Gemeinde Altdorf

Teilrevision Nutzungsplanung Stoffelmatte



Planungsbericht

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Auftraggeber: Gemeinnützige Gesellschaft Uri	Projekt Nr.: 1040 Bericht Nr.: 1040-02
Berichtverfasser: Ingenieurbüro DUWAPLAN GmbH Bahnhofstrasse 9 6460 Altdorf	Phase: Öffentliche Auflage Bearbeiter: JW Ort/Datum: Altdorf, November 2026

DOKUMENTE

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

Planungsbericht

Nutzungsplanung: Teilrevision Nutzungsplan, Massstab 1:2’000

- Plan Nr. 1041.1: Rechtsgültiger Nutzungsplan
- Plan Nr. 1041.2: Änderungen Nutzungsplan
- Plan Nr. 1041.3: Nutzungsplan nach Genehmigung

Dokumentation: Beilage 1: Grünanlage Stoffelmatte, Theiler Landschaft GmbH, Juli 2026
Beilage 2: Situation Grünanlage Stoffelmatte, Theiler Landschaft GmbH, Nov. 2026

Grundlagen des Berichts:

- Dokumentation Grünanlage, Theiler Landschaft GmbH, Juli 2026
- Diverse Gemeinderatsbeschlüsse Gemeinde Altdorf

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Vorhaben 4
1.1 Stoffelmatte 4
1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 7
1.3 Stand der Nutzungsplanung 10
1.4 Stand der Schulraumplanung 11
1.5 Planungsverlauf 12
2 Bedarf und Konzept 13
2.1 Bedeutung / Bedarf 13
2.2 Konzept 16
2.3 Unterhalt und Pflege 18
2.4 Kosten 19
3 Änderung am Nutzungsplan 19
3.1 Projektbezogene Nutzungsplanänderung 20
4 Beurteilung 21
4.1 Betroffene Sachthemen 21
4.2 Auswirkungen und Nachweise 22
4.2.1 Flächenbeanspruchung und haushälterische Bodennutzung 22
4.2.2 Landwirtschaft 22
4.2.3 Natur- und Landschaftsschutz 23
4.2.4 Erschliessung 23
5 Interessenabwägung 25
6 Öffentliche Mitwirkung 27
7 Kantonale Vorprüfung 29

1 Ausgangslage und Vorhaben

1.1 Stoffelmatte

IST-Situation

Die Stoffelmatte (Eigentümerin Gemeinnützige Gesellschaft Uri, GGU) liegt südlich des Dorfkerns, eingebettet zwischen Bauten unterschiedlichster Baustile. Im Bereich der Kreuzgasse sind die Bauten ineinander verschachtelt und bilden die Vorstadt, entlang der Kreuzgasse reihen sich landwirtschaftliche Bauten und die Gotthardstrasse wird von grösseren öffentlichen Bauten begleitet. Im Nordwesten befindet sich eine Überbauung der Stiftung Papilio mit vielen Grünflächen. Den räumlichen Abschluss bildet eine überbaute Einfamilienhauszone im Südwesten.

Attraktive Fuss- und Velowege (grösstenteils IVS-Objekte) führen fast gänzlich um die Stoffelmatte. Nur im Nordosten fehlt eine autofreie Verbindung (Gotthardstrasse).

Die Stoffelgasse, die Klostergasse und die Kreuzgasse sind weitgehend von historischen Natursteinmauern gesäumt. Sie sind Teil eines 16 km langen Mauersystems, das ein wichtiger Bestandteil des Altdorfer Ortsbildes ist und deshalb unter Schutz steht.



Abbildung 1: Bild Richtung Osten (aus Bericht Theiler Landschaft GmbH)



Abbildung 2: Abgrenzzaun zur Stiftung Papilio (aus Bericht Theiler Landschaft GmbH)



Abbildung 3: Blick Richtung Westen (aus Bericht Theiler Landschaft GmbH)

Projektabsicht der Gemeinnützigen Gesellschaft Uri

Wie bei vielen Landwirtschaftsflächen im Urner Talboden, wird auch die Stoffelmatte intensiv bewirtschaftet. Es dominieren Fettwiesen.

Die GGU hat in ihren Statuten den Zweck definiert, die «öffentliche Wohlfahrt in Uri» zu fördern. Daher sieht die GGU auf dieser Matte die Gestaltung eines Landschaftsparks vor.

Mit der geplanten Parkanlage sieht die GGU ein öffentliches Bedürfnis für einen Begegnungsort im Grünen und unter grossem Bäumen erfüllt, das speziell im Zusammenhang mit den Hitzetagen in der Zukunft immer vermehrt an

Bedeutung gewinnt. Das Projekt dient als Grünanlage und Erholungsraum für Jung und Alt einzig dem öffentlichen Interesse und verfolgt keine gewinnorientierenden Ziele und entspricht so dem Stiftungszweck.

Die Biodiversität soll auf dem Boden aber auch in Baumstrukturen gefördert werden (Blumenwiesen, Gehölzbiotope, Einzelbäume, Obstgarten).

Dieser neue Freiraum (Parkanlage) soll von allen Altersgruppen als Naherholungsraum genutzt werden können. Die Erschliessung mit Wegen, die Erholungsnutzung mit Sitzgelegenheiten (ein Teil könnte auch z.B. als Lesegarten genutzt werden) und Naturspielflächen sowie die Flächen für Biodiversität konzentrieren sich nördlich und westlich auf ca. der Hälfte der Parzellenfläche. Die restliche Hälfte der Parzellenfläche soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.



Abbildung 4: Projektabsicht GGU mit Parkanlage und LN-Fläche

Räumlicher Bedarf Parkanlage

Möglichkeiten für die Errichtung einer Parkanlage im Siedlungsgebiet von Altdorf sind sehr begrenzt. In der Stoffelmatte besteht nun die Möglichkeit, eine solche Parkanlage zu erstellen. Die vorgeschlagene Fläche befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone.

Anpassung Nutzungsplanung an die konkrete Situation bei der Stiftung Papilio

Die von der Stiftung Papilio genutzte Fläche wird durch einen Zaun von der bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche abgetrennt. Ein Teil dieser Fläche (ca. 700 m^2) ist im Nutzungsplan Landwirtschaftszone, wird aber faktisch als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen genutzt (siehe folgende Abbildungen).

Mit der geplanten Teilrevision der Nutzungsplanung soll diese Fläche nun zeitnah raumplanerisch der effektiven Nutzung zugeführt werden.

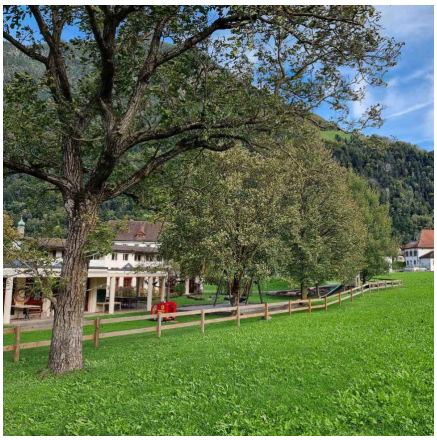


Abbildung 5: Abgrenzzaun



Abbildung 6: Rechtskräftiger Nutzungsplan (grün Landwirtschaftszone, grau Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Ausgangslage

Am 16. Januar 2023 hat der Gemeinderat für die angestrebte Realisierung einer Parkanlage auf der Liegenschaft 489.1201 «Stoffelmatt» der Gemeinnützigen Gesellschaft Uri (GGU) seine Unterstützung zugesichert (GRB 2023-26). Er hat die Bauabteilung beauftragt, das Anliegen bei der Bearbeitung des Siedlungsleitbildes und der Nutzungsplanrevision einzubringen. Die Parkanlage ist im Siedlungsleitbild vom 30. Juni 2025 berücksichtigt.

Am 27. Oktober 2025 hat der Gemeinderat einer vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung als Voraussetzung für die Realisierung der Parkanlage zugestimmt (GRB 2025-483). Im Rahmen der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung im Zusammenhang mit dem Park der GGU sei die Machbarkeit eines Kindergartens auf der Liegenschaft 489.1201 «Stoffelmatt» zu prüfen.

Agglomerationsprogramm

Das Parkprojekt ist im Agglomerationsprogramm von Bund und Kanton aufgenommen (S 5.6.1).

