

SONDERNUTZUNGSPLANUNG EYSCHACHEN PLANUNGSBERICHT

04.03.2014

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	Seite 2
Planungsbericht	5
Ziele und Eckdaten	5
Vorgeschichte und Entwicklung des QGP	6
Rahmenbedingungen	8
Zentrale Sachthemen dieser Sondernutzungsplanung	9
Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	10
Bebauung	10
Nutzung	12
Erschliessung	13
Freiraum	19
Parzellierung	20
Ver- und Entsorgung	22
Anhang 1	
Technischer Bericht Ver- und Entsorgung	

Impressum:

Auftraggeber	Volkswirtschaftsdirektion Uri, Altdorf
Projektleitung	Andreas Hurter Consulting, Zürich
Immobilienstrategie	Zeugin-Gölker. Immobilienstrategien GmbH, Zürich
Städtebauliches Konzept	Germann & Achermann AG, Altdorf
Raumplanung	Suter von Känel Wild AG, Zürich
Umgebung	Koepflipartner Landschaftsarchitekt, Luzern
Strassenprojekt	Amt für Tiefbau Uri, Altdorf
Infrastruktur	A. Kälin AG, Altdorf
Verkehrsplanung	IBV Hüsler AG, Zürich
Störfallbericht	Neosys AG, Gerlafingen

EINLEITUNG

Stellenwert des Gebiets

Der „Eyschachen“ ist eine der wenigen verbliebenen grossen, zusammenhängenden Arealflächen im Talboden von Uri, die für industriell-gewerbliche Zwecke eingezont sind. Sie ist noch weitgehend unbebaut. Erst durch das Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplans (QGP) Eyschachen wird das Gebiet aber für die vorgesehenen Zwecke verfügbar und der Boden wird handelbar.

Raumentwicklung im Talboden

Durch die Reusskorrektur und den Bau der Gotthardbahn wurden im 19. Jahrhundert zwei schwerwiegende Eingriffe in das räumliche Gefüge der Urner Talebene vorgenommen, deren Auswirkungen bis in unsere Tage hinein spürbar sind, und die von allem Anfang an immer wieder zu Problemen geführt haben. Die beiden pfeilgeraden Bauwerke schneiden das Tal in seiner Längsrichtung nämlich nicht nur in zwei Teile, sondern in deren drei: Durch ihren auseinanderstrebenden Verlauf erzeugen sie ein spitz zulaufendes und auf beiden Längsseiten befestigtes, mehrere Kilometer langes Dreieck, das sich von Attinghausen bis zum See erstreckt und das nur erschwert zugänglich ist.



Bild Walter Mittelholzer 1922

Für lange Zeit war es unbebautes Niemandsland, grün und räumlich leer, bis dort um die Zeit des ersten Weltkriegs herum relativ zufällig, nämlich in Abhängigkeit von Zugangsmöglichkeiten, Nutzungen angesiedelt wurden, die man entweder nicht in den Siedlungszentren haben wollte oder die in einer engeren Verbindung zur Bahnlinie standen, als prominentestes Beispiel die eidgenössischen Getreidemagazine



Eyschachen um 2010

Die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg brachte eine rasant beschleunigte Bautätigkeit mit sich und die Siedlungen – insbesondere Altdorf und Bürglen - wuchsen mit ihren Rändern immer dichter bis an die äusseren Begrenzungslinien dieser Dreiecksfläche heran. Mit ihnen wuchsen die Infrastrukturbauten, Strassen, Stromleitungen und zuletzt die Autobahn, welche diese Strukturen zementierten und unverrückbar machten. Im Inneren der Dreiecksfläche siedelten sich, nach wie vor dem Zufall gehorchend, nun aber in deutlich gesteigertem Tempo all jene Nutzungen an, die man lieber nicht im Blickfeld hat: Umschlagplätze, Entsorgungsbetriebe, Verladestationen, Industriebetriebe, etc. Die spät eingeführten Zonenpläne bildeten diesen Trend letztendlich rechtlich ab und sanktionierten die Entwicklung quasi im Nachhinein auf rechtlicher Ebene.

Der Eyschachen ist Teil dieser Dreiecksfläche. Er umfasst ca. 120'000 m² und ist eingeklemmt zwischen Gotthardbahn und Reuss, erstere neuerdings verstärkt durch die Schnellbahnlinie der Alptransit, letztere durch die Autobahn und neu auch noch durch eine weitere Kantonsstrasse. Die Grenzen wurden dadurch noch undurchlässiger.

Zusammen mit dem unmittelbar benachbarten Gebiet des Bahnhofs Altdorf, der zum Kantonsbahnhof und zum zentralen Busknotenpunkt aufgewertet werden soll, erhält der Eyschachen ein Potenzial, das eine geordnete bauliche Entwicklung und entsprechende planerische und bauliche Vorinvestitionen verlangt und rechtfertigt. Der neue Kantonsbahnhof wird zusammen mit dem Entwicklungsschwerpunkt Eyschachen auf lange Sicht hinaus eine tragende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung des Talbodens spielen.

Gemeinsames Vorgehen der beiden wichtigsten Landeigentümer

Das Areal gehört im Wesentlichen hälftig der Schweizerischen Eidgenossenschaft (Bund) und hälftig dem Kanton Uri. Die SBB Infrastruktur und die Firma Merck & Cie sind ebenfalls noch mit kleineren Arealflächen involviert. Im Zuge der Redimensionierung der Armee will der Bund seinen Bestand an Armeeliegenschaften verkleinern. Dazu gehören auch die Getreidemagazine im Eyschachen. Sie sollen veräussert werden.

Durch die bevorstehende Verlegung der grossen Stromübertragungsleitungen, die das Areal durchqueren, wird auch das angrenzende Gebiet des Kantons Uri zum potenziellen Baugebiet. Beide Areale bilden eine arrundierte zusammenhängende Landfläche.

Ende 2011 wurde diese Landfläche in die neugeschaffene Industriezone 2 der Gemeinde Altdorf übergeführt, resp. eingezont.

Beide Eigentümer streben nun eine geordnete Überbauung des Gebiets an und wollen mit dem vorliegenden QGP die nachstehend beschriebenen Ziele erreichen.



PLANUNGSBERICHT

Ziele und Eckdaten

Ideelle Ziele

Das Ziel dieser Sondernutzungsplanung ist die Bereitstellung einer verlässlichen und sicheren Planungsgrundlage für eine geordnete, dichte und nachhaltige Überbauung des arrondierten Areals. Dabei werden hochwertige Bauten für die Arbeitswelt, für den Unterricht und die Forschung und einer eine gut gestaltete Umgebung von hohem Erholungswert erwartet. Die beiden historischen Baudenkmäler von Robert Maillart und Eduard Züblin sollen die Wahrzeichen des Quartiers bilden. Sie sind in ihrer Substanz zu erhalten.

