



# EINWOHNERGEMEINDE ANDERMATT

Postfach 50

Telefon 041 – 887 11 41

Fax 041 – 887 03 41

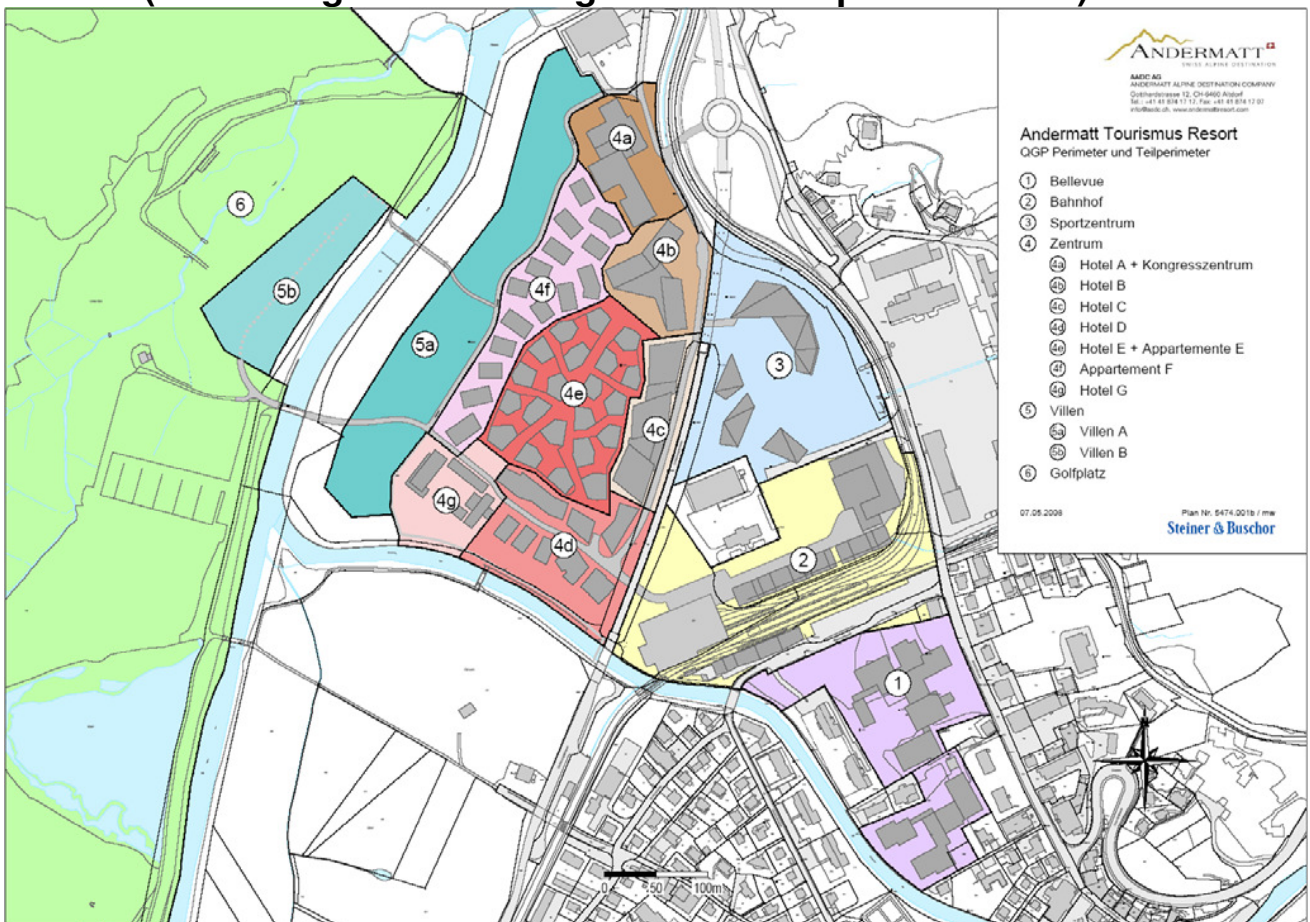
E-Mail [gemeinde@andermatt.ch](mailto:gemeinde@andermatt.ch)

Internet [www.gemeinde-andermatt.ch](http://www.gemeinde-andermatt.ch)

## «Tourismusresort Andermatt»

### Entscheid der Baukommission Andermatt

zu den sechs Quartiergestaltungsplänen «Bellevue», «Bahnhof», «Sportzentrum», «Zentrum», «Villen» und «Golfplatz» und zur Umweltverträglichkeit (Planaufgabe vom 18. August bis 16. September 2008)



Andermatt, 7. November 2008

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abkürzungsverzeichnis	3
<b>I. SACHVERHALT</b>	<b>5</b>
<b>II. DIE BAUKOMMISSION ZIEHT IN ERWÄGUNG</b>	<b>7</b>
A. FORMELLES	7
1. Verfahren und sachliche Zuständigkeit	7
2. Gegenstand und Inhalt der Prüfung	7
3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	7
4. Einsprachen	8
5. Vorprüfung	9
6. Mitwirkung und vertragliche Zugeständnisse	10
7. Verhältnis zu besonderen Verfahren	11
8. Verhältnis zu rGVK, kVKA, Richtplanfortschreibung und Zonenplanrevision	12
B. FORMELLE PRÜFUNG DER QGP / VOLLSTÄNDIGKEITSPRÜFUNG	13
0. Für alle QGP geltende Formalien	13
1. Formalien zu QGP Nr. 1 "Bellevue"	15
2. Formalien zu QGP Nr. 2 "Bahnhof"	15
3. Formalien zu QGP Nr. 3 "Sportzentrum"	15
4. Formalien zu QGP Nr. 4 "Zentrum"	15
5. Formalien zu QGP Nr. 5 "Villen"	15
6. Formalien zu QGP Nr. 6 "Golfplatz"	16
C. MATERIELLE PRÜFUNG DER QGP	17
0. Raum und Umwelt	17
0.1 Allgemeine Würdigung der QG-Planung	17
0.2 Einbindung in den Landschaftsraum	17
0.3 Städtebauliche und landschaftsgestalterische Struktur und Architekturqualität	18
1. Materielle Prüfung QGP Nr. 1 "Bellevue"	18
2. Materielle Prüfung QGP Nr. 2 "Bahnhof"	18
3. Materielle Prüfung QGP Nr. 3 "Sportzentrum"	19
4. Materielle Prüfung QGP Nr. 4 "Zentrum"	19
5. Materielle Prüfung QGP Nr. 5 "Villen"	19
6. Materielle Prüfung QGP Nr. 6 "Golfplatz"	20
D. MATERIELLE PRÜFUNG DER KONZEPTE	20
E. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	20
F. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	21
G. VERFAHRENSKOSTEN	21
H. PARTEIENTSCHÄDIGUNG	22
I. ERÖFFNUNG DER QGP-ERLASSE UND ENTSCHEID ZUR UMWELT- VERTRÄGLICHKEIT	22
K. RECHTSMITTEL	22

<b>III. DIE BAUKOMMISSION VERFÜGT</b>	<b>23</b>
1. ERLASS DER SECHS QGP	23
1.1 Quartiergestaltungspläne	23
1.2 Konzepte	23
1.3 Weitere Dokumente	23
1.4 Umwelt	23
2. VORBEHALTE	24
2.1 Genehmigungsvorbehalt	24
2.2 Vorbehalt zu QGP Nr. 2 "Bahnhof"	24
2.3 Vorbehalt zu QGP Nr. 4 "Zentrum"	24
3. AUFLAGEN	24
3.0 GENERELLE AUFLAGEN FÜR ALLE QGP	24
3.01 Auflagen im Bereich Beleuchtung	24
3.02 Auflagen im Bereich Brandschutz	24
3.03 Auflagen in den Bereichen Energie sowie Ver- und Entsorgung	25
3.04 Auflagen im Bereich Logistik	25
3.05 Auflagen im Bereich Landschaft	26
3.06 Auflagen im Bereich Sicherheit	26
3.07 Auflagen im Bereich Behindertengerechtigkeit	26
3.08 Auflagen im Bereich Verkehr	26
3.09 Auflagen im Bereich rGVK und kVKA	27
3.010 Auflagen im Bereich Hochwasserschutz	28
3.011 Auflagen im Bereich Umweltschutz	29
Umweltbaubegleitung	29
Lufthygiene	29
Lärmschutz	30
Gewässerschutz	32
Bodenschutz	33
Materialbewirtschaftung	33
Störfallrisiko	33
Wärmeversorgung	33
Elektro	33
Klimaschutz	34
3.1 BESONDERE AUFLAGEN FÜR EINZELNE QGP	34
3.11 QGP Nr. 1 "Bellevue"	34
3.12 QGP Nr. 2 "Bahnhof"	34
3.13 QGP Nr. 3 "Sportzentrum"	34
3.14 QGP Nr. 4 "Zentrum"	35
3.15 QGP Nr. 5 "Villen"	36
3.16 QGP Nr. 6 "Golfplatz"	36
3.2 AUFLAGEN AUFGRUND VON VEREINBARUNGEN MIT DRITTEN	38
3.2.1 Vereinbarung zwischen AADC und Abwasser Uri	38
3.2.2 Vereinbarung zwischen AADC und Doris Russi Schurter und Geschwister	38
3.2.3 Vereinbarung zwischen AADC und Vreni Herger-Renner	38
3.2.4 Vereinbarung zwischen AADC und VCS	39
3.2.5 Vereinbarung zwischen AADC und Pro Natura	40
4. VERFAHRENSKOSTEN	40
5. ERÖFFNUNG QGP-ERLASSE UND ENTSCHEID ZUR UMWELT- VERTRÄGLICHKEIT	40
6. RECHTSMITTELBELEHRUNG	40
Verteiler	42

## Abkürzungsverzeichnis

AADC	Andermatt Alpine Destination Company AG
ABM	Amt für Bevölkerungsschutz und Militär (Kanton)
ALA	Amt für Landwirtschaft (Kanton)
AfE	Amt für Energie (Kanton)
AfG	Amt für Gesundheit (Kanton)
AFJ	Amt für Forst und Jagd (Kanton)
AfS	Amt für Soziales (Kanton)
AKS	Amt für Kultur und Sport (Kanton)
AfU	Amt für Umweltschutz (Kanton)
AfWöV	Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr (Kanton)
AfT	Amt für Tiefbau (Kanton)
ARE	Amt für Raumentwicklung (Kanton)
armasuisse	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport, armasuisse Immobilien
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AWU	Abwasser Uri
BauG	Baugesetz (Kanton)
BZO	Bau- und Zonenordnung (Gemeinde)
EBG	Eisenbahngesetz (Bund)
EntG	Enteignungsgesetz (Kanton)
GB	Grundbuch
GS VBS	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS); Generalsekretariat, Raum und Umwelt
KAPO	Amt für Kantonspolizei
kVKA	Kommunales Verkehrskonzept Andermatt
KUG	Kantonales Umweltschutzgesetz

MG	Militärgesetz (Bund)
MGB	Matterhorn Gotthard Bahn
MW	Mountain Wilderness
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NHV	Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (Bund)
NSG	Nationalstrassengesetz (Bund)
PN	Pro Natura
QGP	Quartiergestaltungsplan/Quartiergestaltungspläne
rGVK	regionales Gesamtverkehrskonzept
SBG	Strassenbaugesetz (Kanton)
SL	Stiftung Landschaftsschutz
USG	Umweltschutzgesetz (Bund)
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bund)
UVPR	Reglement über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Kanton)
VBS	Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
VCS	Verkehrsclub der Schweiz
WBG	Wasserbaugesetz (Kanton)
WWF	World Wide Fund for Nature

## **I. SACHVERHALT**

1. Die Andermatt Alpine Destination Company AG (AADC) baut in Andermatt ein Tourismusresort mit mehreren Hotels, Ferienwohnungen, Villen, Freizeitanlagen (Sport- und Wellnessbereiche) sowie einem 18-Loch-Golfplatz.
2. Am 14. September 2006 bzw. 12. Dezember 2006 erliess der Regierungsrat des Kantons Uri die Richtplananpassung Urserntal. Der Bundesrat genehmigte die Richtplananpassung am 31. Januar 2007.
3. Am 30. März 2007 hiessen die Stimmberechtigten von Andermatt und am 29. April 2007 die Stimmberechtigten von Hospental die Teilzonenpläne zum Tourismusresort samt Ergänzungen ihrer Bauordnungen gut. Am 15. Mai 2007 genehmigte der Regierungsrat die Teilzonenpläne Tourismusresort.
4. Am 24. April 2007 legte der Regierungsrat zusammen mit den Gemeinden Andermatt und Hospental die Anforderungen an die Quartiergestaltungspläne (QGP) des Tourismusprojekts fest.
5. Am 11. Juli 2007 verabschiedete das Urner Amt für Umweltschutz das aktualisierte Pflichtenheft für die Umweltverträglichkeits-Hauptuntersuchung.
6. Am 21. April 2008 genehmigte das Amt für Umweltschutz das Konzept der AADC für die Altlastensanierung des Waffenplatzareals.
7. Mitte Mai 2008 reichte die AADC den Gemeinden Andermatt und Hospental sowie dem Kanton die entworfenen QGP und den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) in der Fassung vom 7. Mai 2008 ein, damit diese ein Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren durchführten.
8. In der Folge eröffnete der Kanton in Absprache mit den Gemeinden Andermatt und Hospental bei den Fachstellen von Bund und Kanton, bei den Nachbargemeinden, bei den Umweltverbänden und weiteren involvierten Stellen das Vorprüfungsverfahren. Die Eingabefrist für die Vorprüfung dauerte bis 20. bzw. 30. Juni 2008.
9. In der Zeit vom 2. bis 8. Juni 2008 wurden die QGP und der UVB in Andermatt zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Betroffene Personen, Unternehmen und Interessengruppen erhielten Gelegenheit, ihre Anregungen und Einwendungen zu den Sondernutzungsplänen und zur Umweltverträglichkeit schriftlich bis zum 11. Juni 2008 einzureichen.
10. Am 15. Juli 2008 gaben der Kanton und die Gemeinden der AADC das Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens zu den QGP und zum UVB in Form eines Berichts bekannt. Die Ergebnisse des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurden im Bericht zur Mitwirkung vom 31. Juli 2008 festgehalten.
11. Am 20. August 2008 verabschiedete der Gemeinderat Andermatt das "Verkehrskonzept Andermatt", das zuvor mit dem regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) des Kantons abgestimmt worden war.

