

# Quartierdialog

## Goldmatt



## Factsheet

### Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Sarnen



#### Legende

##### Bebauung

- Raumfassende Gebäudekante, bestehend
- Raumfassende Gebäudekante, Neubaubereiche
- Gebäude, bestehend
- Gebäude, Platzhalter symbolisch
- Gebäude mit öffentlicher Funktion
- Gebäude als Kulturgut

##### Siedlung

- Gebiet mit landschaftlich angepasster Entwicklung der Bautätigkeit
- Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit
- Weiterentwicklung historischer Ortskern
- Weitere Gebiete innerhalb der Bauzone

##### Freiraum

- Ortsseingang
- Quartierprägender Strassenraum
- Ortsprägender Strassenraum
- Platzbereich von lokaler Bedeutung
- Park- oder Freizeitanlage
- Friedhof
- Siedlungsrand
- Aufwertung Gewässerraum
- Bäume an der Strasse
- Bäume im Siedlungsgebiet
- Bäume am Siedlungsrand

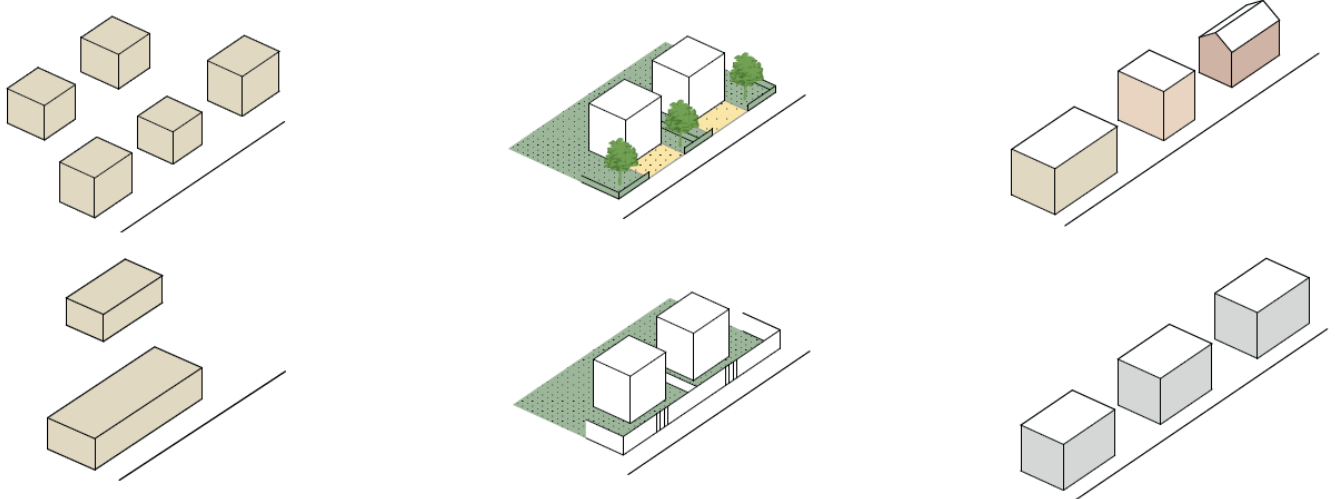
##### Verkehr

- Bahnlinie
- Buslinie mit Haltestelle
- Kantonale Veloroute
- Kommunale Veloroute
- Wanderweg / Fussverbindung
- Seenaher Weg

## Kernaussagen aus dem REK Sarnen für das Quartier

- Das Quartier soll seinen offenen, grünen Charakter beibehalten. Die vielen kleinteiligen Parzellen begünstigen dies. Bei baulichen Veränderungen oder der Erneuerung der älteren Gebäude ist die kleinkörnige, offene, durchgrünte Struktur zu berücksichtigen. Eine über die bereits heute mit der bestehenden Bauzone zulässige Innenentwicklung ist nicht vorgesehen.
- Ein wichtiges Augenmerk bei der künftigen Entwicklung gilt einer einheitlichen Gestaltung der Strassenräume als öffentlichen Räume. Insbesondere die Übergänge von Strasse zu Vorgarten sind in Quartieren wie der Goldmatt wichtig für soziale Interaktionen. Wichtig sind die Verbindungen innerhalb des Quartiers und die Zugänglichkeit vom öffentlichen Wegnetz zum Seeufer.

