



## Quartiergestaltungsplan Eyschachen

# Sonderbauvorschriften (SBV)

### Festsetzung

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

Für die Grundstücke  
GS Nrn. 1119, 1125, 1305, 1306  
Kanton Uri:

-----

Für das Grundstück GS Nr. 1121  
Armasuisse:

-----

Für das Grundstück GS Nr. 1  
SBB:

-----

Für das Grundstück GS Nr. 1122  
Merck & Cie:

-----

### Erlass

Durch den Gemeinderat erlassen am

Namens des Gemeinderates

Die Präsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

-----

### Genehmigung

Durch den Regierungsrat genehmigt am

Für den Regierungsrat:

RRB-Nr.

-----

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Ziffer 1.1 Zweck

Der Quartiergestaltungsplan (QGP) Eyschachen schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die wirtschaftlich tragfähige Neustrukturierung des Gebiets Eyschachen.

Insbesondere werden:

- eine städtebaulich überzeugende Entwicklung des Areals für hochwertige Nutzungen in den Bereichen Industrie und Gewerbe sowie Dienstleistungen ermöglicht, welche Teil des Entwicklungsschwerpunktes Urner Talboden sind,
- die Bebauung des Areals in zweckmässige Baufelder gliedert und über die Festlegung von baulichen Parametern die städtebauliche Grundstruktur fixiert,
- die verkehrliche Anbindung des Areals sowie die innere Erschliessung inkl. Parkierung geregelt und eine verkehrsberuhigte Verkehrsorganisation gewährleistet,
- attraktive Grün- und Strassenräume sichergestellt.

### Ziffer 1.2 Bestandteile

Der QGP setzt sich aus den vorliegenden Sonderbauvorschriften (SBV), dem Anhang mit den Richtlinien und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.

### Ziffer 1.3 Richtlinien

Soweit die nachfolgenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dienen folgende im Anhang wiedergegebenen Planfestlegungen als Richtlinien für das Bauen nach den Sonderbauvorschriften:

- Richtlinien Bebauung
- Richtlinien Nutzung
- Richtlinien Erschliessung
- Richtlinien Freiraum
- Richtlinien Parzellen und Eigentum
- Richtlinien Referenzprojekt

### Ziffer 1.4 Abweichungen von den Richtlinien

Von den Richtlinien darf vorbehältlich der SBV des QGP Eyschachen sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Wirtschaftliche Überlegungen allein sind kein hinreichender Grund für solche Abweichungen.

Ziffer 1.5  
Schutzobjekte

Die im Situationsplan speziell bezeichneten Schutzobjekte sind in ihrer Substanz zu erhalten. Veränderungen dürfen nur in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege vorgenommen werden. Die Anordnungen in einer Schutzverfügung oder in einem Schutzvertrag gehen den Bestimmungen dieser Sonderbauvorschriften vor. Die Nutzung dieser Objekte hat sich den Schutzzielen unterzuordnen.

Ziffer 1.6  
Flachlager

Die bestehenden Flachlager in den Baubereichen 8, 9 und 10 dürfen nur abgebrochen werden, wenn ein quartiergestaltungsplankonformer Neubau rechtlich gesichert ist.

Ziffer 1.7  
Ergänzendes Recht

Wo der Quartiergestaltungsplan (Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften) nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Altdorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

## 2. Bebauung

Ziffer 2.1  
Baubereiche

Die zulässigen Lagen, äusseren Abmessungen sowie Abstände der ober- und unterirdischen Gebäude ergeben sich aufgrund der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche.

Die Mantellinien der Baubereiche dürfen auch durch vorspringende Gebäudeteile nicht überschritten werden.

Ziffer 2.2  
Abstände

Der Grenzbau ist erlaubt, sofern ein Grenzbaurecht vorliegt.

Ziffer 2.3  
Geschosszahl

Die Geschosszahl ist innerhalb der festgelegten minimalen und maximalen Höhenkoten nicht beschränkt.

Ziffer 2.4  
Erdgeschosshöhen

Die Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von mindestens 5 m aufzuweisen. Davon ausgenommen sind die Gebäude in den Baubereichen 15b, 16b, 17b, 18b und 19b.

Ziffer 2.5  
Höhenlage Erdgeschosse  
und Strassen

Die Höhenlage der Erdgeschosse in den Baubereichen 1 bis 11 ist auf das Strassenniveau der Eduard-Züblin-Strasse auszurichten.

Die in der Richtlinie „Referenzprojekt“ bezeichneten Höhenkoten sind für die weitere Projektierung wegleitend.

Ziffer 2.6  
Pflichtbaulinien

Die jeweiligen Fassaden der oberirdischen Gebäude sind auf die im Situationsplan speziell bezeichneten Pflichtbaulinien zu stellen.

Einzelne Fassadenrücksprünge und -unterbrüche sind auf einer Länge von maximal 20% der Pflichtbaulinie zulässig, wobei die Eckpunkte der Baubereiche zwingend zu bebauen sind.

Ziffer 2.7  
Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Baube- reich	Min. Gebäude- höhe (m.ü.M.)	Max. Gebäude- höhe (m.ü.M.)	Max. zulässige Baumasse *
1a	470.20	478.20	35'000 m <sup>3</sup>
1b	464.20	466.20	
2	Bestand	Bestand	Bestand
3	Bestand	Bestand	Bestand
4	Bestand	Bestand	Bestand
5	467.20	470.20	25'400 m <sup>3</sup>
6	464.20	466.20	36'600 m <sup>3</sup>
7	467.20	470.20	26'800 m <sup>3</sup>
8	467.20	470.20	35'100 m <sup>3</sup>
9	467.20	470.20	36'800 m <sup>3</sup>
10	464.20	466.20	30'000 m <sup>3</sup>
11	464.20	466.20	22'700 m <sup>3</sup>
12	467.20	470.20	44'600 m <sup>3</sup>
13	467.20	470.20	37'200 m <sup>3</sup>
14	467.20	470.20	28'700 m <sup>3</sup>
15a	466.70	469.70	82'600 m <sup>3</sup>
15b	463.70	465.70	
16a	462.50	464.50	60'800 m <sup>3</sup>
16b	462.50	464.50	
17a	462.50	464.50	87'600 m <sup>3</sup>
17b	462.50	464.50	
18a	462.50	464.50	99'100 m <sup>3</sup>
18b	462.50	464.50	
19a	462.50	464.50	110'600 m <sup>3</sup>
19b	462.50	464.50	
P1	-	459.50	16'300 m <sup>3</sup>

\* Unter Vorbehalt von Ziffer 2.10

Ziffer 2.8  
Minimale Gebäudehöhe

Wo eine minimale Gebäudehöhe (m.ü.M.) festgelegt ist, darf die Oberkante der Dachkonstruktion diese Kote nicht unterschreiten. In den Baubereichen 8 bis 10 und 12 bis 14 gilt diese minimale Höhenkote jedoch nur in einem Abstand von 15m zur jeweiligen Pflichtbaulinie.

Ziffer 2.9  
Maximale Gebäudehöhe

Kein Bauteil darf die im Situationsplan und in Ziffer 2.7 festgelegten maximalen Gebäudehöhen (m.ü.M.) überschreiten. Davon ausgenommen sind Kamine und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie nicht massive Absturzsicherungen. Diese Bauteile sind gegenüber der jeweiligen Aussenfassade zurückzusetzen. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren.

Ziffer 2.10  
Baumassenverlagerungen

Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Baumasse innerhalb des Perimeters sind Baumassenverlagerungen zwischen den Geschossbauten und zwischen den Hallenbauten um bis zu 5% zulässig.

Ziffer 2.11  
Technische Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Gemäss Planeintrag sind ausserhalb der Baubereiche namentlich folgende technische Bauten und Anlagen zulässig:

- Ölrückhaltebecken
- Absetzbecken
- Trafostation
- Zentrale Versickerungsanlage
- Pumpwerk
- Wärmezentrale

Bei Bedarf sind weitere Bauten und Anlagen zulässig.

