

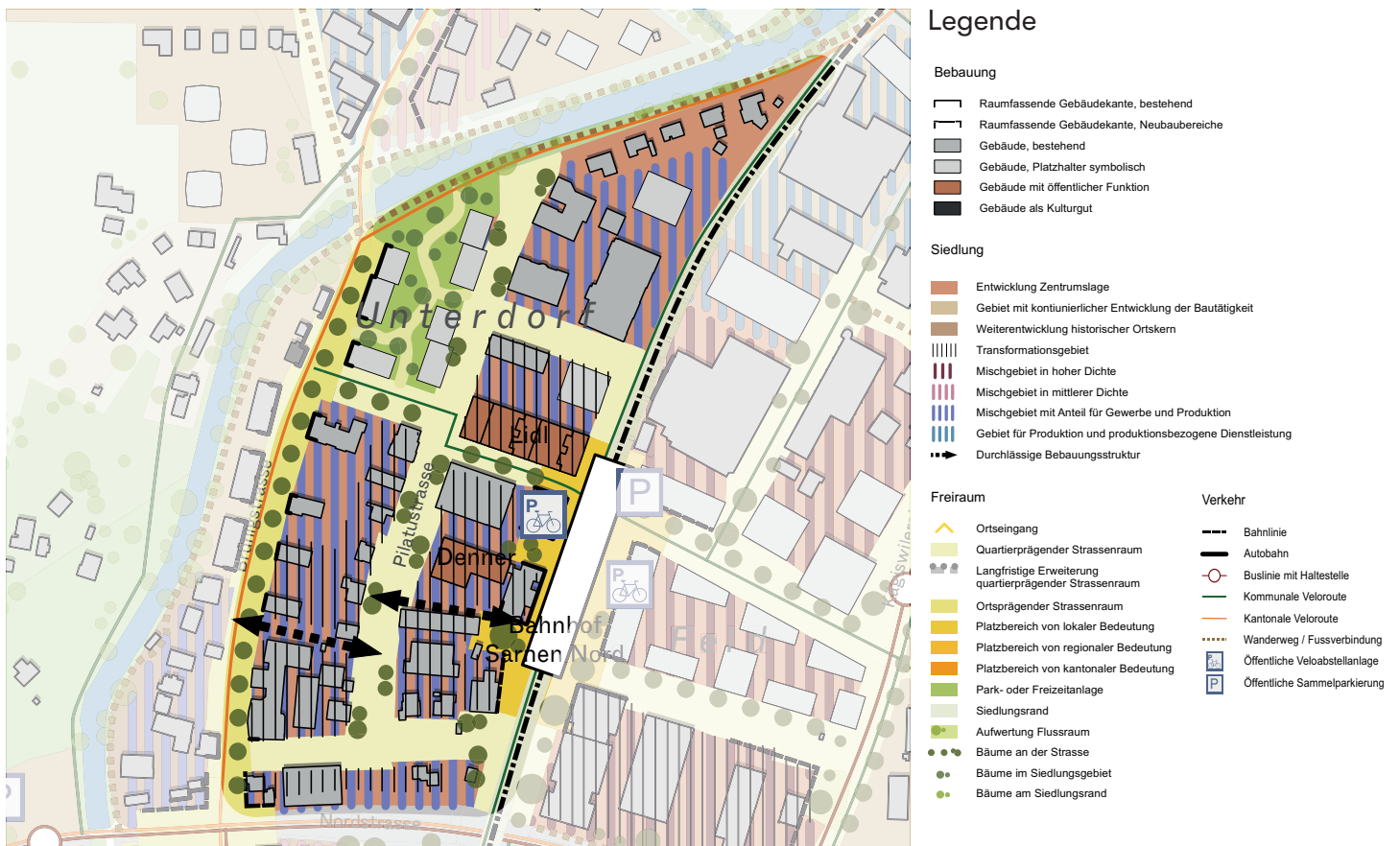
Quartierdialog

Pilatusstrasse



Factsheet