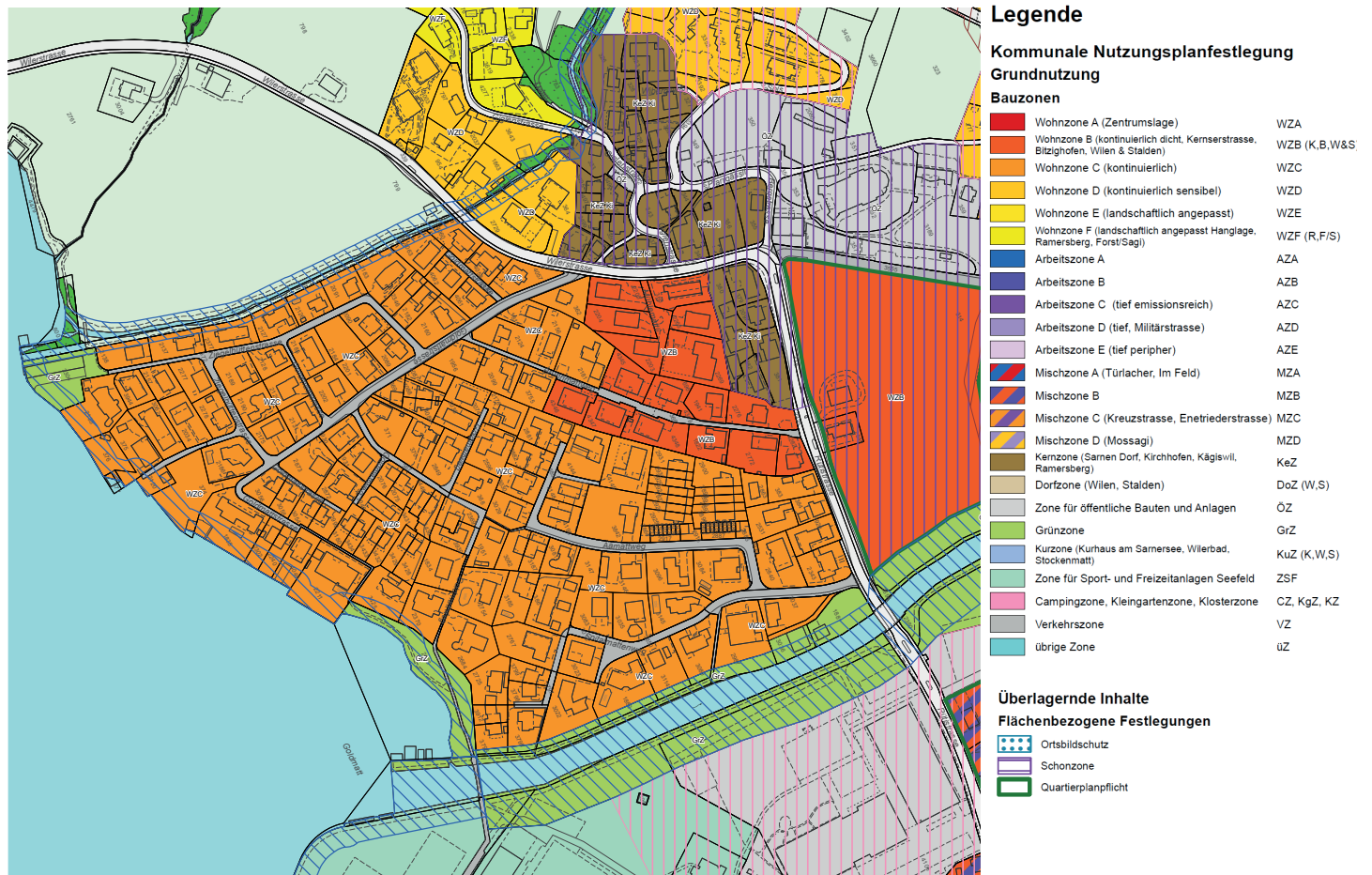
## Künftige Entwicklung gemäss REK Sarnen



Prinzipien für die Quartierentwicklung (erwünscht oben, unerwünscht unten).

Links: Bewahrung der Kleinkörnigkeit auf Basis der kleinteiligen Parzellenstruktur. Mitte: Schlichte Einfriedungen mit niedrigen Zäunen oder Hecken, sowie Privatgärten mit lockerer Bepflanzung tragen zum grünen Quartiercharakter bei und ermöglichen Sichtbeziehungen. Rechts: Innerhalb der kohärenten Körnigkeit und Gebäudestruktur gibt es eine individuelle, abwechslungsreiche, aber aufeinander Bezug nehmende Baukörpergestaltung.

## Auszug aus dem Entwurf des künftigen Zonenplans



# Einblick in den Entwurf des Bau- und Zonenreglements

## Kernzone Kirchhofen

- <sup>1</sup> Die Zone gewährt den Erhalt sowie die schonende und qualitätsvolle Weiterentwicklung historischer Bebauungsstrukturen in Kirchhofen.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende bis mässig störende gewerbliche Nutzungen, Verkaufsnutzungen für den Quartierbedarf sowie Hotellerie- und Gastronomiebetriebe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- <sup>3</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden.
- <sup>4</sup> Bei Projekten, die zu einer baulichen Verdichtung führen, sind vorhandene ortsbildprägende Freiflächen zu erhalten.
- <sup>5</sup> Stellung und Kubatur von Gebäuden sowie die Gestaltung von Dach und Fassaden orientieren sich an den bestehenden Strukturen bzw. Bauten. Für die mit einer Ortsbildschutzzone oder Schonzone überlagerten Gebiete gelten die entsprechenden Bestimmungen.
- <sup>6</sup> Die Gestaltung der Freiflächen unterstützt die Qualitäten des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Vorhandene Grünflächen und prägende Bepflanzungen sind zu erhalten. Es ist ein Freiflächenanteil von 30 % einzuhalten.
- <sup>7</sup> Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	Flachdächer sind nicht zulässig, max. Gesamthöhe beträgt 15 m
Traufs. Fassadenhöhe:	10,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	15 m
Gebäudelänge:	20 m

Ein Zusammenbau als Terrassen ist nicht zulässig.
- <sup>8</sup> Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 2 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Zur Wahrung historischer Strukturen dürfen Ersatzneubauten und Neubauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände zu benachbarten Gebäuden unterschreiten. Der Mehrlängenzuschlag wird nicht angewendet.

