

## Ortsplanung

6460 Altdorf  
Telefon 041- 874 12 12  
Telefax 041 - 874 12 15  
Internet [www.altdorf.ch](http://www.altdorf.ch)

## Ortsplanungsrevision

# Entwicklungsstrategie Altdorf

25. Mai 2009

## Vorbemerkungen

In Altdorf wurden in den letzten 20 Jahren rund 1000 neue Wohnungen und Einfamilienhäuser gebaut! Eine stolze Zahl, wenn man bedenkt, dass in der gleichen Zeit die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner praktisch gleich geblieben ist. Vor 15 Jahren wurde die Zonenplanung letztmals gründlich revidiert. Aufgrund der regen Bautätigkeit aber stehen in Altdorf heute ungenügend eingezonte Baulandflächen zur Verfügung. Damit eine angemessene Wohnbautätigkeit weitergehen kann, ist zusätzlich Land einzuzonen. Zwischenzeitlich liegen auch schon über 30 Um- und Einzonungsgesuche vor.

Das veränderte Einkaufsverhalten und der Bau von Einkaufszentren ausserhalb des Dorfkerns könnten zum Verlust von Einkaufsläden im Dorfkern führen. Die Verkehrsprobleme im Dorfkern sind weiterhin ungelöst. Das Erscheinungsbild der Gemeinde wird zukünftig weiter durch übergeordnete Planungen und Bauprojekte der Bahn und des Kantons geprägt. Zu nennen sind hier vor allem die Entwicklung des Bahnhofs Altdorf zum Kantonalbahnhof Uri, der Bau der Zufahrtslinie zum Gotthardbasistunnel und die Überarbeitung des kantonalen Richtplanes.

Das hat den Gemeinderat veranlasst, eine Ortsplanungskommission zu beauftragen die Ortsplanung zu überarbeiten. Damit diese Revision erfolgreich durchgeführt werden kann, hat der Gemeinderat im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens in der Zeit vom 4. Februar 2009 bis 6. März 2009 die Bevölkerung aufgerufen, sich zur Strategie zu äussern.

Aufgrund der Eingaben wurde die Entwicklungsstrategie mit Plan überarbeitet. Die Ergänzungen im Bericht sind *kursiv* dargestellt.

Der Gemeinderat hat die Entwicklungsstrategie am 25. Mai 2009 genehmigt.

### **Gemeinderat und Ortsplanungskommission**

## Die Bedeutung der Entwicklungsstrategie

Die Entwicklungsstrategie formuliert die Rahmenbedingungen für die wünschbare Siedlungsentwicklung der Gemeinde Altdorf im Talgebiet in den nächsten 10 bis 20 Jahren.

Sie bildet die Grundlage für die kommende Überprüfung der Ortsplanung, für Verhandlungen mit Grundeigentümern und für allfällige Ein- und Umzonungen von Bauzonen. Sie gibt darum Auskunft über folgende Fragen:

- Wie entwickelt sich Altdorf?
- Wie wird auf die Planungen und Bauten anderer Gemeinden, des Kantons und des Bundes reagiert?
- Wie wird das Dorfzentrum weiter belebt bleiben?
- Welche Gebiete eignen sich für Wohnen, Arbeiten, öffentliche Anlagen usw.?
- Welche Gebiete werden aus landschaftlichen und anderen Gründen nicht überbaut?

Mit der Entwicklungsstrategie werden die Weichen für die Zukunft der Gemeinde gestellt. Sie hat aber keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern sind lediglich Rahmenbedingungen für die weiteren Planungen. Erst mit der Ein- und Umzonung von Flächen im Zonenplanverfahren ist Bauland rechtsgültig bebaubar. Ein-, Um- oder Auszonungen werden erst nach Abschluss der Strategiediskussion erwogen.

### Eggberge

Der Zonenplan der Eggberge wurde vor mehr als 10 Jahr ebenfalls überarbeitet. Die Eggberge sind das wichtigste Naherholungsgebiet der Gemeinde. Die Revision der Ortsplanung bezieht sich aber nur auf das Talgebiet. Allfällige Anpassungen des Zonenplanes Eggberge werden marginal sein und sind deshalb nicht Gegenstand dieser Entwicklungsstrategie.

## Gesamtstrategie

Die Gesamtstrategie bezeichnet übergeordnete Grundsätze, die über die eigentliche Siedlungsentwicklung hinausgehen.