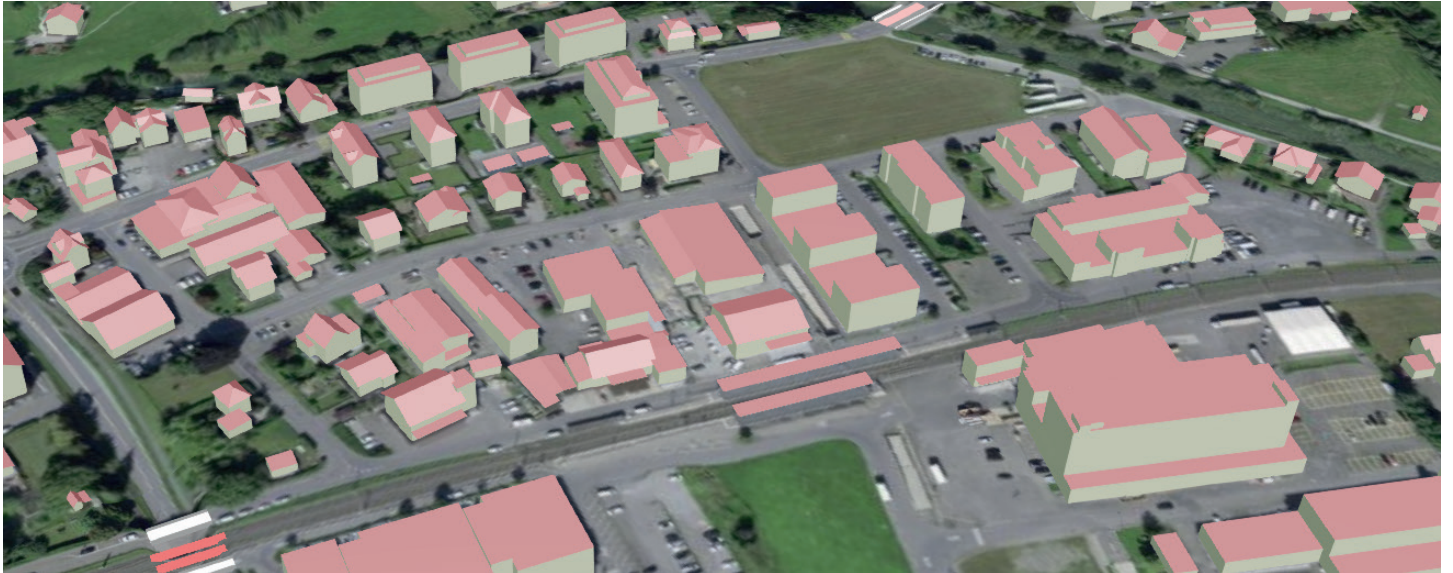
Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Sarnen