Was soll mit dieser Sondernutzungsplanung erreicht werden?

Mit dem QGP wird eine hohe Ausnützung des verfügbaren Bodens angestrebt. Dabei wird eine gute räumliche und architektonische Qualität vorausgesetzt, die mit einer gut gestalteten Umgebung im Einklang steht.

Von der Nutzung wird erwartet, dass sie eine hohe Arbeitsplatzdichte und eine hohe Wertschöpfung generiert.

Bauwillige sollen dank dem QGP klare Verhältnisse und rechtliche Sicherheit antreffen und dabei erkennen können, was sie erwartet.

Ausrichtung

Diese Zielsetzungen wurden durch die beteiligten Landbesitzer in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Altdorf und den kantonalen Fachstellen formuliert und verabschiedet.

Der QGP ist ein eigentümergebundenes Planungsinstrument und wird im vorliegenden Fall als bestgeeignete Massnahme zur Erreichung der postulierten Ziele betrachtet.

Mengenangaben

Arealfläche		122'659 m2
Fläche handelbare Parzellen	A	93'591 m2
Fläche Autobahnanschluss / Industriestrasse	N	7'981 m2
Fläche Grob- und Feinerschliessung	N	13'799 m2
Fläche Plätze und Fusswege	A	1'896 m2
Fläche ausgeschiedene Grünbereiche	A	5'329 m2
Anrechenbare Arealfläche	A	100'816 m2
Maximales oberirdisches Bauvolumen bei ÜZ 8.0		806'528 m3
Richtzahl maximale Anzahl Arbeitsplätze		2'500 AP

A = Anrechenbar

N = Nicht anrechenbare Landfläche

Zeithorizont, Etappen

Quartiergestaltungspläne haben eine Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren. Das gilt auch für den vorliegenden QGP. Das Konzept, das dahinter steckt, bezieht sich allerdings auf einen wesentlich längeren Zeithorizont, nämlich mindestens 30 Jahre. Diese Diskrepanz stellt allerdings kein Problem dar, zumal sich nach dem Ablauf der ersten Entwicklungsphase bei einer Revision die gemachten Erfahrungen und die damit verbundenen notwendigen Korrekturen, aber auch Innovationen in einer Revision einbauen lassen.

Vorgeschichte und Entwicklung des QGP

Raumplanung Talboden

Im Zuge der Revision des kantonalen Richtplans wurde für das Gebiet Bahnhof Altdorf / Eyschachen ein Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Dieser Entwicklungsschwerpunkt Urner Talboden (ESP-UT) ist Bestandteil des Regierungsprogramms.

Vorstudien 2011

2011 wurden für den ESP-UT umfangreiche Vorstudien erstellt, welche die Zusammenhänge zwischen dem Eyschachen und dem Gebiet Bahnhof Altdorf, aber auch dem Verkehrsrichtplan Urner Talboden aufzeigten. Diese Vorstudien liessen es als zweckmässig erscheinen, die Planung für das Gebiet Bahnhof Altdorf und das Gebiet Eyschachen getrennt, aber in enger Koordination voranzutreiben. Für das Gebiet Bahnhof Altdorf wurde ein Parallelplanungsverfahren gewählt, das in einen behördenverbindlichen Quartierrichtplan, der vom Gemeinderat Altdorf erlassen wird, mündet. Beim Eyschachen entschied man sich für ein parzellenscharfes und eigentümerverbindliches QGP-Verfahren.

Sondernutzungsplan Eyschachen 2013

Der QGP Eyschachen wurde in den Jahren 2012 / 13 in drei Stufen entwickelt. Zwei grosse Vernehmlassungsrunden mit den Landeigentümern, den Behörden und wichtigen Dritten führten zu den heutigen Ergebnissen.

Von allem Anfang an bildeten die vier Sektoren Ost, Mitte, Süd und West, sowie die innere Feinerschliessung mit den beiden längsgerichtete Strassenachsen das Rückgrat der Quartierstruktur. In Phase 1 umfasste der Sektor Mitte einen ansehnlichen Wohnanteil, dem auch die beiden Hochhäuser zugänglich gemacht worden wären. Die Gemeinde Altdorf lehnte diesen Wohnanteil aus raumplanerischen Gründen vehement ab. Neben der Tatsache, dass die soeben revidierten Zonenvorschriften in der Industriezone keine Wohnnutzung zulassen, wären auch die Reserven des Zonenplans für Wohnnutzung überschritten worden. Beide Argumente hätten eine Zonenplananpassung erforderlich gemacht.

Unten: Plan Phase 1 mit Wohnanteil und 2 Hochhäusern



Mit der Preisgabe der Wohnnutzung wurde ein neues, stärker auf Forschungs- Dienstleistungs- Schulungs- und Produktionstätigkeiten ausgerichtetes Bebauungskonzept für den Sektor Mitte entwickelt, das sich in mehrgeschossigen Bauten unterbringen lässt. Die Volumetrie richtete sich im Weiteren auch an Gebäudegrössen aus, die für lokale Verhältnisse als marktkonform gelten. Als weiteres Merkmal waren die relativ stark betonten räumlichen Querbezüge zwischen den beiden Strassenzügen wichtig.

Unten: Plan Phase 2, Querbezüge zwischen den Strassenräumen



Das zweite Konzept negierte die drei bauhistorisch nicht unbedeutenden Flachlager. Obwohl diese aus dem Schutzinventar des Kantons entlassen sind, sollen sie aufgrund von Fachbeurteilungen durch den QGP nicht zwingend einem Abbruch zugeführt werden. Dieses Postulat führte zur Konzeption der dritten Phase mit einer Quartierstruktur, in welcher die Flachlager aufgehen können. Ihre Existenz wird durch den QGP deshalb nicht weiter negiert.

Dieser Basisplan der dritten Phase wurde durch die Projektleitung genehmigt und bildete die Grundlage für die Verfeinerung und Vertiefung in der letzten Bearbeitungsphase Ende 2013 / Anfang 2014, die nun als Endresultat vorliegt.