- Altdorf ist Hauptort des Kantons Uri. Die damit verbundenen und zentrumsbildenden Aufgaben und Einrichtungen bleiben erhalten und werden weiterhin gefördert. Dadurch wird eine hohe Standortqualität erreicht.
- Altdorf bleibt das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum und der wichtigste Standort für kantonale und regionale Schulen in Uri.
- Die Bevölkerung von Altdorf wächst kontinuierlich und sozialverträglich.
- Altdorf ist zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen attraktiv.
- *Altdorf wird durch die neue Raumplanung touristisch attraktiver (Verkehr, Naherholungsgebiete, Fussgänger).*
- Altdorf engagiert sich für die Koordination und Lösungen von regionalen Aufgaben.
- Der Dorfkern wird vom Verkehr entlastet. Zusätzliche Parkierungsmöglichkeiten werden geprüft.
- Die Frei- und Grünräume im Siedlungsgebiet bleiben grundsätzlich erhalten und sind auch in der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
- Altdorf setzt auf den öffentlichen Verkehr und fördert diesen gezielt. Die guten Verkehrsverbindungen in die nahen Zentren (Luzern, Zug etc.) sowie in Richtung Süden sind zu erhalten und zu verbessern.
- *Altdorf stellt sicher, dass zusammenhängende landwirtschaftlich genutzte Flächen möglichst erhalten bleiben.*
- Altdorf fördert den haushälterischen Umgang mit allen Ressourcen und fördert vor allem die Energieeffizienz beim Bauen.
- Die Resultate aus der kantonalen Planung zur Regionalen Entwicklung im Unteren Reusstal (REUR) aus dem Jahre 2007 und die damit verbundenen Entscheide des Regierungsrates bilden Rahmenbedingungen.

# Strategien und Massnahmen

## Siedlungsentwicklung

Heute wohnen rund 8'700 Personen in Altdorf. Der neue Zonenplan ist so auszurichten, dass rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner hier wohnhaft sein können.

In erster Linie ist die Verfügbarkeit vorhandener Baulandreserven zu verbessern. Für Bauzonen ohne Bauabsichten ist eine Auszonung zu prüfen.

Bauzonen sind so festzulegen, dass Siedlung und Landschaft erkennbar getrennt bleiben. „Ausfransungen“ sind zu vermeiden.

Mit dem Kulturland ist sparsam und haushälterisch umzugehen. In diesem Zusammenhang ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) zu prüfen.

Die Flüelerstrasse vermittelt den meisten Gästen einen ersten Eindruck unserer Gemeinde. Entsprechend sorgfältig ist hier die weitere Siedlungsentwicklung zu planen. Zur Formulierung von Entwicklungsabsichten fehlen zur Zeit aber noch klare Planungsvorgaben für die Neat-Linienführung Altdorf Nord und die dazu notwendigen Baustelleninstallationsflächen. Zu berücksichtigen gilt es weiter das Projekt für den Vollanschluss an die Nationalstrasse A4 (Ersatz Kreisel). Zudem ist die Entwässerung (Melioration) in diesem Gebiet zu verbessern respektive neu auszulegen.

## Wohnen

Altdorf positioniert sich als attraktiver Wohnort. Bauland ist so einzuzonen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen preisgünstigem Wohnungsbau und gehobenen Ansprüchen möglich wird.

Vereinzelt ist auch die Möglichkeit zum Bau von Einfamilienhäusern zu schaffen.

Land ist nur einzuzonen, wenn die Erschliessungen bereits vorhanden oder einfach realisierbar sind. Überbauungskonzepte mit einem Energieverbund sind zu bevorzugen.

Bei Einzonungen ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Wohnqualitäten nicht massgeblich geschmälert werden. Neueinzonungen haben hohe Wohnqualitäten zu schaffen.

## Zentren Dorfkern und Bahnhof Altdorf

Mit seinen vielen öffentlichen Einrichtungen ist der Dorfkern von Altdorf nicht nur das Zentrum der Gemeinde, sondern des ganzen Kantons Uri. Dieses Zentrum ist weiter zu entwickeln. Es sind entsprechende Grundlagen zu schaffen, damit zentrumsbildende Funktionen und Nutzung bleiben oder vergrössert werden können. Insbesondere zu nennen sind die kantonale Verwaltung mit Regierungssitz, Dienstleistungs-

betriebe wie Banken, Versicherungen, medizinische Versorgung wie Ärzte und Spital, Verkaufsläden und Kultureinrichtungen.

Speziell ist im Dorfkern von Altdorf das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten, Tagungs-räumen usw. zu fördern.

Im Dorfkern sind im Erdgeschoss vorwiegend Nutzungen des täglichen bis monatlichen Bedarfs und in den Obergeschossen sind hauptsächlich Wohnnutzungen zu fördern.

Mit dem Bau der Neat wird der Bahnhof Altdorf vermutlich zur einzigen Zugshaltestelle im Kanton Uri. Der Regierungsrat und der Gemeinderat wollen deshalb den Bahnhof Altdorf zum Kantonalbahnhof Uri entwickeln. Das Areal beim Bahnhof ist als Zentrumsgebiet für Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, Büros, Übernachtungsmöglichkeiten, Tagungsräume und Nutzungen des täglichen sowie wöchentlichen Bedarfs zu entwickeln.

### **Arbeiten/Landwirtschaft**

Altdorf ist und bleibt der wichtigste und attraktivste Ort für Dienstleistungsbetriebe im Kanton Uri. Die Gemeinde unterstützt bestehende Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe. Dabei werden wertschöpfungsstarke und umweltgerechte Betriebe bevorzugt.

Vorranggebiete für neue Arbeitsplätze sind die Zentren im Dorfkern und beim Bahnhof.

Für die Landwirtschaft sinnvolle *und zusammenhängende* nutzbare Flächen bleiben erhalten.