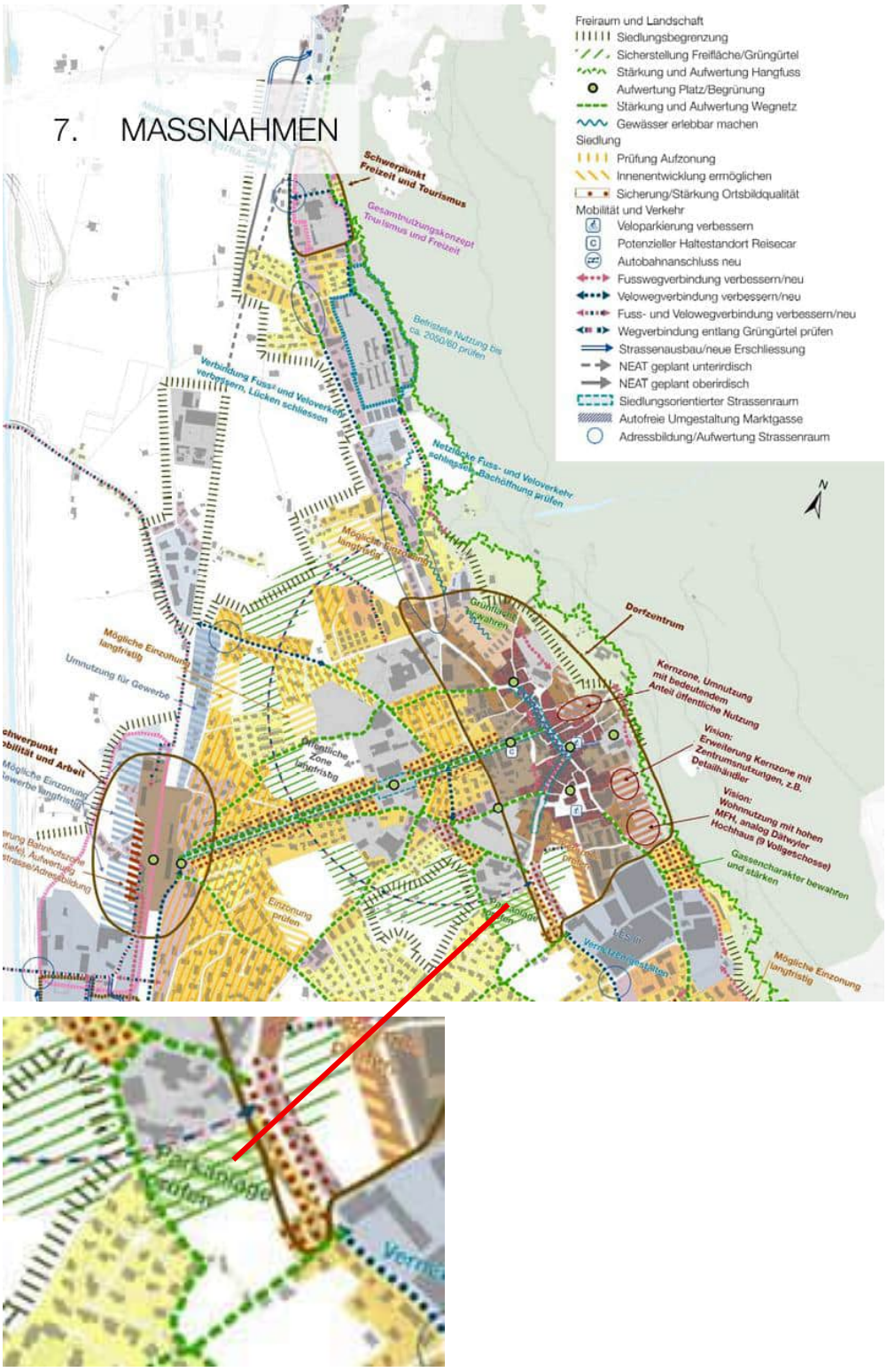
Kurzbeschreibung: Südlich angrenzend an das Areal der Stiftung Papilio soll eine neue, öffentliche Parkanlage realisiert werden. Heute wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, der ökologische Wert der Fläche ist jedoch begrenzt. Die Eigentümerin will mit dem Park einen ökologischen Mehrwert schaffen und für die Öffentlichkeit einen Bezug zur Landwirtschaft schaffen.

Meilensteine: Evtl. Teilrevision Nutzungsplanung 2027-28, Umsetzung 2028.

Siedlungsleitbild Altdorf

Die Ausbildung des Parks in der Stoffelmatt wurde im Siedlungsleitbild der Gemeinde Altdorf vom 30. Juni 2025 aufgenommen. Im zusammenfassenden Kapitel ‘Massnahmen’ wurde dies visuell entsprechend abgebildet und wie folgt beschrieben:

- M1) Die landschaftliche Vielfalt (u.a. mit Gehölzstrukturen) sowie die Biodiversität werden im ganzen Gemeindegebiet gefördert.
- M3) Speziell an den Siedlungsrändern und entlang von Wegachsen ist eine gute Begrünung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen sicherzustellen. Dies erfolgt im Rahmen von Baugesuchen sowie durch Information und Beratung.
- M5) Im Rahmen von privaten und behördlichen Bauprojekten wird eine gestalterische Aufwertung des öffentlichen Freiraums angestrebt.
- M8) Der Grüngürtel um das Dorfzentrum wird gesichert und in Wert gesetzt. In Zusammenarbeit mit Grundeigentümern und Landwirten soll der Freiraum erlebbar gemacht werden. Dazu soll festgelegt werden, welche Räume nur betrachtet und welche betreten werden dürfen.
- M10) Die Gemeinde unterstützt die Erstellung von neuen Freiraumflächen und Parkanlagen (bspw. GGU).



Abbildungen 7: Massnahme Stoffelmatte, 'Parkanlage prüfen' (aus Siedlungsleitbild Altdorf)

Planungs- und Baugesetz (PBG)	Die betroffene Parzelle befindet sich in der Landwirtschaftszone. Voraussetzung für das Vorhaben ist eine Anpassung der Nutzungsplanung gestützt auf Art. 45 PBG.

Nutzungsplanung

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 27. Oktober 2026 wurde an einer Sitzung mit dem Amt für Raumentwicklung vom 28. Mai 2025 die baulichen Möglichkeiten in einer Landwirtschaftszone besprochen. Daraufhin hat man sich auf eine Vorabklärung u.a. beim Amt für Landwirtschaft entschieden, um die Zonenkonformität des Parkprojektes abzuklären. Die Abklärungen haben ergeben, dass eine ständige Erholungsnutzung und insbesondere die für die Erholungsnutzung notwendigen Infrastrukturen (Wege, Plätze, Hochbeete, Sitzgelegenheiten) in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind. Eine Einzonung der Parzelle in eine Bauzone ist somit zwingend.

Im Vordergrund stehen eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder eine Freihaltezone. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ermöglicht jedoch einen grösseren Handlungsspielraum für Bauten und Anlagen des Parks resp. für die Schaffung eines Spielplatzes eines allfälligen zukünftigen Kindergartens auf dem Areal der Stiftung Papilio.

Damit der südliche Teil der Liegenschaft nach wie vor Direktzahlungen beziehen kann, ist gemäss Aussage des Amtes für Landwirtschaft die Zuteilung in eine Landwirtschaftszone aber zwingend. Die Liegenschaft soll darum nur im nördlichen Bereich (im Kernbereich der beabsichtigten Parkanlage) in eine Bauzone eingezont werden.

Der Nutzungsplan ist demnach wie folgt anzupassen:

- Einzonung eines Teils der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

1.3 Stand der Nutzungsplanung

Siedlungsbild

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde wurde im Sommer 2025 beschlossen. Damit wurde die strategische Basis für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt. Die Ziele für die Stoffelmatte werden im Siedlungsleitbild wie folgt definiert:

- Sicherstellung Freifläche / Grüngürtel
- Parkanlage prüfen

Nutzungsplanung

Die Gemeinde hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Januar 2026 in Angriff genommen. Die Erarbeitung und das Verfahren bis zur Rechtskraft dürften rund 4 Jahre in Anspruch nehmen.

Teilrevision

Damit die Umsetzung einer Parkanlage realisiert werden kann, wird die erforderliche raumplanerische Voraussetzung zeitnah über eine Teilrevision der Nutzungsplanung geschaffen. Am 27. Oktober 2025 hat der Gemeinderat einer vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung zugestimmt (GRB 2025-483).

Bei den Erwägungen hat der Gemeinderat die möglichen verschiedenen Zonen besprochen und dabei festgestellt, dass alle möglichen Zonen (Freihaltezone, Sport- und Freizeitzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) gewisse Vor- wie auch Nachteile aufweisen.

Eine Freihaltezone würde zwar die Freifläche langfristig sichern aber regelt jedoch allfällige notwendige Infrastrukturanlagen für die Parkanlage nicht umfassend, sodass für die Umzonung des Parkareals (aktuell Landwirtschaftszone) eine Zone für öffentliche Bauten und im Vordergrund steht. Zudem wird festgehalten, dass damit die Berechnung der Bauzonenauslastung der Gemeinde Altdorf nicht beeinflusst wird und entsprechend keine Auswirkungen auf das ‘Einzonungsguthaben’ darstellt.