Unten: Plan Phase 3



Rahmenbedingungen

Gesetzliche Grundlagen

Der QGP basiert auf folgenden raumplanerischen Grundlagen:

- Kantonaler Richtplan 2012
- Zonenplan der Gemeinde Altdorf, Ausgabe 2011
- Regionales Gesamtverkehrskonzept Urner Talboden 2011

Sachliche Voraussetzungen

Die nachstehenden sachlichen Voraussetzungen bildeten wichtige Rahmenbedingungen für die Konzeption dieses QGP und sind berücksichtigt worden:

Hochwasserschutzprogramm des Kantons Uri, weitgehend abgeschlossen.
Verlegung der Hochspannungsleitungen, Ausführung voraussichtlich 2014/15
Risikobefund aus dem Störfallbericht Eyschachen
Untersuchung auf Schadstoffbelastungen des Bodens
Bericht AfU über Lärmimmissionen von Seiten der SBB und der Autobahn
Projekt ASTRA für einen Halbanschluss an die A2 im Eyschachen
Projekt für eine Optimierung des Kantonsstrassennetzes (West-Ostverbindung)
Quartierrichtplan Bahnhof Altdorf
Konzept ÖV mit Busknotenpunkt Bahnhof Altdorf
Baudenkmäler von Robert Maillart und Eduard Züblin
Ver- und Entsorgungskonzept der A. Kälin AG

Zentrale Sachthemen dieser Sondernutzungsplanung

Im QGP Eyschachen und im zugehörigen Regelwerk werden folgende zentrale Sachthemen behandelt:

1 *Bebauung* (Richtlinien 1, Bebauung)

Baufelder, Pflichtbaulinien, Bautypologie, Gestaltungsvorgaben, unterirdische Bauten, Gebäudezugänge, Zufahrten in Tiefgaragen, Nutzung

2 *Nutzung* (Plan Richtlinien 2, Nutzung)

Arbeitsplatzverteilung und – Dichte bezogen auf die einzelnen Parzellen / Gebäude. Maximale AP-Zahlen (Abminderungsfaktor 20 %)

3 *Erschliessung* (Plan Richtlinien 3, Erschliessung)

Basiserschliessung, Grob- und Feinerschliessung, Langsamverkehrserschliessung, Schienennetz, Verkehrsregime, Parkierung

4 *Freiraum* (Plan Richtlinien 4, Freiraum)

Bepflanzung, Alleebäume, Grünflächen, Grünflächenanteile, Oberflächengestaltung, Dachflächenbergünung, Sickermulden, Unterhaltspflicht.

5 *Parzellierung* (Plan Richtlinien 5, Parzellierung)

Bauparzellen, Erschliessungsparzellen, Parzellen für Grünbereiche

6 *Referenzprojekt* (Masterplan und Modell, Richtlinien 6)

Strassen- und Platzräume. Hofräume, Oberflächengestaltung, Raumabmessungen

7 *Ver- und Entsorgung, Infrastruktur* (Plan Richtlinien Ver- und Entsorgung)

Strassenentwässerung, Schmutzabwasser, Dachentwässerung, Versorgung mit Wasser und Elektrizität, Trassierung

Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Bebauung (Plan Richtlinien 1)

Sektoren

Das Areal umfasst die Sektoren Ost, Mitte, West und Süd. Für die einzelnen Sektoren bestehen besondere Rahmenbedingungen, die zu sektorspezifischen Bautypen und Nutzungsanforderungen führen. Die wichtigsten sind:

Sektor Ost:

Rahmenbedingungen: Längsausrichtung an der Bahnlinie, Lärmimmissionen, Störfall

Bautypologie: hohe mehrgeschossige Riegelbauten, einseitige Hauptorientierung,

Nutzung: Büro, Industriell-gewerbliche Fertigungsprozesse, Dienstleistung, Unterricht, Forschung

Besonderes: Baudenkmäler auf Pz. 02 03 und 04. Schutzobjekte, Erhalt zwingend. Nutzungsbeschränkungen bei Gebäude 06 (eingeschränkter Publikumsverkehr)

Sektor Mitte:

Rahmenbedingungen: Randbebauung mit Strassenseite und Hofseite

Bautypologie: Mehrgeschossige Bauten, zweibündige Orientierung, Zusammenbau

Nutzung: Büro, Feinindustrie, Dienstleistung, Unterricht, Forschung

Besonderes: Kopfbauten am öffentlichen Platz, Querstrassen, Hofgestaltung. Nutzungsbeschränkungen bei Gebäude 07, 08v und 14b (eingeschränkter Publikumsverkehr)

Sektor West:

Rahmenbedingungen: Randlage zu Autobahn

Bautypologie: eingeschossige Hallenbauten mit vorgelagerten mehrgeschossigen Bauten

Nutzung: Industrielle Fertigungsprozesse in den Hallen, Administration in den Kopfbauten

Besonderes: Abschlussfassaden zur Autobahn

Sektor Süd:

Rahmenbedingungen: Randlage zu angrenzendem Chemiewerk, Störfallrisiko

Bautypologie: eingeschossige Halle mit vorgelagerten mehrgeschossigem Gebäude

Nutzung: Industrielle Fertigungsprozesse in der Halle, Administration im Kopfbau

Besonderes: Besondere bauliche Anforderungen infolge Störfallrisiko. Nutzungsbeschränkung (eingeschränkter Publikumsverkehr)

Architektur

Die spezifischen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten sind in den Sonderbauvorschriften geregelt. Generell gilt für alle Bauvorhaben, dass eine hohe architektonische Qualität vorausgesetzt wird. Über diese befindet die Bewilligungsbehörde im Rahmen des Baugesuchs. Sie ist ermächtigt, bei ein Baugesuch bei Nichterfüllen dieses Kriteriums mit der entsprechenden Begründung abzulehnen.

Die Gestaltung der Bauten ist auf die sektorspezifischen Anforderungen auszurichten. Orientierung, Materialisierung, Erschliessung, Öffnungsart und Öffnungsgrad, sowie

Nutzung und Nutzungsverteilung werden im Baubewilligungsverfahren in bezug auf die oben aufgeführten Rahmenbedingungen geprüft.

Baudenkmäler

Die beiden Baudenkmäler sind zu erhalten. Das Turmgebäude auf Pz. 04 ist kein eigentliches Schutzobjekt, es ist aber für die Funktionalität des Getreidespeichers unabdingbar. Aus diesem Grunde ist auch dieses Gebäude mindestens solange, als das Schutzobjekt seine Speicherfunktion erfüllen kann zu erhalten.

Die Flachlager können abgebrochen werden. Sie bilden aber für die Festlegung des Bauungsmusters (nicht zuletzt auf die Intervention der Natur- und Heimatschutzkommission des Kantons Uri hin) massgebende strukturbildende Elemente. Ihr Fortbestand wird durch die Quartierstruktur nicht weiter gefährdet und wird ausschliesslich durch einen Ersatzneubau am gleichen Ort in Frage gestellt. Ersatzneubauten haben hinsichtlich ihrer architektonischen Qualität derjenigen der Flachlager zu entsprechen.

Abbrüche

Einzelne Bauten sind im QGP als Abbruchobjekte bezeichnet (gelbe Markierung). Für die Realisierung der Neubauten sind sie durch die Gesuchsteller abzubauen. Die beiden Abbruchobjekte auf Pz 02 (Anbau Maillart-Gebäude) und Pz 09a (Anbau an das Flachlager 2) sind im Zusammenhang mit einer Umnutzung abzubauen.