### 3. Nutzweise

Ziffer 3.1  
Nutzweise der Geschossbauten

Die zulässige Nutzweise der Geschossbauten ergibt sich aufgrund der Bestimmungen der BZO. Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Bildungs- und Forschungsstätten sowie Versorgungseinrichtungen.

Ziffer 3.2  
Nutzweise der Hallenbauten

Die Hallenbauten sind für flächenintensivere Produktionsprozesse bestimmt, die grosse Raumhöhen erfordern. Im Interesse der Störfallvorsorge sind geringere Personenbelegungen zulässig.

Ziffer 3.3  
Ausschluss publikumsintensive Nutzungen

Im Interesse der Störfallvorsorge sind in den Baubereichen 6, 7 und 15a keine publikumsintensive Nutzungen zulässig.

Ziffer 3.4  
Ausschluss

In Verschärfung zu den Bestimmungen der BZO sind Freizeiteinrichtungen und Einkaufsbetriebe mit mehr als 500m<sup>2</sup> Verkaufs- respektive Freizeitfläche nicht gestattet. Davon ausgenommen sind betriebsbezogene Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von maximal 1'000m<sup>2</sup>.

Ziffer 3.5  
Parkhaus

Im Baubereich P1 ist der Bau eines Parkhauses zulässig.

## 4. Erschliessung

Ziffer 4.1  
Erschliessungsstrassen

Die Baubereiche sind über die Eduard-Züblin-Strasse, die Zeughausstrasse, die neu zu erstellende Eyschachenstrasse sowie die Querverbindungen zu erschliessen.

Ziffer 4.2  
Eduard-Züblin-Strasse

Die Eduard-Züblin-Strasse ist im Sinne einer Begegnungszone verkehrsberuhigt und attraktiv von Fassade zu Fassade zu gestalten. Mit der Gestaltung sind tiefe Fahrgeschwindigkeiten sicherzustellen. Spätestens im Rahmen eines ersten Bauprojekts ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept unter Beizug der privaten Vorzonen zur Bewilligung einzureichen.

Die Eduard-Züblin-Strasse darf bis zur Reussacherstrasse verlängert werden, wenn mit einem Strassenprojekt der Ausbau des Anschlussknotens ausserhalb des QGP-Perimeters gesichert wird. Ansonsten ist die Durchfahrt für den MIV zu sperren.

Ziffer 4.3  
öffentliche Fuss- und  
Radwege

Die bezeichneten öffentlichen Fusswege haben eine Breite von mindestens 2.0m aufzuweisen. Bis zur Realisierung eines Trottoirs längs der Reussacherstrasse ist zwischen den bezeichneten Anschlussstellen ein provisorischer öffentlicher Fussweg anzulegen.

An bezeichneter Lage ist ein Radweg mit einer Breite von mindestens 2.5m anzulegen.

Ziffer 4.4  
Parkplatzangebot

Das minimal zu erstellende und das maximal zulässige Parkplatzangebot bemisst sich gemäss der VSS-Norm SN 640 281.

Ziffer 4.5  
Parkplatzreduktion

Die Betriebe können von der Verpflichtung zur Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen teilweise befreit werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und das Mobilitätskonzept dauerhaft sichergestellt wird. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die minimal erforderliche Anzahl Personenwagen-Abstellplätze planerisch nachzuweisen und grundbuchrechtlich zu sichern und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren.

Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Ziffer 4.6  
Besucher Parkplätze

An den schematisch bezeichneten Lagen sind oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Oberirdische Besucherparkplätze dürfen auch im Baubereich P1 erstellt werden. Die jeweilige Höchstzahl ist im Plan verbindlich festgelegt.

Gestützt auf ein Gestaltungskonzept dürfen Besucherparkplätze auch auf der Eduard-Züblin-Strasse angeordnet werden.

Ziffer 4.7  
Parkplätze für Beschäftigte

Die Parkplätze für die Beschäftigten sind in Tiefgaragen und im Parkhaus P1 anzuordnen. Die Lage der im Situationsplan bezeichneten Tiefgaragenzufahrten ist schematisch. Sie besitzen einen Anordnungsspielraum. Die Tiefgaragenrampen sind mehrheitlich in die Gebäude zu integrieren.

Ziffer 4.8  
Anlieferung und  
Warenumschiag

Für die Geschossbauten sind im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Anlieferungs- und der Warenumschiagsbereiche auszuweisen. Sie sind im Grundsatz in Richtung der Eduard-Züblin-Strasse, Eyschachen- oder Zeughausstrasse anzuordnen. Im begrünter Hofbereiche sind solche Anlagen nicht zulässig. Bei den Hallenbauten ist die Anlieferung in die Gebäude zu integrieren.

Ziffer 4.9  
Gleisanschluss

Der im Situationsplan bezeichnete Freihalteraum sichert den Raum für den bestehenden arealinternen Gleisanschluss und eine allfällige Gleisverlängerung. Der Freihalteraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Ziffer 4.10  
Veloabstellplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind entsprechend dem effektiven Bedarf genügend Einstellmöglichkeiten für Velos, Motorräder u.dgl. auszuweisen. Die Veloabstellplätze sind in den Gebäuden zu integrieren und in unmittelbarer Nähe zu den Hauszugängen anzuordnen.

## 5. Grün- und Freiraum

Ziffer 5.1  
Robert Maillart Platz

Der im Plan bezeichnete Platz ist als identitätsstiftender, öffentlicher Aussenraum attraktiv zu gestalten und zu bepflanzen. Der Platz ist für den motorisierten Verkehr zu sperren.

Ziffer 5.2  
Begrünter Hofbereich

Zwischen den Baubereichen 8 und 14, 9 und 13, 10 und 12 ist ein begrünter Hofbereich anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. Im Sinne eines Anordnungsspielraums der angrenzenden Baubereiche dürfen pro Parzelle maximal 5% der bezeichneten Hoffläche überbaut werden.

Solitäre Gebäude sind im Hofbereich nicht zulässig. Für die Abgrenzung der Untergeschosse ist der Eintrag in der Richtlinie Referenzprojekt wegleitend.

Ziffer 5.3  
ökologische Ausgleichs-  
fläche

Die speziell bezeichneten ökologischen Ausgleichsflächen sind naturnah zu gestalten.

Zwischen den Fassaden der Hallenbauten und der Industriestrasse kann durch den Kanton ein Fliessgewässer realisiert werden. Der Gewässerraum ist im Sinne von Art. 4 Abs. 3 RPBG an die Ausnützung anrechenbar. Die Baubereichsgrenzen gehen den kantonalen Abstandsvorschriften gegenüber Fliessgewässern vor.

Ziffer 5.4  
Begrünte Vorzonen

Mindestens 2/3 der im Situationsplan bezeichneten Vorzonenflächen sind zu begrünen und angemessen zu bepflanzen.

Ziffer 5.5  
Bäume

An den schematisch bezeichneten Lagen sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Eyschachenstrasse ist eine einseitige Allee zu pflanzen.

Ziffer 5.6  
Zäune

Die Umfriedung von Baufeldern mit Mauern, Zäunen u.dgl. ist nur an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen erlaubt. Die übrigen Baufelder sind offen und durchlässig zu halten.

Ziffer 5.7  
Umgebungskonzept

Im Baubewilligungsverfahren ist pro Baubereich ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen, der die Richtlinien zur Freiraumgestaltung konkretisiert.

## 6. Gestaltung

Ziffer 6.1  
Grundsatz

Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.

Ziffer 6.2  
Dachgestaltung

Die Geschossbauten sind mit einem Flachdach zu versehen. Bei den Hallenbauten 16b, 17b, 18b und 19b sind überdies Sheddächer zulässig. Die Flachdächer sind als Retentionsflächen auszugestalten und zu begrünen, soweit sie nicht von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie beansprucht werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren und vom Dachrand zurückzusetzen.

