

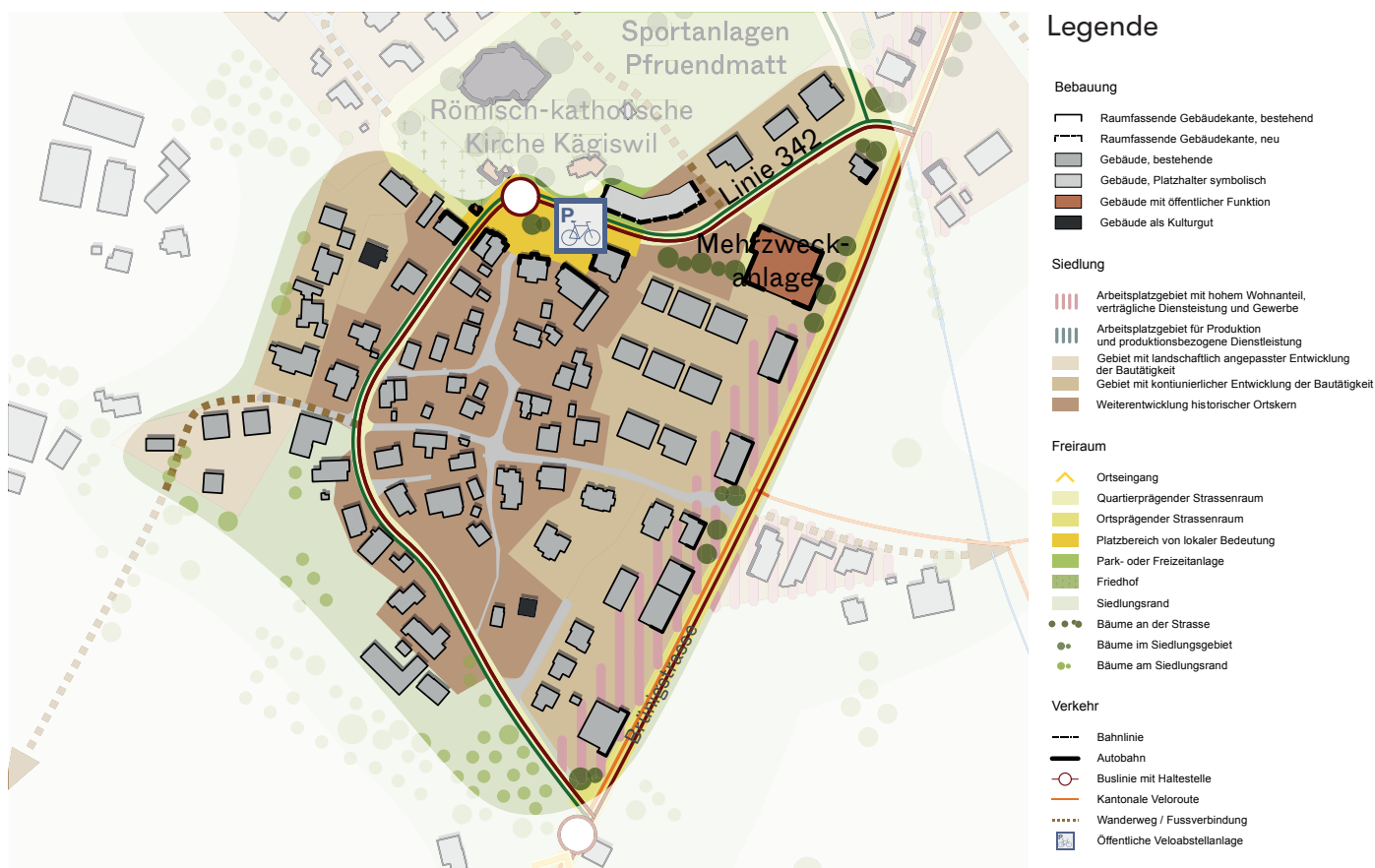
Quartierdialog

Kägiswil



Factsheet

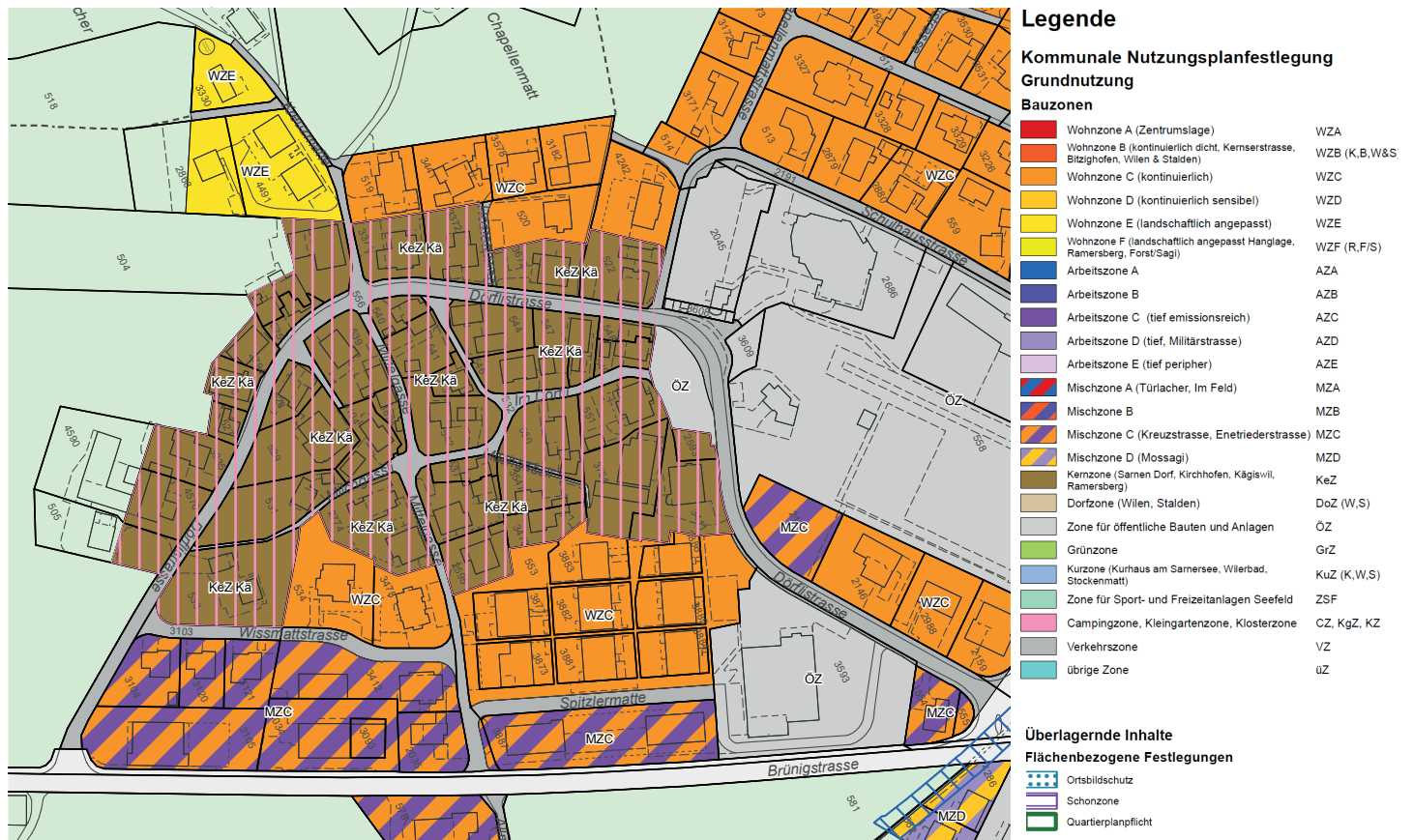
Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Sarnen



Kernaussagen aus dem REK Sarnen für das Quartier

- Kägiswil soll seinen gegen aussen kompakten, im Inneren aber offenen und grünen Charakter beibehalten. Die vielen kleinteiligen Parzellen begünstigen dies. Die Wohnqualitäten in den Einfamilienhausgebieten sind zu erhalten. Anstehende Generationenwechsel können genutzt werden, um ein Gebäude energetisch zu sanieren und um zusätzliche Wohneinheiten durch An- und Aufbauten zu schaffen.
- Bei der Erneuerung der älteren Gebäude sind mittelfristig ortsbauliche Aufwertungen im Ortskern möglich. Damit verbunden ist auch eine Aufwertung dieses Ortes als «Dorfplatz». Neben der Funktion als Treffpunkt dort auch ein gewerbliches Nahversorgungsangebot geeignet.
- Ortsbauliche Verbesserungen sind vor allem an der Brünigstrasse vorzunehmen. Die Anlage einer Veloalltagsroute wird einen Umbau der Kantonsstrasse erfordern. In diesem Zusammenhang sind auch gezielte Baumpflanzungen anzustreben.