Unterirdische Bauten

Die Untergeschosse müssen mit der Standfläche der Bauten deckungsgleich sein. Ausgreifende Untergeschosse sind im Rahmen der im Masterplan speziell bezeichneten Flächen zulässig. Der Bodeneinstand der Gebäude richtet sich nach dem Grundwasserspiegel.

Strassen- und Plätze

Der öffentliche Raum des Quartiers besteht aus den zwei parallel verlaufenden Strassenräumen der Eduard Züblin Strasse und der Eyschachenstrasse. Sie sind über drei Querstrassen und einen Fussweg miteinander verbunden. Die Strassenräume haben einen unterschiedlichen Charakter. Dieser ist bei der Projektierung der Bauten und deren Umgebung zu berücksichtigen.

Eduard Züblin-Strasse:

Dieser Raum wird als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet (vgl. Sonderbauvorschriften). Er reicht von Fassade zu Fassade. Ein besonderes Betriebs- und Gestaltungskonzept regelt die Beschaffenheit und die funktionellen Aspekte. Dieses Konzept ist durch eine qualifizierte Fachperson zu erarbeiten und spätestens dann auszuarbeiten, wenn ein Baugesuch für das erste Gebäude, das an diesen Raum grenzt eingereicht wird. Die Beauftragung der Fachperson erfolgt durch die Verkäuferschaft.

Einzelne kleinere seitlich ausgreifende Plätze Richtung Bahnlinie (zwischen den Bauten Pz. 01 02 03 05 und 05) sind in dieses Konzept einzubeziehen.

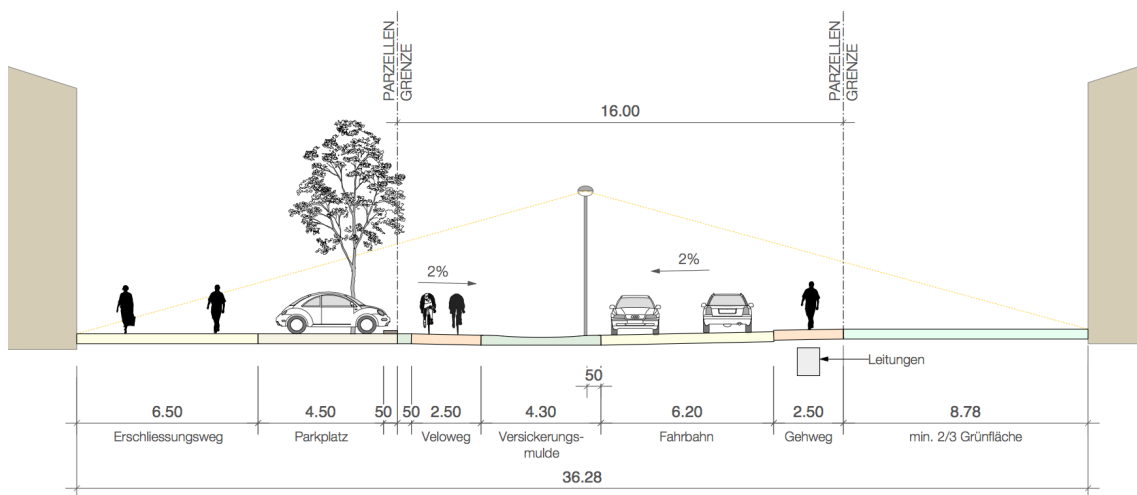
Der Robert Maillart-Platz bildet das räumliche Quartierzentrum. Gestaltung und Betrieb dieses Platzes bilden integrierenden Bestandteil des oben erwähnten Konzepts für die Eduard Züblin-Strasse.

Im nördlichen Teil des Strassenraumes sind parallel zu den Fassaden der Gebäude auf Pz. 01 und 10 begrünte Vorplätze vorzusehen. Diese sind in das Gestaltungskonzept der Eduard Züblin-Strasse einzubeziehen.

Eyschachenstrasse:

Die Eyschachenstrasse bildet die Hauptversorgungsachse für das Quartier. In diesem Strassenraum werden die Funktionen getrennt. Der 34 m breite Strassenraum ist einheitlich zu gestalten. Die Fassaden sind verbindlich auf eine gerade Flucht auszurichten und die Bauten haben in ihrer Höhe nicht nur maximale, sondern auch minimale Masse einzuhalten. Die Alleebäume und die weiteren Grünelemente sind in Lage, Spezies und Mindestgrösse verbindlich vorgeschrieben und zusammen mit der Erstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Flächen müssen kontinuierlich und plan verlaufen und dürfen keine Spünge oder Versätze aufweisen.

Die Anlieferungen und die Zugänge zu den Gebäuden befinden sich an der Eyschachenstrasse. Sie sind nach Möglichkeit zusammenzufassen. Die beanspruchte Hartfläche darf maximal 1/3 der strassenseitigen Grünfläche einnehmen. Für die Umgebungsgestaltung ist zusammen mit dem Bauprojekt ein detailliertes Konzept einzureichen.



Das Querprofil (Normalprofil) ist auch für den privaten Teil des Strassenraums verbindlich.

Nutzung (Plan Richtlinien 2)

Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnungen sowie

Den ergänzenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften.

Im Plan Richtlinien 4 sind die maximal möglichen Arbeitsplatzzahlen pro Gebäude dargestellt. Sie berechnen sich aus der maximalen Bruttogeschossfläche pro Baufeld. Da eine vollständige Überbauung sämtlicher Baufelder unvorstellbar ist, wird mit einem Abminderungsfaktor von 20 % gerechnet. Für die Berechnungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

Geschossbauten	1 Arbeitsplatz pro 30 m ² BGF
Hallenbauten	1 Arbeitsplatz pro 150 m ² BGF

In den störfallbetroffenen Bereichen erfolgt keine Reduktion der Anzahl Arbeitsplätze, es werden jedoch verbindliche bauliche Sondervorschriften auferlegt, die zur entsprechenden Sicherung umgesetzt werden müssen. Sie werden als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Erschliessung (Plan Richtlinien 3)

