dachgeschoss**

<sup>1</sup>Zusätzlich darf das Dach- oder Attikageschoss über dem obersten zulässigen Vollgeschoss ohne Anrechnung an die Ausnützungsziffer ausgebaut werden, sofern die zulässige Gesamthöhe und die Fassadenhöhe nicht überschritten werden.

<sup>2</sup>Die Lichtverhältnisse für bewohnbare Räume müssen genügen.

## **Artikel 78      Ausnützungstransport**

<sup>1</sup>Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht ein zweites Mal in Anspruch genommen werden.

<sup>2</sup>Die Ausnützungsübertragung ist nur zwischen anstossenden und zonengleichen Grundstücken gestattet. Sie ist nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegen sprechen.

<sup>3</sup>Der Ausnützungstransport ist im Grundbuch anzumerken.

## **Artikel 79      Zulässige Ausnützungsziffer**

Die zulässige Ausnützungsziffer ergibt sich für jede einzelne Zone aus dem Anhang, der Bestandteil der BZO ist.

## **Artikel 80      Ausnützungspflicht**

Wer einen Neubau erstellen will, muss mit seinem Bauvorhaben eine Mindestausnützungsziffer erreichen. Diese ergibt sich für die einzelnen Zonen aus dem Anhang, der Bestandteil der BZO ist.

## 4. Unterabschnitt:      **Erstwohnungsanteil (EWA)**

### **Artikel 81      Zweck**

Der EWA (Erstwohnungsanteil) bezweckt, im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und einer geordneten nachhaltigen Entwicklung sowie mit Rücksicht auf die begrenzten Baulandreserven der Gemeinde Andermatt einen minimalen EWA festzusetzen.

### **Artikel 82      Geltungsbereich**

Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten für folgende Bauzonen: Kernzonen, Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone.

### **Artikel 83      Begriffe**

<sup>1</sup>Als Erstwohnung im Sinne dieser Vorschriften sind folgende Wohneinheiten anrechenbar:

- a) Wohneinheiten, die von Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde Andermatt bewohnt werden;
- b) Wohneinheiten, die von Personen ohne steuerrechtlichen Wohnsitz in Andermatt bewohnt werden, sofern diese Personen sich in Andermatt zur Berufsausübung oder zu Schulzwecken aufhalten. In Zweifelsfällen haben diese Personen das mit einer Aufenthaltsbewilligung, einem entsprechenden Arbeitsvertrag oder auf andere geeignete Weise nachzuweisen. Zu dieser Gruppe Wohneinheiten gehören insbesondere Personalwohnungen, Personalwohnräume und dergleichen;
- c) Den Wohneinheiten gleichgestellt sind gewerblich und dienstleistungsmässig genutzte Räumlichkeiten, wie Hotels, Gruppenunterkünfte, Zimmervermietungen, Büros, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsräume und dergleichen. Dabei wird eine Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> dieser Nutzung als Wohneinheit angerechnet.

<sup>2</sup>Alle übrigen Wohneinheiten gelten als Zweitwohnungen, insbesondere auch solche, die zu Hotelbetrieben gehören (Aparthotels). Dabei ist es unerheblich, ob derjenige, der die

Zweitwohnung nutzt, Eigentümer oder Mieter ist, ob die Wohneinheit möbliert oder unmöbliert ist oder ob sie bloss vorübergehend oder dauernd vermietet wird.

#### **Artikel 84            Minimaler Erstwohnungsanteil**

<sup>1</sup>Es gelten folgende minimale Erstwohnungsanteile:

- a) 50% in allen betroffenen Bauzonen südlich der Bahnlinie der Matterhorn Gotthard Bahn, ausgenommen der Bereich „Oberer Wiler“ (Kat.Nr. 507, 508, 510, 578, 579 und 580).
- b) 30% in allen betroffenen Bauzonen nördlich der Bahnlinie der Matterhorn Gotthard Bahn, zusätzlich der Bereich „Oberer Wiler“ (Kat.Nr. 507, 508, 510, 578, 579 und 580).

<sup>2</sup>Mindestens die Hälfte der für den Erstwohnungsanteil pro Gebäude anrechenbaren Wohneinheiten müssen eine Bruttogeschossfläche von mindestens 90 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### **Artikel 85            Besondere Fälle (Um-, Aus-, Anbauten bestehender Wohneinheiten und deren Nutzung)**

<sup>1</sup>Werden bestehende Wohneinheiten umgebaut, ausgebaut, erweitert oder umgenutzt, gelten die Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil nur, wenn die neu erstellte Wohnfläche mehr als 25% der bestehenden beträgt und mindestens 90 m<sup>2</sup> misst.

<sup>2</sup>Bei Bauten mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.

#### **Artikel 86            Besondere Fälle (Mehrere Bauten, mehrere Parzellen)**

<sup>1</sup>Werden auf einer Parzelle mehrere Bauten erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder in einzelnen Bauten realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

<sup>2</sup>Unmittelbar aneinander angrenzende Parzellen können bei Neubauten zur Errechnung des Erstwohnungsanteils zusammengefasst und es können die vorgeschriebenen Minimalanteile aller Grundstücke auf nur einer Parzelle realisiert werden, sofern die Verwirklichung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig erfolgt.

#### **Artikel 87            Ausnahmen**

<sup>1</sup>Bedeutet die Einhaltung der Erstwohnungsanteilverpflichtung für die Eigentümer infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) eine unverhältnismässige Härte, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.

<sup>2</sup>In besonderen Fällen, wie vorübergehender Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen, gesundheitlichen oder ähnlichen Gründen, kann die Baukommission die Benutzung der betreffenden Wohneinheit für eine maximale Dauer von drei Jahren als Zweitwohnung gestatten.

<sup>3</sup>Stirbt ein Eigentümer einer Erstwohnung und wurde diese von ihm als ständiger Wohnsitz benutzt, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.

<sup>4</sup>Die Vermietung von Erstwohnungen als Zweitwohnungen ist in begründeten Fällen zulässig, jedoch bewilligungspflichtig. Die Baukommission erteilt die Bewilligung für eine maxi-

male Dauer von drei Jahren, sofern der Gesuchsteller nachweist, dass eine Vermietung als Zweitwohnung vorübergehend unumgänglich ist. Er hat mit entsprechenden Belegen nachzuweisen, dass die Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen als Erstwohnung zu ortsüblichen Bedingungen weder vermietet noch verkauft werden konnte.

<sup>5</sup>Die dreijährige Frist gemäss Absatz 1, 2 und 4 ist erneuerbar, sofern die Voraussetzungen für die Erteilung noch erfüllt sind. Werden während der Bewilligungsdauer die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt, wird die Bewilligung entzogen.

<sup>6</sup>Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Ausnahmebewilligung.

## **Artikel 88            Verfahren**

<sup>1</sup>Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat der Gesuchsteller die Erstwohnungen in den Baugesuchsplänen als solche zu kennzeichnen.

<sup>2</sup>Die Zweckbestimmung der Erstwohnungen ist durch Auflagen in der Baubewilligung sicher zu stellen. Dieselbe Regelung findet bei Ausnahmen Anwendung.