Diese vorgezogene Teilrevision ist nötig, da Stiftungen gezielt solche Projekte unterstützen, aber nur wenn ein zeitnaher Planhorizont feststeht. Zudem ermöglicht die vorgezogene Teilrevision eine rasche gesellschaftliche Reaktion auf die Klimaveränderung mit Hitzesommern durch die geplanten umfangreichen Baumpflanzungen in der Parkanlage.

1.4 Stand der Schulraumplanung

Schulraumplanung

Im Rahmen der Schulraumplanung hat der Gemeinderat am 30. Juni 2025 das heutige Konzept mit dezentralen Kindergärten als richtig und zukunftsfähig beurteilt und beschlossen, dass Lösungen zu diesem Konzept zu erarbeiten sind (GRB 2025-316). Dies umso mehr, als dass mit den neuen Siedlungen ‘Turmmatt’ und ‘Allenwindenpark’ der dezentrale Bedarf an Kindergärten gegeben ist. Der Schulrat hat sich am 19. August 2025 ebenfalls für eine Strategie mit dezentralen Kindergartenstandorten ausgesprochen. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat die Bauabteilung beauftragt, im Rahmen der beabsichtigten Teilrevision der Nutzungsplanung Stoffelmatte die Machbarkeit eines Kindergartens auf

der Liegenschaft 489.1201 «Stoffelmatt» zu prüfen (GRB 2025-483). An einer Sitzung vom 10. Februar 2026 haben die Vertreter der Stiftung Papilio eröffnet, dass der Stiftungsrat grundsätzlich zu einer Lösung mit zwei integrierten Kindergärten Hand bieten würde.

Im Frühjahr 2026 hat der Gemeinderat beschlossen (GRB 2026-88, 2026-219), dass die Variante 'Integration von zwei Kindergärten in den geplanten Neubau der Stiftung Papilio' weiterverfolgt werden soll. In die Planung des Parks soll eine Spielfläche für die geplanten Kindergärten aufgenommen werden.

1.5 Planungsverlauf

Das Nutzungsplanungsverfahren gemäss Art. 42ff PBG ist wie folgt vorgesehen:

Arbeitsphase	**Termine**
Erarbeitung Dokumente und Erarbeitung GRA	21. Mai – 7. August 2026
GRB Freigabe zur Vorprüfung und Mitwirkung	10. August 2026
Vorprüfung und Mitwirkung (42 Tage)	21. August – 2. Oktober 2026
Auswertung ggf. Anpassung Unterlagen und Erarbeitung GRA	2. – 30. Oktober 2026
GRB Freigabe zur öffentlichen Auflage	16. November 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	20. November – 21. Dezember 2026
Einsprachebehandlung und Erarbeitung GRA	15. Dezember 2026 – 29. Januar 2027
GRB Einsprachebehandlung und Freigabe für Gemeindeversammlung	1. Februar 2027
Gemeindeversammlung (Erlass)	20. Mai 2027
Genehmigung Regierungsrat	Mitte August 2027
Beschwerdeverfahren	Nach Mitte August 2027

2 Bedarf und Konzept

2.1 Bedeutung / Bedarf

Motivation / Begründung

Die GGU verfolgt gemäss ihren Statuten den Zweck, die «öffentliche Wohlfahrt in Uri» zu fördern. Mit der geplanten Parkanlage wird ein wichtiges öffentliches Bedürfnis nach einem attraktiven Begegnungs-, Erholungs- und Aufenthaltsort im Grünen erfüllt. Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und die zunehmende Zahl von Hitzetagen gewinnen gut beschattete, öffentlich zugängige Grünräume zunehmend an Bedeutung. Das Projekt dient ausschliesslich dem öffentlichen Interesse, verfolgt keine gewinnorientierten Ziele und entspricht damit dem statutarischen Stiftungszweck.

Auch aus raumplanerischer Sicht kommt der Parkanlage eine hohe Bedeutung zu[1]. Zwar bestehen in der Schweiz keine bundesrechtlich festgelegten Mindestflächen für öffentliche Freiräume pro Einwohner, doch arbeiten Kantone und Gemeinden mit entsprechenden Freiraumkonzepten. Als Orientierungswert gelten in verschiedenen Schweizer Städten rund 8–10 m^2 öffentlich zugängige Grünfläche pro Einwohner. Für Altdorf mit rund 10'000 Einwohnern bedeutet dies einen Bedarf von rund 100'000 m^2 öffentlich zugängigen Grünräumen. Gleichzeitig rücken im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen zunehmend qualitative Kriterien in den Vordergrund. Dazu zählen insbesondere die gute Erreichbarkeit wohnungsnaher Grünräume, ein hoher Baumanteil, ausreichend unversiegelte Flächen, eine hohe Aufenthaltsqualität sowie die Förderung der Biodiversität und die Vernetzung von Freiräumen.

Die geplante Parkanlage Stoffelmatte erfüllt diese Anforderungen in besonderem Masse. Sie schafft einen attraktiven Ausgleich zur baulichen Verdichtung, verbessert durch umfangreiche Baumpflanzungen das Lokalklima und mindert die Auswirkungen zunehmender

[1] https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/stadtplanung/strategien-und-konzepte/freiraumversorgung.html
https://www.bafu.admin.ch/dam/de/sd-web/fJxGqNK4OLcP/bauzonen-in-laermbelasteten-gebieten.pdf

Hitzesommer. Gleichzeitig fördert sie die Biodiversität, stärkt die ökologische Vernetzung und bietet der Bevölkerung einen wohnungsnahen Erholungs- und Begegnungsraum. Damit leistet das Projekt einen nachhaltigen Beitrag zur Lebensqualität sowie zu einer klimaangepassten und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung.

Gestaltung und Parkcharakter

Bei der Gestaltung wurden Elemente aus der nahen Umgebung sowie aus historischen Luftbildern aufgegriffen und weiterentwickelt. Alte Aufnahmen zeigen, dass im Urner Talboden in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Obst- und Einzelbäume verschwunden sind. Dabei erfüllen diese wichtige ökologische Funktionen: Sie bieten Lebensraum für zahlreiche Tierarten, verbessern die Luftqualität und tragen zur Hitzeregulierung bei.

Ein weiteres Gestaltungsmotiv bildet der traditionelle Rebbau an den Altdorfer Südhängen. Der bestehende Hügel oberhalb des Papilio, wird deshalb nicht abgetragen, sondern mit Rebstöcken bepflanzt. Dieser Ansatz ist kosteneffizient und stärkt zugleich den lokalen Bezug.

Natürlich geschwungene Wege und grosszügig verteilte Einzelbäume prägen den Charakter der Anlage. Das zentrale Gestaltungselement ist die Baumbepflanzung. Weitläufige Wiesenflächen unter dem Blätterdach laden zum Verweilen ein und bieten Raum für vielfältige Nutzungen – von Naturspielplätzen über einen Lesegarten bis hin zu Gemeinschaftsflächen. Ergänzt wird das Angebot durch Elemente des Urban Gardenings.

Lebensräume und Biodiversität

In der Stoffelmatte soll die Biodiversität gezielt gefördert werden. Die heutige Fettwiese mit einzelnen Obst- und Nussbäumen wird zu einem vielfältigen Mosaik aus extensiv gepflegten Blumenrasen und Wildblumenwiesen, einheimischen Hochstammbäumen, strukturreichen Gehölzgruppen sowie Kleinstrukturen wie Totholz-, Wurzelstock-, Sand- und Steinhaufen weiterentwickelt.

Auf die Anlage eines Stillgewässers wurde bewusst verzichtet. Die Stoffelmatte liegt auf einem Schuttkegel. Bereits unter der rund 20–25 cm mächtigen Oberbodenschicht folgt grober Steinschutt,

zudem liegt der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet sehr tief. Unter diesen natürlichen Voraussetzungen könnte sich kein dauerhaftes Stillgewässer entwickeln. Seine Erstellung wäre nur mit einer künstlichen Abdichtung sowie einem geregelten Zu- und Abfluss möglich. Hinzu kommt, dass die Fläche von Strassen und Wohnhäusern umgeben und dadurch von anderen Gewässern ökologisch weitgehend isoliert ist.