12. Am 26. August 2008 verabschiedete der Regierungsrat für das Urserntal das rGVK.
13. Am 26. August 2008 aktualisierte der Regierungsrat die Richtplananpassung Urserntal mit einer Richtplanfortschreibung.
14. Mitte August 2008 reichte die AADC der Baukommission Andermatt und dem Gemeinderat Hospental die sechs QGP «Tourismusresort Andermatt» zusammen mit dem UVB ein und ersuchte die Behörden um Erlass der Sondernutzungspläne. Pläne und UVB waren zuvor unter Einbezug der Behörden, der Umweltverbände und weiteren Verfahrensbeteiligten nach Massgabe des Vorprüfungs- und Mitwirkungsergebnisses überarbeitet, bereinigt und ergänzt worden.
15. Die Planaufgabe wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 33 vom 15. August 2008 publiziert. Die sechs QGP einschliesslich UVB, QGP-Vorschriften, Konzepten und Erläuterungsbericht zur Quartiergestaltungsplanung, allesamt datiert vom 11. August 2008, wurden in der Zeit vom 18. August bis 16. September 2008 auf den Gemeindekanzleien Andermatt und Hospental öffentlich aufgelegt.
16. Innert der 30-tägigen Auflagefrist gingen zu den sechs QGP und deren Umweltverträglichkeit bei der Baukommission Andermatt keine und beim Gemeinderat Hospental eine einzige Einsprache ein, die aber noch während der Einsprachefrist zurückgezogen wurde.
17. Am 30. September 2008 gab das kantonale Amt für Umweltschutz seine Beurteilung zur Umweltverträglichkeit des Tourismusresorts zuhanden der Gemeindebehörden ab. Zugleich liess der Kanton den Gemeindebehörden die koordinierten Ergebnisse aus dem kantonalen Mitberichtsverfahren zukommen.
18. An der Koordinationssitzung vom 9. Oktober 2008 wurden die QGP-Unterlagen zwischen der Gemeinde Andermatt, dem Kanton und der AADC basierend auf den Mitberichten der Fachbehörden nochmals eingehend besprochen. In der Folge wurden die Planunterlagen in gewissen bislang zu wenig klar fixierten sowie in technischen Punkten noch konkretisiert und bereinigt. Die von der AADC nachgereichten Erlass- bzw. Genehmigungsexemplare datieren vom 7. November 2008.

## **II. DIE BAUKOMMISSION ZIEHT IN ERWÄGUNG:**

### **A. FORMELLES**

#### **1. Verfahren und sachliche Zuständigkeit**

Vorgängig zu den Bauprojektierungen und den Baubewilligungsverfahren des «Tourismusresorts Andermatt» sind nach den Vorschriften der Richtplananpassung und Zonenplanung für die sechs Zonen bzw. Baufelder des Resorts Quartiergestaltungspläne (QGP) nach den Artikeln 31 ff. Baugesetz des Kantons Uri vom 10. Mai 1970 (BauG; RB 40.1111) zu erstellen.

Zuständig für den Erlass der QGP ist die Baukommission Andermatt. Der QGP Golfplatz ist zusätzlich vom Gemeinderat Hospental zu erlassen. Die Planerlasse bedürfen der Genehmigung der Kantonsregierung.

#### **2. Gegenstand und Inhalt der Prüfung**

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bzw. der Prüfung durch die Baukommission bilden die sechs QGP und der UVB sowie die weiteren Unterlagen zum «Tourismusresort Andermatt», die von der AADC - wie verlangt - zeitlich und inhaltlich koordiniert eingereicht wurden.

Die Unterlagen, die die AADC am 11. August 2008 eingegeben hat, wurden an der Koordinations-sitzung vom 9. Oktober 2008, das heisst im Anschluss an das Auflage- und Einspracheverfahren, zwischen Gemeinde, Kanton und AADC basierend auf den Mitberichten der Fachbehörden nochmals eingehend besprochen. In der Folge erfuhren die Pläne in bislang zu wenig klar fixierten bzw. technischen Punkten gewisse Konkretisierungen und Bereinigungen. Der vorliegende Erlassent-scheid bezieht sich auf die nachgereichten und bereinigten Genehmigungsexemplare vom 7. No-vember 2008.

Das QGP-Verfahren ermöglicht der Erlassbehörde einerseits die Beurteilung, ob die ihr vorgelegten Planunterlagen den massgeblichen kommunalen und kantonalen Vorschriften entsprechen, und an-dererseits, ob die bundesrechtlichen Bestimmungen auf den Gebieten der Raumplanung, des Um-weltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes sowie der übrigen betroffenen Rechtsbereiche eingehalten sind.

Die Baukommission erlässt einen QGP, wenn dieser den Anforderungen der Bau- und Planungsge-setzgebung genügt und den Belangen der Raumplanung, des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes ausreichend Rechnung trägt.

#### **3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, die die Umwelt erheblich belasten können, hat sie die Umweltverträglichkeit zu prüfen (Art. 10a Bundesge-



setz über den Umweltschutz, USG; SR 814.01). Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hat möglichst frühzeitig zu erfolgen.

Die der UVP-Pflicht unterstellten Anlagen sind in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) festgelegt. Golfplätze mit neun und mehr Löchern (UVPV Anhang Ziffer 60.7) sowie Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen (UVPV Anhang Ziffer 11.4) unterstehen der UVP-Pflicht. Das «Tourismusresort Andermatt» untersteht damit der UVP-Pflicht.

Die UVP folgt den Projektierungsstufen des Vorhabens. Während die UVB-Voruntersuchung mit der Richtplananpassung durchlaufen wurde (liegt vor unter [www.ur.ch](http://www.ur.ch), Stand 14. November 2006), bildet die Hauptuntersuchung Gegenstand des Quartiergestaltungsplanverfahrens nach kantonalem Baugesetz (Art. 2 Abs. 2 UVP-Reglement; RB 40.7017). Die UVB-Hauptuntersuchung ist dabei nicht nur für die UVP-pflichtigen Anlagen (Golfplatz, Parkieranlagen) zu erstellen, sondern für alle Projektelemente, die in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den UVP-pflichtigen Anlagen stehen.

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

Prüfbehörden sind die Baukommission der Gemeinde Andermatt und - für den auf ihrem Gemeindegebiet liegenden Teil des Golfplatzes - auch der Gemeinderat von Hospental als Erlassbehörden sowie der Regierungsrat des Kantons Uri als Genehmigungsbehörde. Das Amt für Umweltschutz (AfU) als kantonale Umweltschutzfachstelle ist zuständig für die Gesamtbeurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts zuhanden der Prüfbehörden (Art. 3 Abs. 1 UVP-Reglement). Personen mit Einsitz im kantonalen Projektteam befanden sich bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Ausstand.

#### **4. Einsprachen**

Die sechs QGP des «Tourismusresorts Andermatt» wurden zusammen mit dem UVB, den QGP-Vorschriften, Konzepten und dem Erläuterungsbericht zur Quartiergestaltungsplanung in der Zeit vom 18. August bis 16. September 2008 auf den Gemeindeganzleien Andermatt und Hospental öffentlich aufgelegt.

Innert der 30-tägigen Auflagefrist gingen zu den sechs QGP und deren Umweltverträglichkeit bei der Baukommission Andermatt keine und beim Gemeinderat Hospental eine einzige Einsprache ein, die aber noch während der Einsprachefrist zurückgezogen wurde.

Zur Einsprache befugt gewesen wären Personen, die durch die angefochtene Verfügung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (Art. 46 Abs. 1 Bst. a VRPV; RB 2.2345). Schliesslich käme nach Artikel 46 Absatz 1 Buchstabe b VRPV Parteistellung auch gesamtschweizerischen Organisationen zu, denen das Bundesrecht die Beschwerdebe-

fugnis einräumt (Art. 55 USG sowie Art. 12 NHG [SR 451] in Verbindung mit Anhang 1 VBO [SR 814.076]).

Das Einspracheverfahren ist kein Rechtsmittel zur Anfechtung einer Verfügung, sondern ein besonderes Verfahren, das der Gewährung des rechtlichen Gehörs für eine grosse Anzahl von Betroffenen dient und vor dem Erlass bzw. der Genehmigung der QGP durchzuführen ist.

In diese Richtung zielten auch das Vorprüfung- und das Mitwirkungsverfahren, die in der Zeit von Mitte Mai bis Mitte Juni 2008 durchgeführt wurden und die von der AADC eingereichten Planunterlagen vom 7. Mai 2008 zum Gegenstand hatten.

## **5. Vorprüfung**

Das Vorprüfungsverfahren bildet Teil des kooperativen Planungsprozesses. Es ermöglichte den Bewilligungs- und Fachbehörden eine Vorabbeurteilung, ob das Vorhaben, so wie es von der AADC bislang geplant wurde, den massgeblichen Vorschriften entspricht. Inhaltlich wurde geprüft, ob die bundesrechtlichen Bestimmungen auf den Gebieten der Raumplanung, des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes sowie der übrigen betroffenen Rechtsbereiche eingehalten sind. Zugleich sollte die AADC im Vorprüfungsverfahren konkretisierende Vorgaben und Anweisungen erhalten, wie bzw. wo sie ihr Vorhaben nachbessern muss, damit sie rechtzeitig und zielgerichtet die erforderlichen Bewilligungen bzw. Genehmigungen erhält. Schliesslich sollte damit auch die Koordination mit anderen Verfahren, insbesondere den Verkehrskonzepten von Kanton und Gemeinde, sichergestellt werden.

Die Ergebnisse der Vorprüfung zu den QGP und zum UVB des Tourismusresorts sind im Bericht vom 15. Juli 2008 "Ergebnis des Vorprüfungsverfahrens" festgehalten (unter [www.ur.ch](http://www.ur.ch)).

Entsprechend sind für den Erlass der QGP und den UVP-Entscheid sämtliche Eingaben der Bundes- und Kantonsstellen zu berücksichtigen, gleichgültig ob diese sich nur am Vorprüfungs- oder nur am Erlassverfahren beteiligt haben. Es sind dies:

### Bundesbehörden

- Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS); Generalsekretariat, Raum und Umwelt (GS VBS) sowie armasuisse Immobilien (armasuisse)
- Bundesamt für Strassen (ASTRA)
- Bundesamt für Verkehr (BAV)

### Kantonsbehörden

- Amt für Bevölkerungsschutz und Militär (ABM)
- Amt für Energie (AfE)
- Amt für Forst und Jagd (AFJ)
- Amt für Kantonspolizei (KAPO)
- Amt für Kultur und Sport (AKS)

- Amt für Landwirtschaft (ALA)
- Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Amt für Tiefbau (AfT)
- Amt für Umweltschutz (AfU)
- Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr (AfWöV)

Im Vorprüfungsverfahren stellten die Behörden die Genehmigung der QGP und einen positiven UVP-Entscheid in Aussicht, sofern die AADC die im Bericht aufgezeigten und als verbindlich bezeichneten Ergänzungen und Korrekturen vornimmt.

## **6. Mitwirkung und vertragliche Zugeständnisse**

Das Mitwirkungsverfahren gab den betroffenen Personen, Unternehmen und Interessengruppen Gelegenheit, sich am QGP-Prozess noch vor der eigentlichen Planaufgabe zu beteiligen und ihre Anregungen und Einwendungen schriftlich bis zum 11. Juni 2008 einzureichen. Da bei Planungs- und Bauprojekten der Handlungsspielraum im Verlaufe eines Projekts mit zunehmendem Konkretisierungsgrad kleiner wird, wurden die Umweltverbände bereits seit Anbeginn in die Planung miteinbezogen.

Die Ergebnisse des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens sind im "Bericht zur Mitwirkung - Eingaben Privatpersonen" vom 31. Juli 2008 festgehalten (unter [www.ur.ch](http://www.ur.ch)).

Bereits während der Erarbeitung der QGP machte die AADC gegenüber einzelnen Betroffenen und Verbänden gewisse Zugeständnisse, die in die eingereichten Planunterlagen eingeflossen sind.