<sup>3</sup>Die Auflage ist nach Rechtskraft der Baubewilligung von der Baukommission auf Kosten des Gesuchstellers beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden.

## **Artikel 89            Kontrolle**

<sup>1</sup>Die Gemeinde führt ein öffentliches Register, aus dem der Wohnungseigentümer und der Wohnungsbenützer der Erstwohnungen hervorgeht.

<sup>2</sup>Die Erstwohnungseigentümer sind verpflichtet, der Gemeinde die erforderlichen Angaben zu erteilen.

<sup>3</sup>Die Gemeinde erstellt über die Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsanteils periodisch einen Bericht.

<sup>4</sup>Die Baukommission führt über die Einhaltung der Erstwohnungsanteile periodisch Kontrollen durch. Sie kann dazu auf die Daten der Einwohnerkontrolle zurückgreifen.

## **Artikel 90            Besitzstandgarantie**

<sup>1</sup>Die Vorschriften zur Regelung des Erstwohnungsanteils gelten nicht für Wohneinheiten, die vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmungen bewilligt worden sind.

<sup>2</sup>Um-, Aus- oder Anbauten solcher Wohneinheiten sowie deren Umnutzung unterliegen dagegen den Bestimmungen über den EWA.

## 5. Unterabschnitt: **Orts- und Landschaftsbild, architektonische Gestaltung**

### **Artikel 91 Grundsatz**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass für das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.<sup>1</sup> Das gilt insbesondere auch für Dachaufbauten und Kamine, Dachform, Wirkung der Materialien und Farben, Anschlüsse an bestehende Gebäude, Stellung der Baukörper, Terraingestaltung, Reklamen, Anschriften, Antennen, Bemalungen und dergleichen.

<sup>2</sup>Zu berücksichtigen sind dabei namentlich die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen, die Wahl des Baumaterials, die Stellung der Baukörper sowie die Gestaltung der Umgebung.

## 6. Unterabschnitt: **Umgebungsgestaltung**

### **Artikel 92 Grundsatz**

<sup>1</sup>Sind die Bauarbeiten abgeschlossen, ist die Umgebung so zu gestalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt ist. Grünflächen in angemessener Grösse sind vorzusehen.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

<sup>3</sup>Die Gemeinde sorgt in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgerichteter Vegetation. Sie berücksichtigt dabei die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung.

### **Artikel 93 Abgrabungen und Aufschüttungen**

<sup>1</sup>Abgrabungen, mit denen Untergeschosse freigelegt werden, sind nur gestattet, wenn sie nicht mehr als untergeordnete Boden Anpassungen darstellen.

<sup>2</sup>Für Garageneinfahrten sind Abgrabungen zulässig, wenn dadurch keine wesentlich nachteilige architektonische Wirkung entsteht und wenn die Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie ein späterer Strassenausbau nicht beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup>Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dagegenstehen.

### **Artikel 94 Entsorgungseinrichtungen**

Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund zu erstellen und zu unterhalten (Container, Kompostieranlagen, Kehrichtbinde usw.).

---

<sup>1</sup> Siehe Art. 81 PBG



## 7. Unterabschnitt: **Weitere Bauvorschriften der Gemeinde**

### **Artikel 95      Hindernisfreies Bauen**

<sup>1</sup>Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen nach Artikel 80 Absatz 1 und 2 PBG sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen entsprechen.

<sup>2</sup>Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> nach Artikel 80 Absatz 3 PBG sind so zu gestalten, dass sie mit zumutbarem Aufwand den Anforderungen der SIA Norm 521.500 über hindernisfreies Bauen angepasst werden können.

<sup>3</sup>Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist zu beachten.

### **Artikel 95a      Campieren**

Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Campieren nur auf bewilligten Campingplätzen zulässig. Das wilde Campieren ist verboten. Als Campieren wird die Benützung von Zelten, Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen definiert.

### **Artikel 96      Spielplätze**

<sup>1</sup>Sind die Voraussetzungen nach Artikel 84 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft einen oder mehrere Spielplätze erstellen und erhalten.

<sup>2</sup>Die Spielplatzfläche muss insgesamt mindestens 10 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

<sup>3</sup>Sind die erforderlichen Spielplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe pro fehlendem m<sup>2</sup> Spiel- bzw. Ruhefläche beträgt Fr. 30.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2013 (101.8 Punkte, Basis 2010: 100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Spielplätze zu verwenden.

### **Artikel 97      Abstellplätze a) Grundsatz**

<sup>1</sup>Sind die Voraussetzungen nach Artikel 85 PBG erfüllt, muss die Bauherrschaft die erforderlichen Abstellplätze erstellen und erhalten.

<sup>2</sup>Massgeblich ist die Nutzungsart, wie sie mit dem Bauentscheid bewilligt worden ist.

<sup>3</sup>Lässt sich die Nutzung eines Grundstücks nicht klar einer Nutzungsart zuordnen, ist sie der ähnlichsten Nutzungsart zuzuordnen.

<sup>4</sup> Wohnungen	1 Abstellplatz pro 100 m <sup>2</sup> BGF, mindestens aber 1 Platz pro Wohnung (Aufrundung).
Läden, Büros, Kleingewerbe etc.	1 Abstellplatz pro 30 m <sup>2</sup> BGF.
Hotels (ohne Restaurant)	1 Abstellplatz pro 4 Hotelbetten.
Restaurants	1 Abstellplatz pro 20 m <sup>2</sup> Restaurationsfläche.

<sup>5</sup>Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

<sup>6</sup>Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baukommission eine grössere oder eine kleinere Anzahl Plätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

<sup>7</sup>Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt die Baukommission von Fall zu Fall fest.

<sup>8</sup>Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Baukommission die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) anzuwenden sind.

<sup>9</sup>Der Bestand von Abstellplätzen auf fremdem Boden ist grundbuchlich zu sichern.

#### **Artikel 98            b) bestehende Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup>Bei Um-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie bei Zweckänderungen bemisst sich die Zahl der Pflichtabstellplätze nach der beabsichtigten Veränderung.

<sup>2</sup>Vorhandene Parkplätze, die die Zahl der Pflichtabstellplätze für den unveränderten Gebäudeteil übersteigen, sind anzurechnen.

#### **Artikel 99            c) Abweichungen aus öffentlichen Interessen**

<sup>1</sup>Wenn überwiegende öffentliche Interessen es gebieten, kann die Baubehörde darauf verzichten oder es untersagen, Abstellplätze zu erstellen.

<sup>2</sup>Anstelle der erlassenen oder untersagten Pflichtabstellplätze tritt die Ersatzabgabe.

#### **Artikel 100          d) Ersatzabgabe**

Sind die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht möglich, nicht zulässig oder nicht zumutbar, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Ersatzabgabe je Abstellplatz beträgt Fr. 7'000.- und wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Höhe der Ersatzabgabe im Zeitpunkt der Fälligkeit basiert auf dem Zürcher Baukostenindex vom 1.4.2013 (101.8 Punkte, Basis 2010: 100 Punkte) und wird jeweils auf den 1. April jeden Jahres angepasst. Der Betrag ist für den Bau und Betrieb öffentlicher Abstellplätze zu verwenden.