Äussere Erschliessung

Äussere Erschliessung für den MIV und den Schwerverkehr

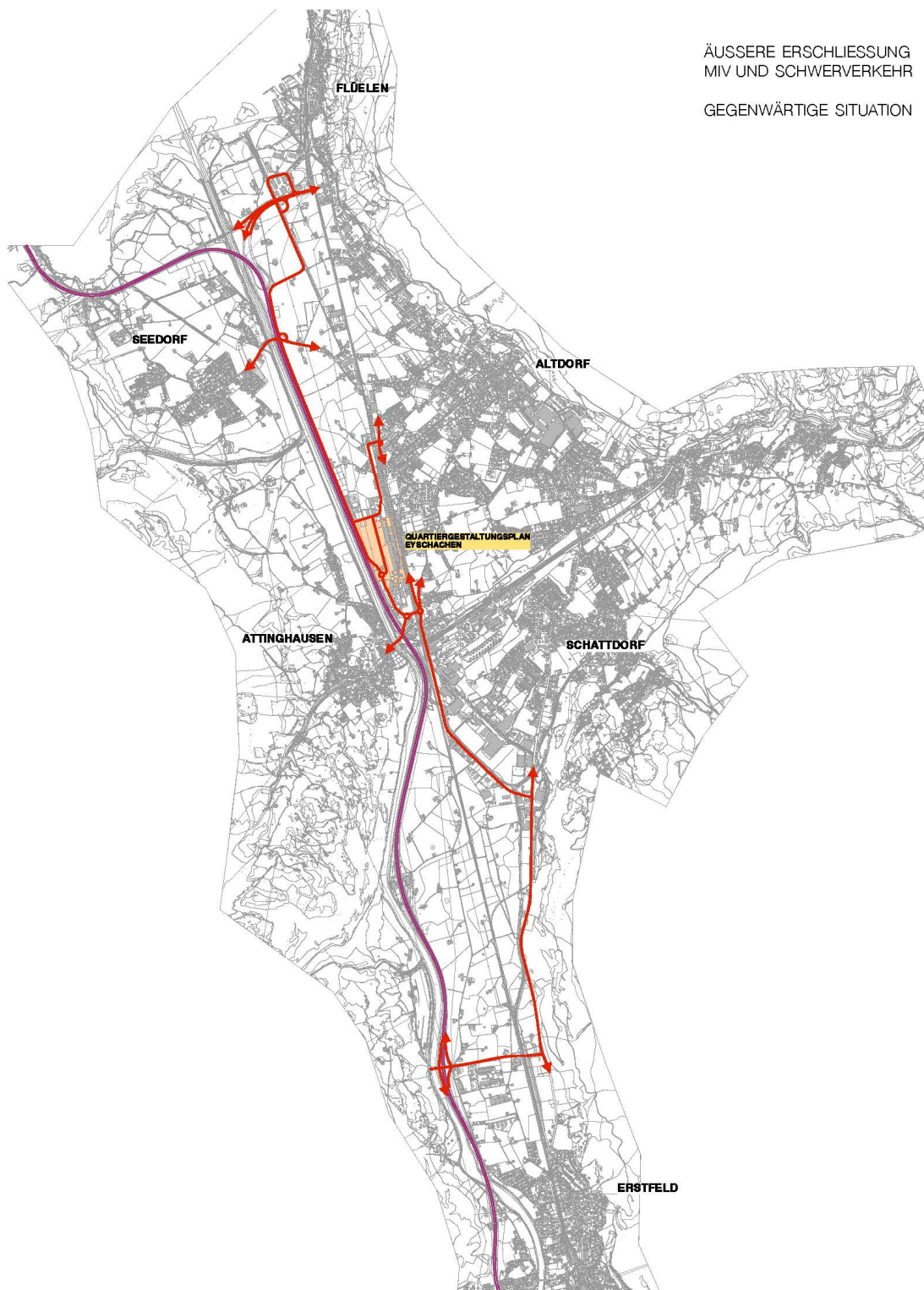
Gegenwärtige Situation:

Zur Zeit bestehen drei Anbindungsrouten an das umliegende Strassennetz.

Die Industriestrasse Nord führt der Autobahn entlang, ist mit der querenden Seedorferstrasse verknüpft und ist über die Reussstrasse, Allmendstrasse, Giessenstrasse und Bahnhofstrasse in Flüelen – eher kompliziert – an den Zubringer zur A2 angeschlossen.

Die Industriestrasse Süd verbindet den Eyschachen mit der Attinghauserstrasse, der Rynächtstrasse und über die Umfahrungsstrasse mit der Gotthardstrasse, die vor Erstfeld mit der A2 verbunden ist. Die Reussacherstrasse führt zum Bahnhof Altdorf (beziehungsweise westlich daran vorbei) und unterfährt die Bahn in einer Unterführung mit beschränkter Höhe, die für den Schwerverkehr und Normalbusse nicht befahrbar ist. Diese Verbindung ist wichtig für den Autoverkehr zwischen den zentralen Ortsteilen von Altdorf und dem Eyschachen.

Die Industriestrasse (Nord und Süd) ist als Kantonsstrasse klassiert und ist vom Gebiet Eyschachen über zwei Knoten erreichbar. Dadurch ergeben sich zwei völlig unabhängige Zugangsrouten zur A2, die zwar relativ weit parallel zur A2 verlaufen und eine grössere Anzahl von Knoten aufweisen, aber keine Wohngebiete tangieren.



ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG
MIV UND SCHWERVERKEHR
GEGENWÄRTIGE SITUATION

QUARTIERGESTALTUNGSPLAN EYSCHACHEN

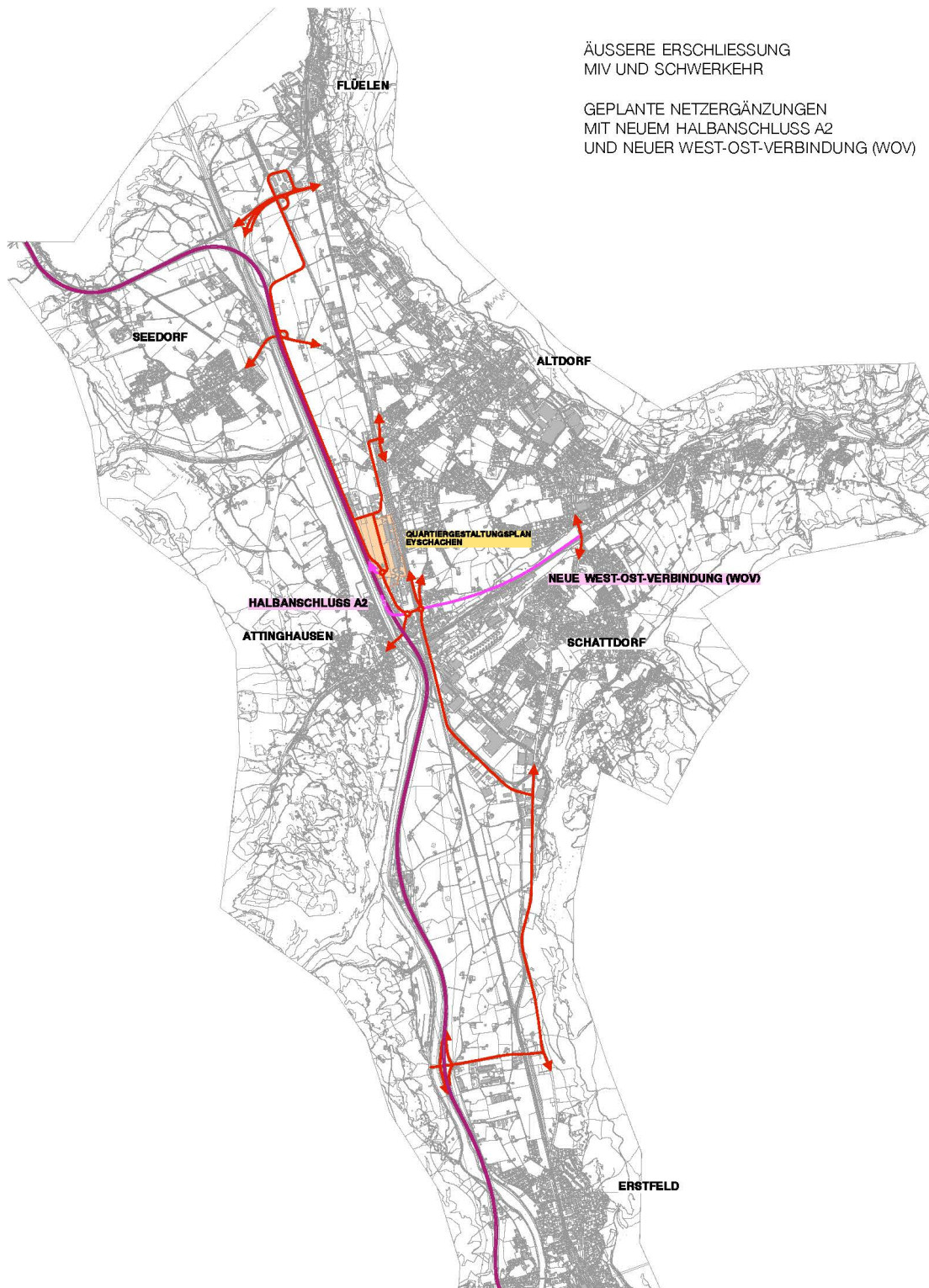
13.01.14

IBV HÜSLER AG

Geplante Netzergänzungen

Der Kanton Uri und das Astra planen die Erstellung eines Halbanschlusses (von und nach Norden) an die A2 in unmittelbarer Nähe zum Eyschachen, das würde den Netzzugang nach Norden entscheidend vereinfachen. Das Projekt des Halbanschlusses an die A2 ist mit der Erstellung einer direkten Verbindung zur Gotthardstrasse (neue

West-Ost-Verbindung (WOV)) verknüpft, diese würde grosse Teile von Altdorf, Schatt-
dorf und Bürglen sehr direkt und ohne Belastung von Wohngebieten an den
Eyschachen anbinden.



Äussere Erschliessung für den nichtmotorisierten Verkehr

Eine Veloroute und eine Fussgängeroute von kantonaler Bedeutung führt gewissermassen diagonal durch das Gebiet Eyschachen. Diese beiden Routen verlaufen in Nord–Süd Richtung und schaffen komfortable Verbindungen zum See (nach Flüelen), zum Bahnhof Altdorf, der zum „Kantonalbahnhof“ aufgewertet werden soll, und nach Erstfeld sowie weiter talaufwärts.

Zur Zeit fehlt eine Verbindung quer zur Bahn nach Osten, das führt zu unverhältnismässigen Umwegen und benachteiligt den nichtmotorisierten Verkehr zwischen dem südlichen Altdorf und dem Eyschachen.

Im Zuge des Ausbaus des Bahnhof Altdorf zum „Kantonalbahnhof“ ist es vorgesehen die Personenunterführung nach Westen zu öffnen, dadurch entsteht eine direkte Verbindung zur Bahnhofstrasse von Altdorf.

Die äussere Verbindung für den öffentlichen Verkehr

Zur Zeit ist der Eyschachen mit dem öffentlichen Verkehr nicht direkt erreichbar. Durch die Öffnung der Personenunterführung am Bahnhof Altdorf nach Westen beträgt der Anmarschweg vom Bahnhof bis zum Schwerpunkt des Gebietes Eyschachen gut 700m, was ca. 10min Fussweg bedeutet, und im Randbereich des Zumutbaren liegt.

Verbessert wird die Situation durch den vorgesehenen Halt der IR-Züge (und evtl. weiterer Angebote), die nach 2020 zu erwarten sind. Auf diesen Zeitpunkt ist ebenfalls vorgesehen dem Bushub auf den Entwicklungsschwerpunkt „Kantonalbahnhof“ zu legen und das damit verbundene Buskonzept bringt Busverbindungen zum Bahnhofvorplatz West mit sich, für die im Gebiet Eyschachen eine zentrale Haltestelle vorgesehen ist. Dadurch wird der Eyschachen in das Hubsystem des „Kantonalbahnhofs“ eingebunden und erhält gute Bahnanschlüsse, sowie über das Busnetz flächendeckende Verbindungen mit dem Urner Talboden.