Weiter schloss die AADC vor und während des Einspracheverfahrens mit verschiedenen Umweltverbänden und Privatpersonen Vereinbarungen ab, in denen sie Zusicherungen abgab und die Betroffenen im Gegenzug auf Einsprache verzichteten. Entsprechend sind für den Erlass der QGP und den UVP-Entscheid auch die zwischen der AADC und den Umweltverbänden bzw. Organisationen und Privatpersonen getroffenen Vereinbarungen zu berücksichtigen. Es sind dies Vereinbarungen oder Zusicherungen gegenüber folgenden Umweltverbänden bzw. Organisationen und Privatpersonen:

### Öffentlich-rechtliche Organisationen

- Matterhorn Gotthard Bahn (MGB)
- Abwasser Uri (AWU)
- Betagten- und Pflegeheim Ursern

### Umweltverbände

- WWF Schweiz und WWF Uri
- Verkehrsclub der Schweiz (VCS) und VCS-Sektion Uri
- Pro Natura Uri (PN)
- Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)
- Mountain Wilderness Schweiz (MW)

Privatpersonen

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Schliesslich hat auch der Kanton verschiedene Schreiben verfasst, um gegenüber Dritten gewisse Sachverhalte zu klären bzw. festzulegen. Es sind dies:

- Schreiben der Baudirektion vom 8. September 2008 an den VCS zu den Bereichen Verkehr und Parkierungen
- Schreiben der Baudirektion vom 8. September 2008 an den WWF zum Energiestandard
- Schreiben der Justizdirektion vom 11. September 2008 an die Korporation Ursern zur Trafostation und zum Wegeplan Golf
- Schreiben der Justizdirektion vom 12. September 2008 an [REDACTED] zum QGP Nr. 2 «Bellevue»
- Schreiben der Justizdirektion vom 15. September 2008 an die Abwasser Uri betreffend Koordination bei der Planung der Abwasserinfrastrukturen

## **7. Verhältnis zu besonderen Verfahren**

Mit dem QGP-Verfahren können nicht sämtliche für die Verwirklichung des Tourismusresorts erforderlichen Sachpläne festgelegt werden. So sind etwa für Projektteile, die Eisenbahnanlagen nach Artikel 18 Absatz 1 EBG (Eisenbahngesetz; SR 742.101) bzw. Nationalstrassenanlagen nach Artikel 6 NSG (Bundesgesetz über die Nationalstrassen; SR 725.11) betreffen, die dafür vorgesehenen Plangenehmigungsverfahren nach Bundesrecht durchzuführen. Sachpläne und QGP müssen freilich inhaltlich aufeinander abgestimmt sein. Wenn es sich allerdings um eine so genannte Nebenanlage im Sinne von Artikel 18m Absatz 1 EBG bzw. Artikel 7 NSG handelt, kommen kantonales Recht und damit das vorliegende QGP-Verfahren sowie das nachlaufende Baubewilligungsverfahren unmittelbar zur Anwendung.

Im Zusammenhang mit dem Tourismusresort besteht Koordinationsbedarf mit folgenden Verfahren und Projekten:

- das Plangenehmigungsverfahren nach Artikel 26 Absatz 1 Nationalstrassengesetz (SR 725.11) für die Nationalstrassen Anschlussknoten - Erschliessung Resort (Kreisel Nord) und Golfplatz (T-Anschluss Süd) ab der Nationalstrasse N2;
- das Plangenehmigungsverfahren nach Artikel 18 Absatz 1 Eisenbahngesetz (SR 742.101) für Umbau Bahntrasse MGB mit Zusatzgeleise im Bahnhofbereich (Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen);

- Planverfahren nach Artikel 15 des Strassenbaugesetzes (RB 50.1111) in Verbindung mit Artikel 20 des Enteignungsgesetzes (RB 3.3211) für Kantonsstrassen (Anschlüsse an das Kantonsstrassennetz und Groberschliessung ab Nationalstrasse);
- Genehmigungsverfahren nach Artikel 12 des Wasserbaugesetzes (RB 40.1211) für wasserbauliche Massnahmen wie: Verbauungen, Eindämmungen, Korrekturen, Geschiebe- und Hochwasserrückhalteanlagen an öffentlichen Gewässern (Hochwasserschutzprojekt Reuss und Unteralpreuss);
- das Baubewilligungsverfahren nach Artikel 13 Baugesetz des Kantons Uri (RB 40.1111) für Seilbahnen mit kantonaler Bewilligung (Verschiebung Gondelbahn- bzw. Sessellift-Talstation Andermatt-Nätschen ins Bahnhofareal);
- das Baubewilligungsverfahren nach Artikel 13 Baugesetz des Kantons Uri (RB 40.1111) bzw. das Verfahren nach Artikel 20 des Enteignungsgesetzes für Abwasserreinigungsanlagen;
- das Plangenehmigungsverfahren nach Artikel 126 Militärgesetz (SR 510.10) für die Festsetzungen des Ersatzstandorts des militärischen Helikopterlandeplatzes (militärische Bauten und Anlagen).

Diese Vorhaben wurden aus Gründen der übergeordneten räumlichen Abstimmung in den QGP-Planprozess einbezogen, auch wenn die diesbezüglichen QGP-Inhalte für die verantwortlichen Planungsträger sowie für die nachgelagerten Sach- und Fachplanungen letztlich keine Rechtsverbindlichkeit entfalten.

## **8. Verhältnis zu rGVK, kVKA, Richtplanfortschreibung und Zonenplanrevision**

Die Richtplananpassung Urserntal verlangt ein Verkehrskonzept von Kanton und Gemeinde Andermatt, das sich auf die im Richtplan festgelegten Leitlinien ausrichtet und der Vorsorge als Beitrag zur Verminderung der Umweltbelastungen und der schädlichen oder lästigen Auswirkungen einen hohen Stellenwert beimisst. Um gemeinsam mit den weiteren Akteuren und Entscheidungsträgern mögliche Formen der Verkehrslenkungen im Raum Ursern zu entwickeln, lancierte der Kanton das Projekt "regionales Gesamtverkehrskonzept Urserntal" (rGVK Urserntal). Im Mai 2008 legte die Arbeitsgruppe ihre Ergebnisse in einem Synthesebericht vor. Am 20. Mai 2008 eröffnete der Regierungsrat das Vernehmlassungsverfahren zum rGVK.

Parallel zur Erarbeitung des rGVK erarbeitete die Gemeinde Andermatt ein kommunales Verkehrskonzept Andermatt (kVKA). Dieses hat zum Ziel, auf dem Gemeindegebiet von Andermatt die Vorgaben des rGVK und des Richtplans zu übernehmen und zu konkretisieren. Zudem wurde Ende September 2007 eine Gesamtrevision der Zonenplanung Andermatt in Gang gesetzt. Damit soll neben weiteren Anliegen auch auf die sich im Zusammenhang mit dem Tourismusresort abzeichnenden Veränderungen reagiert werden.

Am 20. August 2008 verabschiedete der Gemeinderat Andermatt das "Verkehrskonzept Andermatt", das mit dem rGVK des Kantons abgestimmt ist.

Am 26. August 2008 verabschiedete der Regierungsrat das rGVK Urserntal. Um die erforderliche Verbindlichkeit der im rGVK enthaltenen Leitsätze und Massnahmen zur Verkehrsentwicklung im Urserntal zu erhalten, wurden die raumwirksamen Massnahmen im kantonalen Richtplan verankert. Da die "Änderungen" im Rahmen der durch den genehmigten Richtplan bereits vorgezeichneten räumlichen Entwicklung (Leitüberlegungen, Verantwortungsbereiche) stehen, bedurften sie keiner formellen Anpassung des Richtplans und konnten im Rahmen eines Richtplanfortschreibungsverfahrens abgehandelt werden.

rGVK, kVKA, Richtplan, Orts- und Zonenplanung bilden übergeordnete Planungen, in die die Quartiergestaltungsplanung einzubetten ist.

Um eine wirkungsvolle Koordination zu gewährleisten, wurden die Fragen und Erkenntnisse aus all diesen Verfahren innerhalb der kooperativen Planungsnetzwerke fächerübergreifend diskutiert, ausgewertet und bearbeitet. Dadurch konnten die ökologischen und raumplanerischen Aspekte und Randbedingungen erfasst und innerhalb der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit inhaltlich widerspruchsfrei aufeinander abstimmt werden. Schliesslich gelang es, mit den betroffenen Interessengruppen einen Konsens zu erreichen (z. B. zum Parkplatzangebot für das TRA und den temporären Bedarf). Die Abstimmung ist somit gewährleistet und die Vorgaben und Werte können in den öffentlichen und den privaten Planungsdokumenten verbindlich und einheitlich festgelegt werden.

## **B. FORMELLE PRÜFUNG DER QGP / VOLLSTÄNDIGKEITSPRÜFUNG**

Die formellen und inhaltlichen Anforderungen an die QGP ergeben sich insbesondere aus den Vorgaben des kantonalen Richtplans, des Baugesetzes des Kantons Uri, der Bau- und Zonenordnung von Andermatt und den Anforderungen an die Quartiergestaltungspläne von Kanton und Gemeinde vom 24. April 2007.

Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Unvollständigkeiten wurden zwischenzeitlich ergänzt bzw. in die Pläne aufgenommen, so dass sich dazu nur mehr wenige Bemerkungen ergeben.

### **0. Für alle QGP geltende Formalien**

Die eingereichten QGP ordnen die Überbauung der betreffenden Gebiete.

Nach Artikel 31 Absatz 1 Baugesetz (BauG; RB 40.1111) regelt der QGP die Erschliessung, indem er Strassen, Wege, Abstellflächen, Versorgungsleitungen und dergleichen sowie die entsprechenden Baulinien festlegt. Weiter ordnet er die Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Art und das Mass ihrer Nutzung, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Grünflächen und Spielplätze (Art. 31 Abs. 2 BauG).

Vorliegend fehlen auf einzelnen QGP gewisse QGP-typische Elemente, wie etwa die Baubereiche für die unterirdische Parkierung in den QGP Nr. 1 «Bellevue», Nr. 2 «Bahnhof» sowie Nr. 3 «Sportzentrum», die Linienführung der zu verlegenden Abwasserhaupterschliessung im Gebiet QGP Nr. 3 «Sportzentrum» und Nr. 4 «Zentrum» oder die genaue Lage und Stellung der Bauten in der Zone

QGP Nr. 5 «Villen». Gleichwohl steht einer Genehmigung der sechs QGP aus raumplanungs- und umwelt-rechtlicher Sicht nichts entgegen und zwar aus folgenden Gründen:

Bei Grossprojekten wie dem vorliegenden lassen sich nicht sämtliche - üblicherweise auf QGP-Stufe - abzuhandelnden Detailfragen im Rahmen eines einzigen Verfahrensschritts regeln. Dies wäre weder sachgerecht noch ökonomisch. Ein stufenweises Vorgehen ist unabdingbar, zumal der QGP bei Grossprojekten wie dem vorliegenden vorrangig der raumplanerischen und städtebaulichen Entwicklung und Fixierung des Überbauungsgebiets dient und sich gewisse Details noch nicht festlegen lassen.

Die eingereichten QGP genügen hinsichtlich Bestimmungsgrad den baugesetzlichen Anforderungen. Die aus öffentlicher und privater Sicht wichtigen Elemente wie die Baufelder, die Erschliessung, die öffentlichen Plätze und Fusswege und die Bereiche des Aussenraums sind darin festgelegt. Von diesen präzisen Festlegungen kann im Baubewilligungsverfahren nicht abgewichen werden. Sind nach QGP-Erlass bzw. -Genehmigung Abweichungen von den genehmigten Plänen erforderlich, sind für die geänderten Teile grundsätzlich neue QGP-Verfahren durchzuführen. Befindet sich die Anlage zu diesem Zeitpunkt bereits im Bau, dürfen die Arbeiten für die von der Änderung nicht betroffenen Teile weitergeführt werden. Vorbehalten bleiben andere Anordnungen der Erlass- bzw. Genehmigungsbehörde.

Weiter ist die Qualität der Architektur sichergestellt, indem diese in Form von Richttexten und Richtskizzen in den Anhang der Vorschriften aufgenommen wurden und die Projektideen und die angestrebten Qualitäten veranschaulicht sind. Soll im Baubewilligungsverfahren von den Richttexten und Richtskizzen abgewichen werden, muss in qualifizierter Weise dargelegt werden, wie die angestrebten Qualitäten trotzdem oder besser erreicht werden können.

Soweit die einzelnen QGP den Rahmen für das Baubewilligungsverfahren verbindlich vorgeben, dürfen Detailfragen in nachlaufende Verfahren verwiesen werden. Dies ist unproblematisch, sofern bei Erlass bzw. Genehmigung jedes einzelnen QGP Gewähr besteht, dass dem Projekt bei der weiteren Bearbeitung in den massgeblichen Bereichen keine Hindernisse mehr im Wege stehen und die wesentlichen öffentlichen und privaten Interessen berücksichtigt werden. Insbesondere muss gewährleistet sein, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung mit den QGP-Erlassen im Wesentlichen abgeschlossen werden kann.

Wo für die abschliessende Beurteilung des Projekts oder der Pläne noch zusätzliche Abklärungen oder Konkretisierungen erforderlich sind, ist die Bauherrschaft zur Ausarbeitung entsprechender Detailprojekte (bzw. -konzepte) anzuweisen, die der Baubewilligungs- oder der zuständigen Fachbehörde in einem folgenden Verfahrensschritt zur Prüfung vorzulegen sind. Da hierfür in aller Regel das Baubewilligungsverfahren nach Artikel 12 ff BauG zur Anwendung gelangt, bleibt auch der Anspruch auf Mitwirkung und rechtliches Gehör von Behörden und betroffenen Privaten gewahrt.