Ziffer 6.3  
Adressbildung

Die Fassaden in Richtung der Erschliessungsstrassen sind adressbildend zu gestalten und mit hindernisfreien Zugängen zu versehen.

Bei Fassaden längs der Autobahn ist auf eine gute Aussenwirkung zu achten.

Ziffer 6.4  
Reklamen

Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Diese sind sorgfältig in die Fassaden oder die Umgebung zu integrieren und müssen einem gestalterischen Gesamtkonzept folgen.

## 7. Umwelt

Ziffer 7.1  
Grundwasser

Die Untergeschosse dürfen nicht in den mittleren Grundwasserstand der Baubereiche hineinragen. Grössere Einstandstiefen können bewilligt werden, wenn ein hydrogeologisches Gutachten flankierende Massnahmen zum Schutze des Grundwasserhaushaltes aufgezeigt und diese umgesetzt werden können.

Ziffer 7.2  
Versickerungsanlagen

Das unverschmutzte Meteorwasser ist dem Grundwasser zuzuführen. Im Bewilligungsverfahren sind pro Baubereich die erforderlichen Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Für die Entwässerung der Strassen ist an bezeichneter Lage ein zentrales Absetzbecken zu erstellen. Längs der Eyschachenstrasse ist eine Sickermulde zu realisieren.

Flächen, welche nicht der Erschliessung dienen sowie oberirdische Parkplätze sind mit sickerfähigen Oberflächen auszugestalten und zu begrünen.

Ziffer 7.3  
Störfälle

Der Betrieb auf dem Grundstück Kat. Nr. 1122 (Firma Merck) sowie das SBB Gleisfeld und die A2 fallen in den Geltungsbereich der Störfallverordnung.

Bei Grundstücken im Einflussbereich der erwähnten Störfallbetriebe und -anlagen sind im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

Freisetzung giftiger Gase

Entlang des Gleisfelds der SBB (Baubereiche 1 bis 6) und im Umfeld der Firma Merck (Baubereiche 3 bis 9 sowie 13 bis 16) sind gegen das Eindringen giftiger Gase (infolge einer Havarie) folgende Massnahmen wegleitend:

- Die Gebäude sind mit einer gesteuerten Lüftung zu versehen („Zwangslüftung“). Diese muss über eine Notausschaltung verfügen, welche beim Eintretensfall die Lüftung blockiert. Die Frischluftansaugung hat auf der vom Gefahrenpotenzial abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen. Fenster dürfen nicht manuell geöffnet werden können.

BLEVE  
(boiling liquid expanding vapor  
explosion)

Entlang des Gleisfelds der SBB (Baubereiche 1 bis 6) und im Umfeld der Firma Merck (Baubereiche 5 bis 8 sowie 14 und 15) sind gegen eine Gaswolkenexplosion (BLEVE) (infolge einer Havarie) folgende Massnahmen wegleitend:

- Die Gebäude sind so zu konstruieren, dass sie während 20 Sekunden einen thermischen Schock mit einer Strahlungsintensität von 50 kW/m<sup>2</sup> überstehen, ohne in Brand zu geraten. Die Strahlungsquelle ist ca. 100 m über dem Boden anzunehmen.
- Es dürfen nur thermisch gehärtete und somit nicht brennbare Fassaden- und Dachelemente verwendet werden. Die dem Gefahrenpotenzial zugewandten Aussenwände und Dachflächen müssen feuerbeständig sein (min REI 90 nbb)
- Die Aussenwände haben eine geringe Anzahl an Fassadenöffnungen bzw. Fenster in Richtung zur möglichen Strahlungsquelle aufzuweisen. Die Fenster dürfen nicht geöffnet werden können und müssen einen Feuerwiderstand von mind. EI 60 aufweisen.
- Die Fluchtwege in den Gebäuden sind jeweils so anzulegen, dass sie vom Gefahrenpotenzial wegführen.
- Brennbare Stoffe dürfen nicht im Aussenbereich gelagert werden.
- Aufenthaltsräume im Freien (z.B. Bistros, Gartenanlagen für Freizeit etc.) sind im Gefahrenbereich nicht zulässig.

Massnahmen entlang der  
Autobahn A2

Entlang der Autobahn A2 (Baubereiche 16 bis 19) sind folgende Massnahmen wegleitend:

- Die Gebäude sind mit einer gesteuerten Lüftung zu versehen („Zwangslüftung“). Die Frischluftansaugung hat auf der vom Gefahrenpotenzial abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen. Fenster entlang der A2 dürfen nicht manuell geöffnet werden können.
- Fassaden entlang der Autobahn A2 sind thermisch gehärtet und somit nicht brennbar zu planen.
- Aufenthaltsräume im Freien (z.B. Bistros, Gartenanlagen, für Freizeit etc.) sind im Gefahrenbereich nicht zulässig.

Baubewilligungsverfahren

Die Massnahmenliste ist nicht abschliessend. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Ziffer 7.4  
Energie

Der Wärmebedarf der Gebäude ist zu mindestens 50% aus erneuerbaren Energiequellen zu decken. Davon ausgenommen sind Betriebe mit einem hohem Bedarf an Prozessenergie.

Die Betriebe sind verpflichtet, allfällige Abwärme aus industriellen Prozessen für den Betrieb von Wärmeverbundsystemen zur Verfügung zu stellen.

Ziffer 7.5  
Lärm

Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung folgender Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV nachzuweisen:

- Baubereiche 12 bis 14 und 15 bis 19: es gelten die Planungswerte
- Übrige Baubereiche: es gelten die Immissionsgrenzwerte

An den speziell bezeichneten Lagen sind längs der SBB-Linie transparente Lärmschutzwände zu erstellen.

Ziffer 7.6  
Erschütterung

In den Baubereichen längs der SBB-Linie sind im Baubewilligungsverfahren Massnahmen gegen Bodenerschütterungen zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.

## 8. Etappierung

Ziffer 8.1  
Grundsatz

Das Quartiergestaltungsplangebiet darf in Etappen überbaut werden.

## 9. Schlussbestimmungen

Ziffer 9.1  
Regelung der hinreichenden  
Erschliessung

Spätestens mit einem ersten Baugesuch für einen Neubau sind folgende Konzepte und Bauprojekte zur Erstellung der erforderlichen Infrastrukturanlagen innerhalb des QGP-Perimeters zur Bewilligung einzureichen:

- Infrastrukturprojekt (Strassen, Wege, Ver- und Entsorgung)
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Eduard-Züblin-Strasse und Robert Maillart Platz gemäss Ziffer 4.2
- Entsorgungskonzept mit Bezeichnung der zentralen Sammelplätze für Kehrriecht und Wertstoffe
- Altlastensanierungs- und Bodenschutzkonzept

Die entsprechenden Bauprojekte und Konzepte sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Amtsstellen zu erarbeiten.

Zudem haben die Grundeigentümer in einem Erschliessungsvertrag die erforderlichen privatrechtlichen Regelungen namentlich zur Finanzierung der gemeinschaftlichen Ausstattungs- und Erschliessungselemente zu treffen.

