



sarnen

Prüfung Quartierpläne

QP-Steckbriefe & Erläuterungen

Stand 12.05.2025

Einleitende Bemerkungen

Die vorliegenden Steckbriefe informieren Sie als direkt betroffene Eigentümerin oder direkt betroffenen Eigentümer eines Quartierplans über die zu erwartenden Auswirkungen der zukünftigen Zonenbestimmungen im Zusammenhang mit Ihrem QP. Unter anderem wird dabei aufgezeigt, ob und wie Ihr QP in die künftigen Zonenbestimmungen überführt werden könnte und welche Aspekte des Quartierplans das Planungsteam in die künftigen Zonenbestimmungen integrieren möchte.

Grundsätzlich werden viele Aspekte, die bisher in Ihrem Quartierplan geregelt wurden (z. B. Erschliessung, Nutzung oder Gestaltung) in den Vorschriften der Regelbauweise ebenfalls abgebildet. Bereits jetzt können Sie den Entwurf des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ sowie das Muster-BZR² konsultieren, um einen Eindruck davon zu erhalten, welche Bauvorschriften der Regelbauweise unabhängig von der jeweiligen Zone vorgesehen sind.

Teilweise lässt es sich aufgrund der grossen Abweichungen von der Regelbauweise, die früher gewährt werden konnten (mit dem künftigen kantonalen PBG sind die zulässigen Abweichungen eines Quartierplans von der Regelbauweise klar begrenzt), nicht vermeiden, dass der Bestand über die künftig zulässigen Bestimmungen hinausgeht und somit Erweiterungen stark eingeschränkt werden. De facto können allerdings heute Bauten und Anlagen innerhalb von Quartierplänen auch nicht ohne eine QP-Anpassung (welche das PGB erschwert) erweitert werden – somit ist der Entwicklungsspielraum heute für die meisten Fälle ebenfalls gering.

In jedem Fall gilt die Bestandesgarantie gemäss Entwurf des PBG des Kantons Obwalden (Art. 102-104). Weiterbestand, Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung rechtmässig erstellter und bestimmungsgemäss nutzbarer Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, sind gewährleistet. In ihrem Bestand geschützte Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, dürfen unter Einhaltung der Bauvorschriften erweitert oder geändert werden, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden und für die Nachbarschaft keine übermässigen Immissionen entstehen. In ihrem Bestand geschützte Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften nicht entsprechen, können erweitert und geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.

Konkret bedeutet das, dass Sie auch bei einer QP-Aufhebung mindestens die bereits genutzten Entwicklungsmöglichkeiten behalten. Vorteile einer QP-Aufhebung sind eine Entschlackung der Bauvorschriften, und die Tatsache, dass der QP nicht wiederholt an das gültige Recht angepasst werden muss. Ein angeordneter (Teil-) Rückbau wird bei der Aufhebung eines Quartierplans in keinem Fall vorkommen.

Die Inhalte dieser QP-Steckbriefe bilden das Resultat einer detaillierten Prüfung aller rechtsgültigen Quartierpläne in Sarnen ab. Dafür wurden über 900 Seiten an besonderen Bauvorschriften studiert. Daher ist es möglich, dass dabei Einzelheiten übersehen oder missverstanden wurden (dieses Dokument ist nicht rechtskräftig). Umso wichtiger ist uns Ihre Rückmeldung zu den Inhalten! Auch auf einige Rechtschreibfehler könnten Sie im Dokument treffen – da dürfen Sie gerne grosszügig darüber hinwegsehen und müssen uns keine Rückmeldung dazu machen.

Möchten Sie Ihren rechtsgültigen Quartierplan sichten und ein Detail studieren? Dann können Sie Ihren QP im ÖREB-Kataster herunterladen:

https://www.gis-daten.ch/map/ow_oereb

¹ <https://www.ow.ch/publikationen/37060>

² <https://musterbzi-ow.ch/>

Inhaltsverzeichnis

1	Quartierplan Badmatt	5
2	Quartierplan Balgen Wilen	8
3	Quartierplan Berg Ramersberg	11
4	Quartierplan Bitzighofen	14
5	Quartierplan Boden	17
6	Quartierplan Bodenmatte Wilen	20
7	Quartierplan Brunnmatt	22
8	Quartierplan Bünthen	25
9	Quartierplan Bünthen I	28
10	Quartierplan Bünthenmatt	31
11	Quartierplan Bünthenstrasse	34
12	Quartierplan Chappelenmatt	37
13	Quartierplan Erweiterung Residenz Am Schärme	40
14	Quartierplan Ey Stalden	43
15	Quartierplan Familiengärten Obere Allmend	46
16	Quartierplan Feld Jänzipark	49
17	Quartierplan Feldheim 1	52
18	Quartierplan Feldheim 2	54
19	Quartierplan Foribach	57
20	Quartierplan Freiteilmattli	59
21	Quartierplan Geri-Hostett	62
22	Quartierplan Gewerbezone Feld	65
23	Quartierplan Goldmatt	68
24	Quartierplan Goldmatte I	71
25	Quartierplan Goldmattstrasse	74
26	Quartierplan Grundacher	76
27	Quartierplan Gügen	79
28	Quartierplan Häfeli	82
29	Quartierplan Hostatt-Sonnenhof	85
30	Quartierplan Hostett Ramersberg	88
31	Quartierplan Hostett Revosa	91
32	Quartierplan Kernmatt	94
33	Quartierplan Kirchstrasse	97
34	Quartierplan Kreuzstrasse	101
35	Quartierplan Lignoform	104
36	Quartierplan Lindenhof	108
37	Quartierplan Marktstrasse	112
38	Quartierplan Matten Bitzighofen	117
39	Quartierplan Mos	120
40	Quartierplan Niderholz	124
41	Quartierplan Obwaldner Kantonalbank	127
42	Quartierplan Rössli	129
43	Quartierplan Rösslimatte	132
44	Quartierplan Sarnen Center	136
45	Quartierplan Schlierenhölzli	140
46	Quartierplan Schlierenhölzlistrasse	144

47	Quartierplan Spis	147
48	Quartierplan Spitalmatte	151
49	Quartierplan Spitzlermatte	155
50	Quartierplan Stockenmatt	160
51	Quartierplan Türlacher	163
52	Quartierplan Türlacher Südost	166
53	Quartierplan Turmmattli	169
54	Quartierplan Untere Allmend	172
55	Quartierplan Untere Allmend I	175
56	Quartierplan Waldheim	178
57	Quartierplan Wilen Dorf	181
58	Quartierplan Wiler Allmend	185
59	Quartierplan Wilerbad	188

1 Quartierplan Badmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	20.09.2021	
Letzte Änderung		
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Ortsbauliche Setzung und Bauvolumen
- Erschliessung
- Wohnqualität
- Freiraumgestaltung und Renaturierung Bach
- Gestaltung

Bedeutende Regelungen

- Baufeld A + C: 3 Vollgeschosse
- Baufeld B: 4 Vollgeschosse
- Baufeld D: 1 Vollgeschoss
- Baufeld E: 1- geschossige Einstellhalle
- Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dienen der Unterkerlerung für Abstellräume, Keller, techn. Installationen usw. Sie können die Baufelder unter Terrain verbinden. Die Ausdehnung richtet sich nach den Bauvorschriften.
- Die Gebäudevolumen sind für sich und in ihren Teilen so zu gestalten und in ihrer Umgebung einzupassen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Die Neubauvolumen der Baufeld A - C müssen in Gestaltung und Materialisierung gleichartig sein.
- Die Gebäudehülle oder zumindest die Verkleidung der Hauptbauten ist in Holz oder Holzwerkstoffplatten auszuführen. Die Verkleidung kann Natur belassen, vorvergraut, gestrichen oder nach den heute gängigen Oberflächenbehandlungen gewählt werden.
- Die Sockelhöhen variieren, um die verschiedenen Gebäudehöhen und Terrainverläufe aufzunehmen. Für den Sockel ist Naturstein, Beton oder Verputz gestattet.
- Rundholzblockbauten sind nicht zugelassen.
- Auf den neuen Hauptvolumen der Baufelder A bis C sind nur Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 10° zulässig. Lukarnen oder Dacheinschnitte sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zu erstellen.
- Vorgesehen ist die Öffnung des eingedolten Abschnittes zwischen Allmend- und Wilerstrasse, gem. Plan Nr. QP 16 Bachöffnung Summerweid und Bericht belop gmbh vom 26.10.2020 (Vorstudie für Quartierplan Badmatt).

Ausnahmen

- Die Geschossflächenziffer beträgt über die Parzellen 1570 und 3064 0.65 plus Bonus 15%, die sich ebenfalls im Quartplanperimeter befindende Parzelle 1571 weist eine Geschossflächenziffer von 0.45 aus.