Vor diesem Hintergrund dürfen im Rahmen des Erlassverfahrens offene Punkte und Lücken in das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren verwiesen werden (vgl. die im Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2008 [unter [www.ur.ch/dateimanager/ergebnisvpvqgp.pdf](http://www.ur.ch/dateimanager/ergebnisvpvqgp.pdf)] mit [DP] bezeichnen Punkte und Lücken, die zu einem späteren Zeitpunkt, d.h. für die einzelnen Bauphasen entsprechend der Vorgabe noch zu konkretisieren bzw. zu schliessen und mit der zuständigen Fachbehörde abzusprechen

sind). Deren Verbindlichkeit wird erreicht, indem sie bei QGP-Erlass bzw. -Genehmigung als Nebenbestimmungen (Auflage, Bedingung) aufgenommen werden.

Da die Gesuchstellerin nicht Eigentümerin aller QGP-Grundstücke ist, muss sie belegen, dass das Gesuch rechtmässig eingereicht ist. Das kann durch Unterzeichnung der jeweiligen Eigentümer auf den Plänen oder durch einen anderweitigen Rechtsausweis geschehen. Hinsichtlich Rechtsausweis liegt eine Bestätigung des Rechtskonsultents und Generalsekretärs der Orascom Development Holding AG (OD Holding) vor, wonach mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke Vereinbarungen abgeschlossen worden seien, aus denen sich das Recht der AADC zur Quartiergestaltungsplanung ergebe. Diese Vereinbarungen könnten bei AADC eingesehen werden. Der Rechtsausweis ist damit genügend erbracht.

#### **1. Formalien zu QGP Nr. 1 «Bellevue»**

Die formellen Anforderungen sind erfüllt.

#### **2. Formalien zu QGP Nr. 2 «Bahnhof»**

Die formellen Anforderungen sind erfüllt.

Der guten Ordnung halber ist darauf hinzuweisen, dass der QGP Nr. 2 Bahnhof sich in der Bahnhofzone (BZ) und der Militärzone (M) befindet. Die im QGP vorgesehene Nutzung der Zone M ist folglich nur mit der Umwandlung/Zusprechung der Zone zur Zone BZ im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision möglich, wobei die vorliegend im Rahmen des QGP Nr. 2 in Rede stehende Beplanung der Zone M statthaft ist. Der Vollständigkeit halber wird beim Erlass des QGP der Vorbehalt angebracht, dass die notwendige Umwandlung der Zone M noch im Rahmen der Zonenplanrevision vorgenommen wird. Dies ist in den Plänen auch so ausgewiesen.

#### **3. Formalien zu QGP Nr. 3 «Sportzentrum»**

Die formellen Anforderungen sind erfüllt.

#### **4. Formalien zu QGP Nr. 4 «Zentrum»**

Die formellen Anforderungen sind erfüllt.

#### **5. Formalien zu QGP Nr. 5 «Villen»**

Die formellen Anforderungen sind erfüllt. Insbesondere liegt auch der von Artikel 91a Absatz 5 der Bau- und Zonenordnung (BZO) Andermatt verlangte zusätzliche Nachweis vor, wonach der QGP für



die geplante Überbauung in der Tourismuszone TA Unterböz den erhöhten Ansprüchen an die Siedlungsplanung, den Landschaftsschutz und die architektonische Qualität genügt.

## **6. Formalien zu QGP Nr. 6 «Golfplatz»**

Mit der Überbauung der Tourismuszone TA sowie dem Bau des Golfplatzes kann nach Artikel 91a Absatz 3 BZO erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Bestandteil der integralen Realisierung sind zwei Hotels, Sportanlagen, Ersatz der aufgehobenen Parkplätze und die Verbindung der Tourismuszonen mit dem Bahnhof. Der Nachweis der integralen Realisierung einschliesslich der dazugehörigen Sicherheiten (auch betreffend Rückbauverpflichtungen) ist im Infrastrukturvertrag, den der Kanton mit der AADC ausgehandelt hat, geregelt. Dieser Vertrag wird noch vor der regierungsrätlichen Genehmigung des QGP unterzeichnet.

Die formellen Anforderungen sind erfüllt.

## **C. MATERIELLE PRÜFUNG DER QGP**

### **0. Raum und Umwelt**

#### **0.1 Allgemeine Würdigung der QG-Planung**

Das mit den QGP vorgelegte «Tourismusresort Andermatt» überzeugt. Es hat im Rahmen des koordinierten Planungsprozesses deutliche Verbesserungen erfahren. Die Dichte wurde reduziert und die gestalterischen Schwerpunkte und die Verkehrserschliessung wurden räumlich ausgebildet. Die architektonische Vielfalt hat sich innerhalb eines räumlichen Gesamtkontexts etabliert. Das erarbeitete Landschafts- und Freiraumkonzept bildet gestalterisches Bindeglied, indem es alle Teilräume umfasst. Zudem wird der Gewässerraum mit der geplanten Aufweitung an der Reuss markant aufgewertet.

#### **0.2 Einbindung in den Landschaftsraum**

Nach sorgfältiger Analyse der naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten ist ein qualifiziertes und tragfähiges Landschaftskonzept entwickelt worden. Werden die in den Planunterlagen dargestellten Ziele und Massnahmen konsequent verfolgt und umgesetzt, gelingt der räumliche Gesamtzusammenhang der Einzelteile des Resorts und seine Einbettung in den Landschaftsraum. Das Landschaftskonzept führt die Einzelbereiche zusammen. Das Fehlen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wird kompensiert.

Positiv hervorzuheben sind die dargestellten Massnahmen zum Hochwasserschutz. Sie orientieren sich an natürlichen Vorbildern. Es entsteht ein Wildwasserfluss von hoher ökologischer und ästhetischer Wirksamkeit, der gleichzeitig die Hochwasserproblematik zu bewältigen vermag. Mit vergleichbarer Qualität wurden auch die Räume von Unteralpreuss, Dürstelenbach und Bätzgraben entwickelt.

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

Eine gute Charakterisierung haben die öffentlichen Freiräume erfahren. Die in den QGP-Unterlagen enthaltenen Ausführungen zu ihrer architektonischen Ausbildung, zu ihrer Gestaltgebung und zur Materialwahl lassen attraktive Aufenthaltsbereiche mit einer hohen Nutzungsvielfalt je nach Lage und Bedeutung entstehen. Vergleichbar originelle und sich von den öffentlichen Freiräumen deutlich unterscheidende Vorschläge gibt es für die privaten Flächen und Gärten.

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

### **0.3 Städtebauliche und landschaftsgestalterische Struktur und Architekturqualität**

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

Wegen ihrer formalisierten Planungssprache können die vorgelegten Quartiergestaltungspläne nicht die qualitative Aussagekraft entfalten, wie dies beim Landschaftskonzept der Fall ist. Gleichwohl hat die vorgelegte Konzeption für das Resort eine städtebaulich und landschaftsgestalterisch hohe Strukturqualität, auf deren Grundlage eine räumlich und atmosphärisch einmalige Anlage entstehen kann. Die in den Architektur-Konzepten und Animationen erkennbare, durchaus als positiv gewürdigte Romantik verlangt in der architektonischen Gestaltung eine feinfühlig Balance zwischen "malerischer Folklore" und stabilen architektonischen Elementen. Da die hohe Qualität des städtebaulichen Konzepts in seiner Wirkung im besondern Masse von der Architekturqualität abhängig ist, muss der Qualitätssicherung während des gesamten Realisierungsprozesses und insbesondere im Baubewilligungsverfahren weiterhin grösste Aufmerksamkeit geschenkt werden.

#### **1. Materielle Prüfung QGP Nr. 1 «Bellevue»**

Während die vorgesehene Zufahrt via Bahnhofstrasse östlich des Baubereichs 1 des QGP Nr. 2 Bahnhof ab dem «Bahnhofplatz Süd» im Rahmen der Vorprüfung noch abgelehnt wurde, kann die vorgelegte Planung hiermit gutgeheissen werden. Die AADC hat den Nachweis erbracht, dass die attraktive Begegnungszone «Bahnhofplatz Süd» durch die vorgesehene Zufahrt, die für Anlieferungen beschränkt ist, nicht beeinträchtigt wird.

#### **2. Materielle Prüfung QGP Nr. 2 «Bahnhof»**

Im Rahmen der Vorprüfung wurden im QGP Nr. 2 Anpassungen verlangt, damit die gestalterisch-städtebauliche Zusammenführung von Bellevue Park-Bahnhofplatz- Bahnhofsgebäude gelingt und eine Verbindung Ortsmitte-Bahnhof-Resort hergestellt werden kann. Die eingereichten Planunterlagen erfüllen diese Ansprüche. Die maximale Gebäudehöhe des Baubereichs 1a wurde auf 15 m reduziert, wobei die Gebäudehöhe ab Niveau Gleise gemessen wird. Zudem wurden die öffentlichen Nutzungen in den untersten zwei Geschossen des Baubereichs 1b in den QGP-Vorschriften geregelt.

### **3. Materielle Prüfung QGP Nr. 3 «Sportzentrum»**

Keine Bemerkungen.

### **4. Materielle Prüfung QGP Nr. 4 «Zentrum»**

Im nordöstlichen Bereich des QGP «Zentrum» entspricht der Verlauf des QGP-Perimeters nicht der Zonengrenze. Da in der Tourismuszone TA lediglich Wohnnutzungen zulässig sind, stehen diese im Widerspruch zu den zulässigen Nutzungen des Sektors 4f, wo weiterhin Dienstleistungen, Gastgewerbe und Verkaufsnutzungen zugelassen sind. Der diesbezügliche QGP-Inhalt wird unter Vorbehalt genehmigt, dass die dafür erforderliche Nutzungsanpassung im Rahmen der Zonenplanrevision vorgenommen wird. Dies ist in den Erläuterungen auch so ausgewiesen.

Laut BZO sind in der Tourismuszone TC 6 Vollgeschosse zulässig. In den Vorprüfungsunterlagen waren die Baufelder mit mehrheitlich 6 bis 7 Vollgeschossen dargestellt. In den eingereichten Unterlagen wurden die zulässigen Vollgeschossezahlen von 5 VG in der Zone TB und 6 VG in der Zone TC nur um maximal 1 Vollgeschoss erhöht. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im westlichen Bereich des QGP Zentrum wurden durchgehend reduziert, sodass die raumplanerischen Anforderungen eingehalten sind. Als Ausnahme gilt der Turmtrakt des Hotels B von 8 Vollgeschossen (von ursprünglich 9 VG auf 8 VG reduziert). Laut den Stellungnahmen des Kantons Uri und der Baukommission der Gemeinde Andermatt wurde die Genehmigung dieser Abweichungen bereits früher in Aussicht gestellt. Sie werden hiermit bewilligt.

Für die Silhouette der Hotelzone entlang der Umfahrungsstrasse bestand in den Vorprüfungsunterlagen Optimierungsbedarf. Diese Optimierung wurde dadurch erreicht, dass der 8-geschossige Turmbereich in Richtung des Einfahrtsbereichs verschoben wurde. Der Optimierungsnachweis ist damit erbracht.

### **5. Materielle Prüfung QGP Nr. 5 «Villen»**

Die nach Artikel 91a Absatz 5 der BZO verlangten Qualitäts- und Bedarfsnachweise für die geplante Überbauung in der Tourismuszone TA Unterbäz liegen vor. Im vorgelegten Bericht wird der Bedarf für diese Villenzone aus den Aspekten des funktionalen Zusammenhangs, der Wirtschaftlichkeit, der Imagebildung und des Resorterfolgs insgesamt aufgeführt. Die Sicherung der siedlungsplanerischen, städtebaulichen, architektonischen und landschaftlichen Qualitäten ist gewährleistet.

Die via Richtskizzen fixierten Villen sind das Ergebnis eines qualifizierten und umfassenden Auswahl- und Wettbewerbsverfahrens. Sie wurden von neun namhaften Architekturbüros erarbeitet und weisen eine hohe architektonische Qualität auf. Fassaden und Materialien der Villen orientieren sich an der Materialsprache und Bautypologie der Alpen. Anzahl, Form und Gestalt orientieren sich am Landschafts- und Erschliessungskonzept. Neben der Ästhetik berücksichtigt die Planung insbesondere das ökologische Wirkungsgefüge des betroffenen Lebensraums der Reuss. Weiter sollen beim

Bau der Villen ökologische und landschaftspflegerische Aspekte konsequent beachtet werden. Die Villen entsprechen damit erhöhten gestalterischen Anforderungen, aber auch den klimatischen Bedingungen im Urserntal. Die Villenzone schiebt sich - vergleichbar den im Tal typischen und über Jahrhunderte als Siedlungsstandorte genutzten Bachschuttkegeln der Alpenbäche - in Form von Terrassen an den Fluss heran. Die Form dieser Aufschüttungen und Einschnitte der Landschaft gliedert die Villenzone in einzelne Plateaus unterschiedlicher Grösse und ermöglicht so die Vernetzung mit der Flusslandschaft. Die Segmentierung in einzelne Plateaus gestattet die Anlage kleinerer Einheiten/Clustern mit positiver Auswirkung auf eine künftige Nachbarschaftsbildung und ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung. Die Entwicklung der Villenzone im Zusammenspiel mit der Flusslandschaft bietet die Chance, den Flussraum als wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna zu entwickeln, die Erholungsfunktion aufzuwerten und den Standort als Wohnstandort zu optimieren.