Auszug aus dem Entwurf des künftigen Zonenplans



Einblick in den Entwurf des Bau- und Zonenreglements

Kernzone Kägiswil

- Die Zone gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung der historischen Bbauungsstrukturen in Kägiswil.
- Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende bis mässig störende gewerbliche Nutzungen, Verkaufsnutzungen für den Quartierbedarf und Gastronomiebetriebe. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden.
- Bei Projekten, die zu einer baulichen Verdichtung führen, sind vorhandene ortsbildprägende Freiflächen zu erhalten.
- Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten. Flachdächer und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachaufbauten dürfen in ihrem Ausmass ein Drittel der Fassadenlänge nicht übersteigen. Für die mit einer Schonzone überlagerten Gebiete gelten die entsprechenden Bestimmungen.
- Der Umschwung der Bauten ist in der herkömmlichen, ländlich-dörflichen Weise zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen folgt den Prinzipien historischer Ortskerne und differenziert zwischen öffentlichen Strassen- und Gassenräumen sowie privaten Gartenanlagen. Bestehender Grünraum ist zu erhalten. Bedeutende Aussenflächen, die in der Vergangenheit versiegelt wurden, sind bei baulichen Änderungen so weit wie möglich zu entsiegeln und als Grünraum wieder herzustellen. Es ist ein Freiflächenanteil von 45 % einzuhalten.
- Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	Flachdächer sind nicht zulässig, max. Gesamthöhe 11,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	6,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	11,5 m
Gebäuelänge:	18 m
- Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 3 m und ein Gebäudeabstand

von mindestens 6 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 C

- ¹ Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
- ² Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können keine Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Angestrebt wird jeweils eine zusätzliche Wohneinheit.
- ⁵ Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.
- ⁶ 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.
- ⁷ 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.
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Wohnzone E

- ¹ Die Zone gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich sensiblen Lagen.
- ² Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe ohne Kundenverkehr sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können keine Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Die Innenentwicklung ist untergeordnetes Ziel. Sie findet ggf. unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand statt.
- ⁵ Die Bebauung hat sich in die landschaftlich sensiblen Lagen und die Umgebung einzupassen. Hauptgebäude sind in der Regel mit Satteldächern gedeckt. Abweichende Dachformen können gestützt auf einen Variantenvergleich beantragt werden und sind von der Baukommission zu beurteilen.
- ⁶ Für die Gestaltung der Umgebung sind die Anforderungen an die Eingliederung gemäss Abs. 5 entsprechend einzuhalten. Es ist ein Freiflächenanteil von 60 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	9,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	7 m
Giebels. Fassadenhöhe:	10,5 m
Gebäudelänge:	15 m
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Mischzone C

- ¹ Die Mischzone C bezweckt eine durchmischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen an unterschiedlichen, weniger zentralen Lagen.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen von nicht störenden bis mässig störenden produzierenden Betrieben sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Bis auf die speziell bezeichneten Gebiete bestehen keine Vorgaben zum Gewerbeanteil. Die gewerblichen Nutzungen sind vor allem im Erdgeschoss vorgesehen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können keine Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Es wird nur eine begrenzte Innenentwicklung angestrebt.
- ⁵ Die Wohnnutzungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen bestmöglich vor Immissionen der eigenen und der Nachbarparzellen geschützt werden.
- ⁶ Für Beschäftigte wie auch für Bewohnende sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltetete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten. Es ist ein Freiflächenanteil von 55 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	14 m
Traufs. Fassadenhöhe:	10,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	14 m
Gebäuelänge:	36 m
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Schonzone

- ¹ Die Schonzone bezweckt die qualitätsvolle Eingliederung von Neu- und Umbauten in sensiblen, dem historischen Ortsbild nahestehenden Gebiete, die für die Wirkung des Ortsbilds von Bedeutung sind. Dabei ist die bauliche Struktur der betroffenen Gebiete zu erhalten. Sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen haben sich so einzufügen, dass die charakteristische räumliche und bauliche Wirkung der nahestehenden Ortsbilder erhalten bleiben.
- ² Die Schonzone überlagert andere Zonen und kann deren Bestimmungen übersteuern. Die in der Grundnutzung zulässigen Masse können zur Gewährleistung des Denkmal- und Ortsbildschutzes beschränkt werden.
- ³ Bauwillige klären zu Beginn der Projektierung mit dem Bauamt die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für bauliche Veränderungen ab und informieren sich über den Ablauf des Bewilligungsverfahrens.
- ⁴ Bauliche Veränderungen in der Schonzone sind dem zuständigen kommunalen Fachgremium zur Beurteilung zu unterbreiten.

Diskussionspunkte

- Ist die Abgrenzung der Zonen so sinnvoll?
- Welche Rolle soll der Dorfplatz künftig einnehmen? Ist eine zusätzliche Bebauung beim Gebäude des ehemaligen Restaurants angebracht?
- Wie kann eine ortsbauliche Aufwertung entlang der Brünigstrasse entstehen und welche Potenziale sind dafür notwendig?