#### **Artikel 101          Verkehrssicherheit**

<sup>1</sup>Sämtliche Aus- und Einfahrten sind bewilligungspflichtig und so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein.

<sup>2</sup>Ausfahrtsrampen dürfen auf eine Tiefe von 2.50 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 %, im übrigen höchstens 15 % Längsgefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten, Gefällsbrüche sind auszurunden.

## 6. KAPITEL:     **AUSNAHMEN**

### **Artikel 102     Hinweis auf das PBG**

Die Baubehörde kann Ausnahmen von einzelnen Vorschriften und Nutzungsplänen bewilligen, wenn die Voraussetzungen nach Artikel 96 ff. PBG erfüllt sind.

## 7. KAPITEL:     **BAUBEWILLIGUNG**

### **Artikel 103     Hinweis auf das PBG**

Die folgenden Bestimmungen ergänzen jene nach Artikel 100 ff. PBG.

### **Artikel 104     Bewilligungspflicht**

<sup>1</sup>Wer eine Baute oder Anlage erstellen, abbrechen oder baulich oder in ihrem Zweck ändern will, benötigt hierfür eine Bewilligung.

<sup>2</sup>Als Bauten und Anlagen gelten alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten baulichen Vorkehren, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Eine Baubewilligung benötigt insbesondere, wer:

- a) ober- oder unterirdische Bauten oder Anlagen erstellt, ändert, erweitert oder erneuert;
- b) den Zweck bestehender Bauten oder Anlagen ändert;
- c) Hotelzimmer in Angestelltenzimmer respektive Angestellten-Wohnungen in der Gastgewerbezone umnutzt;
- d) bestehende Bauten oder Anlagen ganz oder teilweise abbricht;
- e) Mauern, Wände oder Einfriedungen über 1.50 m Höhe erstellt;
- f) Abstellflächen für Fahrzeuge errichtet;
- g) Terrainveränderungen vornimmt, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- h) Antennen, Reklamen, energetische oder andere Anlagen errichtet, die baulichen Massnahmen nach Absatz 2 entsprechen;
- i) provisorische Bauten oder Anlagen oder Fahrnisbauten erstellt, die länger als drei Monate bestehen. Dazu gehören namentlich Treibhäuser, Materiallager und dergleichen.

### **Artikel 105     bewilligungsfreie Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup>Keiner Baubewilligung bedürfen die Tatbestände, die in Artikel 101 PBG aufgeführt sind.

<sup>2</sup>Es sind dies:

- a) Bauvorhaben, die nach der Gesetzgebung des Bundes nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b) Bauvorhaben, die durch andere Gesetze umfassend geregelt sind;
- c) reine Unterhalts- und Reparaturarbeiten;
- d) geringfügige Bauvorhaben, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren;
- e) für kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen.

## **Artikel 106      Meldepflicht**

Bauvorhaben nach Artikel 105 Absatz 2 Buchstabe c, d und e sind in jedem Fall vor der Ausführung der Baubehörde zu melden. Diese entscheidet über die Bewilligungspflicht.

## **Artikel 107      Bewilligungsverfahren**

<sup>1</sup>Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach Artikel 102 ff. PBG.

<sup>2</sup>Die Baubehörde kann Richtlinien erlassen, die die erforderlichen Angaben und Unterlagen zu einem Baugesuch näher beschreiben.

## **Artikel 108      Projektänderungen**

<sup>1</sup>Projektänderungen, die Bauvorschriften berühren, sind bei der Baubehörde rechtzeitig vor der Ausführung zu beantragen.

<sup>2</sup>Die Baubehörde entscheidet, ob und in welchem Verfahren sie die Projektänderung bewilligen kann.

## **Artikel 109      Formlose Anfrage**

<sup>1</sup>Die oder der Bauwillige kann der Baubehörde Fragen zur Anwendung der BZO vorlegen.

<sup>2</sup>Die Antwort darauf ist unverbindlich. Sie gibt keinen Anspruch auf eine Baubewilligung.

## **Artikel 110      Baukontrolle**

<sup>1</sup>Die baupolizeilichen Massnahmen, Rechte und Pflichten richten sich nach Artikel 115 PBG.

<sup>2</sup>Die Bauherrschaft hat der Baubehörde rechtzeitig und vorgängig die wichtigen Etappen des Baufortschritts zu melden, wie Baubeginn, Schnurgerüst, Fertigstellung des Rohbaus und Bauvollendung.

# **8. KAPITEL:      RECHTSPFLEGE UND GEBÜHREN**

## **Artikel 111      Rechtspflege**

Verfügungen und Pläne, die sich auf die BZO stützen, sind nach den Bestimmungen der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege<sup>1</sup> anfechtbar, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

## **Artikel 112      Kosten und Gebühren**

<sup>1</sup>Wer eine Verfügung beantragt oder veranlasst, trägt die damit verbundenen amtlichen Kosten<sup>2</sup> und Gebühren. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für eine allfällige Expertise.

---

<sup>1</sup> RB 2.2345

<sup>2</sup> zu den amtlichen Kosten gehören jene Auslagen, die in Artikel 6 Absatz 2 GebV (RB 3.2512) umschrieben sind (siehe den Verweis in Artikel 74 Absatz 3 MBO).

<sup>2</sup>Wer mutwillig Einsprache erhebt, kann verpflichtet werden, die daraus entstehenden amtlichen Kosten und Gebühren ganz oder teilweise zu übernehmen.

<sup>3</sup>Kosten und Gebühren für Verfügungen, die auf der BZO oder auf dem übergeordneten Recht gründen, richten sich nach der kantonalen Gebührenverordnung<sup>1</sup> und dem Gebührenreglement<sup>2</sup>.

<sup>4</sup>Bei besonders umfangreichen, zeitraubenden oder mit anderen Erschwernissen verbundenen Amtshandlungen kann der kantonale Kosten- und Gebührenrahmen überschritten werden.

## **9. KAPITEL: SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Artikel 113 Hängige Baugesuche**

Hängige Baugesuche werden bis zum erstinstanzlichen Bauentscheid nach bisherigem Recht beurteilt. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach neuem Recht.

### **Artikel 114 Aufhebung bisherigen Rechts**

Die Bau- und Zonenordnung Andermatt vom 6. Dezember 2011, mit Änderungen vom 18. Juni 2013 wird aufgehoben.

### **Artikel 115 Genehmigung und Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Die vorliegende BZO ist erst gültig, wenn der Regierungsrat sie genehmigt hat.

<sup>2</sup>Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat, wann sie in Kraft tritt.