Die geforderten Nachweise und Bedingungen sind somit als erfüllt zu betrachten, was auch von den Umweltverbänden so anerkannt wurde. Was die im Bericht aufgezeigte Etappierung betrifft, hat sich der Investor zusätzlich gegenüber der Pro Natura verpflichtet, die Villenzone in voneinander abhängigen Etappen zu überbauen. Diese Auflage soll auf gemeinsamen Antrag von der Pro Natura und der AADC in den Erlass aufgenommen werden.

## **6. Materielle Prüfung QGP Nr. 6 «Golfplatz»**

Mit der Überbauung des Golfplatzes kann nach Artikel 91a Absatz 3 BZO erst begonnen werden, wenn die integrale Realisierung des Tourismusresorts sichergestellt ist. Der Nachweis der integralen Realisierung einschliesslich der dazugehörigen Sicherheiten (auch betreffend Rückbauverpflichtungen) bildet Bestandteil des Infrastrukturvertrags zwischen Kanton und AADC.

### **D. MATERIELLE PRÜFUNG DER KONZEPTE**

Dazu ergeben sich keine Bemerkungen.

### **E. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Bereits im Rahmen der Vorprüfung kam das Amt für Umweltschutz zum Ergebnis, dass der von der AADC eingereichte Bericht gut und nachvollziehbar begründet sei. In einzelnen Themenbereichen bedurfte es jedoch noch gewisser Ergänzungen.

In ihrer Beurteilung vom 30. September 2008 zuhanden der Entscheidbehörde hält das Amt für Umweltschutz zum ergänzten und überarbeiteten Bericht fest, dass die Gesuchstellerin den UVB für das geplante UVP-pflichtige Vorhaben nach Massgabe des vorgegebenen Pflichtenhefts vom 11. Juli 2007 erstellt habe. Der Bericht umschreibe den Ausgangszustand, das Projekt, einschliesslich der vorgesehenen Umweltschutzmassnahmen sowie die voraussichtlich verbleibende Belastung der Umwelt. Der Bericht sei vollständig und die Angaben seien richtig.

Weiter weist das Amt für Umweltschutz darauf hin, dass das Vorhaben «Tourismusresort Andermatt» seit Anbeginn in einem kooperativen Planungsprozess abgelaufen sei und insbesondere auch die gesamtschweizerischen Umweltschutzorganisationen an allen massgeblichen kantonalen Verfahren beteiligt gewesen seien. Dank dieser engen Zusammenarbeit zwischen Investorenschaft, Verbänden, Gemeinden und Kanton sei es gelungen, zusätzliche ökologische Verbesserungen am Vorhaben und an den raumplanerischen Rahmenbedingungen zu erzielen. Insbesondere im Rahmen des erarbeiteten Verkehrskonzepts rGVK und der Quartiergestaltungsplanung zum «Tourismusresort Andermatt» hätten zwischen der AADC, den Verbänden, den Gemeinden und dem Kanton intensive Kontakte und Verhandlungen stattgefunden. Diese habe zu einer einvernehmlichen Reduktion der Parkplatzzahl von ursprünglichen 2'400 auf 1'970 Parkplätze geführt. Auch sei die Verbindlichkeit des Minergie-Standards für alle Gebäude vereinbart worden. Schliesslich seien mit der Etappierung der Villenzone, dem noch vorzulegenden Konzept für den Schutz seltener Tier- und Pflanzenarten sowie mit dem garantierten Einbezug der Umweltverbände bei der Umsetzung des Golfplatzes auch der Natur- und Landschaftsschutz gestärkt worden. Es sei insgesamt gelungen, die Umweltbelastungen weitmöglichst zu vermindern, wobei die erzielten Verbesserungen teilweise über die streng gesetzlichen Vorgaben hinausgehen würden.

Laut Beurteilung der Umweltschutzfachstelle entspricht das Vorhaben den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung. Sie stellt Antrag auf einen positiven Entscheid und Erlass der QGP, sofern die von ihr als Auflage beantragten Punkte in den Erlassentscheid aufgenommen werden.

Weiter stellt das Amt für Umweltschutz fest, dass der UVB mit den darin beschriebenen Massnahmen einen integrierenden Bestandteil der Planaufgabe bilde. Mit dessen Erlass bzw. Genehmigung werde die Umsetzung der im UVB beschriebenen Massnahmen grundeigentümerverbindlich, so dass sich eine selbstständige Anordnung der einzelnen Massnahmen erübrige.

## **F. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG**

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

## **G. VERFAHRENSKOSTEN**

Grundlage für die Auferlegung von Verfahrenskosten bildet Artikel 128 BZO. Danach werden für den Erlass von QGP zwar keine Gebühren erhoben, aber es sind die Barauslagen zu ersetzen (Art. 128 Abs. 3). Diese belaufen sich auf Fr. 120'000.-- und werden in Anwendung dieser Bestimmung der Gesuchstellerin auferlegt.

Hinzu kommen Gebühren für Amtshandlungen und Dienstleistungen der kantonalen Umweltfachstelle, die sich nach der kantonalen Gebührenverordnung (RB 3.2512) und dem dazugehörigen Reglement (RB 3.2521) richten. Das vorliegende Verfahren zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit verursachte erheblichen Verwaltungsaufwand. Die vom Amt für Umweltschutz auferlegten Gebühren stützen sich auf Artikel 3 Absatz 1 Gebührenreglement in Verbindung mit Artikel 5 Absatz 2 Gebührenverordnung und belaufen sich auf Fr. 40'000.--.

## **H. PARTEIENTSCHÄDIGUNG**

Im Einspracheverfahren ist auch über eine allfällige Parteientschädigung zu entscheiden. Nach der Rechtsprechung sind einzig die Kosten für die Honorierung von notwendigerweise beigezogenen Anwälten zu ersetzen. Da gegen die QGP keine Einsprachen zu behandeln sind, erübrigt sich ein Entscheid über die Parteientschädigung.

## **I. ERÖFFNUNG QGP-ERLASSE UND ENTSCHEID ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Die Entscheide zu den QGP-Erlassen und zur Umweltverträglichkeit sind der Gesuchstellerin, der MGB, dem VBS, der Korporation, dem Bundesamt für Strassen und dem Kanton Uri als Grundeigentümer eines Teils der QGP-Liegenschaften und den weiteren Verfahrensbeteiligten unter Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrats zu eröffnen.

Weiter hat die zuständige Behörde gestützt auf Artikel 20 UVPV bei Umweltverträglichkeitsentscheiden den UVB, die Beurteilung der Umweltschutzfachstelle sowie den Entscheid über die Umweltverträglichkeitsprüfung während 30 Tagen einsehbar zu machen und bekannt zu geben, wo die Unterlagen einsehbar sind. Die Publikation erfolgt im Amtsblatt.

## **K. RECHTSMITTEL**

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Eröffnung beim Regierungsrat des Kantons Uri schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder, wenn das nicht möglich ist, genau zu bezeichnen.

### **III. DIE BAUKOMMISSION VERFÜGT:**

#### **1. ERLASS DER SECHS QGP**

Die sechs QGP der AADC zum «Tourismusresort Andermatt» in der Fassung vom 7. November 2008 beinhalten die QGP Nr. 1 «Bellevue», Nr. 2 «Bahnhof», Nr. 3 «Sportzentrum», Nr. 4 «Zentrum», Nr. 5 «Villen» und Nr. 6 «Golfplatz», umfassend folgende mit Erlass- bzw. Genehmigungsvermerk zu versehenen Unterlagen:

##### **1.1 Quartiergestaltungspläne**

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

##### **1.2 Konzepte**

- Abfallentsorgung und Schneeräumung
- Beleuchtung
- Brandschutz
- Energie + Ver- und Entsorgung; Bericht
- Energie + Ver- und Entsorgung; Plan
- Logistik
- Landschaft; Bericht zum Landschaftskonzept
- Landschaft; Plan zum Landschaftskonzept
- Richtplan Golf
- Sicherheit
- Verkehr; Bericht Parkfeldberechnung/Verkehrserzeugung
- Verkehr; Verkehrskonzept

##### **1.3 Weitere Dokumente**

- Wegeplan Golf

##### **1.4 Umwelt**

- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)



werden mit nachstehenden Vorbehalten und Auflagen **erlassen**.

## **2. VORBEHALTE**

### **2.1 Genehmigungsvorbehalt**

Die QGP-Erlasse bedürfen für ihre Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats.

### **2.2 Vorbehalt zu QGP Nr. 2 «Bahnhof»**

Die im QGP Nr. 2 «Bahnhof» vorgesehene Nutzung der Zone M ist nur mit Umwandlung / Zusprechung der Zone zur Zone BZ im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision möglich. Sie steht unter dem Vorbehalt, dass die notwendige Umwandlung der Zone M im Rahmen der Zonenplanrevision tatsächlich vorgenommen wird.

### **2.3 Vorbehalt zu QGP Nr. 4 «Zentrum»**

Im nordöstlichen Bereich des QGP-Zentrums entspricht der Verlauf des QGP-Perimeters nicht der Zonengrenze. Da in der Tourismuszone TA lediglich Wohnnutzungen zulässig sind, im QGP jedoch Dienstleistungen, Gastgewerbe und Verkaufsnutzungen vorgesehen sind, stehen die diesbezüglichen QGP-Inhalte unter Vorbehalt, dass die dafür erforderliche Nutzungsanpassung im Rahmen der Zonenplanrevision vorgenommen wird.

## **3. AUFLAGEN**

### **3.0 GENERELLE AUFLAGEN FÜR ALLE QGP**

#### **3.01 Auflagen im Bereich Beleuchtung**

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

#### **3.02 Auflagen im Bereich Brandschutz**

02. Mit der Baueingabe ist der kantonalen Fachbehörde (ABM) ein Detailkonzept Brandschutz zur Genehmigung einzureichen. Dieses hat auch Angaben zum Hydrantennetz zu beinhalten. Zusätzlich ist pro Gebäude ein Brandschutznachweis zu erbringen. Neben den Hydran-

ten in den Bauzonen rechts der Reuss ist auch im Westen und Osten der Bauzone TA Böz sowie beim Golfclubhaus je ein Hydrant vorzusehen.

03. Während der Bauphase ist der Brandschutz gemäss der Brandschutzrichtlinie "Brandverhütung - Sicherheit in Betrieben und Baustellen" sicherzustellen. Die Bauphasen, die Inbetriebnahmen des technischen Brandschutzes sowie die Abnahmen sind von einem Brandschutz QS-Verantwortlichen zu begleiten. Dessen Pflichtenheft ist vorgängig mit der kantonalen Fachbehörde (ABM) abzusprechen.

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

04. Für die Energieversorgung des Resorts ist den kantonalen Fachbehörden (AfE, AfU) ein detailliertes Energiekonzept zur Genehmigung einzureichen.
05. Die Bauprojekte der Abwasseranlagen sind mit der Abwasser Uri abzusprechen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Standorte und die Linienführung von Abwasseranlagen hinter der geplanten neuen Erosionsschutzlinie entlang der Reuss befinden. Die Abwasseranlagen sind der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung vorzulegen.
06. Für die Entwässerung der einzelnen Baufelder (Meteorwasser) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der kantonalen Fachbehörde (AfU) ein Detailkonzept zur Genehmigung vorzulegen.
07. Die Standorte von Transformatorenstationen oder Unterwerken, die wegen dem Tourismusresort errichtet werden, sind mit der kantonalen Fachbehörde (AfU) frühzeitig abzusprechen. Solche Anlagen sind wenn möglich zonenkonform zu erstellen. Sie dürfen nicht an Orten mit empfindlicher Nutzung (Wohnnutzung, Publikumsverkehr) zu liegen kommen.
08. Die Versorgung der Bundesimmobilien im Gebiet der Kaserne Altkirch durch die zentrale Wärmeerzeugung des Betriebsgebäudes muss bei einem allfälligen Wegfall des Betriebsgebäudes gewährleistet bleiben.

### **3.04 Auflagen im Bereich Logistik**

09. Die SBB und die MGB sowie die kantonalen Fachbehörden (AfT, AfWöV, KAPO) sind frühzeitig in die Konzeption und die Prozessplanung für den Transport von Personen und Gütern (Bauphase und Betriebsphase) einzubinden.
10. Rechtzeitig vor der Einrichtung der Installationsplätze und Beginn der Hauptarbeiten ist den kantonalen Fachbehörden (AfT, KAPO, AfWöV, AfU) ein detailliertes Logistik-Konzept zur Genehmigung einzureichen.

### **3.05 Auflagen im Bereich Landschaft**

11. Für jedes Baufeld ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den kantonalen Fachbehörden (ARE, AFJ, AfU) ein Umgebungsgestaltungsplan bzw. -konzept zur Genehmigung vorzulegen. Darin ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die ökologischen Prinzipien umgesetzt werden. Die Strauchbepflanzungen beim Golfplatz sind im Bereich der Wildwechsel so vorzunehmen, dass sich für die Wildtiere wichtige Leitstrukturen ergeben.
12. Die Sicherheitsabstände entlang der Bahn für Begrünung und Bepflanzungen sind einzuhalten.
13. Für die im Landschaftskonzept vorgesehene Begrünung mit Wald und Baumgruppen ist aufzuzeigen, ob Wald im Sinne des Gesetzes geschaffen werden soll oder ob es sich bei den Bestockungen nur um Parkbepflanzungen handelt. Sind beide Bestockungsarten vorgesehen, so ist aufzuzeigen, wo Wald und wo Parkbestockungen oder Baumgruppen geplant sind. Werden eigentliche Wälder begründet, so sind Standorte und Ausgestaltung der Waldgesellschaften im Rahmen der Detailprojekte mit der kantonalen Fachbehörde (AFJ) vorgängig festzulegen.