## Wohnzone B

- <sup>1</sup> Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- <sup>3</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden. Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete gelten zusätzlich die Vorgaben gemäss Anhang.
- <sup>4</sup> Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Ergänzend zu den Bestimmungen von Art. xy BZR «Haushälterische Bodennutzung» sind Ersatzneubauten nur dann zulässig, wenn die Anzahl Raumnutzende gegenüber dem Bestand erhöht wird.
- <sup>5</sup> Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.
- <sup>6</sup> Der Bestand an Grünraum und Bepflanzung ist zu erhalten. Bei Innenentwicklungen ist der Verlust an Grünraum zu minimieren und durch eine funktionale und ökologische Aufwertung des Bestandes zu kompensieren. Es ist ein Freiflächenanteil von 60 % einzuhalten.
- <sup>7</sup> Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

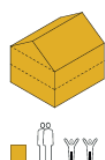
Mindesthöhe:	9,5 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	13,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	12 m
Giebels. Fassadenhöhe:	15,5 m
Gebäudelänge:	30 m
- <sup>8</sup> Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

## Wohnzone C

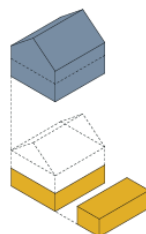
- <sup>1</sup> Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
  - <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
  - <sup>3</sup> Im Rahmen von Quartierplänen können keine Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
  - <sup>4</sup> Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Angestrebt wird jeweils eine zusätzliche Wohneinheit.
  - <sup>5</sup> Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.
  - <sup>6</sup> Der Bestand an Grünraum und Bepflanzung ist zu erhalten. Die Vorzonen zum Strassenraum sind so zu gestalten, dass der Straßenraum die Funktion als Treffpunkt und als Flächen für Aufenthalt und Spiel im Quartier wahrnehmen kann. Es ist ein Freiflächenanteil von 55 % einzuhalten.
  - <sup>7</sup> Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:
 

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	10 m
Traufs. Fassadenhöhe:	8,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	11,5 m
Gebäudelänge:	18 m
- Bei horizontaler oder vertikaler Staffelung sowie unterschiedlicher Gestaltung ist eine Abweichung von 50 % von der Gebäudelänge möglich.
- <sup>8</sup> Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

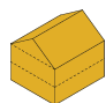
## Nutzung von Baureserven



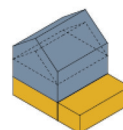
Frau und Herr M. (62 u. 67 J., 2 Kinder, 3 Enkelkinder) haben das Haus vor 30 Jahren gebaut, als ihre beiden Kinder noch klein waren. Das Bauland auf dem Land war billig, das Grundstück ist daher umso grösser.



Als Sohn und Schwiegertochter mit ihren beiden kleinen Kindern eine familienfreundliche Wohnung, idealerweise mit Garten, suchten, machten die Eltern den Vorschlag, die Baureserve auf dem Grundstück zu nutzen. Das Einfamilienhaus wurde angebaut, aufgestockt und in 2 Wohnungen geteilt.



Nach dem Auszug der Kinder bewohnten die Eltern das Haus alleine.



Im Erdgeschoss liegt eine hindernisfreie Wohnung für die Eltern, im Obergeschoss eine Maisonnette-Wohnung für die junge Familie, die inzwischen 5 Mitglieder zählt. Nach dem Umbau wohnen mehr Personen auf dem Grundstück als je zuvor, ohne dass dabei die Wohn- und Aussenraumqualität gesunken wäre.

Quelle: Weiterbauen. Wohneigentum neu nutzen, Mariette Beyeler und Age Stiftung (Hg.), 2010. Fotografie Ralf Feiner. CC-BY-ND-NC 4.0. [www.metamorphouse.ch](http://www.metamorphouse.ch)

## Diskussionspunkte

- Finden Sie es angemessen, das Goldmattquartier als Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu erhalten? Sind Sie mit der Einschätzung einverstanden, dass im Nordwesten (Brunnmattweg bis Rütistrasse) eine andere Bautypologie vorherrscht und dort entsprechend eine andere Zonierung sinnvoll ist?
- Finden Sie es sinnvoll, dass eine zusätzliche Wohnung bei EFH angestrebt wird? Unter welchen Vorzeichen würden Sie eine solche Entwicklung befürworten?
- Wie stehen Sie zu einer Öffnung der Gärten hin zum Strassenraum? Unter welchen Voraussetzungen könnten Sie sich das vorstellen?