- In Abweichung von Art. 9 BZR kann die vorgeschriebene Geschosszahl von höchstens drei Vollgeschossen im Baufeld B im Rahmen der definierten Höhenprofile gemäss Plan Nr. QP 02 Baufelder horizontal und vertikal um ein Vollgeschoss auf max. vier Vollgeschosse erweitert werden.
- Die maximalen Firsthöhen gem. Art. 9 BRZ bezüglich Niveaupunkt werden dabei nicht überschritten. Die Geschossigkeit wird demnach in einem Sockelgeschoss umgesetzt. Das zusätzliche Geschoss an Hanglage wird gewährt, da der Nachweis der Mantelfläche über 50% (ca. 60%) über Terrain liegt.
- Unterabstände zwischen den Baufeldern A und B sowie B und C.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit den Eigentümern der Nachbarparzellen Nr. 1571 und 1574 wurden Absichtserklärungen für Näherbaurechte Parzelle 1571 und 1574 vereinbart, sowie eine Ausnutzungsübertragung von 35 m² anrechenbarer Geschossfläche, welche in der Ausnutzungsberechnung zum Quartierplan berücksichtigt ist. Die Regelung über diesen Teilbereich erfolgt innerhalb des Quartierplan Friedenfels. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.
Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rücksicht auf sensible Hanglage ▪ Renaturierung Bach 	
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit ▪ Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie. 	
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen. 	

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3B		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	13.0 m	Baufelder A, B, C: 13.0 m Baufeld D: 4 m	WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	25 m	max. 21.7 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan weicht leicht von den Regelungen der Regelbauweise ab. Beim Quartierplan wurde auf die sensible Hanglage Rücksicht genommen. Die Gebäudehöhen überschreiten die vorgesehenen Masse der künftigen WZC gem. BZR-Entwurf. Die ordentlichen Abstände werden teilweise überschritten.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Der QP wird im Sinne der Planbeständigkeit beibehalten.

Empfehlung Planungsteam

- Beibehaltung QP, Aufhebung QP-Pflichtgebiet

2 Quartierplan Balgen Wilen

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	09.07.2001	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan soll die Grundlage zur Überbauung der noch unbebauten eingezonten Flächen im Gebiet Balgen bilden und bei den bereits bestehenden Bauten kleine Anbauten ermöglichen.
- Es ist eine offene Einzelbauweise aufgeteilt in eine obere und untere Baureihe geplant.

Bedeutende Regelungen

- Erschliessungsrecht und Containerplatz sind über Dienstbarkeiten zu gewähren.
- 2 Vollgeschosse, seeseitig dürfen höchstens 3 Geschosse in Erscheinung treten (inkl. Dach- und Untergeschoss)
- Gebäudelänge darf bei wesentlichen Rücksprüngen von 18 m auf 25 m erhöht werden.
- Baubereiche mit Begrenzung, die als Baulinien ausgelegt werden. Damit entfällt der Mehrlängenzuschlag.
- Es sind Satteldächer mit First quer zum Hang zu erstellen.
- Bei der Fassadengestaltung soll auf die einheitliche Gestaltung des Quartiers geachtet werden.
- Gestaltung der Umgebung mit genügend einheimischen Bäumen & Sträuchern und offenen, leichten Einfriedungen.
- Die Grünzone entlang des Seeufers ist zweigeteilt: in den unteren 10 m sind keine baulichen Eingriffe gestattet, in den oberen 20 m sind Grünanlagen ohne Hochbauten (z. B. Swimmingpool) erlaubt.
- Die Möglichkeit zur Erstellung des seenahen Wegs ist im Bereich der Grünzone gegeben. Die konkrete Umsetzung ist zu prüfen.

Ausnahmen

- Erhöhung der GFZ gemäss Regelbauweise um 7 %.
- Es wird kein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.
- Gegenüber der Regelbauweise reduzierte Gebäudelänge von 25 m auf 18 m (ausser bei wesentlichen Rücksprüngen).

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Unentgeltliches Durchleitungsrecht
- Unterhalt Erschliessungsstrasse und Abfall-Containerplatz

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Unterbauung auf normalen Grenzabstand limitiert.
- Satteldächer mit First quer zum Hang als Gestaltungsvorgabe.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Umgebungsgestaltung sehr vage formuliert.
- Keine Aussagen zur Gestaltung von Terrassen, Balkonen und Brüstungen.