### **3.06 Auflagen im Bereich Sicherheit**

14. Es ist ein Sicherheitsdienst ab Beginn der Bauphase und während der Betriebsphase von der ersten Stunde an bereitzustellen. Das Pflichtenheft für den Sicherheitsdienst ist den kantonalen Fachbehörden (AfU, KAPO, ABM, AfG) zur Genehmigung zu unterbreiten.
15. Die Angaben zum Hochwasserschutz-Notfallkonzept (Alarmierungs-, Interventions- und Evakuierungskonzept) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu präzisieren. Dabei ist eine 'Flutkote' verbindlich festzulegen. Die Schnittstellen und Zuständigkeiten sind schematisch darzustellen und mit den Verantwortlichen der Gemeinde Andermatt und der kantonalen Fachbehörde (AfT) abzusprechen.

### **3.07 Auflagen im Bereich Behindertengerechtigkeit**

16. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu planen und zu gestalten, dass ihre Benützung auch Personen mit Behinderung möglich ist. Die Vorgaben sind mit den zuständigen kantonalen Behörden (AfS, AfT, AfWöV) abzusprechen.

### **3.08 Auflagen im Bereich Verkehr**

17. Es ist bei der Projektierung der Erschliessung und während der Bauphase sicherzustellen, dass die Zufahrtsstrassen zu den militärischen Bauten und Anlagen wie Normhallen, Kommando- und Betriebsgebäude, Mehrzweckhalle und Kaserne Büel, jederzeit mit LKWs bis 40 t (mit Anhänger) befahren werden können.

18. Bei der Erschliessung des Bahnhofs Andermatt sind nebst den Masseinheiten für Strassenbreiten die Schleppkurven zu berücksichtigen. Für den Ortsbus und den übrigen öffentlichen Verkehr (Postautos etc.) sind reservierte und markierte Flächen einzuplanen.
19. Für die Bauphase ist ein Parkplatzkonzept (mit Berücksichtigung der Parkplätze für Baustellenbesucher und Bauarbeiter sowie der Temporärparkplätze für Touristen und Gäste) auszuarbeiten und der Baukommission Andermatt und den kantonalen Fachbehörden (AfT, AfU, AfWöV) vor Beginn der Bauhauptarbeiten zur Genehmigung vorzulegen.
20. Es ist der kantonalen Fachbehörde (AfU) im Rahmen der Baubewilligung ein lenkungswirksames Parkraumbewirtschaftungskonzept (alle Parkflächen während der Bauphase und der Betriebsphase) zur Genehmigung vorzulegen.
21. Es ist ein Wegweiserkonzept auszuarbeiten und den Gemeinden Andermatt und Hospental sowie kantonalen Fachbehörden (ARE, AfT) zur Genehmigung vorzulegen.
22. Die Installationsplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens samt Erschliessung auszuweisen und den kantonalen Fachbehörden (AfT, AfU) vor Beginn der Hauptinstallationen zur Genehmigung vorzulegen.
23. Der Baukommission Andermatt und den kantonalen Fachbehörden (AfU, AfT) ist der Nachweis zu erbringen, wie sichergestellt wird, dass Doppelnutzungs-Parkplätze tatsächlich (auch mittel- und langfristig) einer Temporärnutzung durch Nicht-Resortgäste verfügbar bleiben.
24. Es ist der Baukommission Andermatt und den kantonalen Fachbehörden (AfU, AfT) der Nachweis zu erbringen, wie sichergestellt wird, dass die im Vergleich zum etappierten Resortbau am Anfang zu viel erstellten Resortparkplätze abgesperrt oder im Rahmen des Kontingents für Temporärparkplätze in der Übergangszeit bis zur Fertigstellung des Resorts der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
25. Die Haltestellen des Ortsbusses im gesamten QGP-Gebiet sind in Absprache mit der Gemeindebehörde Andermatt und der kantonalen Fachbehörde (AfWöV) in einem Detailprojekt festzulegen.

### **3.09 Auflagen im Bereich rGVK und kVKA**

26. Die AADC hat der zuständigen kommunalen und kantonalen Fachbehörde (AfT) die erforderlichen Angaben für das Verkehrsreporting rGVK und kVKA zu liefern und sich an der Umsetzung der darin vorgesehenen Massnahmen nach Massgabe ihres Interesses zu beteiligen.
27. Werden die heute bestehenden 380 temporären öffentlichen Parkfelder im Kasernenareal ganz oder teilweise aufgehoben, können diese entsprechend ersetzt werden, und zwar im Kasernenareal (z. B. hangseits) oder an den anderen dafür bezeichneten Orten (z. B. Gemsstockbahn oder in Göschenen). Nach Möglichkeit sollen nicht alle 380 temporären

Parkfelder ersetzt werden und gegenüber heute keine verkehrsintensivere Nutzung erfolgen.

28. Falls im Bahnhofgebiet neue Nutzungen mit dazugehörigen Parkfeldern entstehen, müssen diese Parkfelder mindestens durch eine entsprechende Reduktion der 380 temporären Parkfelder im Kasernenareal bzw. der ersetzten temporären Parkfelder reduziert werden.
29. Die im kommunalen Verkehrskonzept Andermatt genannten 90 fixen Parkplätze des Gebiets «Bahnhof» sind in den total 170 Parkplätzen des QGP «Bahnhof» enthalten oder es gilt die Regelung gemäss Ziffer 27. hievor und gemäss Artikel 14 Ziffer 3 der übergeordneten Quartiergestaltungsplanvorschriften.
30. Neue Parkplätze im Dorf Andermatt werden nur im Zusammenhang mit neuen Nutzungen und/oder Nutzungsänderungen akzeptiert oder wenn diese neuen Parkplätze durch eine entsprechende Reduktion bestehender Parkplätze im Dorf kompensiert werden.
31. Bei Differenzen zwischen dem rGVK und dem kVKA geht das rGVK vor. Dies gilt insbesondere auch für die Termine.
32. Die Ziffern 27 bis 32 sind verbindlich, wobei wesentliche neue Erkenntnisse vorbehalten bleiben, die vorgängig mit den Umweltverbänden bereinigt werden müssen.

### **3.010 Auflagen im Bereich Hochwasserschutz**

33. Die baulichen Massnahmen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Hochwasserschutzkonzept Reuss haben. Insbesondere muss die Hochwasserentlastung Stegboden zwingend gewährleistet sein, der Rückfluss darf frühestens im Gebiet Báz erfolgen und die Retentionswirkung der Andermatt Talebene darf nicht geschmälert werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Golfplatz der kantonalen Fachbehörde (AfT) zur Genehmigung vorzulegen.
34. Mit Ausnahme des Golfgebiets sind die Baugebiete geschlossene Siedlungen, die nach den vom Regierungsrat genehmigten Hochwasserschutzzielrichtlinien gegen ein 100-jährliches Hochwasser zu schützen sind. Für die weitere Planung gelten dementsprechend die folgenden Auflagen:
  - Uferkoten: Auf Basis des Landschaftskonzepts wurden die Wasserspiegel des HQ 100 für die Reuss und die Unteralpreuss im Bereich des Resorts ermittelt. Diese Höhen zuzüglich eines Freibords von 50 cm gelten als verbindliche Minimalwerte für die geschlossenen Siedlungen, d. h. Villen, Appartementshäuser, Hotelanlagen und Podium. Die kantonale Fachbehörde (AfT) erlaubt Abweichungen, wo die AADC den Nachweis erbringt, dass das Ziel des Schutzes von geschlossenen Baugebieten gegen ein 100-jährliches Hochwasser erreicht wird. Sie erstellt dazu in Absprache mit der kantonalen Fachbehörde (AfT) eine Studie, die sich auf das konkretisierte Landschafts-, Hochwasserschutz- und Bauprojekt abstützt.

- Schutz der Bauzone TA: Die Villen im Böz links der Reuss sind aufgrund der Lage besonders überschwemmungsgefährdet; einerseits durch den Einstau von unten und andererseits direkt durch die Reuss. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der Schutz des geschlossenen Baugebiets (Mindestanforderungen HQ 100) konzeptionell sichergestellt wird. Dieser Nachweis ist der kantonalen Fachbehörde (AfT) spätestens vor Einreichung des ersten Baugesuchs zur Genehmigung vorzulegen.

Im Erläuterungsbericht zur Quartiergestaltungsplanung wird beschrieben, das künftige Niveau der Bauzone TA im Gebiet Eiboden rechts der Reuss werde aus dem kritischen Hochwasserpegel gehoben. Dies werde erreicht, indem das Material, das im Rahmen der Verbreiterung des Flussraums anfällt, verwendet wird. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der Schutz des geschlossenen Baugebiets (Mindestanforderungen HQ 100) konzeptionell sichergestellt wird. Dieser Nachweis ist der kantonalen Fachbehörde (AfT) spätestens vor Einreichung des ersten Baugesuchs zur Genehmigung vorzulegen.

35. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das Hochwasserschutzprojekt ist ein Wuhrwegkonzept zu erarbeiten, das die Zugänge und Wege für Baumaschinen und Lastwagen ab bestehendem Strassennetz zeigt. Diese Wegabschnitte sind entsprechend zu dimensionieren (Tragfähigkeit, Kurvenradien, Lichtraumprofil usw.) und es ist der Unterhalt der Wege zu regeln.

### **3.011 Auflagen im Bereich Umweltschutz**

#### **Umweltbaubegleitung**

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

#### **Lufthygiene**

38. Es ist ein Detailprojekt "Luftreinhaltung in der Bauphase" auszuarbeiten und vor Baubeginn der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung vorzulegen, das folgende Punkte umfasst:

- Detaillierte Auflistung aller Massnahmen zur Luftreinhaltung in der Bauphase. Die Kontrolle der Massnahmen ist im Detail ins Pflichtenheft der Umweltbaubegleitung aufzunehmen.
  - Es muss qualitativ aufgezeigt werden, wo (örtlich) und wann (zeitlich, in welcher Bauphase) mit grösseren Staubemissionen zu rechnen ist.
  - Die spezifischen Emissionen der Bautransporte müssen gemäss Richtlinie Luftreinhaltung bei Bautransporten ausgewiesen und mit den Ziel- und Maximalwerten verglichen werden. Die Massnahmen für die Erreichung der Zielwerte müssen aufgezeigt werden.
  - Auf den Plänen der Installationsflächen müssen die Massnahmen zur Luftreinhaltung aufgezeigt werden.
39. Die eingesetzten Fahrzeuge müssen auf allen Baustellen folgende Anforderungen hinsichtlich Abgasnorm erfüllen:
- Ab 01.01.2008 gilt generell EURO 4.
  - Ab 01.01.2010 gilt generell EURO 5.
  - Bis 31.12.2012 sind EURO 3-Nutzfahrzeuge mit geschlossenem Partikelfiltersystem (VERT-geprüfte Partikelfilter) zugelassen.
  - Ab 01.01.2010 bis 31.12.2014 sind EURO 4-Nutzfahrzeuge mit geschlossenem Partikelfiltersystem (VERT-geprüfte Partikelfilter) zugelassen.
40. Die lufthygienische Überwachung der Bauphase und die lufthygienische Erfassung der Betriebsphase (Inbetriebnahme) sind gestützt auf die beiden Messkonzepte des Amts für Umweltschutz vom März 2008 und die Kostenaufteilung, die im Papier "Lufthygienische Messungen" vom 6. Mai 2008 dargelegt sind, umzusetzen.

### **Lärmschutz**

41. Es ist ein Detailprojekt "Lärmschutz in der Bauphase" auszuarbeiten und vor Baubeginn der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung vorzulegen, das folgende Punkte umfasst:
- Die Einstufung der Bautransporte gemäss Baulärm-Richtlinie ist detailliert aufzuzeigen. Es muss ausgewiesen werden, wie viel Verkehr inkl. Leerfahrten über die Bauzeit erzeugt wird und mit wie vielen Transporten nachts aufgrund der Auflagen aus dem rGVK (Bautransporte auf Randzeiten konzentrieren, UVB Kap. 7.3) gerechnet werden muss.
  - Die Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen müssen um folgende Punkte erweitert und gesamthaft dargestellt werden:

- Zeitbeschränkung für lärmintensive Arbeiten auf 8 Stunden pro Tag unter Berücksichtigung einer Mittagspause
- Alternative Bauverfahren (zum Rammen, Schlagen etc.)
- Abschirmungen, provisorische Lärmschutzwände
- Geräte wenn möglich mit Elektromotoren statt Verbrennungsmotoren
- Gleichzeitiges Durchführen lärmintensiver Arbeiten
- Standortwahl stationär eingesetzter Maschinen
- Schulung der Mitarbeitenden zu lärmarmem Arbeiten

Abweichungen bei bestimmten Bauvorhaben sind aufzuzeigen und zu begründen.

- Auf den Plänen der Installationsflächen müssen die Lärmschutzmassnahmen aufgezeigt werden.