2.2 Konzept

Gestaltungsentwurf



Abbildung 8: Gestaltungsentwurf (aus Bericht Theiler Landschaft GmbH)

- Überlegungen zum Konzept: Das Gebiet Richtung Gotthardstrasse und Richtung Stiftung Papilio soll als Park ausgebildet werden. Dadurch kann der nordöstliche Raum gegen die Gotthardstrasse (Strassen und heterogene Bauten) mit Gebüschpflanzungen vom Park abgegrenzt werden. Zudem ist die nordwestliche Fläche der Stiftung Papilio (die jetzt schon eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist) künftig mit dem Park verbunden. Richtung Stoffelgasse bestehen aktuell schon einige Obstbäume. Diese sollen mit weiteren Pflanzungen ergänzt werden und diese Fläche soll wie bis anhin landwirtschaftlich genutzt werden.
- Natürlich geschwungene Weg und Einzelbäume prägen den Charakter des Parks. Der geplante Park lebt von der Baumbepflanzung als wichtigstes Element.
- Die zahlreichen Wiesen unter den schattenspendenden Bäumen können vielfältig genutzt werden (Naturspielplätze, Lesegarten, Gemeinschaftsplätze). Dazu kommen Elemente des Urban Gardenings wie zum Beispiel ein kleiner Rebberg oder Hochbeete.

Nutzung

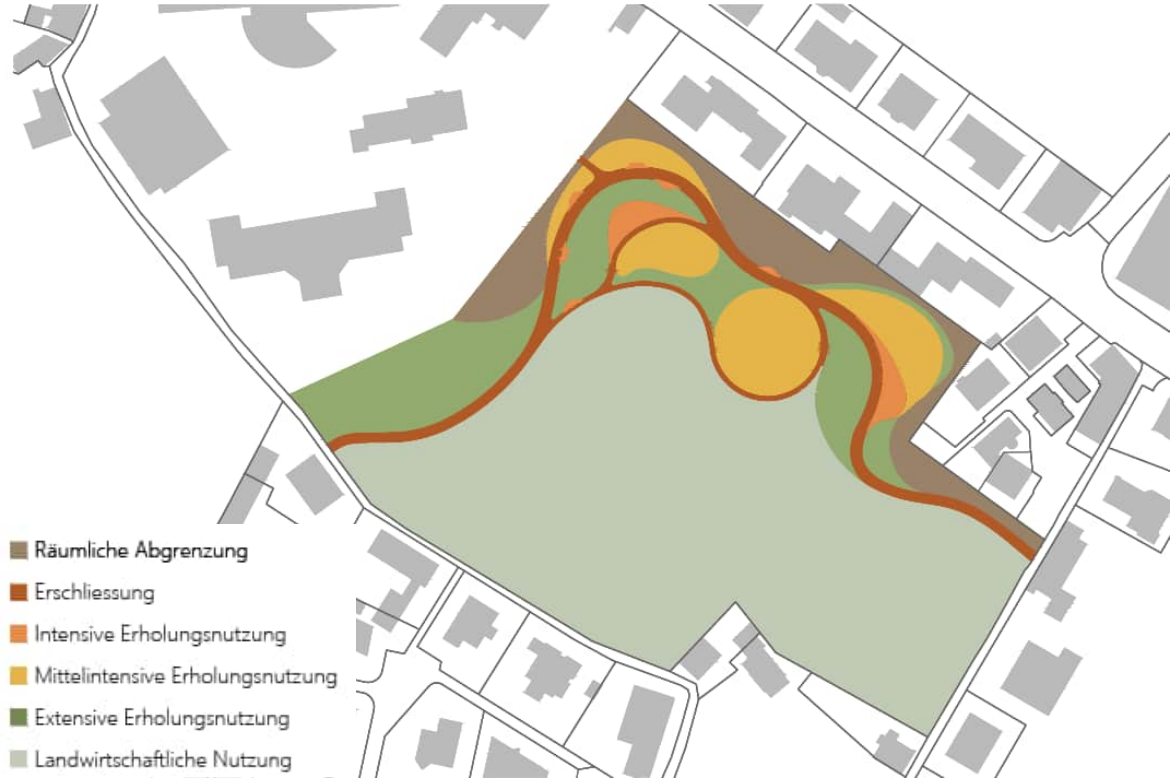


Abbildung 9: Nutzung (aus Bericht Theiler Landschaft)

- Räumliche Abgrenzungen durch Niederhecken / Gehölzflächen, Kleinstrukturen
- Erschliessung mit Fuss- und Velowegen. Der Hauptweg wird rund 3 m und die Nebenwege rund 1.5 m breit ausgebildet. Die Oberfläche der Wege ist aus Kies (natürliche Beläge).
- Die Anordnung der Wege führen auf bestehende Fuss- und Velowege (Stoffelgasse, Kreuzgasse). Beim allfälligen Bau von Kindergärten auf dem Areal der Stiftung Papilio können die Kinder den Kindergarten abseits von Autostrassen gut erreichen. Auch Besucher des Parks können den Park über die Fuss- und Velowege gut erreichen.
- Intensive Erholungsnutzung durch Gemeinschaftsplätze, Sitzmöglichkeiten, Urban Gardening, Naturspielplätze, Lesegarten
- Mittelintensive Erholungsnutzung mit Liege- und Spielwiesen mit Einzelbäumen
- Extensive Erholungsnutzung mit Wildblumenwiesen mit Einzelbäumen
- Landwirtschaftliche Nutzung mit Fettwiese mit Hochstamm-Obstbäumen und Holzlattenzaun als Abgrenzung

2.3 Unterhalt und Pflege

Unterhalt

Der Unterhalt der Grünanlage darf nicht unterschätzt werden. Eine öffentliche Anlage erfordert regelmässige Kontrollen, Pflege- und Instandhaltungsarbeiten:

- Allgemeiner Kontrollgang
- Leeren der Abfall- / Robidogbehälter
- Abfälle von Wiesen aufsammeln
- Zaun und Mobiliar kontrollieren
- Entwässerungsrinnen reinigen
- Mähen von Wildblumenwiesen und Blumenrasen
- Gehölze zurückschneiden
- Kleinstrukturen jäten und mit Material ergänzen
- Hochbeete für die Bepflanzung vorbereiten

Pflege

Der jährliche Pflegeaufwand für den Park wird auf rund 200 bis 250 Arbeitsstunden geschätzt. Zusätzlich sind im Turnus von zwei bzw. fünf Jahren Pflegeschnitte an den Gehölzflächen, den Hochstamm-Obstbäumen sowie den Einzelbäumen erforderlich.

Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie die Pflege des Blumenrasens, Wildblumenwiesen und der neu gepflanzten Hochstamm-Obstbäume werden vom heutigen Bewirtschafter übernommen. Die entsprechenden Vereinbarungen wurden bereits getroffen.

Für den periodischen Rückschnitt der Einzelbäume und Gehölzflächen ist zudem eine Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde denkbar.

2.4 Kosten

Baukosten	Die Baukosten für die Grünanlage werden zwischen CHF 500'000.- bis CHF 660'000.- geschätzt. Die Finanzierung des Parks sowie die Pflegeaufwendungen erfolgen durch Eigenmittel der GGU sowie durch Beiträge von Stiftungen und weiteren Sponsoren. Der Park wird ohne den Einsatz von Steuergeldern realisiert und unterhalten.

3 Änderung am Nutzungsplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird der Nutzungsplan wie folgt angepasst:

Nutzungsplan Änderungen:

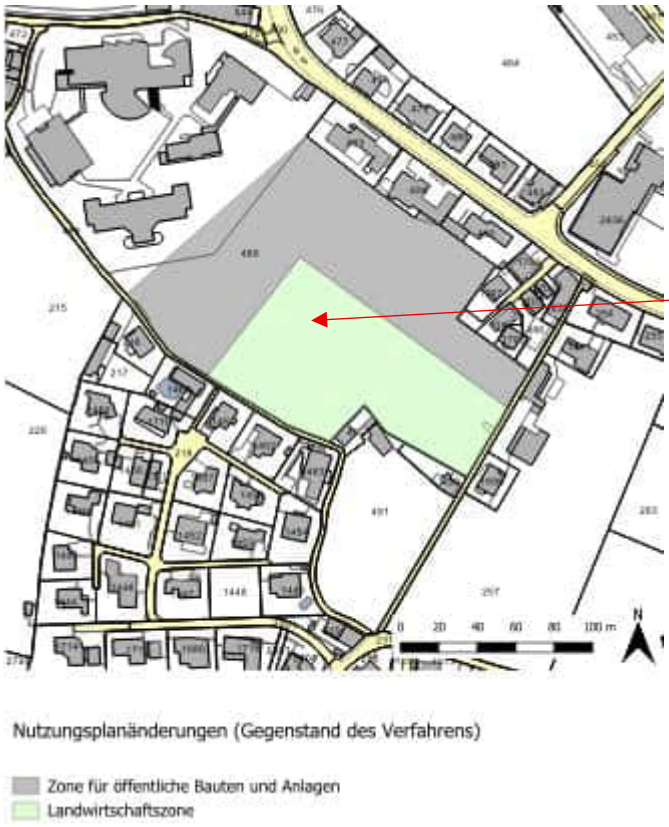


Abbildung 10: Änderungen am Nutzungsplan (Gegenstand des Verfahrens)