Innere Erschliessung

Innere Erschliessung für den MIV und den Schwerverkehr

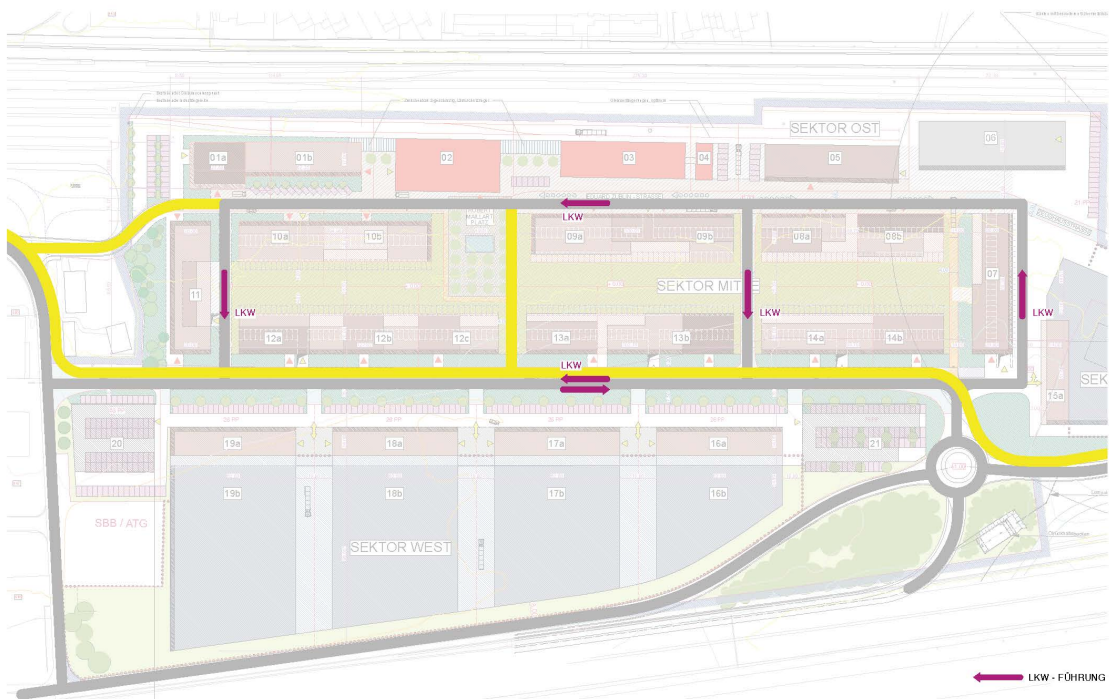
Die ca. 450m lange Strasse neue Eyschachenstrasse bildet das Rückgrat für die innere Erschliessung. Sie ist im Norden an die Reussacherstrasse angebunden und im Süden über ein ca. 20m langes Verbindungsstück an den Kreisverkehr, der den Eyschachen mit der Industriestrasse und später mit der Autobahn-Einfahrt und indirekt mit der Autobahn-Ausfahrt (von und nach Norden) verbindet. Die Zufahrt von der Reussacherstrasse zum Eyschachen wird gegenüber heute um ca. 65m nach Westen verlegt. Das heutige Verbindungsstück wird zum Velo- und Fussweg und bleibt im Notfall für Blaulichtfahrzeuge befahrbar. Die Fahrbahnbreite auf der neuen Eyschachenstrasse wurde mit 6.20m in einer Weise gewählt, dass Lastwagen bei ortsangepasster Geschwindigkeit mühelos kreuzen können.

Der Sektor West wird direkt über die neue Eyschachenstrasse erschlossen, ebenso die beiden öffentlichen zugänglichen Parkieranlagen bei den Eingangsknoten zum Eyschachen.

Der Sektor Mitte wird über die Verbindungsstrassen zur neuen Eyschachenstrasse erschlossen und der Sektor Ost über die Eduard Züblin Strasse die parallel zur neuen Eyschachenstrasse verläuft.

Die beiden Talparallelen Nord – Süd Strassen sind durch drei Verbindungsstrassen verknüpft. Die südlichste davon wird im Einrichtungsverkehr betrieben. Sie beginnt sehr nahe beim Zufahrtskreisverkehr (und späteren Halbanschluss an die A2) und dient der Zufahrt zur heutigen Eyschachenstrasse. Für den Schwerverkehr ergibt sich auf der heutigen Eyschachenstrasse und den drei Verbindungsstrassen eine Einrichtungszirkulation, dadurch kann das Kreuzen von Lastwagen in diesem durch bestehende Bauten eingegengten Strassenraum vermieden werden.

Für den Autoverkehr sind die Einschränkungen der Fahrrichtungen minimal. Lediglich auf der südlichsten der drei Verbindungsstrassen ist das Ausfahren (nach Westen) untersagt, damit die Verhältnisse im Rückstaubereich des Kreisverkehrs übersichtlich bleiben.



Innere Erschliessung für den nichtmotorisierten Verkehr

Die kantonale Velo- und Fusswegverbindung wird auf der direktesten Route entlang der neuen Eyschachenstrasse durch das Areal geführt, dabei wird der Veloweg und der Fussweg – je auf eigenen Fahr- bzw. Gehbahnen – durch das Areal geführt.

Daneben ist ein verzweigtes Netz von Trottoirs und Fusswegen vorgesehen, damit für die Fussgänger möglichst direkte Wege entstehen können.

Mindestens im Bereich wo die Raumverhältnisse auf Grund von bestehenden Bauten eingeengt sind, wurden die Grenzen und Fahrbahnrande in einer Weise definiert, die einen Ausbau als „Begegnungszone“ nicht ausschliessen.



Die Organisation der Parkierung

Grundsätzlich ist die Parkierung von Autos, Velos, Motos und Betriebsfahrzeugen aller Art innerhalb der Parzellengrenzen abzuwickeln.

Grundsätzlich sind die Fahrzeuge innerhalb der Bauvolumen abzustellen und die entsprechenden Stellplätze sind im Baugesuch nachzuweisen. Ausnahmen sind im Quartiergestaltungsplan abschliessend festgehalten.

Darüberhinaus sieht der Quartiergestaltungsplan zwei öffentliche Parkplätze bei den Anschlussknoten vor. Diese stehen der Allgemeinheit zur Verfügung oder es besteht die Möglichkeit, dass sich einzelne Grundeigentümer, insbesondere von bestehenden Bauten, die den Einbau von Abstellplätzen nicht zulassen, einkaufen können.

Ebenerdig sind auf diesen beiden Plätzen zur Zeit 128PP vorgesehen, sollte das nicht ausreichen, so besteht die Möglichkeit auf der Parzelle des Parkplatzes Nord eine mehrgeschossige Anlage zu errichten.

Der Verkehrsablauf

Das Gutachten „Verkehrserzeugung Areal Eyschachen“ vom Team Verkehr (Stand 17.05.2013) kommt zum Schluss, dass in der Abendspitze mit maximal 360 Fahrten vom/zum Eyschachen zu rechnen ist und diese verteilen sich auf drei Aussenrichtungen. Damit ist auf dem inneren Netz und auf den beiden Anschlussknoten mit Höchstbelastungen von 160 bis 220 Fahrten in der Spitzensstunde am Querschnitt zu rechnen. Dadurch werden sich keinerlei Probleme bei den Verkehrsabläufen ergeben, auch nicht falls andere Überlegungen zu einer Verdoppelung dieser Zahlen führen würden.

Freiraum (Plan Richtlinien 4)

Generelles

Die Umgebungsgestaltung ist für jede einzelne Parzelle mit dem Baugesuch nachzuweisen. Die Vorgaben des QGP sind verbindlich. Die einzelnen Elemente müssen zwingend in die Baurealisierung einbezogen werden.

Sektoren Ost und Mitte

Für diese in Anhang 4 bezeichnete Fläche gelten die nachstehend beschriebenen und in Anhang 4 dargestellten Sondervorschriften.

Sektor Mitte:

Die Zone, die sich im Sektor Mitte zwischen den Bauten aufspannt, soll einen parkartigen Charakter aufweisen. Zum Zeitpunkt der Realisierung des ersten Baufeldes, muss für diesen gesamten Freiraum, durch eine qualifizierte Fachperson, ein übergreifendes Umgebungskonzept erarbeitet werden, das die Rahmenbedingungen für die Umge-

bungsplanung der einzelnen Parzellen regelt. Die Beauftragung der Fachperson erfolgt durch die Verkäuferschaft.