Im Namen der Gemeinde Andermatt  
Der Gemeindepräsident  
Der Gemeindegeschreiber

### Anhang

- Anhang 1: Tabelle der Grundmasse
- Anhang 2: Tabelle verminderte Grenzabstände
- Anhang 3: Zusammenfassung wichtiger Masse
- Anhang 4: Richtlinien zu den Quartiergestaltungsplan
- Anhang 5: Verzeichnisse

---

<sup>1</sup> RB 3.2512

<sup>2</sup> RB 3.2521

# ANHANG 1 TABELLE DER GRUNDMASSE

Zonen		Kernzonen (K)		Gastgewerbezone (GGZ)		Wohnzonen (W)				Wohn- und Gewerbezone (WG)		Bahnhofzone	Tourismuszonen (TZ)					Zone für öff. Bauten und Anlagen (OE)	Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF)			Zone für besondere Anlagen und Betriebsstätten
		K1	K2	GGZ 1	GGZ 2	W2a	W2b	W3	W4	WG2	WG3	BZ	TZA	TZB	TZC	TZD	TZE	Sommer-Camping	Tennisplatz	Golf	Bahn- und Parkieranlagen	
Anzahl Vollgeschosse		2**	4	2**	4	2	2	3	4	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Minimale Grenzabstände	kleiner Grenzabstand	3.00***	4.50	3.00***	4.50	3.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	3.50	4.50	4.50	-		*	*	3.50	3.50	*
	grosser Grenzabstand	-	6.50	-	6.50	4.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	-	4.50	6.50	6.50			*	*	-		*
Mehrlängenzuschlag	ab Gebäudelänge	****	20.00	****	20.00	15.00	15.00	18.00	20.00	15.00	18.00	-	30.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
maximaler Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag		-	11.00	-	11.00	9.00	9.00	11.00	11.00	9.00	11.00	-	11.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fassadenhöhe traufseitig max.		7.50**	16.00	7.50**	16.00	8.50	8.50	11.75	16.00	8.50	12.75	19.50	8.50	23.50	30.50	26.50		-	-	-	8.50	-
Gesamthöhe max.		-	21.50	-	21.50	13.00	13.00	16.25	21.50	13.00	17.25	19.50	12.50	28.50	35.50	26.50	-	-	-	-	13.00	-
Dachaufbauten bis max. der Fassadenlänge		1/4	1/3	1/4	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer min. / Mindest Vollgeschosse		-	0.50	-	0.50	0.25	0.30	0.4 / 2 VG	0.45 / 3 VG	0.30	0.4 / 3 VG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mindestanteil des maximal möglichen Bauvolumens		50%	-	50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausnützungsziffer max.		-	0.85	-	0.85	0.40	0.45	0.65	0.85	0.45	0.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AZ-Bonus für Gewerbe + Tourismus max.		-	+0.20	-	+0.20	-	-	-	-	+0.20	+0.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AZ-Bonus für QGP max.		-	+0.10	-	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	+0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe (ES)		III	III	III	III	II	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III	II/III	III	III	III	III

\* Zu angrenzenden Zonen sind die entsprechenden Grenzabstände einzuhalten.

\*\* Entlang Gotthardstrasse und Kirchgasse siehe Artikel 15

\*\*\* Verringerte Grenzabstände siehe Artikel 21

\*\*\*\* Maximale Gebäudelängen siehe Artikel 16

**ANHANG 2 TABELLE VERMINDERTE GRENZABSTÄNDE**

	<b>R PBG</b>	<b>Grösse</b>	<b>Minimaler grenz- abstand in m</b>	<b>Max. traufseitige Fassendhöhe in m</b>	<b>Max. Gesamthö- he</b>	<b>Bemerkungen</b>
Kleinbauten	Anhang 2.2/ Art. 9	10 bis 45 m <sup>2</sup>	2.50	3.50	5.00	Freistehende Gebäude mit Nebennutzflächen
Kleinstbauten bis 10 m <sup>2</sup>	Anhang 2.2.1/ Art. 9	bis 10 m <sup>2</sup>	1.00	3.50	5.00	Freistehende Gebäude mit Nebennutzflächen
Anbauten	Anhang 2.3/ Art. 9	bis 45 m <sup>2</sup>	2.50	3.50	5.00	Mit anderem Gebäude zusammengebaut; nur Nebennutzflächen; höchstens in der Fläche der Hauptbauten
Unterirdische Bauten	Anhang 2.4/ Art. 9		1.00	-	-	Bauten die vollständig unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen.
Unterniveaubauten	Anhang 2.5/ Art. 9		3.50	-	-	Im Durchschnitt höchstens 1.00 m und absolut höchstens 1.50 m über massgebendes oder tiefer gelegtes Terrain hinausragende Bauten
geringfügige Anlagen	Art. 6 Bst. h		1.00	-	-	Anlagen, die weder öffentliche noch private Interessen merklich berühren

### ANHANG 3 ZUSAMMENFASSUNG WICHTIGER MASSE

	RPBG; RPBG	Mass	Bemerkungen
Abstand zu Fliessgewässer	PBG Art. 91 Abs. 1	6.00 m	
Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen	PBG Art. 92 Abs. 1	4.00 m	
Abstand zu Wald	PBG Art. 93 Abs. 1	20.00 m	
Maximale Gebäudelänge	-	-	nicht festgelegt
Vorspringende Gebäudeteile bei Balkonen, Erkern, Vordächern und Vortreppen max.	RPBG Anhang 3.4	1.50 m	Tiefe max. 1/3 der Gebäudelänge
Dachvorsprünge in Grenzabstand	RPBG Anhang 3.4	max. 1.50 m	einschliesslich Dachrinne
Rückspringende Gebäudeteile	RPBG Anhang 3.5	max. 2.00 m x 1.00 m	Breite x Tiefe
Lichte Mindesthöhe für Wohnräume	RPBG Anhang 5.4	mind. 2.30 m	In Dachräumen auf mind. der Hälfte der Wohnfläche bei Dachausbauten von bestehenden Dachräumen nicht anwendbar
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain im Durchschnitt höchstens	RPBG Anhang 6.2	1.50 m	
Hinausragen Untergeschoss über massgebendes Terrain maximal	RPBG Anhang 6.2	3.00 m	
Hinausragen Unterniveaubaute über massgebendes respektive über tiefergelegtes Terrain im Durchschnitt höchstens	RPBG Anhang 2.5	1.00 m	
Hinausragen Unterniveaubaute über massgebendes respektive über tiefergelegtes Terrain absolut höchstens	RPBG Anhang 2.5	1.50 m	
Kleine Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	RPBG Anhang 6.3	max. 1.20 m	
Grosse Kniestockhöhe bei Dachgeschossen	RPBG Anhang 6.3	max. 2.30 m	
Attikageschoss	RPBG Anhang 6.4	3.00 m auf 2 Seiten zurückversetzen	



## **ANHANG 4      RICHTLINIEN ZU DEN QUARTIERGESTALTUNGSPLÄNEN (informativ)**

- 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 ‚Bonetti Haus‘

### **Quartiergestaltungsplan ‚Oberer Wiler‘**

Lärmschutz	Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht ist im Bereich der Einzonung der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) einzuhalten (im Zonenplan entsprechend markiert). Bei der rechtskräftigen Wohnzone muss der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) eingehalten werden. Die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Kosten für die Erstellung der Lärmschutzmassnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
Erschliessung	Die Erschliessung darf nur zentral über eine Einmündung/Ausfahrt in die Oberalpstrasse erfolgen. Die zentrale Einmündung/Ausfahrt darf nicht in dem jeweils mit Wintersperre belegten Bereich der Oberalpstrasse zu liegen kommen. Die Erschliessung der Überbauung hat bei der Ein-/Ausfahrt den Anforderungen der Strassenverkehrssicherheit zu entsprechen.
Anschluss an Fernwärmenetz	Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