Nutzungsplan rechtskräftig:

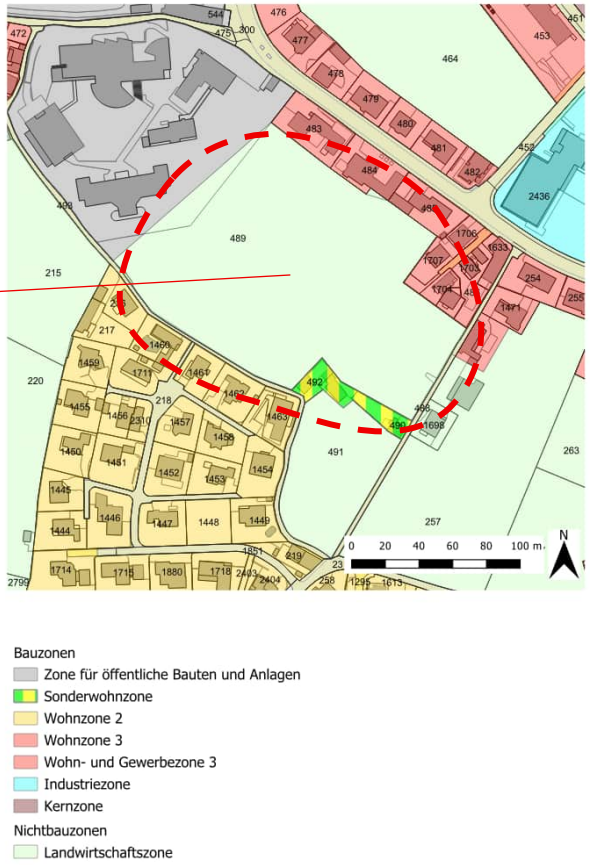


Abbildung 11: Rechtskräftiger Nutzungsplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)

3.1 Projektbezogene Nutzungsplanänderung

Für die Umzonung der Stoffelmatte sind folgende Anpassungen am Nutzungsplan erforderlich:

Einzonung

Einzonung einer Fläche von 11'845 m² der Parzelle Nr. 489 von der Landwirtschaftszone (L) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Dabei ist sichergestellt, dass auch rund 380 m² für die Aussenanlage (Spielplatz) zweier allfälligen Kindergärten im geplanten Neubau (La Quinta) der Stiftung Papilio reserviert sind, die bei Nichtgebrauch als Teil der Parkanlage genutzt wird.

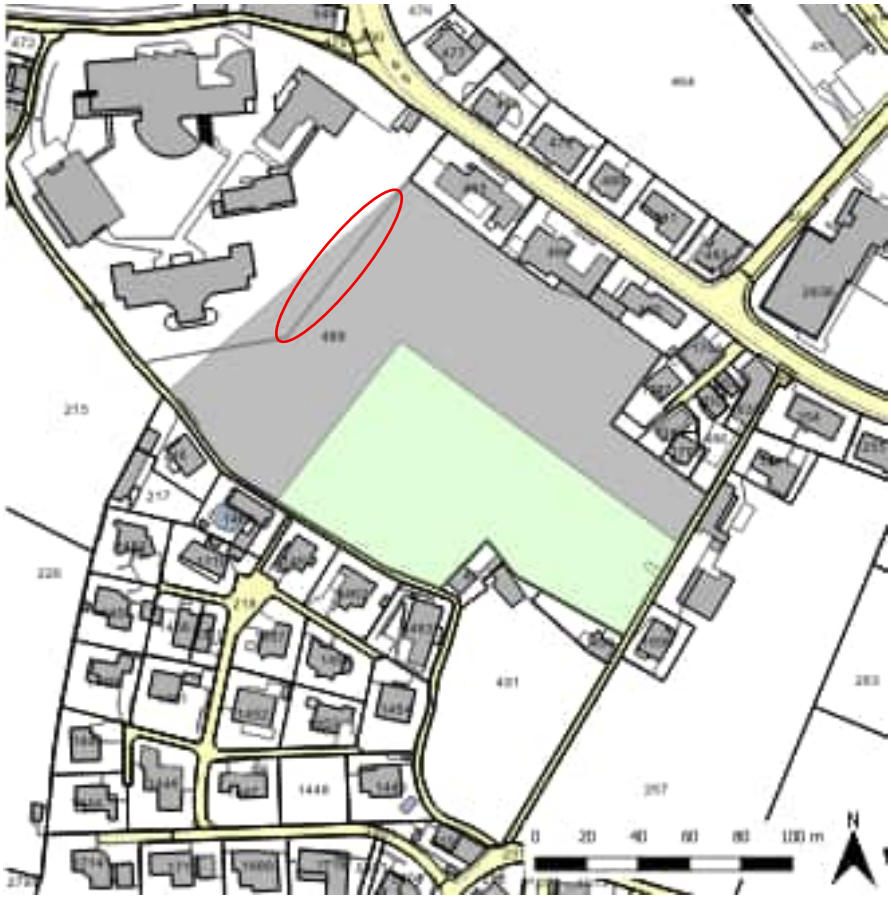


Abbildung 12: Möglicher Spielflächenraum für allfällig geplante Kindergärten (rot)

4 Beurteilung

4.1 Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung und haushälterische Bodennutzung		x	
Landwirtschaft		x	
Natur und Landschaftsschutz		x	
Schutzobjekte Denkmalpflege und Natur	x [1)]		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	x [2)]		
Emissionen und Immissionen	x [3)]		
Wald	x [4)]		
Gewässerraum-Freihaltung	x [5)]		
Grundwasserschutz und Siedlungsentwässerung	x [6)]		
Schutz von Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x [7)]		
NIS- und Störfallverordnung	x [8)]		
Altlasten	x [9)]		
Mehrwertausgleich	x [10)]		

Tabelle 1: Übersicht der betroffenen Sachthemen

1) Es sind keine Schutzobjekte (Kultur, Natur etc.) betroffen. Einzig bei der Fusswegerschliessung von der Kreuzgasse her, muss ein rund 3 m breiter Durchgang bei der bestehenden Mauer erstellt werden.
2) Es wird nicht mit motorisiertem Verkehr gerechnet. Der Park verbessert den Langsamverkehr.
3) Mit vermehrten Emissionen und Immissionen wird nicht gerechnet. Einzig durch spielende Kinder und Gespräche von Parknutzern sind allenfalls gewisse Einwirkungen zu erwarten was jedoch rechtlich nicht als Lärm betrachtet werden kann. Zudem wird zu den Wohnhäusern entlang der Gotthardstrasse ein Gehölzgürtel gepflanzt was auch einen Sichtschutz darstellt.
4) Es ist kein Waldareal betroffen.
5) Es sind keine Gewässer im Gebiet betroffen.
6) Es sind keine Grundwasserschutzzonen betroffen.
7) Die Gefahrenkarte zeigt für den betroffenen Bereich keine Gefährdung.
8) Es befinden sich keine relevanten Bauten- oder Anlagen in der Nähe.
9) Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte.
10) Durch die Einzonung ergibt sich für die Eigentümerin kein monetärer Mehrwert. Zudem sind Stiftungen vom Mehrwertausgleich ausgenommen.

4.2 Auswirkungen und Nachweise

4.2.1 Flächenbeanspruchung und haushälterische Bodennutzung

Flächenbedarf

Die projektbezogene Einzonung von der Landwirtschaftszone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst eine Fläche von 11'845 m^2. Davon sind rund 380 m^2 als Spielfläche bei den allfälligen Kindergärten La Quinta vorgesehen, die bei Nichtgebrauch Teil der Parkanlage sein werden.

Flächeneffizienz

Es wird nur so viel Fläche eingezont, wie effektiv für die Kernzone des Parkprojekts benötigt wird. Der Rest der Stoffelmatte verbleibt in der Landwirtschaftszone. Zudem stellt ein Park eine landschaftliche Aufwertung dar.



Abbildungen 13: Es wird nur so viel Fläche eingezont, wie effektiv für die Kernzone des Parkprojektes benötigt wird.

4.2.2 Landwirtschaft

Kulturland

Die gesamte Fläche wird intensiv als Mähwiese genutzt und möglicherweise im Herbst beweidet.