42. Es ist ein Detailprojekt "Lärmschutz in der Betriebsphase" auszuarbeiten und vor Baubeginn der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung vorzulegen, das folgende Punkte umfasst:

- Die Einhaltung der Planungswerte der gesamten Anlage nach Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 LSV) muss ausgewiesen werden. Die Quellen und Empfangspunkt müssen in einem Plan dargestellt werden.
- Es ist aufzuzeigen, wo Überschreitungen des Planungswerts (vor allem durch die Umfahrungsstrasse) auftreten und wie hoch sie sind. Für die Orte, an denen die Planungswerte überschritten sind, müssen Massnahmen in folgender Priorität geprüft werden:

1. Priorität: Einhalten von genügend Abstand
2. Priorität: Bauliche Massnahmen an der Quelle oder im Ausbreitungsbereich
3. Priorität: Orientierung der lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seite
4. Priorität: Massnahmen direkt am Gebäude

Erst wenn aufgezeigt werden kann, dass keine dieser Massnahmen getroffen werden kann, ist eine Ausnahmegewilligung zu beantragen.

- Allfällige Ausnahmegewilligungen nach Artikel 31 Absatz 2 Lärmschutz-Verordnung.



## **Gewässerschutz**

43. Die Gestaltung der Gewässerräume und die geplanten Gewässeraufweitungen und -aufwertungen sind im Rahmen eines Detailprojekts Gewässer aufzuzeigen. Dieses Detailprojekt ist mit den kantonalen Fachbehörden (AfT, AfU, ARE) vorgängig abzusprechen und diesen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.
44. Die Auswirkungen während der Bauphase auf die Gewässer sowie die zu treffenden Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Detailprojekt darzustellen. Dieses ist der kantonalen Fachbehörde (AfU) vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.
45. Das Wasserhaltungskonzept mit Einleitung in die Reuss sowie die vermörtelten Stopfsäulen (Einbauten ins Grundwasser) bedürfen einer Gewässerschutzbewilligung der kantonalen Fachbehörde (AfU).
46. Für die Gewässer, die verändert, aufgewertet oder neu erstellt werden, ist der ökomorphologische Zustand darzulegen. Insgesamt muss gegenüber dem heutigen Zustand eine ökomorphologische Verbesserung erzielt werden. Der Nachweis ist der kantonalen Fachbehörde (AfU) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen.
47. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für den Bereich der Strassen-, Platz- und Gleisentwässerung jeweils ein Detailprojekt Entwässerung einzureichen. Dieses ist mit der kantonalen Fachbehörde (AfU) vorgängig abzusprechen und dieser zur Genehmigung vorzulegen.
48. Für die Wasserentnahme aus der Reuss ist ein vollständiger Restwasserbericht nach der Gewässerschutzgesetzgebung erforderlich und der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung vorzulegen.
49. Die Auswirkungen des Golfplatzes (Bewässerung, Entwässerung, Teiche usw.) auf den Wasserhaushalt, das Grundwasser, die Feuchtgebiete und die Wasserführung in den Oberflächengewässern sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
50. Die Wasserbezugsorte, die zu erwartenden Entnahmemengen sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Oberflächengewässer sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.
51. Der Golfplatz im Gebiet oberhalb Rüssen befindet sich teilweise innerhalb der Schutzzone S2 GWP March, die allerdings noch nicht rechtsgültig ausgeschieden ist. Das Detailprojekt des Golfplatzes in diesem Bereich ist der Trinkwasserversorgung Andermatt (Gemeinde) sowie der kantonalen Fachbehörde (AfU) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Genehmigung vorzulegen.
52. Die AADC hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Nachweis zu erbringen, dass von den landwirtschaftlichen Wohnhäusern im Gebiet Rüssen und in der March keine Belastung des für die Bewässerung des Golfplatzes benötigten Grundwassers ausgeht. Wird eine

Belastung nachgewiesen, sind diese Häuser auf Kosten der AADC an die Gemeindekanalisation anzuschliessen. Der Nachweis ist innert zwei Jahren nach Inbetriebnahme des Golfplatzes der kantonalen Fachbehörde (AfU) vorzulegen.

### **Bodenschutz**

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

### **Materialbewirtschaftung**

54. Auf Stufe Detailprojekt ist ein Abfall- und Materialbewirtschaftungskonzept zu erarbeiten und der kantonalen Fachbehörde (AfU) vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen.

### **Störfallrisiko**

55. Die Beurteilung des Störfallrisikos der Tankstellenanlage ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen und mit der kantonalen Fachbehörde (AfU) abzusprechen.

### **Wärmeversorgung**

56. Auf die Energievariante mit einer Heizzentrale, die mit Holzschnitzeln betrieben wird, ist aus lufthygienischen Gründen zu verzichten, ausser es wird der Nachweis erbracht, dass die Energieversorgung mit Erdwärme nicht oder nicht allein gewährleistet werden kann. Falls eine (Holz-)Feuerung eingesetzt wird, ist aufzuzeigen, mit welchen Emissionen gerechnet werden muss.

### **Elektro**

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

## **Klimaschutz**

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

### **3.1 BESONDERE AUFLAGEN FÜR EINZELNE QGP**

#### **3.11 QGP Nr. 1 «Bellevue»**

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

#### **3.12 QGP Nr. 2 «Bahnhof»**

61. Die Fussgängerverbindungen zwischen Bahnhof und Zentrum sind in Absprache mit der Baukommission Andermatt und den kantonalen Fachbehörden (AfT, AfWöV) zu erarbeiten und diesen zur Genehmigung vorzulegen.
62. Die Gestaltung des Bahnhofplatzes und der angrenzenden Strassen ist in Absprache mit der Baukommission Andermatt und den kantonalen Fachbehörden (AfT, ARE, AfWöV) in einem Detailprojekt darzustellen und diesen zur Genehmigung vorzulegen. Darin sind die Zufahrtsberechtigungen zu regeln, die erforderlichen Verkehrsberuhigungsmassnahmen zu treffen und die detaillierte Verkehrsführung des öffentlichen Verkehrs mit seinen Haltestellen, die Fussgängerführung sowie die Verkehrsführung des MIV auszuweisen.
63. Wird eine Parkgarage im Baubereich 1 erstellt, ist für deren Zufahrt im Rahmen der Baubewilligung gegenüber der Baukommission Andermatt sowie der kantonalen Fachbehörde (AfT) in einem Detailprojekt der Nachweis der Verträglichkeit mit der Begegnungszone "Bahnhofplatz Süd" zu erbringen.

#### **3.13 QGP Nr. 3 «Sportzentrum»**

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

### 3.14 QGP Nr. 4 «Zentrum»

64. Für die Ringstrasse entlang der Umfahrungsstrasse sind mit dem ASTRA sowie in Koordination mit der kantonalen Fachstelle (AfT) die entsprechenden Verträge / Dienstleistungen für den Landerwerb, die Näherbaurechte, die Grenzbaurechte, die Gestaltung und die Unterquerung der Umfahrungsstrasse etc. festzulegen.
65. Das ASTRA stellt die Zustimmung im Sinne von Artikel 24 NSG zur vorgesehenen Unterschreitung der Abstände in Aussicht, sofern die Baubewilligung unter den nachfolgenden Bedingungen erteilt wird. Diese werden hiermit als Auflage für das Baubewilligungsverfahren verfügt.
- Die Schneeräumung auf der Nationalstrasse geniesst erste Priorität. Die AADC hat bei der Räumung der Nationalstrasse anfallenden Schnee auf ihrer Ringstrasse aufzunehmen und auf eigene Kosten wegzutransportieren.
  - Rückbauevers im Grundbuch: Bei Änderungen oder Erweiterungen der Nationalstrasse hat die AADC die bewilligte Anlage/Baute innerhalb der Baulinie auf erstes Begehren auf eigene Kosten und ohne Schadenersatzanspruch anzupassen oder zu entfernen. Die Nationalstrasse ist befugt, gegebenenfalls Ersatzmassnahmen in diesem Sinne zu Lasten der Bewilligungsnehmerin anzuordnen.
  - Diese Bewilligung ist nur mit Genehmigung der zuständigen Nationalstrassenbehörde auf Dritte übertragbar.
  - Bau-, Unterhalts- und Reparaturarbeiten dürfen nur nach Absprache mit der zuständigen Nationalstrassenstelle ausgeführt werden. Verkehrsbehinderungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Ausnahmen sind ausdrücklich bewilligungspflichtig und allfällige Leistungen der Nationalstrasse sind zu entschädigen.
  - Die Bewilligungsnehmerin haftet der Nationalstrasse und Dritten gegenüber für Schäden, die aus dem Bau, dem Bestand, dem Betrieb und dem Unterhalt der bewilligten Anlage/Baute entstehen können.
66. Es sind die Lärmschutzmassnahmen entlang der Umfahrungsstrasse im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Detailprojekt zu definieren und aufzuzeigen. Sie sind der zuständigen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung vorzulegen.
67. Die Landschaftsgestaltung des Gewässerraums entlang der Unteralpreuss unterhalb der MGB-Brücke inkl. die darin enthaltenen Erosionsschutzmassnahmen ist in einem Detailprojekt darzustellen und den kantonalen Fachbehörden (AfT, ARE, AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.

### **3.15 QGP Nr. 5 «Villen»**

68. Die Fussgängerbrücke nordöstlich der Villenzone ist so zu dimensionieren, dass die Villenzone Bäs mindestens mit einem Personenwagen erreicht werden kann. Sie hat hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen und darf mit maximal einer Zwischenabstützung versehen werden. Die Widerlager müssen sich hinter dem Erosionsschutz befinden oder in diesen integriert sein.
69. Um den Naturgefahren Rechnung zu tragen, sind die Bauprojekte für die Villen Bäs links der Reuss der zuständigen kantonalen Fachbehörde (AFJ) zur Genehmigung zu unterbreiten.
70. Bei der Planung des Villenquartiers im Bäs ist der durch den im Golfplatz geplanten Hochwasser-Retentionsraum verursachte Einstau (Kote ca. 1431.35 + 25 cm Freibord, gemäss Vorgabe des Hochwasserschutzkonzepts Reuss) unter Einbezug der kantonalen Fachbehörde (AfT) zu berücksichtigen.
71. Die Landschaftsgestaltung des Gewässerraums entlang der Reuss inkl. den darin enthaltenen Erosionsschutzmassnahmen sind in einem Detailprojekt darzustellen und den kantonalen Fachbehörden (AfT, ARE, AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.

### **3.16 QGP Nr. 6 «Golfplatz»**

72. Im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz ist in einem Detailprojekt "Erhaltung natürlicher Bodentypen" darzulegen, wie die Bodenverschiebungen auf das notwendige Minimum beschränkt und wie die vorkommenden natürlichen Bodentypen, insbesondere bodenschützerisch wertvolle Böden, durch eine optimale Lokalisation der Golfanlagebestandteile geschont und aufgewertet werden. Dabei müssen folgende Grundsätze gelten: Feuchtnasse Böden und Flachmoore dürfen durch den Bau der Golfplatz-Anlagebestandteile nicht drainiert werden; die Absenkung der Grundwasserspiegel ist zu verhindern. Das Detailprojekt hat sich nach dem Bodenschutzkonzept vom 18. Januar 2008 zu richten. Bei der Erarbeitung ist eine bodenkundliche Fachperson respektive die bodenkundliche Baubegleitung einzubeziehen. Das Detailprojekt ist rechtzeitig vor Baubeginn der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.
73. Im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz ist in einem Detailprojekt "Umsetzung Nutzungseinschränkung" aufzuzeigen, wie die Nutzungseinschränkungen gemäss Verfügung des Amts für Umweltschutz zur Sanierung der Schwermetallbelastungen auf dem Waffenplatz Andermatt vom 21. April 2008 berücksichtigt und künftig sichergestellt werden. Das Detailprojekt ist rechtzeitig vor Baubeginn der kantonalen Fachbehörde (AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.
74. Für den Golfplatz ist in Absprache mit den kantonalen Fachbehörden (AfU, ARE) ein Bauprojekt mit dazugehörigem Bewirtschaftungs-, Pflege- und Aufsichtsplan zu erarbeiten. Das Projekt und die dazugehörigen Pläne sind den kantonalen Fachbehörden im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung vorzulegen.