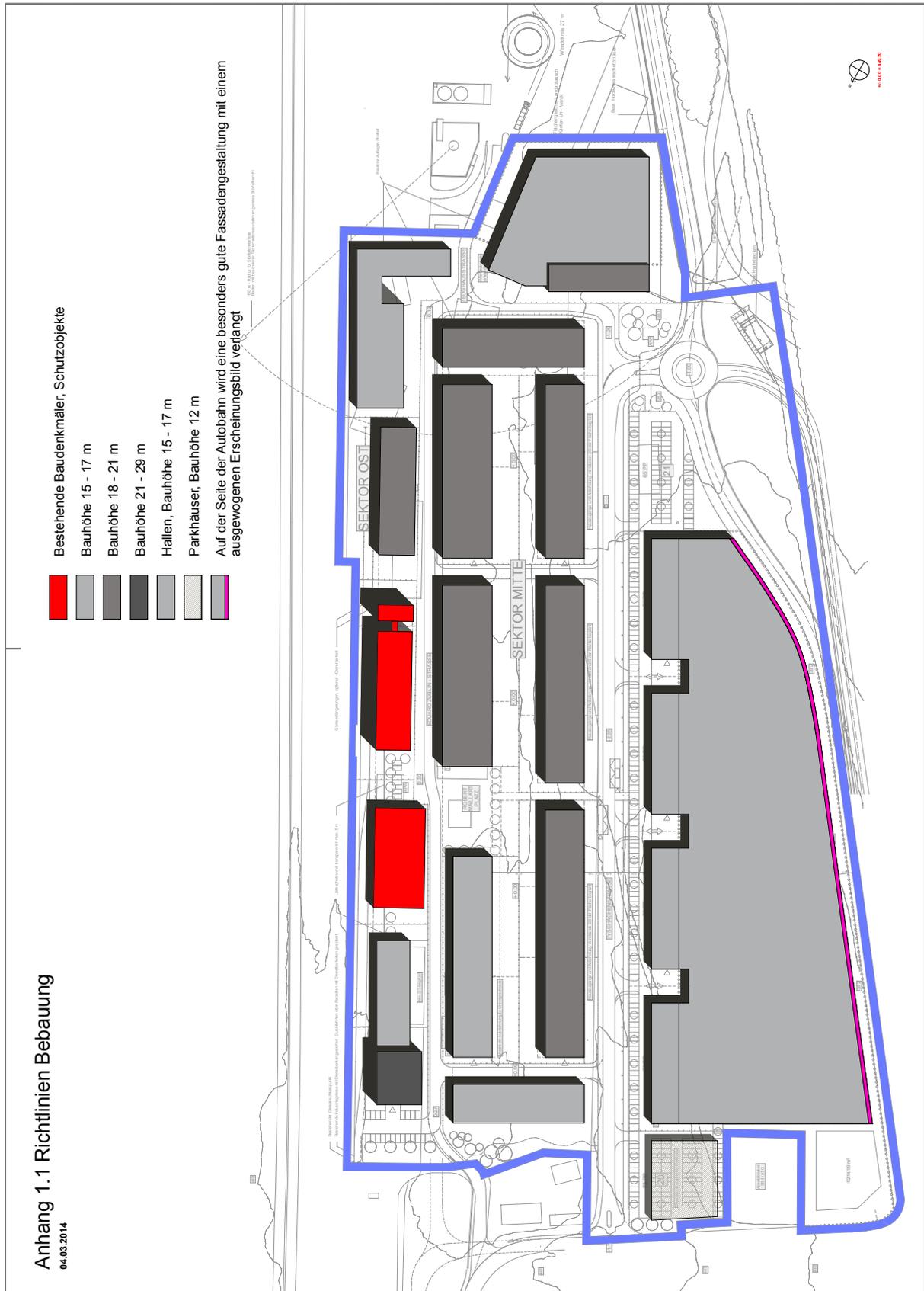
Ziffer 9.2  
Rechtskraft

Der QGP tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

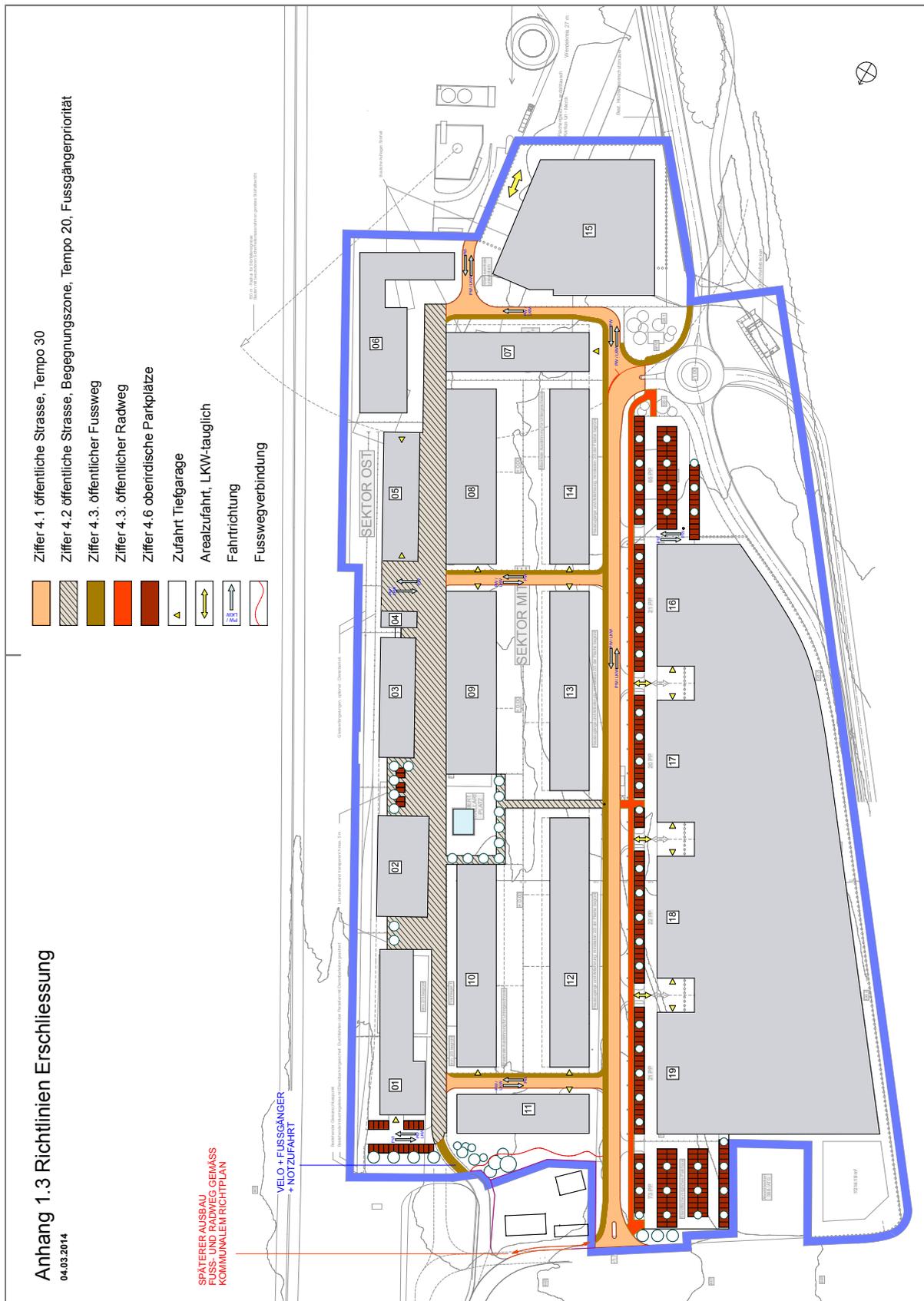


# Anhang I

Richtlinien gemäss Ziffer 1.3 SBV









### Anhang 1.5 Richtlinien Parzellen und Eigentum

04.03.2014

-  Perimeter, Geltungsbereich des QGP
-  Parzellengrenze, Eigentumsgrenze
-  Parzellennummer
-  Parzelle für Strassen und gemeinsame Anlagen
-  Landabtausch Armasuisse - Merck Schweiz AG







# Anhang II

## Erläuterungen zum Quartiergestaltungsplan

## 1. Allgemeine Bestimmungen

Zu Ziffer 1.1  
Zweck

*Die in Ziffer 1.1 der Sonderbauvorschriften verankerten Ziele waren die Grundlage für das städtebauliche Konzept der Ger-mann und Achermann Architekten. Der Quartiergestaltungsplan basiert auf diesem Richtprojekt und setzt dieses mit einem an-gemessenen Projektierungsspielraum grundeigentümergebin-dlich um.*

Zu Ziffern 1.2, 1.3 und 1.4  
Bestandteile,  
Richtlinien,  
Abweichungen von den  
Richtlinien

*Der Quartiergestaltungsplan Eyschachen besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und den Richtlinien im Anhang 1. Diese Bestandteile entfalten folgende Verbindlichkeiten:*