### **Quartiergestaltungsplan ‚Wiler‘ (KTN 381)**

Lärmschutz	Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht ist im Bereich der Einzonung der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) einzuhalten (im Zonenplan entsprechend markiert). Die Einhaltung des Planungswertes der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Kosten für die Erstellung der Lärmschutzmassnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
Erschliessung	Die Erschliessung darf nur zentral über eine Einmündung/Ausfahrt in die Oberalpstrasse erfolgen. Die Lage und Gestaltung der Einmündung/Ausfahrt erfolgt in Absprache mit der Baudirektion.
Verbindliche Fusswegverbindung	Die Fussgängerführung entlang der Oberalpstrasse muss im Rahmen des Quartiergestaltungsplans aufgezeigt werden (entweder Trottoir entlang der Oberalpstrasse oder Fusswegverbindung durch das neue Quartier).

Umgebungsschutz  
Kapelle St. Wendelin

Die Kapelle St. Wendelin ist als überkommunales Kulturobjekt ausgezeichnet und hat neben ihrem Eigenwert eine hohe landschaftliche Bedeutung. Der Umgebungsschutz dieses Objekts muss in einer geeigneten Art und Weise im Rahmen des Quartiergestaltungsplanes sichergestellt und aufgezeigt werden.

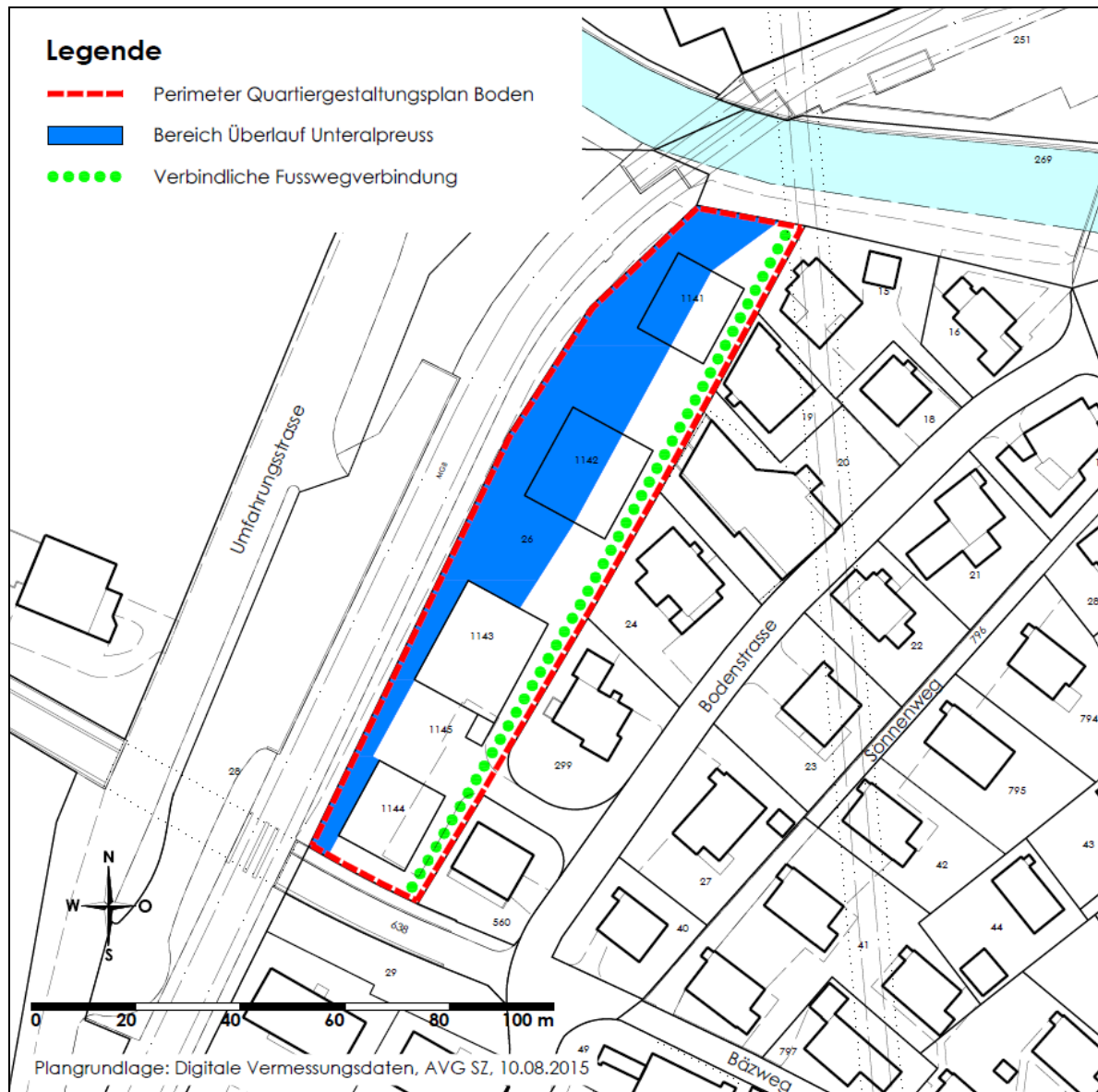
Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Situation stellt hohe städtebauliche und gestalterische Anforderungen an Bauten und Aussenräume. Die Bebauung unterstützt in einer ländlichen Bauweise die Ausgestaltung des Ortsrandes im Übergang zum Unteralptal. Dabei bleibt die Hangkante zur Unteralpreuss unangetastet. Im Rahmen eines Bebauungskonzeptes werden mit Hilfe eines Modells die Bauvolumen und deren präzise Setzung definiert. Das Amt für Raumentwicklung wird in einer frühen Phase in die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes mit einbezogen.

Anschluss an Fernwärmenetz

Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

### Quartiergestaltungsplan ‚Boden‘



Bereich Überlauf Unteralpreuss	Der bezeichnete Bereich für einen neuen Überlauf der Unteralpreuss soll von jeglicher Überbauung freigehalten werden. Das Bauen bis an den Bereich Überlauf Unteralpreuss ist möglich.
Verbindliche Fusswegverbindung	Die bezeichnete Fusswegverbindung soll freigehalten werden.
Maximale Geschosszahl	Im Rahmen des Quartiergestaltungsplans sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Eine Erhöhung der Vollgeschosszahl ist nicht gestattet.
Maximale Abstellplätze für Lastwagen	Auf dem Grundstück KTN 26 sind maximal 4 Ein- und Abstellplätze für Lastwagen (inkl. Busse) und dergleichen zulässig. Die erforderliche Manövriertfläche darf nicht als zusätzliche Abstellfläche für Lastwagen (inkl. Busse) und dergleichen verwendet werden.
Informationen und Grundlagen zum Hochwasserschutz	Die Liegenschaft befindet sich im Überschwemmungsgebiet mit einer mittleren Gefährdung (Gefahrenkarte Wasser). Periodische Überschwemmungen sind möglich. Ziel war im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes die heutige Situation zu verbessern, indem die Abflusskapazität der Unteralpreuss mit baulichen Massnahmen im Bereich der Brücke der Matterhorn-Gotthardbahn erhöht wurde (Schutzziel HQ100). Trotz diesen Massnahmen besteht aber weiterhin die Gefahr, dass die Liegenschaft bei sehr seltenen Ereignissen durch Überschwemmungen betroffen ist. Deshalb wurde die Überbauung so gestaltet, dass der Fliessweg bei einem Überlastfall zwischen Unteralpreuss und Bodenstrasse erhalten bleibt. Zudem waren für die Wohn- und Gewerbegebäude Objektschutzmassnahmen erforderlich. Ergeben sich im Überlastfall trotzdem Schäden, kann der Eigentümer keine Entschädigungsansprüche geltend machen.
Anschluss an Fernwärmenetz	Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