Kernaussagen aus dem REK Sarnen für Ihr Quartier

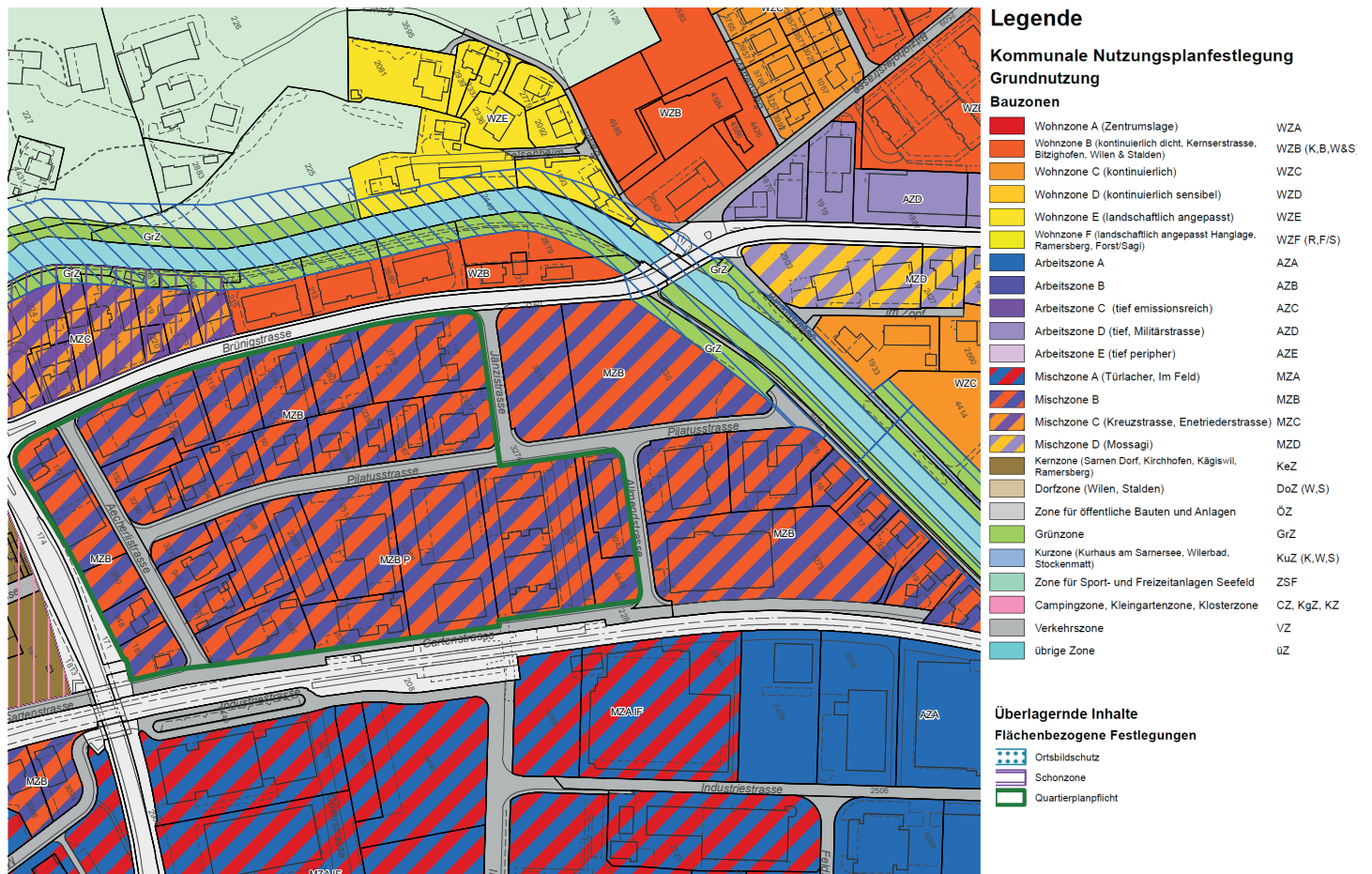
- Angestrebt werden eine Veränderung der bestehenden städtebaulichen Struktur mit aufgewerteten Strassenräumen (Pilatus-, Aecherli-, Gartenstrasse), eine verbesserte Durchlässigkeit sowie eine höhere Ausnutzung der Bauparzellen. Dabei geht es um eine Weiterentwicklung der durchmischten Nutzungsstruktur von produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe und Wohnen.
- Ein angemessener Wohnanteil im Sinne der Entwicklung eines ganztägig und auch an Wochenenden belebten Quartiers ist erwünscht. Weiterhin möglich bleiben soll die im Bereich westlich der Bahn noch verbreitete und den Quartiercharakter mitprägende Kombination von produzierendem resp. verarbeitendem Kleingewerbe und Wohnen unter einem Dach. Die Auseinandersetzung mit einer verdichteten Form dieser Nutzungsmischung, wo bestehende Betriebe nach wie vor integriert sind, erfordert eine spezielle Planung unter Einbezug der Grundeigentümer und Gewerbebetreibenden.

Baulich diverses Gebiet rund um die Pilatusstrasse



Im 3D-Modell mit darunterliegendem Orthofoto wird gut ersichtlich, dass es im Gebiet zwischen Brünigstrasse und Bahnlinie einerseits begrünte und vom Wohnen dominierte Teilgebiete und andererseits stark versiegelte Teilgebiete mit einem höheren Anteil an Gewerbe gibt. Wie entsteht daraus ein gemeinsames Mischgebiet?