- *Situationsplan 1:500, Sonderbauvorschriften: Grundeigentümergebin-dlich, Abweichungen von den Fest-legungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig.*
- *Richtlinien Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Freiraum, Parzellen und Eigentum sowie Referenzprojekt: Grundeigentümergebin-dlich, Abweichungen sind in be-gründeten Fällen möglich, wenn insgesamt eine qualitativ zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.*

*Auch die Richtlinien sind somit rechtsverbindlich. Sie haben je-doch eher wegleitenden Charakter, fassen die Überlegungen zur Gebietsentwicklung zusammen und ergänzen die Fest-legungen des Quartiergestaltungsplans in den Bereichen Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Freiraum und Par-zellierung.*

*Die vorliegenden Erläuterungen sowie die übrigen technischen Berichte zur Ver- und Entsorgung, Erschliessung und Störfall-vorsorge dienen den kommunalen und kantonalen Behörden als Beurteilungshilfen. Die Berichte erlangen keine Rechtsver-bindlichkeit.*

Zu Ziffer 1.5  
Schutzobjekte

*Bei beabsichtigten Veränderungen an den Schutzobjekten Gebäude Assek.-Nr. 737, 744 und 745 empfiehlt sich frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.*

Zu Ziffer 1.6  
Flachlager

*Die Flachlager dürfen nicht auf Vorrat abgebrochen werden. Die Baubereiche sowie die Neuparzellierung wurden so ange-legt, dass die Flachlager (Assek Nrn. 662, 707 und 720) bis zu einer Neubebauung bestehen bleiben können. Die Infrastruktur-anlagen können erstellt werden, ohne dass die Flachlager tangiert werden. Ein Rückbau dieser Bauten ist erst zulässig, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für einen quar-tiergestaltungsplankonformen Neubau vorliegt. Der bestehende Anbau beim Flachlager Assek Nr. 720 darf vorzeitig und ohne ein rechtlich gesichertes Bauprojekt abgebrochen werden.*

Zu Ziffer 1.7  
Ergänzendes Recht

*Der Quartiergestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der die nutzplanerische Grundordnung ergänzt und verfeinert. Das Planungsgebiet ist der Industriezone I2 zugewiesen. Vom Zonenzweck wird nicht abgewichen. Die zulässige Nutzweise wird jedoch in den Sonderbauvorschriften präzisiert.*

*Sofern der Quartiergestaltungsplan (Situationsplan und Sonderbauvorschriften) keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung und des übergeordneten Rechts.*

## 2. Bebauung

Zu Ziffer 2.1  
Baubereiche

*Im Quartiergestaltungsplan sind insgesamt 23 Baubereiche bezeichnet. Ober- sowie unterirdische Gebäudevolumen dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile im Sinne der BZO dürfen die Mantellinien der Baubereiche nicht überragen. Mit dieser gestalterischen Vorgabe wird eine klar definierte Fassadenflucht sichergestellt.*

*Die Baubereiche und die maximal zulässigen Gebäudehöhen besitzen einen genügend grossen Spielraum zur Anordnung der zulässigen Baumasse.*

Zu Ziffer 2.2  
Abstände

*Die durch die Mantellinien der Baubereiche definierten Abstände zu den Nachbargrundstücken und den Strassen gehen den kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften vor.*

*Die zulässige Gebäudelänge ergibt sich aufgrund der jeweiligen Baubereichsabmessungen. Es ist kein Mehrhöhenzuschlag oder Mehrlängenzuschlag zu beachten.*

*Gebäude dürfen mit Zustimmung des Nachbarn an die gemeinsame Grenze gestellt werden. Die erforderlichen Grenzbau-rechte werden voraussichtlich mit dem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag im Grundbuch eingetragen.*

*Für die im Situationsplan bezeichneten technischen Bauten, die ausserhalb der Baubereiche erstellt werden dürfen, gelten die Abstandsvorschriften des RPBG (Art. 9, Art. 10, Art. 11 RPBG). Vorbehalten bleiben abweichende privatrechtliche Regelungen.*

Zu Ziffer 2.3  
Geschosszahl

*Für sämtliche Baubereiche sind unter Ziffer 2.7 minimale und maximale Höhenkoten definiert. Innerhalb der erlaubten Höhe ist die Anzahl Geschosse frei wählbar.*

Zu Ziffer 2.4  
Erdgeschosshöhen

*Die Ausbildung der Erdgeschosse ist für das Erscheinungsbild des Quartiers wichtig. Aus diesem Grund haben die Erdgeschosse zwingend eine Höhe von mindestens 5 m aufzuweisen. Von dieser Regelung sind die Hallenbauten ausgenommen, damit Zwischengeschosse möglich sind.*

Zu Ziffer 2.5  
Höhenlage Erdgeschosse

*Die Eduard-Züblin-Strasse wird im Sinne einer Begegnungszone als Mischverkehrsfläche ausgestaltet. Die Höhe der Erdgeschosse der Baubereiche 1 bis 11 ist auf das Strassenniveau auszurichten. Somit kann ein stufenloser Zugänge zu den Gebäuden und die Anbindung der Erdgeschosse an die Begegnungszone sichergestellt werden.*

*Die Höhenlage der übrigen Erdgeschosse ist gemäss den Bestimmungen des RPBG so anzulegen, dass sie im Durchschnitt maximal 1 m und absolut max. 1.5 m über das massgebende oder tiefergelegte Terrain hinaus ragen.*

*Im Quartiergestaltungsplan wird das massgebende Terrain nicht abweichend vom heutigen Geländeverlauf festgelegt. Gegebenenfalls ist in der Baubewilligung für die Erschliessungsstrassen der auf das Erschliessungssystem abgestimmte neue Geländeverlauf als massgebendes Terrain zu erklären.*

Zu Ziffer 2.6  
Pflichtbaulinien

*Im Quartiergestaltungsplan sind Pflichtbaulinien definiert. Diese tragen zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und zur Stärkung von Strassenräumen sowie von Plätzen bei.*

*An den bezeichneten Stellen müssen die Fassaden der oberirdischen Gebäudeteile zwingend den Pflichtbaulinien folgen. Auf einer Länge von maximal 20% der Pflichtbaulinie sind einzelne Fassadenrücksprünge und –unterbrüche zulässig. Dadurch können die Bauvolumen gegliedert werden. Vorspringende Bauteile dürfen die Pflichtbaulinien nicht überragen.*