### **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"> <li>- Nutzung Hotel, Art und Mass der Nutzung</li> <li>- Nutzung der Campinganlage, Art und Gestaltung der Stellplätze und dazugehörige Infrastrukturanlagen</li> <li>- Beleuchtung</li> </ul> <p>B: Erschliessung und Parkieranlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl der Parkplätze und Gestaltung der Parkieranlagen für die Sommernutzung der Seilbahnen</li> <li>- Gestaltung der Erschliessungsanlagen für den Campingplatz und das Hotel</li> <li>- Beleuchtung der Erschliessungsanlage</li> </ul>
---------------	--

- C: Wege und Wegverknüpfungen
- Lage und Gestaltung der Wege und Weganschlüsse (Wander- und Velowegnetz, Seilbahnanlagen, Pisten, Rodel-/ Schlittelbahn, Restaurationsbetriebe, MGB-Bahnhof und Anschlüsse beziehungsweise Fortsetzung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Oberalp)
  - Beleuchtung
- D: Aufgrund der landschaftlich besonderen Lage bestehen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung der Bauten und Anlagen. Diese gelten namentlich für:
- 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 (Sanitäreanlagen, Infocenter etc.)
  - Beleuchtung
- C: Wege und Wegverknüpfungen
- Lage und Gestaltung der Wege und Weganschlüsse (Wander- und Velowegnetz, Seilbahnanlagen, Pisten, Rodel-/ Schlittelbahn, Restaurationsbetriebe, MGB-Bahnhof und Anschlüsse beziehungsweise Fortsetzung in die Tourismuszzone 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 <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage, Art und Mass der Nutzung der geplanten Bauten und Anlagen</li><li>- Beleuchtung</li></ul> 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- Die architektonische Qualität der Bauten und Anlagen</li><li>- Die Aussenraumgestaltung</li><li>- Die Übergänge zur Landschaft.</li></ul>
---------------	---

## **Quartiergestaltungsplan ‚Bonetti Haus‘**

Erschliessung	Im Perimeter Quartiergestaltungsplanpflicht ist die Erschliessung vom QGP «Bonetti Haus» sowie die Erschliessung zur Trögligasse aufzuzeigen und sicherzustellen.
Unterirdische Fliessgewässer	Im Bereich des heutigen «Bonetti Hauses» ist im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung die Offenlegung allfällig vorhandener Fliessgewässer zu prüfen.
Anschluss an Fernwärmenetz	Der Anschluss an die Fernheizung ist zwingend, soweit dies energetisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist.

## ANHANG 5 VERZEICHNISSE (informativ)

- Kulturobjekte
- Massgebendes Bauvolumen
- Naturobjekte
- Landschaftsschutzgebiete
- Aussichtspunkte
- Naturschutzgebiete

### Kulturobjekte (Art. 50 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Landschafts-schutzplan Uri 1976	Schutz-inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
KO 1	8.1	1202/320	Kirche St. Kolumban Altkirch	Altkirch	741	HB 320	m
KO 2	8.2	1202/1059	Kapelle St. Wendelin, genannt Eiskapelle, an der Oberalpstrasse	Wiler	379	HB 1059	m
KO 3	8.3	1202/250	Kapelle Maria-Hilf	Dorfkern	432	HB 250	m
KO 4	8.5	1202/ o. Nr.	Alte und neue Teufelsbrücke in der Schöllenen samt alter Strasse und Bildstock	Brüggwaldboden	708	o. Nr.	m
KO 5	8.6	1202/ o. Nr.	Suworow-Denkmal	Platten	725	o. Nr.	m
KO 6	8.7	1202/319	Pfarrkirche St. Peter und Paul mit Kreuzigungsgruppe	Im Boden	277	HB 319	m
KO 7	8.8	1202/ 67,140,655	Haus Babylon, Gotthardstrasse 145	Dorfkern	99	HB 655, 140, 67	m
KO 8	8.11	1202/572A	Restaurant Schwarzer Bären, inkl. Wirtshausschild "schwarzer Bären", Gotthardstr. 137/139	Dorfkern	101,102		l
KO 9	8.12	1202/133	Suworow-Haus (Talmuseum), Gotthardstrasse 113	Dorfkern	127	HB 133, 124	m
KO 9.1		1202/133	Talschwert im Talmuseum	Dorfkern	127	HB 133	l
KO 9.2		1202/133	Talsiegel im Talmuseum	Dorfkern	127	HB 133	m
KO 9.3		1202/133	Weibelschild im Talmuseum	Dorfkern	127	HB 133	m
KO 9.4		1202/321	Gemälde General Dufour im Rathaus	Dorfkern	237	HB 321	l
KO 10	8.13	1202/155	Haus Vatikan, neben Hotel Sonne, Gotthardstrasse 78	Dorfkern	220	HB 155	m
KO 11	8.14	1202/321	Rathaus Ursern, Gotthardstrasse 74	Dorfkern	237	HB 321	m
KO 12	8.15	1202/121	Gasthaus Ochsen mit Wirtshausschild, Gotthardstrasse 72	Dorfkern	238	HB 121	l
KO 13	8.16	1202/ 64,76,168	Haus Christen an der Gotthardstrasse, Gotthardstr. 66/68	Dorfkern	464,465	HB 64, 168, 76	l
KO 14	8.17	1202/ 75,79	Haus Christen, Rössliqasse 6	Dorfkern	242	HB 75,79	l
KO 15	8.18	1202/98	Hotel Schweizerhof, Gotthardstrasse 85	Dorfkern	398	HB 98	l
KO 16	8.19		Restaurant Sternen, Gotthardstrasse 67	Dorfkern	374		l
KO 17	8.21		Alte Gotthardstrasse vom Haus Babylon bis zu den Hotels Schlüssel und Löwen, inkl. Reussbrücke	Dorfkern	708		m
KO 18	8.22	1202/165	Restaurant (Haus) Tell, vis à vis Haus Christen, Gotthardstrasse 97	Dorfkern	390	HB 165	l
KO 19	8.23	1202/72	Ehemalige Kapelle St. Peter (Haus Gmür) neben Haus Tell, Gotthardstrasse 95	Dorfkern	391	HB 72	l
KO 20	8.25	1202/ o. Nr.	Mosaik "Der alte Weg zur neuen Zeit", Mosaik bei der Teufelsbrücke, von Werner Müller, 1956	Grüebli	724	o. Nr.	l
KO 21		1202/195	Ehemaliges Gasthaus Rössli mit Wirtshausschild	Dorfkern	239	HB 195	l
KO 22		1202/139	Beinhauskappelle bzw. Totenkapelle St. Michael	Im Boden	277	HB 319	m
KO 23		1202/ 319,598	Friedhof mit Grabmalern	Im Boden	277	HB 319, 598	m
KO 24		1202/321	Dorfbrunnen gegenüber Rathaus	Dorfkern	132	HB 321	l
KO 25		1202/495A	Villa Reuss, Missionsweg 4	Im Boden	59	HB 495A	l
KO 26		1202/548	Evangelisch-reformierte Talkirche Ursern	Im Boden	286	HB 548	l
KO 27		1202/564	Soldatenhaus	Turmplatte	302	HB 564	l
KO 28		1202/713	Kaserne Büel	Büel	720	HB 713	m
KO 29		1202/713	Fresko "Teufel" von Heinrich Danioth an der Teufelswand	Brüggwaldboden	720	HB 713	l
KO 30		1202/748	Kaserne Andermatt (mit Gemälde General Suworow)	Buebenstäfeli	748	HB 748	l
KO 31	4.1	1202/ diverse	Dorfkern Andermatt	Dorfkern		diverse	m
KO 32		1202/ o. Nr.	Strassenbelag und Brücke über Unteralpsee	Dorfkern		o. Nr.	m