Sektor Ost:

Zum Zeitpunkt der Realisierung eines Baufeldes, muss für dessen unbebaute Fläche, durch eine qualifizierte Fachperson, ein detaillierter Umgebungsplan erarbeitet werden

Robert Maillart - Platz:

Der Platz soll einen öffentlichen Charakter aufweisen. Er soll mit standortgerechten Bäumen begrünt sein und genügend Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten aufweisen.

Sickermulden:

Das anfallende Meteorwasser soll in Sickermulden oder Retentionsflächen geführt werden. Die Ausbildung dieser Anlagen muss gemäss kantonalen Richtlinien erfolgen.

Grünbereiche:

Die Parzellen GB 1 und GB sind mit Extensivrasen zu begrünen. In den Bereichen neben dem Kreisel sind Busch- und Baumgruppen aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen, die einen schönen parkartigen Habitus aufweisen und als Visitenkarte beim Eingang zum Quartier wirken. Der 5 m breite Gürtel längs der Industriestrasse ist für die kleinräumliche ökologische Vernetzung vorgesehen.

Parzellierung (Plan Richtlinien 5)



Landbereinigungen infolge QGP und Landabtausch

Der QGP ist parzellenscharf. Aus diesem Grund sind nach Genehmigung des QGP durch den Regierungsrat des Kantons Uri die notwendigen Landbereinigungen infolge des QGP zwischen den Landbesitzern vorzunehmen, damit die einzelnen Parzellen mit dem

Plan übereinstimmen und auf den Markt gelangen können. Zu diesem Zweck sind folgende Handlungen notwendig:

Ausscheiden von Strassen- und Wegparzellen:

Parzelle Basiserschliessung

Parzelle Grob- und Feinerschliessung

Ausscheiden weiterer nicht produktiver Parzellen :

Parzellen für allgemeine Parkieranlagen (Pz 21 und 22)

Parzellen für Grünbereiche (GB 1 und GB2)

Landabtausch zwischen Merck und Kanton Uri

Arrondierung der Parzelle 01a der Schweizerischen Bundesbahnen

Landbereinigung als Folge der Parzellierung gemäss QGP zwischen Armasuisse und Kanton Uri

Landabtausch zwischen Armasuisse und Kanton Uri.

Parzellenaufteilungen

Die Parzellengrenzen sind verbindlich. Einzelne Parzellen können zusammengelegt werden, wenn sie nicht durch ausgeschiedene Strassen- oder Grünflächen voneinander getrennt sind. Eine Unterteilung ist im Rahmen der aufgezeigten Teilungsmöglichkeiten gegeben. Die gestrichelten Linien geben nur die Richtung und die Anzahl der möglichen Unterteilungen vor. In ihrer Lage können sie verschoben werden.

Die Parzellen 16 – 19 an der Eyschachenstrasse können zu einer einzigen oder mehreren Grossparzellen zusammengefasst oder dem vorgegeben Raster folgend unterteilt werden. Dabei ist bei jeder Unterteilung eine Einfahrt gemäss Vorgabe aus dem QGP zu übernehmen. Eine Parzelle muss mindestens drei Rastermasse à 12.50 Breite plus eine Einfahrtsbreite zu 17.50 m umfassen

Weitere Parzellenaufteilungen sind nicht zulässig.

Dienstbarkeiten

Zur Sicherstellung einzelner übergeordneter Interessen, resp. von parzellenübergreifender Anlagen ist ein Dienstbarkeitsvertrag oder ein gleichwertiges Rechtsvehikel zu errichten, das die rechte und Pflichten der Grundeigentümer regelt, die über die Sonderbauvorschriften des QGP hinaus wirksam werden müssen. Es sind dies:

Erschliessungen:

- Durchleitungsrechte für Werkleitungen (allgemein)

- Bestandes- resp. Erstellungsrecht für Abwasserpumpwerke (Pz. 02/03 07 17/18 GB1)
- Erstellungsrecht für eine Energiespeicheranlage (Pz.15)
- Erstellungsrecht für Trafostationen (Pz 09 16 19)
- Überfahrrechte für die Gleisanlagen (Pz. 01 02 03 04 und 05)
- Überfahrrechte für rückwärtige LKW-Anlieferung (Pz. 01 02 03 04 und 05)
- Allgemeines Fuss- und Fahrwegrecht in den Randbereichen, die von der Begegnungszone berührt werden (Pz. 01 02 03 04 05 06 07 08 09).
- Allfällige Mehrkosten infolge Störfall (Pz 05 06 07 08 14 15)

Oberflächen:

- Besondere Vorschriften zur Oberflächengestaltung auf den Parzellen, die von der Begegnungszone berührt werden (Pz. 01 02 03 04 05 06 07 08 09).
- Besondere Vorschriften für die Aussenraumgestaltung des Hofraums im Sektor Mitte (Pz. 07 08 09 10 12 13 14)

Spezielle bauliche Sicherheitsvorschriften:

- Besondere Vorschriften für die bauliche Konzeption, Konstruktion und Ausrüstung von Gebäuden, die im Störfallbereich 1 liegen (Pz 06 07 und 15 ganz, Pz. 08 und 14 teilweise)
- Betriebs- Unterhalts- und Erneuerungsregelungen:
Für den Betrieb- Unterhalt und Erneuerung an allgemeinen Anlagen ist ein Vertragswerk zu erstellen, das im Grundbuch anzumerken ist.

Ökologischer Vernetzungskorridor

- Der 5 Meter breite Grünstreifen entlang der Industriestrasse ist als „Einfassung des Industrie- und Gewerbegebiets Eyschachen“ zu lesen. Zusätzlich wird mit einem 10 Meter breiten „Korridor auf Zeit“ insgesamt ein Vernetzungskorridor von 15 Meter Breite geschaffen, wodurch Vernetzungen von ökologischem Wert wie Fliessgewässer und Grünräume geschaffen werden können.

Im Bedarfsfall kann, wenn ein Interessent mit einem konkreten Bauprojekt Flächen aus dem „Korridor auf Zeit“ beansprucht, der Vernetzungskorridor wieder auf den 5 Meter breiten Grünstreifen reduziert werden.

Ver- und Entsorgung (Anhang 1)

Die Rahmenbedingungen für die Ver- und Entsorgung sind im technischen Bericht der A. Kälin AG vom 22. Januar 2014 verbindlich festgehalten. Zu diesem Bericht bilden auch die Pläne Ver- und Entsorgungskonzept Nr. 3504.003 sowie Einzugsflächen Versickerung der A. Kälin AG vom 15.01.2014, resp. 22.01. 2014 integrierende Bestandteile