Auszug aus dem Entwurf des künftigen Zonenplans



Einblick in den Entwurf des Bau- und Zonenreglements

Mischzone B

- ¹ Die Arbeits- und Wohnzone B ermöglicht die Schaffung und Weiterentwicklung zentraler Gebiete zu gemischt genutzten, urbanen und lebenswerten Räumen.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen von nicht störenden bis mässig störenden produzierenden Betrieben sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Bis auf die speziell bezeichneten Gebiete bestehen keine Vorgaben zum Gewerbeanteil. Gebäude mit ausschliesslicher Gewerbenutzung sind zulässig, wenn die Erdgeschossnutzungen und deren Inanspruchnahme der Umgebungsflächen in einem dicht genutzten Arbeits- und Wohnquartier verträglich sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Ersatzneubauten sind nur dann zulässig, wenn die Anzahl Raumnutzende gegenüber dem Bestand erhöht wird.
- ⁵ Bauten und Anlagen sind gegenüber öffentlichen Strassenräumen so zu gestalten und zu nutzen, dass qualitativ hochwertige Räume entstehen, die den Erfordernissen der Mischzone entsprechen.
- ⁶ Die heutigen Freiflächen sollen zugunsten eines künftig steigenden Wohnanteils erhalten und aufgewertet werden. Es ist ein Freiflächenanteil von 50 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	10 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	14,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	12,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	16 m
Gebäudelänge:	30 m

Bestehende Gebäudelänge von mehr als 30 m dürfen um max. 10 % erweitert werden.
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung privater Interessen und in Abwägung öffentlicher Interessen - insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG - grössere Gebäudeabstände einfordern.

Mischzone B Pilatusstrasse

- ¹ Die Arbeits- und Wohnzone B «Pilatusstrasse» bezweckt eine gut strukturierte, durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der westlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord. Es wird ein Gewerbeanteil von 20-50 % angestrebt.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen von nicht störenden bis mässig störenden produzierenden Betrieben sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Gebäude mit ausschliesslicher Gewerbenutzung sind zulässig, wenn die Erdgeschossnutzungen und deren Inanspruchnahme der Umgebungsflächen in einem dicht genutzten Arbeits- und Wohnquartier verträglich sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete gelten zusätzlich die Vorgaben gemäss Anhang.
- ⁴ Das Gebiet weist grosse Innenentwicklungspotenziale auf. Um eine koordinierte Innenentwicklung zu gewährleisten, ist das Potenzial in einem kooperativen Planungsprozess zu ermitteln. Die Ergebnisse des Planungsprozesses sind mit dem Quartierplan zu sichern.
- ⁵ Bauten und Anlagen sind gegenüber öffentlicher Strassenräume so zu gestalten und zu nutzen, dass qualitativ hochwertige Räume entstehen, die den Erfordernissen der Mischzone entsprechen. Entlang der bestehenden und künftig die Haltestelle Sarnen Nord erschliessenden Strassen und der Gartenstrasse zwischen Kreuzung Aecherlistrasse und Allmendstrasse sind überhohe Erdgeschosse (für Gewerbe) oder ein Hochparterre zu realisieren.
- ⁶ Für Beschäftigte wie auch für Bewohnende sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten. Es ist ein Freiflächenanteil von 50 % einzuhalten.

⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	10 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	14,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	12,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	14,5 m
Gebäudelänge:	30 m

Bestehende Gebäudelängen von mehr als 30 m dürfen um max. 10 % erweitert werden.

⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung privater Interessen und in Abwägung öffentlicher Interessen - insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG - grössere Gebäudeabstände einfordern.

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 gestaltete 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
Gebäudelänge:	36 m

⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Diskussionspunkte

- Wie kann ein gemeinschaftlicher Planungsprozess angestossen und das Gebiet gesamtheitlich entwickelt werden? Über welches Gebiet soll eine Quartierplanpflicht festgelegt werden? Weshalb?
- Welche Gründe gibt es aus Ihrer Sicht für oder gegen einen festgelegten Gewerbeanteil?
- Wo machen Erdgeschossnutzungen respektive Hochparterre Sinn?