Im Hinblick auf geringe Betriebskosten des Parks und aufgrund der Erfahrung, dass Betriebskosten schwieriger zu finanzieren sind als Erstellungskosten, sollen viele Flächen im Endzustand landwirtschaftlich genutzt werden können. Dies betrifft sowohl eine extensive als auch eine intensive Nutzung.

Ein Nebeneinander von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Flächen für die Erholungsnutzung soll das gegenseitige Verständnis fördern. Eine gewisse räumliche Abgrenzung z.B. durch eine Hecke oder einen Puffer (extensiver Streifen) zwischen den beiden Nutzungen ist

dabei anzustreben. Allenfalls soll auch ein Holzlattenzaun für nötige räumliche Abgrenzungen verwendet werden.

4.2.3 Natur- und Landschaftsschutz

Natur- und Landschaftsschutz

Der geplante Park leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch die Entwicklung vielfältiger Lebensräume sowie die Pflanzung einheimischer Bäume und Gehölze entstehen wertvolle Strukturen für Tiere und Pflanzen. Als öffentlich zugängige Grünanlage macht der Park Natur und Landschaft für die Bevölkerung unmittelbar erlebbar und stärkt das Verständnis für deren ökologische Bedeutung.

Die Parkanlage trägt zudem zur Anpassung an den Klimawandel bei. Die umfangreichen Baumpflanzungen verbessern das Lokalklima, spenden Schatten und mindern die Auswirkungen zunehmender Hitzesommer. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Luftqualität sowie zur Vernetzung ökologisch wertvoller Lebensräume.

Zur langfristigen Sicherung dieser ökologischen und landschaftlichen Qualitäten sollen die neu gepflanzten Bäume in den Baumkataster der Gemeinde Altdorf sowie in das kantonale Schutzinventar aufgenommen werden.

4.2.4 Erschliessung

Erschliessung

Der Park liegt im Zentrum von Altdorf und ist durch die Erschliessungen von Kreuzgasse, Stoffelgasse sowie Gotthardstrasse gut an die verschiedenen Wohn- und Gewerbequartiere angebunden. Jedoch fehlen bisher die Verbindungen.

Der Park wird durch die Erschliessung mittels Fuss- und Veloweg zu einer neuen Verbindung der angrenzenden Quartiere. Dessen Hauptweg wird 3m breit und die Nebenwege 1.5m breit.

Für die Erstellung der Wege werden natürliche Materialien verwendet (Kieswege).

Mit der Errichtung einer Parkanlage wird kein vermehrter motorisierter Verkehr stattfinden.



Abbildung 14: Erschliessungsskizze (aus Bericht Theiler Landschaft GmbH)

5 Interessenabwägung

Interessenabwägung grundsätzlich

- Grundsätzlich wären neben der Schaffung eines Parks (resp. der entsprechenden Nutzungszonenänderung) auch noch z.B. die Schaffung von Wohnzonen möglich. Welches sind die Gründe, die gegen z.B. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Stoffelmatte sprechen:
  - Entspricht nicht dem Stiftungszweck der GGU
  - Entspricht nicht den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Interesse an Erhalt Landwirtschaft, Interesse Verdichtung / Schaffung Wohnraum an gut erschlossenen Lagen, Interesse an Förderung Biodiversität und Freiraumförderung)
  - Entspricht nicht den strategischen Zielen von Gemeinde und Kanton (Siedlungsleitbild Gemeinde Altdorf und Agglomerationsprogramm Kanton Uri)
- Die Möglichkeiten für die Errichtung einer Parkanlage im Siedlungsgebiet von Altdorf sind sehr begrenzt. In der Stoffelmatte besteht nun die Möglichkeit, eine solche Parkanlage zu erstellen, indem eine öffentliche Organisation (GGU) Eigentümerin des Grundstücks ist. In Altdorf ist eine Parkanlage mit dieser Fläche nur durch einen Eigentümer wie die GGU möglich. Mit dieser Eigentümerin ist auch die langfristige Erhaltung des Parks gesichert.
- Die geplante Parkanlage ist eine dringende gesellschaftliche Reaktion auf Klimaveränderung mit Hitzesommern und Förderung von Biodiversität in Wohngebieten durch Baumbepflanzung.
- Das Projekt ist Teil des Agglomerationsprogramms von Kanton und Bund.
- Das Projekt ist im Siedlungsleitbild der Gemeinde Altdorf abgebildet und demnach ein strategisches Ziel der Gemeinde.
- Die Einzonung der Stoffelmatte beeinflusst die Berechnung der Bauzonenauslastung nicht; daher kein negatives Präjudiz auf Bauzonenauslastung

- Die Erstellung zweier Kindergärten im Rahmen des Projektes La Quinta der Stiftung Papilio ist nur möglich, wenn entsprechende Flächen für die Erstellung eines Spielplatzes vorhanden sind, was momentan nicht der Fall ist.
- Die von der Stiftung Papilio genutzte Fläche wird durch einen Zaun von der bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche abgetrennt. Ein Teil dieser Fläche ist im Nutzungsplan Landwirtschaftszone, obwohl dieser Teil faktisch als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen genutzt wird. Mit der geplanten Teilrevision der Nutzungsplanung kann diese Fläche raumplanerisch der effektiven Nutzung zugeführt werden.

Interessenabwägung vorgezogene Teilrevision Nutzungsplanung

Eine Teilrevision verlangt ein öffentliches Interesse; ist eine gezielte, punktuelle Anpassung bestehender raumplanerischer Vorgaben und soll flexibel und zeitnah auf neue räumliche, gesellschaftliche oder rechtliche Entwicklungen reagieren können. Dies ist hier gegeben:

- Zurzeit unterstützen Stiftungen gezielt solche Projekte, aber nur wenn ein zeitnaher Planhorizont feststeht
- Rasche gesellschaftliche Reaktion auf Klimaveränderung mit Hitzesommern und Förderung von Biodiversität in Wohngebieten durch Baumbepflanzung ist gefordert
- Dringlichkeit für raumplanerisch gesicherte Aussenfläche (Spielplatz) für allfälligen Kindergarten im Areal der Stiftung Papilio (Anpassung Nutzungsplanung) ist gegeben.
- Zudem muss zeitnah eine zonenfremde aktuelle Nutzung der Stiftung Papilio raumplanerisch der effektiven Nutzung zugeführt werden. Denn rund 700 m^2 Fläche, die durch einen Zaun von der landwirtschaftlichen Nutzung getrennt ist, wird von der Stiftung nicht landwirtschaftlich genutzt, ist aber aktuell Landwirtschaftszone.

6 Öffentliche Mitwirkung

Durchführung öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung für die Teilrevision Stoffelmatte wurde vom 21. August 2026 bis zum 2. Oktober 2026 (42 Tage) durchgeführt.

Ergebnisse der Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung gingen rund zehn Eingaben zur vorgesehenen Zonenplanänderung sowie zum Gestaltungskonzept der Parkanlage ein.

Die Rückmeldungen waren sehr positiv, was die Gemeinnützige Gesellschaft Uri sehr gefreut hat und sie in der Umsetzung des Projekts bestärkt. Aus der allgemeinen Bevölkerung gab es vorwiegend Rückmeldungen zur Detailgestaltung der Parkanlage. Die drei Ortsparteien, die an der Mitwirkung teilnahmen, befürworten die angestrebte Entwicklung auf der Stoffelmatte und die damit verbundene Zonenplanänderung. Zwei direkte Nachbarschaften stehen der Zonenplanänderung hingegen etwas kritischer gegenüber.

Die eingegangenen Rückmeldungen zeigen, dass insbesondere die langfristige Sicherung der Fläche als Parkanlage, der Schutz der privaten Interessen der Nachbarsliegenschaften, namentlich hinsichtlich möglicher Immissionen, sowie Fragen zur Erschliessung und Verkehrssicherheit von Bedeutung sind. Darüber hinaus wurden die Einordnung der Teilrevision in die Schulraumplanung, der Bedarf und die grundsätzliche Notwendigkeit einer Parkanlage und mögliche Alternativstandorte thematisiert. Insgesamt handelt es sich bei den eingegangenen Rückmeldungen um Einzelstellungnahmen, aus denen sich keine einheitliche, übergeordnete Gegenposition zur Teilrevision ableiten lässt.

Die Eingaben zum Gestaltungskonzept werden von der Gemeinnützigen Gesellschaft Uri entgegengenommen und geprüft. Die Anregungen werden, soweit sinnvoll, in der weiteren Ausarbeitung der Parkanlage berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Mitwirkungseingaben ergeben sich keine Anpassungen an den Plangrundlagen.