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
KO 33		1202/ o. Nr.	Urnerloch	Grüebli		o. Nr.	I
KO 34		1202/ o. Nr.	Festung Bözberg	Bözflue	mehrer	o. Nr.	I
KO 35		1202/ o. Nr.	Zeichenstein am Lolenpass	Ober Lolenhütte	1028	o. Nr.	I
KO 36			Restaurant Skiclub, Gotthardstrasse 94	Dorfkern	194		I
KO 37			Haus Gotthardstrasse 90	Dorfkern	249		I
KO 38			Haus Gotthardstrasse 84	Dorfkern	202		I
KO 39			Restaurant Adler, Gotthardstrasse 82	Dorfkern	217, 218		I
KO 40			Haus Gotthardstrasse 131/133/135	Dorfkern	114, 115		I
KO 42			Haus Gotthardstrasse 115/117/119/121	Dorfkern	119-122		I
KO 43			Hotel Sonne, Gotthardstrasse 76	Dorfkern	221		I
KO 44			Haus Gotthardstrasse 107/109/111 (Kristall)	Dorfkern	124-126		I
KO 45			Haus im Oberdorf, Gotthardstrasse 105	Dorfkern	133		I
KO 46			Gemeindehaus, Kirchgasse 10 mit Gemälde	Dorfkern	223		I
KO 46.1		1202/ 358, 513	<i>Gemälde "Ursern" von Heinrich Danioth im Gemeindehaus Andermatt</i>	<i>Dorfkern</i>	223	<i>HB 358, 513</i>	I
KO 47			Haus Kirchgasse 8	Dorfkern	(229) 230		I
KO 48			Haus Gotthardstrasse 101	Dorfkern	135		I
KO 49			Haus Rössligasse 8	Dorfkern	244		I
KO 50			Haus Mariahilfgasse 2/4	Dorfkern	137,138		I
KO 51			Haus Mariahilfgasse 3	Dorfkern	516		I
KO 52			Spittel Mariahilfgasse 10	Dorfkern	142		I
KO 53			Hotel Gotthard, Gotthardstrasse 62	Dorfkern	470		I
KO 54			Haus Gotthardstrasse 87	Dorfkern	397		I
KO 55			Haus Gotthardstrasse 83	Dorfkern	399		I
KO 56			Haus Alte Apotheke, Gotthardstrasse 58	Dorfkern	474		I
KO 57			Alte Post, Gotthardstrasse 50	Dorfkern	446		I
KO 58			Haus Gotthardstrasse 63	Dorfkern	453		I
KO 59			Haus Gotthardstrasse 61	Dorfkern	451		I
KO 60			Haus Gotthardstrasse 57/59	Dorfkern	440,441		I
KO 61			Haus Gotthardstrasse 55	Dorfkern	439		I
KO 62			Haus Gotthardstrasse 49	Dorfkern	369		I
KO 63			Pfarrhaus, Kirchgasse 7	Dorfkern	205		I

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

I = lokal / m = regional/national

## Massgebendes Bauvolumen (Art. 12 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
MB 1			Stall beim Babylon, Gotthardstrasse 147	Dorfkern	88		I
MB 2			Ställe Adlergasse 9/11, Haus Missionsweg 5	Dorfkern	184,186, 188-190		I
MB 3			Haus Adlergasse 5	Dorfkern	197		I
MB 4			Haus Adlergasse 3	Dorfkern	196		I
MB 5			Haus Adlergasse 1	Dorfkern	199		I
MB 6	8.9	1202/ 64,76,168	Haus Regli-Mächler, Gotthardstrasse 86/88	Dorfkern	200, 201		I
MB 7			Ställe Trögligasse	Dorfkern	105, 106		I
MB 8			Stall Adlergasse 6	Dorfkern	208		I
MB 9			Stall Adlergasse 2	Dorfkern	216		I
MB 10			Haus Adlergasse 4	Dorfkern	209, 214		I
MB 11			Haus Gotthardstrasse 80 (Schmiede)	Dorfkern	219		I
MB 12			Haus Gotthardstrasse 123/125/127	Dorfkern	116-118		I
MB 13			Haus im Oberdorf, Trögligasse 14	Dorfkern	128		I
MB 14			Haus Kirchgasse 1	Dorfkern	212		I
MB 15			Haus hinter Dorfbrunnen, Gotthardstrasse 103	Dorfkern	134		I
MB 16			Stall Oberdorf	Dorfkern	210		I
MB 17			Stall Rössligasse 6	Dorfkern	233		I
MB 18			Stall Gotthardstrasse 72	Dorfkern	238		I
MB 19			Haus Rössligasse 3	Dorfkern	234		I
MB 20			Haus Rössligasse 1	Dorfkern	240		I
MB 21			Metzgerei Muheim, Gotthardstrasse 99	Dorfkern	136		I
MB 22			Haus Mariahilfgasse 6	Dorfkern	139		I
MB 23			Stall Rössligasse 2	Dorfkern	463		I
MB 24			Haus Rössligasse 4	Dorfkern	461		I
MB 25			Rustico Holzgasse	Dorfkern	402		I
MB 26			Stall Mariahilfgasse 5/7	Dorfkern	408,409		I
MB 27			Restaurant City Bar, Gotthardstrasse 52/54	Dorfkern	449		I
MB 28			Hotel Drei Könige, Gotthardstrasse 69	Mühlematt	376		I
MB 28.1		1202/111	Wirtshauschild 3 Könige	Mühlematt	376	HB 111	I
MB 29			Haus Gotthardstrasse 42	Dorfkern	438		I
MB 30			Haus Wildegg, Blumenweg 12	Im Boden	281		I
MB 31			Haus/Stall an der hinteren Kirchgasse 9	Im Boden	282,283, 284		I
MB 32			Hotel Schlüssel, Gotthardstrasse 30	Dorfkern	266		I
MB 33			Haus Löchli, Adlergasse 5a	Dorfkern	197		I