75. Die Vogelwarte Sempach ist zu beauftragen, die Ersatzlebensräume für die Bruthabitate von Feldlerche, Braunkehlchen und Sumpfrohrsänger sowie die dem Projekt zugrunde zu liegenden Zielarten festzulegen.
76. Um das Ökopotenzial der Roughts zwischen den Spielbahnen auszunutzen, ist den kantonalen Fachbehörden (ARE, AfU) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailprojekt "Pflegekonzept" zur Genehmigung vorzulegen (Flächen, Pflege und Unterhalt, Umgang mit Grünabfällen). Die Zielsetzung des Konzepts liegt im Schutz der Bestandeserhaltung und Entwicklung von Flora und Fauna (insbesondere der Rote Liste-Arten).
77. Um die Eingrenzung und Bekämpfung von invasiven Neophyten gewährleisten zu können, ist den kantonalen Fachbehörden (AfU, ARE) frühzeitig, spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailkonzept "Neophytenbekämpfung" zur Genehmigung einzureichen.
78. Für das geplante Fischgewässer entlang der Reuss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Detailkonzept zur Genehmigung (AfU) einzureichen, das ein besonderes Augenmerk auf die Fischgängigkeit und die Vernetzung mit der Reuss im Auslauf, die ökologische Ausgestaltung und das natürliche Erscheinungsbild legt.
79. Die Landschaftsgestaltung des Gewässerraums entlang der Reuss inkl. den darin enthaltenen Erosionsschutzmassnahmen sind in einem Detailprojekt darzustellen und den kantonalen Fachbehörden (AfT, ARE, AfU) zur Genehmigung zu unterbreiten.
80. Das Ökonomiegebäude innerhalb des geplanten Naturschutzgebiets am Hangfuss des Bänzbergs einschliesslich die Zufahrt ab Bänzgraben sind im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz rückzubauen. Für den Rückbau des Gebäudes sind der kantonalen Fachbehörde (ARE) im Rahmen des Abbruch- bzw. Baubewilligungsverfahrens genauere Daten zur Fledermauspopulation zur Beurteilung vorzulegen.
81. Der Wuhweg zwischen dem künftigen Clubhaus (Biotop Meer) und der Brücke Bänzsteg ist für landwirtschaftliche Fahrzeuge offen zu halten, damit die direkte Verbindung zwischen den Gebieten Giessen und Reussen sichergestellt ist. Der übrige MIV ist mit geeigneten Massnahmen auszusperren.
82. Der Wuhweg zwischen der Brücke Bänzsteg und der Strassenbrücke zur Erschliessung der Tourismuszone TA Bänz ist für sämtlichen motorisierten Verkehr mit geeigneten Massnahmen zu sperren.
83. Die im Wegeplan Golf enthaltenen Wege werden zum Bestandteil des QGP erklärt und hiermit verbindlich festgeschrieben.
84. Die Erschliessungsstrasse zum Bahnübergang Reussen ist im Rahmen des Bauprojekts Golfplatz rückzubauen und in die Erschliessung Golfplatz zu integrieren. Die weitere Nutzung der Reussbrücke ist mit der Gemeinde Andermatt und der Korporation abzusprechen.

85. Eine allfällige Verlegung oder Anpassung der Messstation der Landeshydrologie (unmittelbar oberhalb der ARA) ist mit den kantonalen Fachbehörden (AfT, AfU) abzusprechen und durch die Gesuchstellerin auf ihre Kosten umzusetzen.
86. Im Rahmen des Bauprojekts ist eine Erfolgs- und Wirkungskontrolle für die terrestrischen und aquatischen Lebensräume vorzulegen. Zusätzlich ist ein Monitoringkonzept vorzulegen, das die ökologischen Auswirkungen von Wasserhaushaltsveränderungen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz betreffend das Grundwasser und die Fließgewässer umfasst.

### **3.2 AUFLAGEN AUFGRUND VON VEREINBARUNGEN MIT DRITTEN**

#### **3.2.1 Vereinbarung zwischen AADC und Abwasser Uri**

87. Der Standort eines allfälligen Abwasserpumpwerks im Gebiet QGP Nr. 4 "Zentrum" oder einer nahe liegenden Zone, die Linienführung der zu verlegenden Abwasserhaupterschließung im Gebiet QGP Nr. 4 "Zentrum" um das Podium herum, die Zuleitungen zum Villenquartier Bäs im QGP Nr. 5 "Villen" sowie die Leitungsführung im QGP Nr. 3 "Sportzentrum" sind mit dem Bauprojekt Tourismusresort abzustimmen.
88. Die Bewilligung jeglicher Bau- und Abwasserprojekte innerhalb der betreffenden QGP wird nur erteilt, wenn die AADC und die Abwasser Uri in einem gegenseitig unterzeichneten Papier gegenüber der zuständigen Behörde die Bestätigung erbringen, dass diese Koordination erfolgt ist.

#### **3.2.2 Vereinbarung zwischen** [REDACTED]

89. Beim QGP Nr. 2 «Bellevue» ist anstelle des geltenden Gebäudeabstands von 4.5 Meter gegenüber der Liegenschaft [REDACTED] (PZ 265) ein Gebäudeabstand von mindestens 8.0 Meter ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser Abstand darf nicht durch die gemäss Artikel 4 Gestaltungsplanvorschriften «Bellevue» mögliche Mehrnutzung verkleinert werden.
90. Die Höhe des Gebäudes Bellevue Hotel & Residence darf neben der oben genannten Liegenschaft ab dem heute gewachsenen Terrain ca. 16 Meter bis zur Dachtraufe und ca. 23 Meter bis zum First betragen.

#### **3.2.3 Vereinbarung zwischen** [REDACTED]

91. Die Zufahrt zu beiden Seiten des auf der Liegenschaft Reussen befindlichen Ökonomiegebäudes (PZ 238/239) ist zu gewährleisten.

### 3.2.4 Vereinbarung zwischen AADC und VCS

92. Zu Artikel 3 der übergeordneten Quartiergestaltungsplanvorschriften (ÜQGPV): Für das Resort dürfen jeweils nur die dem Stand der realisierten Nutzungen entsprechenden Parkplätze genutzt werden. Massgebend für die Berechnung ist der Bericht ‚Parkplatzberechnung und Verkehrserzeugung‘. Im Voraus erstellte überzählige Parkplätze dürfen im Rahmen der Kompensation gemäss Richtplanfortschreibung und rGVK für wegfallende Temporärparkfelder im Rahmen der Vorgaben der Richtplanfortschreibung und des rGVK als solche genutzt werden. Übersteigt die Zahl der im Voraus erstellten Parkplätze diese zulässige Kompensation, so dürfen die überzähligen Parkplätze nicht genutzt werden und sind für den Verkehr abzusperren; eine andere vorübergehende, verkehrsfreie Nutzung, beispielsweise als Lagerplatz, ist zulässig.
93. Zu Artikel 4 ÜQGPV: Ausnahmen im Sinne von Artikel 4 Ziffern 3 und 4 ÜQGPV beziehen sich auf die Architektur und dürfen im Verkehrsbereich nicht zulasten der Umwelt von der Richtplanfortschreibung und vom rGVK abweichen und insbesondere weder mehr Parkplätze beinhalten noch zu mehr Verkehr führen.
94. Zum Abschnitt 1.6 Parkierung der ÜQGPV "Massnahmen bei Überschreitung der Fahrtenzahl".
- Verursacht das Tourismusresort einen DTV von mehr als 2'900 Fahrten/Tag, so sind die für die Verkehrsreduktion auf höchstens 2'900 Fahrten/Tag notwendigen Massnahmen von den Betreibern des Tourismusresorts umzusetzen. Zusätzlich verpflichten sich die Betreiber des Tourismusresorts, die von den zuständigen Behörden angeordneten Massnahmen umzusetzen. In den Parkierungsanlagen des Tourismusresorts sind die für das Controlling gemäss Richtplanfortschreibung und rGVK notwendigen Zähleinrichtungen zu installieren.
- In dem im UVB als „worst case“ bezeichneten Resort-DTV von 2'900 Fahrten/Tag sind auch die mit den Villen und die mit den Kurzzeitparkplätzen verbundenen Fahrten enthalten.
95. In die auf den QGP basierenden Baubewilligungen (ausgenommen jene für das Hotel gemäss QGP Nr. 1 «Bellevue» und jene der Villen gemäss QGP Nr. 5) ist die Bedingung aufzunehmen, dass die Bauten nur bezogen oder in Betrieb genommen werden dürfen, wenn das Ortsbus-Netz entsprechend den Vorgaben der Richtplanfortschreibung und des rGVK in Betrieb steht.
96. In den Baufeldern des QGP Nr. 2 «Bahnhof» können auch Gleisanlagen realisiert werden und der QGP Nr. 3 „Sportzentrum“ präjudiziert einen allfälligen späteren Doppelspurausbau der MGB nicht. Die im QGP 2 «Bahnhof» schwarz gestrichelt eingezeichnete Personenunterführung in der Bahnhofsmitte bleibt erhalten.
97. Die interessierten Umweltverbände werden in geeigneter Weise in die weiteren, ihre Fachbereiche betreffenden Planungen und Projektierungen wie auch den späteren Vollzug einbezogen. Soweit sie dafür Experten beiziehen, wird in Vereinbarungen deren Entschädigung durch die AADC geregelt.



### **3.2.5 Vereinbarung zwischen AADC und Pro Natura**

98. Für die weitere Planung und den Bau des Golfplatzes sind in Absprache mit Pro Natura ausgewiesene Fachleute beizuziehen. Die daraus entstehenden Kosten sind von der AADC zu tragen. Eine solche Fachperson ist der Umweltverträglichkeitsplanungsleitung der AADC als Mitglied zugeordnet. Beim Betrieb der Golfanlage möchte Pro Natura mit einer Fachperson in der Betriebskommission vertreten sein.
99. Die Etappierung beim Bau der Villen rechts (Eiboden) und links (Unterbäz) der Furkareuss ist so vorzunehmen, dass der Baugrund linksseitig (Unterbäz) erst überbaut werden darf, wenn die Bauplätze rechtsseitig (Eiboden) ebenfalls verkauft worden sind. Damit soll sichergestellt werden, dass keine isolierte Bauzone entsteht.
100. Mit einem Konzept, das spätestens mit der Baubewilligung vorliegen muss, zeigt die AADC auf, wie die Lebensräume seltener Arten (Flora und Fauna) - insbesondere Arten der „Roten Liste“ - gemäss dem gesetzlichen Auftrag, geschützt und gefördert werden.

## **4. VERFAHRENSKOSTEN**

Der Gesuchstellerin werden Verfahrenskosten von Fr. 160'000.-- auferlegt. Diese bestehen aus den gemeindlichen Barauslagen im Betrag auf Fr. 120'000.-- sowie den Gebühren für Amtshandlungen und Dienstleistungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz im Betrag von Fr. 40'000.-- und werden separat in Rechnung gestellt.

## **5. ERÖFFNUNG QGP-ERLASSE UND ENTSCHEID ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

Die Entscheide zu den QGP-Erlassen und zur Umweltverträglichkeit sind der Gesuchstellerin, der MGB, dem VBS, der Korporation, dem Bundesamt für Strassen und dem Kanton Uri als Grundeigentümer eines Teils der QGP-Liegenschaften und den weiteren am Verfahren beteiligten öffentlichen Körperschaften und Privaten unter Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrats zu eröffnen. Die am Verfahren beteiligten Fachstellen von Bund und Kanton erhalten eine Kopie der Verfügung.

Weiter wird der Erlassentscheid während 30 Tagen zusammen mit den weiteren Unterlagen einsehbar gemacht und es wird im Amtsblatt bekannt gegeben, wo die Unterlagen einsehbar sind.

## **6. RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Eröffnung beim Regierungsrat des Kantons Uri schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder, wenn das nicht möglich ist, genau zu bezeichnen.



# EINWOHNERGEMEINDE ANDERMATT

## Quartiergestaltungspläne «Tourismusresort Andermatt»

Die Genehmigung beinhaltet die nachstehend aufgeführten Quartiergestaltungspläne:

Nr. 1 «Bellevue»

Nr. 2 «Bahnhof»

Nr. 3 «Sportzentrum»

Nr. 4 «Zentrum»

Nr. 5 «Villen»

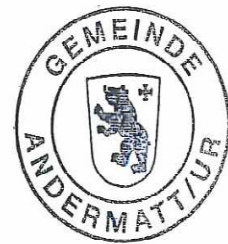
Nr. 6 « Golfplatz»

**30 Tage öffentlich aufgelegt vom 18. August bis 16. September 2008**

Von der Baukommission erlassen am 07. November 2008

Der Präsident

Der Schreiber



Vom Regierungsrat genehmigt am **16. Dez. 2008** .....

Der Kanzleidirektor



**Eröffnung eingeschrieben an:**

- Andermatt Alpine Destination Company AG (AADC), Gotthardstrasse 12, 6460 Altdorf
- Korporation Ursern, Rathaus, Gotthardstrasse 74, 6490 Andermatt
- Abwasser Uri, Postfach 133, 6460 Altdorf
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- VCS-Sektion Uri, Herrengasse 2, Postfach 28, 6460 Altdorf
- WWF Uri, Brüggligasse 9, Postfach 7988 6000 Luzern 7
- Pro Natura Sektion Uri, Postfach 247, 6472 Erstfeld
- Matterhorn Gotthard Bahn, Verwaltung, Nordstrasse 20, 3900 Brig
- Eidgenössisches Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS), armassuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3013 Bern

**Kopie (A-Post) zur Kenntnis an:**

- Bundesamt für Raumentwicklung, Mühlestrasse 2, 3063 Ittigen
- Bundesamt für Strassen, Mühlestrasse 2, 3063 Ittigen
- Bundesamt für Verkehr, Mühlestrasse 6, 3063 Ittigen
- VBS, Generalsekretariat, Raum und Umwelt, Maulbeerstrasse 5-11, 3003 Bern
- Kantonales Amt für Bevölkerungsschutz und Militär, Lehnplatz 22, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Landwirtschaft, Klausenstrasse 2, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Energie, Klausenstrasse 2, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Forst und Jagd, Klausenstrasse 2, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Polizei, Tellsgasse 5, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Umweltschutz, Klausenstrasse 4, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Wirtschaft und öffentlichen Verkehr, Klausenstrasse 4, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Tiefbau, Klausenstrasse 2, 6460 Altdorf
- Kantonales Amt für Raumentwicklung, Rathausplatz 5, 6460 Altdorf