Erläuterungen zu Mitwirkungseingaben

Im Siedlungsleitbild ist festgehalten, dass die Stoffelmatte langfristig als Frei-/Grünfläche erhalten bleiben soll. Um diese wichtige Grünfläche dauerhaft zu bewahren und seine ökologischen sowie landschaftlichen Qualitäten zu sichern, ist vorgesehen, die neu gepflanzten Bäume in das kantonale Schutzinventar aufzunehmen (vgl. Planungsbericht, Kap. 4.2.3).

Bei der Anordnung der verschiedenen Nutzungen wurde im Gestaltungskonzept bewusst darauf geachtet, intensivere Nutzungen möglichst im zentralen Bereich der Parkanlage zu konzentrieren und weniger intensive Nutzungen in der Nähe der Grundstücksgrenzen vorzusehen. Damit werden die angrenzenden Liegenschaften bestmöglich vor Immissionen geschützt. Die Verkehrssicherheit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Parkanlage aufzuzeigen und allenfalls mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. Es ist zudem geplant, bei den Eingängen zum Park Veloabstellplätze auszubilden und im Parkbereich ein Velofahrverbot einzuführen.

Die Gemeinnützige Gesellschaft Uri ist bereit, die Bau- und Pflanzpläne bereits vor der Einreichung des Baugesuchs mit den betroffenen Anstösserinnen und Anstössern zu besprechen und deren Anliegen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Sollte es im späteren Betrieb zu störenden Situationen kommen, wird die Gemeinnützige Gesellschaft Uri entsprechende Massnahmen (Kontrollgänge durch Sicherheitspersonal etc.) umsetzen.

Mit der geplanten Parkanlage kann bereits heute auf die zunehmende Innenverdichtung reagiert werden. Mit einer zunehmenden Bevölkerungszahl steigt auch der Bedarf an siedlungsnahen öffentlichen Grün- und Freiräumen. Die geplante Parkanlage schafft hierfür ein zusätzliches Angebot und leistet einen wichtigen Beitrag zur Lebens- und Aufenthaltsqualität in Altdorf.

Die vorgesehene Nutzung als Parkanlage, die auf den Langsamverkehr ausgerichtet ist, ist für den Standort ideal. Eine Bebauung widerspricht grundsätzlich dem vorgesehenen Erhalt der Grünfläche gemäss Siedlungsleitbild und die zuvor genannten Erläuterungen zum Bedarf Erholungsflächen sprechen für eine Parkanlage.

7 Kantonale Vorprüfung

Durchführung kantonale Vorprüfung

Am 12. August 2026 wurden die Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung Stoffelmatte dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Nach Durchführung der Vernehmlassung bei den zuständigen kantonalen Fachstellen hat das Amt für Raumentwicklung dem Gemeinderat Altdorf am 3. November 2026 das Ergebnis mitgeteilt.

Die Vorprüfung fällt grundsätzlich positiv aus und die Zonenplanänderung wird unterstützt. Aufgrund des Vorprüfungsberichts ergeben sich keine Anpassungen an den Plangrundlagen.

Raumplanungsrecht / Richtplan

Die Ausführungen sind nachvollziehbar und gehen auf die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts ein.

Der Planungsbericht zeigt den Bedarf und die Erfüllung der Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan auf.

Ortsbild / Erhaltung als Freifläche

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Altdorf ist im ISOS als Kleinstadt erfasst. Die Stoffelmatte liegt in der Umgebungszone VI «Südliche Nahumgebung des Frauenklosters, Wiesland mit alten Steinmauern» mit Erhaltungsziel a. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS ist die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten.

Dies ist auch das erklärte Ziel der Gemeinnützigen Gesellschaft und diese beabsichtigt zusammen mit der Gemeinde Altdorf die Stoffelmatte als Freifläche wie folgt langfristig zu sichern:

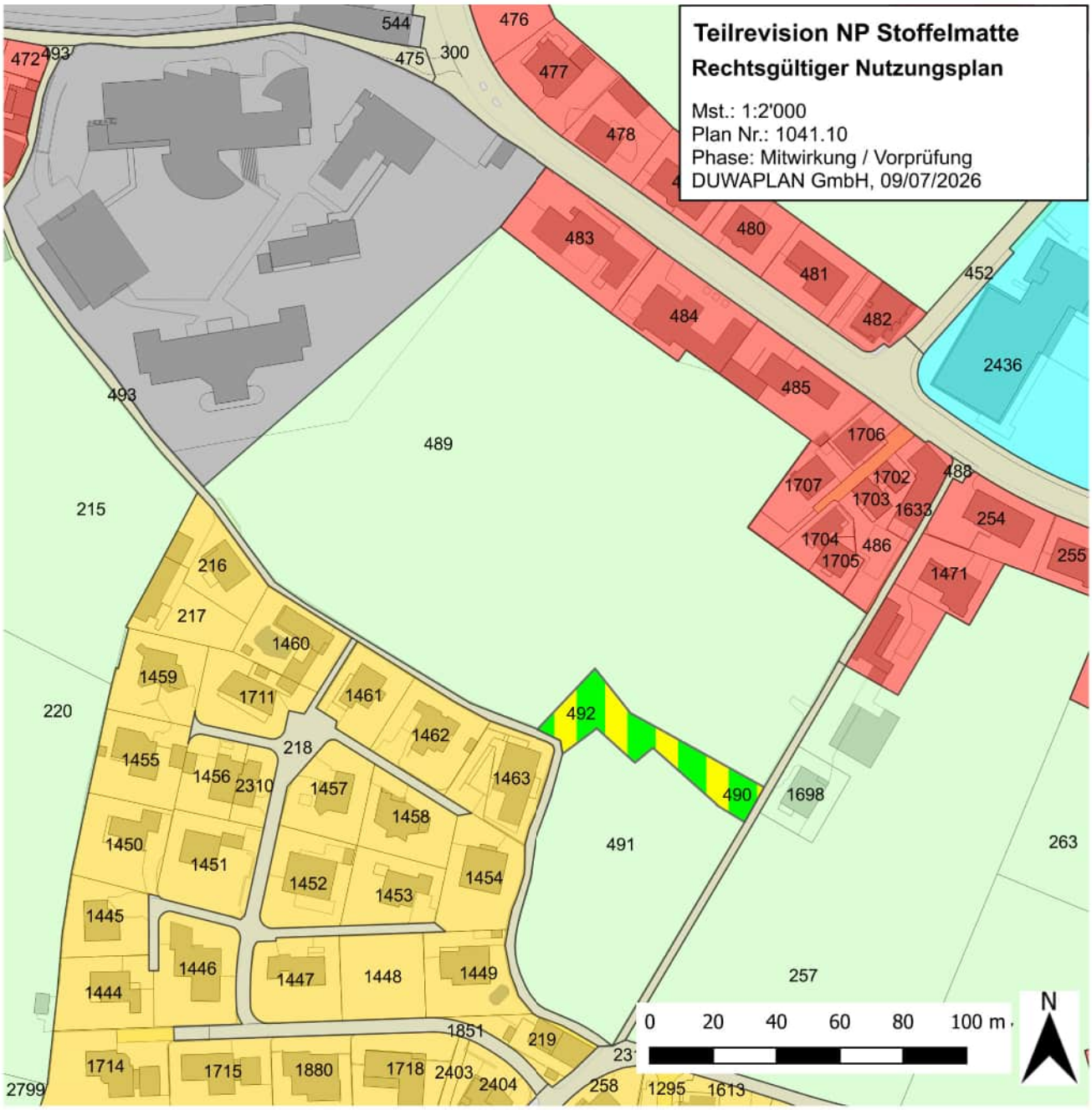
- Im Siedlungsleitbild ist festgehalten, dass die Stoffelmatte langfristig als Frei-/Grünfläche erhalten bleiben soll. Um diese wichtige Grünfläche dauerhaft zu bewahren und seine ökologischen sowie landschaftlichen Qualitäten zu sichern, ist vorgesehen, die neu gepflanzten Bäume in das kantonale Schutzinventar aufzunehmen (vgl. Planungsbericht, Kap. 4.2.3).
- Im Rahmen der Gesamtrevision werden raumplanerische Massnahmen für die Sicherung der Freiflächen im Gemeindegebiet geprüft und umgesetzt. Dies ist auch für die langfristige Sicherung der Stoffelmatte als unüberbaute Freifläche geplant.

Umwelt und Klima, Landwirtschaft, Gesundheitsförderung und Geodaten	Hinweise zu den Themen Umwelt und Klima, Landwirtschaft, Gesundheitsförderung und Geodaten werden im weiteren Planungsverlauf geprüft und wenn möglich berücksichtigt.