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

I = lokal / m = regional/national



## Naturobjekte (Art. 49 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
NO 1			Schmaler naturnaher Bachlauf mit Uferbereichen	Bäzgraben			l
NO 2			Furkareuss mit Uferbereichen	Andermatt			m
NO 3			Wasserfall beim St. Annabach	Felsental			l
NO 4			Alter Baumbestand	Umgebung Post			l
NO 5			Naturnaher Bachlauf mit Uferbereichen	Gurschenbach			l
NO 6			Bergsee	Lutersee			l
NO 7			Unteralpreuss mit Uferbereichen	Unteralp			m
NO 8			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Lolenälpetli			l
NO 9			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Maighelsspass			l
NO 10			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Ober Gafallen			l
NO 11			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Gafallen			l
NO 12			Kleiner Bergsee mit Verlandungszone (Flachmoor)	Auf den alten Stäfel			l

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

## Landschaftsschutzzone (Art. 41 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
LSG 01		LG 1	Tiefe Schlucht mit schroffen Felsen und historischen Bauten	Schöllenen			m
LSG 02		LG 2	Vielfältige, von der Alpwirtschaft geprägte Kulturlandschaft mit schutzwürdigen Auengebieten und Moorbiotopen.	Unteralp			m

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

## Aussichtspunkte

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
AP 1	6.1		Nätschen an der Oberalpstrasse				—
AP 2	6.2		Hügelkuppe oberhalb Dorf, nördlich von Hotel 3 Könige				—
AP 3	6.3		Kapelle Maria-Hilf				—

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national

## Naturschutzzonen (Art. 40 BZO)

Nummer			Bezeichnung, Beschreibung	Flurname	Grundstück		Einstufung, Bedeutung
ZP / BZO Andermatt	Kant. Land- schafts- schutzplan Uri 1976	Schutz- inventar Kanton			KTN	HB-Nr.	
NSG 01		S1, E2, G2	Mosaik aus Flachmooren, Magerwiesen und Tümpelbiotopen	Bäz/Meer			m
NSG 02		E 12 / E 13	Strukturreiche, steile Magerwiese mit eingeschlossenem Hangried entlang Rinne	Altkirch/Flecken			m
NSG 03		E 15	Mosaik aus artenreicher Magerwiese und Kleinseggenried	Biel/Bächli			l
NSG 04		E 33	Artenreiche Magerwiese (Borstgrasrasen) mit Felsvegetation	Brunnli/Butzen			l
NSG 05		E 54	Artenreiche saure und orchideenreiche Magerwiese mit zwei kleinen Flachmooren	Laucheren			l
NSG 06		E 52	Strukturreiche, steile Magerwiese (Halbtrockenrasen mit viel Paradieslilien)	Graben/ Sattellegghubel			l
NSG 07		E 51	Artenreiches Kleinseggenried (Davallsseggenried) mit Magerwiese	Graben			l
NSG 08		E 50	Artenreiches Kleinseggenried (Davallsseggenried)	Faxenbiel/ Graben			l
NSG 09		E 47 / T 5	Artenreiche Magerwiesen mit Steinwall	Unter Rufenen			l
NSG 10		E 36	Artenreiche Magerwiesen mit wenig Kleinseggenriedern	Obergadmen			m
NSG 11		E 38	Artenreiche Magerwiese mit Einschlüssen von Kleinseggenriedern	Oberer Nätschen/Bördli			l
NSG 12		E 38, E 42, E 43, E 44	Magerwiesenkomplex mit vielen sauren Trockenwiesen und kleineren Flachmooren	Börtli/ Oberer Nätschen/ Rufenen			m
NSG 13		E 46	Sehr steile, artenreiche Magerwiese	Vorder Brand			m
NSG 14		E 49	Markantes Mosaik aus verschiedenen Flachmooren, Zwergsträuchern und sauren Magerwiesen	Hinter Riedereren			l
NSG 15			Grossflächiges Mosaik aus Kleinseggenriedern, Magerweiden und Zwergsträuchern	Zu den Stafien			m
NSG 16			Flachmoorkomplex mit ausgedehnten Kleinseggenriedern, Magerwiesen (Borstgrasrasen) und Tümpeln	Oberalppass/ Hintersatz			m
NSG 17		G 7	Zwei kleinere Flachmoore im Umgebungsbereich von kleinen Bergseen	Luterseeli			l
NSG 18		E 24	Artenreiche Magerwiese	Flieshubel			l
NSG 19		E 91 / T 1	Mosaik aus Gross- und Kleinseggenriedern, Zwischenmooren, kleineren Tümpeln, Lager- und Quellfluren	Brunnen/ Fliesmatt			m
NSG 20		E 25	Flachmoorkomplex mit kleineren Zwischenmooren, Borstgrasweiden und Zwergsträuchern	Fliesmatt/Hözl			l
NSG 21		E 58	Grossflächiges, artenreiches Flachmoor mit viel Sumpf-Blutauge	Lehn			m
NSG 22		E 59 / T 9	Markantes Mosaik aus Flachmooren, sauren Magerwiesen, zahlreichen Hangwasserläufen und einer langen	Rohr			l
NSG 23		E 60	Homogen ausgebildetes Kleinseggenried	Fruttli			l
NSG 24			Auengebiet entlang der Unteralpreuss	Fruttboden/Stein			m
NSG 25		E 66	Artenreiches Kleinseggenried mit Bulten aus Torfmoosen	Steinbrunnen			l
NSG 26		E 67	Saures Kleinseggenried	Riedboden			l
NSG 27		E 69, E 71, E 72, E 73	Flachmoorkomplex mit zahlreichen grossflächigen Kleinseggenriedern, Zwischenmooren, Bachläufen und	Spannmatt/Tross			m
NSG 28		E 68	Mosaik aus Kleinseggenried (Braune Segge) und kleineren sauren Magerwiesen	Ober Lolen			l
NSG 29		E 81, E 83, E 84	Flachmoorkomplex mit einer Vielzahl an Kleinseggenriedern, Magerwiesen und Wasserläufen	Portgeren			m
NSG 30			Flachmoorkomplex mit ausgedehnten Kleinseggenriedern, Magerweiden und Zwergsträuchern	Sunnspiel			l
NSG 31		E 85	Kleinseggenried im Schwemmkegel eines Gebirgsbaches mit angrenzendem kleinen Bergsee	Wildenmatten See			m
NSG 32		E 86	Kaum geneigtes Kleinseggenried mit vielen Quellfluren und Wasserläufen	Gurschmatt			l

ZP = Zonenplan / BZO = Bau- und Zonenordnung

l = lokal / m = regional/national