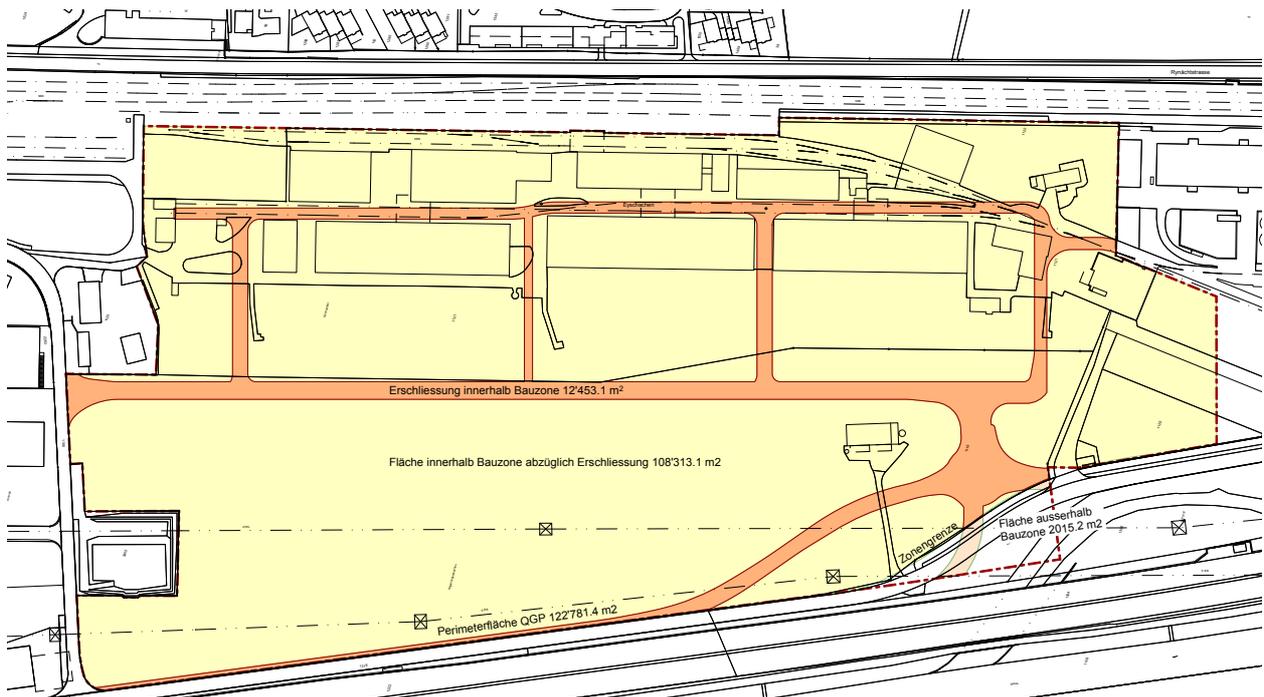
Zu Ziffer 2.7  
Grundmasse

*Der Perimeter liegt in der Industriezone I2, in welcher eine maximale Baumasse von  $8\text{m}^3/\text{m}^2$  zulässig ist. Im Gebiet Eyschachen sind insgesamt  $120'766\text{ m}^2$  der I2 zugewiesen.*

*Nach Abzug der Verkehrsflächen im Sinne von Art. 52 BZO (2013) verbleibt eine massgebliche Landfläche von  $108'313\text{ m}^2$ , die gemäss BZO den Bau von  $866'505\text{ m}^3$  Baumasse zulässt.*

*Von der Baumassenziffer 8.0 gemäss BZO kann in Anlehnung an die Quartiergestaltungsplan-Festlegungen für die übrigen Zonen abgewichen werden.*

*Die im QGP definierte maximal zulässige Baumasse beträgt total  $872'000\text{ m}^3$  (inklusive bestehende Gebäude Baubereiche 2, 3 und 4), was bezogen auf die massgebliche Landfläche einer Baumassenziffer von 8.05 entspricht.*



**Zu Ziffer 2.8 + 2.9**  
**Minimale und maximale**  
**Gesamthöhe**

*Für sämtliche Baubereiche sind minimale und maximale Höhenkoten definiert. Der Dachrand ist innerhalb dieser Höhenvorgaben anzuordnen. Diese Vorgabe ist im Interesse des städtebaulichen Gesamtbildes. Die zu realisierende minimalen Höhen stellen sicher, dass die Bauzone im Gebiet Eyschachen haushälterisch genutzt wird.*

*Dachaufbauten und massive Brüstungen dürfen die maximale Höhenkote nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Kamine und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Diese müssen sich gut in die Dachlandschaft integrieren und vom Dachrand zurückversetzt werden.*

*Die Baubereiche, die direkt an den zu erstellenden begrüntem Hofbereich angrenzen, besitzen einen grösseren Spielraum zur Anordnung der Baumasse. Im Interesse der Flexibilität haben die Baukörper nur in einem Abstand von 15m zur Pflichtbaulinie die festgelegte Mindesthöhe einzuhalten.*

**Zu Ziffer 2.10**  
**Baumassenverlagerung**

*Zur Gewährleistung eines angemessenen Projektierungsspielraums sind Baumassenverlagerungen zwischen den gleichen Bautypologien (Geschossbauten, Hallenbauten) zulässig.*

*In Abweichung zu den Bestimmungen der BZO ist die Nutzungsübertragung nicht auf angrenzende Baufelder beschränkt. Pro Baubereich für die Geschossbauten respektive Hallenbauten darf maximal 5% der zulässigen Baumasse auf andere Baubereiche für Geschossbauten respektive Hallenbauten übertragen werden. Die Baumasse eines Baubereichs darf die unter Ziffer 2.7 definierte Baumasse um maximal 5% überschreiten.*

Zu Ziffer 2.11  
Bauten und Anlagen  
ausserhalb der Baubereiche

*Im Grundsatz sind unterirdische und oberirdische Gebäude und Gebäudeteile nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Im Quartiergestaltungsplan sind Flächen und Standorte für Infrastrukturbauten und -anlagen bezeichnet, welche sich ausserhalb der Baubereiche befinden. Die Standorte sowie die Flächen für die Infrastrukturbauten sind schematisch dargestellt. Die Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzuordnen oder sind wenn möglich in Gebäude zu integrieren.*

*Die Aufzählung im QGP ist nicht abschliessend. Die Detailprojektierung der Infrastrukturanlagen wird zeigen, ob weitere Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden müssen.*

### 3. Nutzweise

Zu Ziffer 3.1  
Nutzweise der  
Geschossbauten

*Das Gebiet Eyschachen befindet sich in der Industriezone I2. Der Zonenzweck ist in der BZO definiert. Mit dem Quartiergestaltungsplan darf vom Zonenzweck nicht abgewichen werden. Die Industriezone I2 ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung bestimmt. In den Sonderbauvorschriften wird präzisiert, dass zu den zulässigen Nutzungen auch Bildung- und Forschungsstätten sowie Versorgungseinrichtungen zählen.*

Zu Ziffer 3.2  
Nutzweise der Hallenbauten

*Betriebe mit einem hohen Flächenbedarf sind gemäss BZO nicht zulässig. Die BZO enthält dazu eine Aufzählung von Betrieben, die explizit nicht zulässig sind. Die Aufzählung ist abschliessend.*

*Die Richtlinie Nutzung, die für die weitere Projektierung zu beachten ist, enthält Richtwerte zur beabsichtigten Arbeitsplatzdichte in den einzelnen Gebäuden. Die Hallenbauten 15b, 16b, 17b, 18b und 19b sind für flächenintensivere Produktionsprozesse bestimmt, die grosse Raumhöhen erfordern. Diese Hallenbauten werden in Richtung der Autobahn und der Firma Merck angeordnet.*

*Bezogen auf den Perimeter des Quartiergestaltungsplans können mit dem baulich differenzierten Konzept die Nutzungsvorgaben der BZO (dichtes Arbeitsplatzgebiet mit hoher Wertschöpfung) erfüllt werden. Die Richtlinie Nutzung dient im Vollzug dabei als Beurteilungshilfe für die Ansiedlung künftiger Betriebe.*

Zu Ziffer 3.3  
Nutzweise der Hallenbauten

*Die Baubereiche 6, 7 und 15a befinden sich im Perimeter der Störfallvorsorge. Daher sind in diesen Baubereichen Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr (z.B. Bildungsstätten, etc.) zu vermeiden.*

Zu Ziffer 3.4  
Ausschluss Verkaufsbetriebe

*Gemäss BZO dürfen in der Industriezone I2 Freizeit- und Einkaufszentren bis maximal 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erstellt werden.*

*Da im Gebiet Eyschachen keine grossen Freizeit und Einkaufszentren erwünscht sind, wird die maximale Verkaufs- respektive Freizeitfläche auf 500m<sup>2</sup> begrenzt. Verkaufsflächen, die zu einem im Gebiet Eyschachen angesiedelten Betrieb gehören, dürfen eine Fläche bis 1'000 m<sup>2</sup> aufweisen. Der Zonenzweck gemäss BZO bleibt mit dieser Einschränkung gewahrt.*

Zu Ziffer 3.5  
Parkhäuser

*Im Baubereich P1 ist ausschliesslich der Bau eines Parkhauses zulässig.*

*In den Sonderbauvorschriften wird keine minimale, sondern nur eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Bis zum Bau des Parkhauses kann der Baubereich als Parkplatzfläche genutzt werden.*