Anhänge

Teilrevision Nutzungsplan, Massstab 1:2’000

- Plan Nr. 1041.1: Rechtsgültiger Nutzungsplan
- Plan Nr. 1041.2: Änderungen Nutzungsplan
- Plan Nr. 1041.3: Nutzungsplan nach Genehmigung



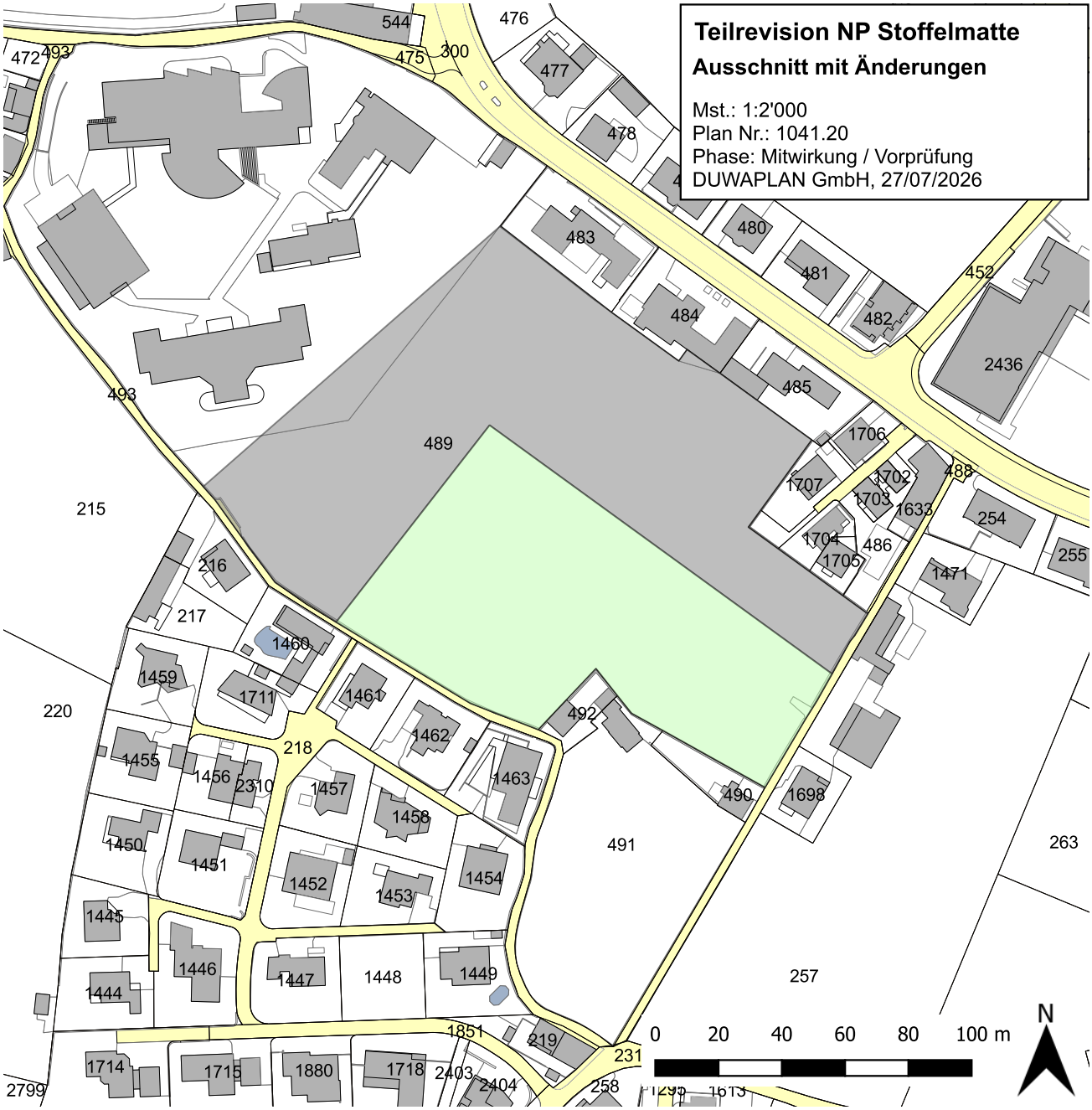
Ausschnitt Nutzungsplanung (nicht Gegenstand des Verfahrens)

Bauzonen

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Sonderwohnzone
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Wohn- und Gewerbezone 3
- Industriezone
- Kernzone

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone

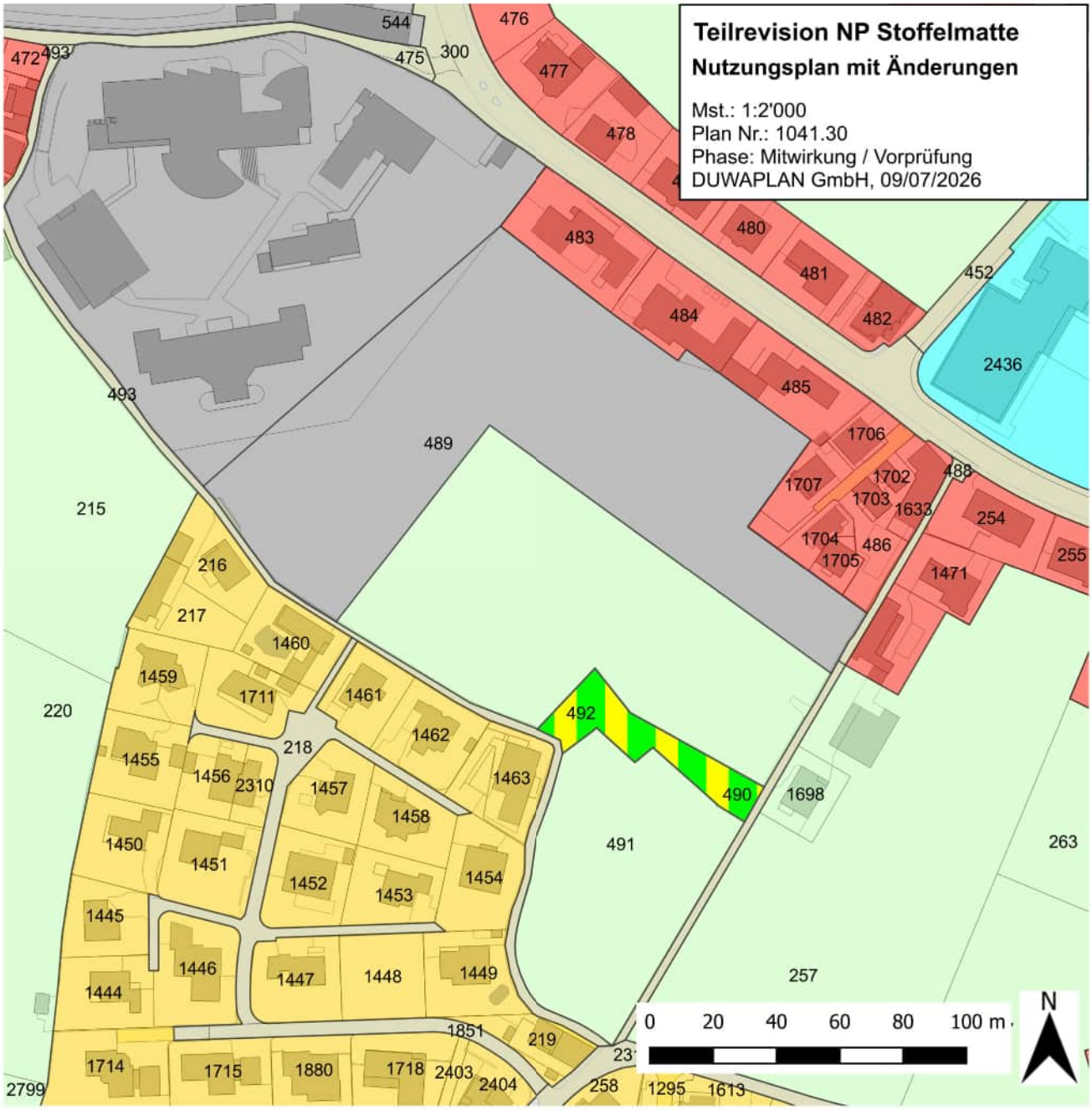


Nutzungsplanänderungen (Gegenstand des Verfahrens)

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Landwirtschaftszone

Aenderungen am Nutzungsplan

Einzonung von 11'845 m2 Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Nutzungsplan nach Änderungen (Zustand nach Genehmigung)

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Sonderwohnzone
- Wohnzone 2
- Wohnzone 3
- Wohn- und Gewerbezone 3
- Industriezone
- Kernzone
- Landwirtschaftszone

Dokumentation: Beilage 1: Grünanlage Stoffelmatte, Theiler Landschaft GmbH, Juli 2026
Beilage 2: Situation Grünanlage Stoffelmatte, Theiler Landschaft GmbH, 4. November 2026