### **Landschaft**

Die für Altdorf typischen grösseren Landwirtschaftsflächen und Grünräume innerhalb des Siedlungsgebietes bleiben erhalten.

Die national bekannten Altdorfer Naturmauern als einzigartig prägendes Ortsbild- und Landschaftselement sind weiterhin zu unterhalten.

Die Naherholungsgebiete entlang des Giessens, des Dorfbachs und im Bannwald bleiben erhalten.

### **Ver- und Entsorgung/Energie**

Die Bau- und Zonenordnung fördert den Bau von energieeffizienten Bauten und die Energieerzeugung und -verteilung im Verbund. Dies kann beispielsweise mit einem Ausnützungsbonus erfolgen.

## **Öffentliche Bauten und Anlagen**

Im Zonenplan sind Zonen für öffentliche Werke grosszügig und über die nächsten 15 Jahre hinaus festzusetzen.

Der Erhalt von zentrumsbildenden Einrichtungen, wie zum Beispiel kantonale und regionale Verwaltungen und Schulen, sind langfristig sicher zu stellen.

Es sind zusätzliche Flächen für (auch regionale) Sportanlagen auszuscheiden. Die beiden Fussballplätze "Schützenmatte" und "Suworowmatte" sind mittel- bis langfristig aus dem Zentrum auszulagern. Das dabei frei werdende Areal ist dann für Wohn- und Geschäftsbauten zu nutzen.

Die bisherigen klerikalen Nutzungen des Kapuzinerkloster Allerheiligen, des Frauenkloster St. Karl und der Bauten der Mariannhiller Missionare sind oder werden in absehbarer Zeit aufgegeben. Die Zuweisung dieser Areale in geeignete Zonen für neue Nutzungen ist zu prüfen.

## **Verkehr**

### **Überkommunale Planungen und Bauten**

Die Revision der Orts- und Verkehrsrichtplanung ist mit den Folgeplanung aus dem kantonalen Regionalen Entwicklungskonzept Unteres Reusstal (REUR) aus dem Jahre 2007 , wie zum Beispiel der Planungen für den Hauptbahnhof Uri in Altdorf und dem regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) sowie den Planungen und Bauten zur Neatlinienführung zu koordinieren.

### **Auto- und Lastwagenverkehr (Motorisierter Individualverkehr MIV)**

Im Siedlungsgebiet unterordnet sich der Verkehr den Nutzungsansprüchen. Die Wohnquartiere und das Zentrum werden vom motorisierten Durchgangsverkehr mehrheitlich entlastet.

Der motorisierte Individualverkehr wird grundsätzlich auf Sammel- und Umfahrungsstrassen geführt.

Der Dorfkern wird durch die Verkehrsentlastung einerseits und eine LKW-Einschränkung andererseits aufgewertet und gestärkt. Zusätzlich sollen neue Parkierungsmöglichkeiten am Rande des Dorfkerns das Potenzial der publikumsorientierten Nutzungen erhöhen.

Die Zu- und Wegfahrten zu den touristischen Einrichtungen sind sicher zu stellen.

Die Realisierung eines A2–Halbanschlusses beim Wysshus und der Bau der neuen regionalen Verbindungstrasse zwischen Wysshus und Schächenbrücke in Schattdorf (Ost-Westspange) wird konsequent unterstützt.

### **Öffentlicher Verkehr (öV)**

Der Bahnhof Altdorf als Kantonalbahnhof hat zukünftig eine zentrale Bedeutung für die gesamte Region bzw. den Kanton Uri.

Für die Erschliessung des Siedlungsgebietes wird eine Verdichtung des Buslinien-netzes und -fahrplanes angestrebt. Insbesondere sind die Verbindungsachsen Bahnhof zum Dorfkern und zu den Nachbargemeinden zu verbessern.

### **FussgängerInnen und Velo/Mofaverkehr (Langsamverkehr LV)**

Die Anlagen des Langsamverkehrs werden weiter vernetzt und die Sicherheit der Benutzer gezielt verbessert. Wichtig sind attraktive Zugänge zu öffentlichen, publi-kumsorientierten Einrichtungen sowie zu den Haltestellen. Die bestehende Fussgän-gerzone im Dorfkern bleibt attraktiv. Die Schulwegsicherung wird laufend verbessert.

Die Bahnhofstrasse ist das Verbindungselement zwischen dem Bahnhof und dem Dorfkern. Dieser Raum soll für den öffentlichen Verkehr und die Fussgänger und Velofahrer erhalten bleiben

### ***Plan Entwicklungsstrategie***

*Der Plan wurde wie folgt angepasst:*

- *Verschiebung der nördlichen Siedlungsgrenze.*
- *Aufnahme der heute schon bestehenden Zonen für Öffentliche Werke im Bereich St. Josef, Areal Moosbad, Schwimmbad und Kläranlage.*
- *Verkleinerung Zentrumsentwicklung Dorfkern im Bereich der Dätwyler AG.*

Altdorf, 25. Mai 2009

### **Gemeinderat und Ortsplanungskommission**

Anhang Plan Entwicklungsstrategie