## 4. Erschliessung

Zu Ziffer 4.1  
Erschliessungsstrassen

*Das vorgesehene Erschliessungssystem ist genügend leistungsfähig, um den künftigen Verkehr bewältigen zu können. Bezüglich der Führung der einzelnen Verkehrsarten wird auf die Ausführungen im Planungsbericht verwiesen.*

Zu Ziffer 4.2  
Eduard-Züblin-Strasse

*Die Eduard-Züblin-Strasse ist als verkehrsberuhigter Strassenraum so zu konzipieren, dass die Signalisation einer Begegnungszone möglich ist. Dabei bleibt offen, ob die Strasse effektive als Begegnungszone signalisiert wird respektive signalisiert werden kann, wenn sie im Privateigentum (Miteigentumsparzelle) verbleibt.*

*Der gesamte Strassenraum, inklusive der privaten Gebäudevorzonen, soll nach einheitlichen Grundsätzen gestaltet werden, so dass ein funktional zusammenhängender Raum entsteht.*

*Mit der Gestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden (Visitenkarte). Dazu ist ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, welches die gesamte Eduard-Züblin-Strasse umfasst. Die Anordnung von Längsparkplätzen für Besucher ist zu prüfen.*

*Die Verbindung zwischen der Eduard-Züblin-Strasse und der Reussacherstrasse wird für den motorisierten Individualverkehr gesperrt, was in einem Erschliessungsvertrag zu sichern ist. Die Sperrung kann aufgehoben werden, wenn der Anschlussknoten an die Reussacherstrasse ausserhalb des Perimeters verkehrssicher ausgebaut wird. Die Linienführung ist dabei zu optimieren.*

Zu Ziffer 4.3  
öffentliche Fuss- und  
Radwege

*Den Fussgängern steht ein dichtes und zusammenhängendes Wegnetz zur Verfügung. Die im QGP bezeichneten Wege haben eine Breite von mindestens 2m aufzuweisen.*

*Der Radverkehr wird getrennt vom motorisierten Individual- (MIV) auf einem separaten Trasse parallel zur Eyschachenstrasse geführt. Dieses hat eine Breite von mindestens 2.5m aufzuweisen.*

*Die Querverbindungen sind mit Trottoirüberfahrten an die Eyschachenstrasse und Eduard-Züblin-Strasse anzuschliessen. Dadurch sind die Fussgänger in der Längsbeziehung gegenüber dem Fahrverkehr vortrittsberechtigt. Die Trottoirüberfahrten sind dabei so auszugestalten, dass im Kreuzungsbereich tiefe Fahrgeschwindigkeiten sichergestellt werden.*

*Die Reussacherstrasse ist als Fuss- und Radweg im Sinne des kommunalen Richtplans durch die Gemeinde in einem separaten Projekt auszubauen.*

Zu Ziffer 4.4 – 4.7  
Parkplätze

*In der Gemeinde Altdorf besteht eine Verordnung über die Schaffung von Abstellplätzen aus dem Jahre 1997.*

*Da die VSS-Norm detaillierte Richtwerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten enthält, wird die VSS-Norm 640 281 als Grundlage für die Bemessung der Pflichtparkplätze innerhalb des Planungsgebiets für verbindlich erklärt. Eine erste Abschätzung ergab bei Vollausbau einen Parkplatzbedarf zwischen 2'000 und 2'500 Abstellplätzen im QGP-Gebiet Eyschachen.*

*Die Sonderbauvorschriften ermöglichen auch den Bau von autoarmen Nutzungen, die beispielsweise mit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft kompatibel sind. Auf die Realisierung von Parkplätzen kann teilweise verzichtet werden, wenn die künftigen Nutzer die Mobilitätsbedürfnisse mit den anderen Verkehrsmitteln (Fuss, Velo, ÖV) decken. Gestützt auf ein Mobilitätskonzept, das zusammen mit der Gemeinde Altdorf zu erarbeiten und verbindlich zu sichern ist (Vertrag), kann das Parkplatzangebot reduziert werden.*

*Im Mobilitätskonzept wird das zu erstellende Parkplatzangebot unter anderem anhand folgender Kriterien bestimmt:*

- *Nutzungsart und Kennzahlen zur geplanten Nutzung*
- *Ziele und Absichten der Projektträger*
- *Voraussetzungen des Standorts: bestehende und geplanten Angebote des öffentlichen sowie des Fuss- und Veloverkehrs (Netze, Fahrplandichte, Abstellanlagen)*
- *Vorgesehene Massnahmen: Mobilitätsangebote und Anreizsysteme sowie ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Shuttlebus), Informationssysteme etc.*

*Zudem ist aufzuzeigen, wie das Konzept auf die Nutzer/Mieter/Eigentümer/Rechtsnachfolger überbunden wird, wie die Kon-*

*trolle organisiert wird und welche Massnahmen zu ergreifen sind, wenn die Ziele und Vorgaben des Mobilitätskonzeptes nicht erfüllt werden.*

*Es ist im Sinne einer Rückfallebene der Nachweis zu erbringen, dass das erforderliche Parkplatzangebot zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden kann.*

*Parkplätze für Angestellte und Besucher sind im Grundsatz in Tiefgaragen innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Die Tiefgaragenzufahren sind mehrheitlich in die Gebäude zu integrieren. Die im QGP bezeichneten Zufahrten sind schematisch und besitzen einen Anordnungsspielraum.*

*Im Interesse der Umgebungsqualität sieht der Quartiergestaltungsplan nur ein untergeordnetes Angebot an oberirdischen Besucherparkplätzen vor. Weitere Besucherparkplätze sind in den Tiefgaragen anzuordnen.*

#### Zu Ziffer 4.8 Anlieferung

*Die Anlieferung und der Warenumschlagsbereich sind mit dem Quartiergestaltungsplan noch nicht abschliessend festgelegt. Sie sind aus den betrieblichen Erfordernissen heraus festzulegen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. In den begrünter Vorzonen dürfen unter Berücksichtigung von Ziffer 5.4 Anlieferungen realisiert werden.*

*Bei den Hallenbauten ist die Anlieferung in die Gebäude zu integrieren. Zu diesem Zweck sind die speziell bezeichneten Zufahrten lastwagentauglich auszugestalten.*

#### Zu Ziffer 4.9 Gleisanschluss

*Das Gebiet Eyschachen verfügt bereits heute über einen Gleisanschluss. Die Neubebauung macht eine Anpassung der heutigen Linienführung erforderlich.*

*Mit dem Quartiergestaltungsplan wird längs der SBB-Linie der Raum für eine mögliche Verlängerung des Anschlussgleises bis zum Baufeld G6 gesichert. Der Freihaltebereich kann temporär auch als Anlieferungs- oder Erschliessungsfläche genutzt werden.*

#### Zu Ziffer 4.10 Veloabstellplätze

*Im Baubewilligungsverfahren sind genügend Abstellmöglichkeiten für Velos, Motorräder u.dgl. auszuweisen. Auf die Festlegung einer bestimmten Zahl wird verzichtet. Das zu schaffende Angebot ist einzelfallweise entsprechend dem effektiven Bedarf des Betriebes zu bestimmen. Der Bedarf ist im Baubewilligungsverfahren aufgrund von plausiblen Annahmen zur Verkehrsmittelwahl der Beschäftigten herzuleiten.*

## 5. Grün- und Freiraum

### Zu Ziffer 5.1 Robert Maillart Platz

*Der Robert Maillart Platz schafft einen Ausgleich zur zulässigen dichten Bauweise im Gebiet. Ziel ist ein verkehrsfreier, öffentlicher Aussenraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität.*

*Für die Gestaltung des Platzes ist zusammen mit der Begegnungszone der Eduard-Züblin-Strasse ein Konzept auszuarbeiten.*

### Zu Ziffer 5.2 Begrünter Hofbereich

*Zwischen den Baubereichen 8 und 14, 9 und 13 sowie 10 und 12 ist ein zusammenhängender Grünraum anzulegen. Dieser ist frei zugänglich zu gestalten und mit Bäumen zu versehen.*

*Die Signatur für den begrünteten Hofbereichs ist im Situationsplan den angrenzenden Baubereichen überlagert. Damit wird der Anordnungsspielraum zum Ausdruck gebracht, wonach maximal 5% der Hofbereichsfläche überbaut werden darf.*

*Tiefgaragen im Bereich des begrünteten Hofbereichs müssen so ausgestaltet werden, dass die Begrünung und Bepflanzung mit Bäumen möglich bleibt (Ausparungen für Wurzelraum).*

### Zu Ziffer 5.3 ökologische Ausgleichsfläche

*Der Abstandsbereich zwischen den Hallenbauten 16b, 17b, 18b und 19b und der Industriestrasse dient als ökologische Ausgleichsfläche.*

*Die Gestaltung ist zusammen mit dem kantonalen Amt für Umweltschutz zu definieren. Der Kanton beabsichtigt allenfalls in diesem Bereich ein Fliessgewässer anzulegen, welches die Verbindung zwischen der stillen Reuss und dem Giessen herstellt. Falls ein Fliessgewässer entlang der Hallenbauten realisiert wird, soll dies nicht zu einer Reduktion der Entwicklungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Baubereichen führen. Die Mantellinien der Baufelder gehen daher den kantonalen Abstandsvorschriften zu Fliessgewässern vor.*

### Zu Ziffer 5.4 Begrünte Vorzonen

*Die Pflicht zur Begrünung von mindestens 2/3 der Vorzonenflächen liegt im Interesse des Wasserhaushaltes (Versickerung) und des Quartierbildes (Strassenraum, Adressbildung).*

### Zu Ziffer 5.5 Bäume

*Die Eyschachenstrasse wird in Richtung der Hallenbauten durch eine einseitige Allee abgeschlossen. Der Baumtyp ist im Infrastrukturprojekt für die Strassen und Wege zu definieren.*

*Ansonsten sieht der Quartiergestaltungsplan an mehreren geeigneten Standorten die Pflanzung von Baumgruppen vor.*

Zu Ziffer 5.6  
Zäune

*Im Grundsatz soll ein offenes, durchlässiges Arbeitsplatzgebiet entstehen, in welchem auch der Gestaltung des öffentlichen und privaten Freiraums Rechnung getragen wird.*

*Die Umfriedung von Baufeldern ist nur an den Randzonen zulässig. Mauern und Umzäunungen sind möglichst einheitlich zu gestalten.*

Zu Ziffer 5.7  
Umgebungskonzept

*Im Baubewilligungsverfahren ist pro Baubereich ein detaillierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen, der die Richtlinien zur Freiraumgestaltung konkretisiert. Darin sind insbesondere folgende Inhalte nachzuweisen:*

- *Gestaltung und Materialisierung*
- *Ausstattung und Möblierung*
- *Versickerungsanlagen*
- *Übergänge Nachbargrundstücke*

## 6. Gestaltung

Zu Ziffer 6.1  
Grundsatz

*Ein hoher Gestaltungsstandard ist zur Ansiedlung von Betrieben mit einer hohen Wertschöpfung im Interesse der gesamten Gebietsentwicklung.*

*Die erhöhten gestalterischen Anforderungen gelten sowohl für die Bauten als auch für die Freiflächen, Materialien und die Farbgebung.*

*Die Gestaltungsqualität ist projektbezogen im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde zu beurteilen.*

Zu Ziffer 6.2  
Dachgestaltung

*Im gesamten Gebiet gilt eine Flachdachpflicht. Zur Reduktion der Regenwassermenge bei starken Niederschlägen sind die Flachdächer zu begrünen und als Retentionsflächen auszugestalten.*

*Davon ausgenommen sind die Hallenbauten, die aufgrund von statischen Überlegungen nicht zu begrünen sind und auch mit einem Sheddach versehen werden dürfen.*

Zu Ziffer 6.3  
Adressbildung

*Im Gebiet ist auf eine gute, einladende Adressbildung zu achten. Dies bedeutet, dass die Hauptfassaden und Zugangsbereiche zu den künftigen Firmen besonders sorgfältig zu gestalten sind. Dabei ist eine zurückhaltende Beschilderung (Eigenreklamen) gewünscht.*

*Die Fassaden längs der Autobahn sind für die Aussenwirkung des Arbeitsplatzgebietes wichtig. Im Baubewilligungsverfahren wird auch die gestalterische Qualität dieser Fassaden beurteilt.*

Zu Ziffer 6.4  
Reklamen

*Eigenreklamen sind in die Fassaden oder in die Umgebung zu integrieren. Sie dürfen nicht auf die Dächer aufgesetzt werden. Im Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes ist dafür zusammen mit der Gemeinde ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.*

## 7. Umwelt

Zu Ziffer 7.1  
Grundwasser

*Allfällige Massnahmen zum Grundwasserschutz sind im Baubewilligungsverfahren in Zusammenarbeit mit dem AfU festzulegen.*

Zu Ziffer 7.2  
Versickerungsanlagen

*Die Versickerungsfläche entlang der Eyschachenstrasse reicht nicht aus, um sämtliches unverschmutztes Meteorwasser der Strassen innerhalb des Perimeters dem Grundwasser zuführen zu können. Aus diesem Grund ist im Bereich der bestehenden Anlage der SBB ein zusätzliches zentrales Absetzbecken zu erstellen.*

*Für das Dachwasser und das anfallende Meteorwasser der Gebäude und der Umgebungsflächen sind dezentrale Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Bei der Ausführung ist auf eine gute Gestaltung zu achten und es sind folgende Richtlinien wegleitend:*

- *Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung (Schweizer Norm SN 592 000)*
- *Regenwasserentsorgung (Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten, VSA 2002)*

Ziffer 7.3  
Zu Störfälle

*Die in den Sonderbauvorschriften festgelegten Massnahmen zur Störfallvorsorge sind für die weitere Projektierung der Bauten im Einflussbereich der Gefahrenquellen wegleitend. Die Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.*

*Im Übrigen wird auf den Bericht der Firma Neosys verwiesen.*

Zu Ziffer 7.4  
Energie

*Obwohl noch kein Energieversorgungskonzept besteht, gewährleisten die Bestimmungen des Quartiergestaltungsplans eine nachhaltige Energieversorgung des Arbeitsplatzgebietes, in dem:*

- *mindestens 50% des Wärmebedarfs (Heizwärme und Warmwasser) durch erneuerbare Energien zu decken ist*
- *allfällige Prozessabwärme für den Betrieb eines Wärmeverbunds zur Verfügung zu stellen ist.*

Zu Ziffer 7.5  
Lärm

*Für die heute noch nicht erschlossenen Bauzonen gilt Art 30 LSV:*

*Die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, dürfen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Vollzugsbehörde kann für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten.*

*Daher ist im Baubewilligungsverfahren für die heute noch nicht erschlossenen Baufelder nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.*

## 8. Etappierung

Zu Ziffer 8.1  
Grundsatz

*Die Umsetzung des Quartiergestaltungsplans erfolgt in Etappen, die im Rahmen der weiteren Planungsschritte durch die Grundeigentümer festgelegt werden.*

## 9. Schlussbestimmungen

Zu Ziffer 9.1  
Regelung der hinreichenden  
Erschliessung

*Damit das Gebiet als hinreichend erschlossen gilt, sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen und kommunalen Amtsstellen die erforderlichen Infrastrukturprojekte zu erarbeiten. Diese sind spätestens mit einem ersten Neubau nachzuweisen. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben an den bestehenden Gebäuden (Flachlager, Bauten in den Baubereichen 2, 3 und 4) lösen die erforderlichen Infrastrukturprojekte nicht aus.*

*Zur Sicherstellung der Finanzierung ist zwischen den Grundeigentümern zudem ein Erschliessungs- und Landumlegungsvertrag zu erarbeiten.*

Zu Ziffer 9.2  
Rechtskraft

*Der QGP tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.*