Bemerkungen

- Grünzone entlang des Sees ist bereits rechtsgültig abgebildet.
- Die Baufelder bilden einen Grenzabstand von 4 m ab. Dieser gilt auch für unterirdische Bauten.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit
- Die WZF gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen.
- Die Quartierstruktur und der Quartiercharakter sollen beibehalten werden. Erneuerungen im Bestand sollen ermöglicht werden, eine Innenentwicklung wird nicht angestrebt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Das Quartier soll ruhig bleiben und kein Durchgangsverkehr (seena-her Weg) entstehen.
- Wohnen ohne Dichtestress, Biodiversität fördern.
- Keine überdimensionierte Erschliessung (Bodenversiegelung), trotzdem ist eine kleine Piazza gewünscht, auf der auch Kinder spielen können (jedoch ohne starre Gestaltungsvorgaben für Spielplatzgestaltung).
- Quartierplan (noch nicht) aufheben, da noch ein Grundstück bebaut werden muss.
- 2 von 2 Antwortenden möchten den Quartierplan beibehalten.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZF
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	9 m (bewilligt)	10,5 m
Gebäudelänge	25 m	18 m resp. 25 m bei Rück- sprung	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan weicht leicht von den Regelungen der Regelbauweise ab. Beim Quartierplan wurde auf die sensible Hanglage Rücksicht genommen. Die Abstände entsprechen der Regelbauweise. Da künftig die Gebäudelänge auf 15 m begrenzt ist, kommt kein Mehrlängenzuschlag mehr zur Anwendung und es sind dafür keine Baulinien notwendig.
- Satteldächer werden auch in der neuen WZF gefordert.

-
- Die Umgebungsgestaltung wird durch die allgemeinen Bestimmungen der Regelbauweise abgedeckt.
 - Der Quartierplan räumt die Möglichkeit zur Erstellung eines seenahen Wegs ein. Diese soll gemäss REK auch in Zukunft gesichert bleiben.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Die Grenzabstände für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit dem Wegfall der Baubereiche speziell geregelt werden. Dies entweder über entsprechende Baulinien bzw. Baubereiche oder als allgemeine Bestimmung in der WZF.
- Die Erschliessungsstrasse wird mit der technischen Revision bereits als VZ ausgedehnt. Deren Nutzung kann über privatrechtliche Dienstbarkeiten gesichert werden.
- Der Umgang mit der Grünzone entlang des Sees ist zu klären. Vorstellbar sind zwei differenzierte Grünzonen, die entsprechend auf dem gesamten Gemeindegebiet zur Anwendung kommen können. Alternativ könnte eine Baulinie für Hochbauten denselben Zweck erfüllen.
- Es muss ein Durchwegungsrecht für den seenahen Weg in die Regelbauweise überführt werden, beispielsweise über eine Bestimmung für die betroffene Grünzone in den Zonenbestimmungen. Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan

3 Quartierplan Berg Ramersberg

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	26.06.1997	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan mit Teilinhalt schafft die rechtliche Voraussetzung für die Realisierung einer geordneten, individuellen, dem Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und dem Landschaftsbild angepassten, harmonischen Überbauung mit zeitgenössischer Architektur. Die Lage des Baugeländes 'Berg' liegt im Umgebungsschutz der Kapelle Ramersberg und in der unmittelbaren Nähe des Wohnhauses 'Berg' mit regionaler Bedeutung. Der Einbettung in das gewachsene Terrain soll besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Bedeutende Regelungen

- 6-8 Einzelparzellen mit individueller Überbauung
- Einzelhäuser mit rechteckigen Grundrissen und giebelständigen Satteldächern.
- Es werden keine Gebäudeabmessungen festgelegt, die Ausnutzungsziffer beträgt 0.45.
- Baulinien entlang der beiden Stichstrassen (2 m Neben-; 4 m Hauptbauten).
- Baulinie mit Unterabstand von 2 m (Nr. 3601 und 3915) gegenüber LW-Zone.
- Stützmauern müssen ab 1,5 m Höhe gestaffelt werden und sind zu begrünen.
- Auf jeder Parzelle ist min. ein einheimischer Hochstammbaum zu pflanzen.
- Mit Materialisierung und Farbwahl muss eine "befriedigende" Gesamtwirkung erreicht werden. Als vorherrschender Baustoff ist Holz gestattet, im Sockelgeschoss Mauerstein oder Beton verputzt. Die vorherrschenden Farbtöne sind Erdtöne und helle Kontraste im Sockelgeschoss.

Ausnahmen

- Baulinien ermöglichen Unterschreitung des Grenzabstands gegenüber LW-Zone.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Baulinien mit Unterabstand: Näherbaurechte zulasten LW-Zone Fuss- und Fahrwegrechte sowie Wenderecht für PW (auch auf Vorplätzen) Gegenseitige unentgeltliche Durchleitungsrechte für Ver- und Entsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> Liegt im Umgebungsschutz der Kapelle Ramersberg -> Einbettung in gewachsenes Terrain Schön begrünt; nicht ersichtlich ob alle Hochstammbäume gepflanzt haben. Gute Eingliederung ins Ortsbild (z.T. Holzfassaden) Alles Einzelhäuser mit Schrägdächern.
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aussagen zur Gestaltung von Terrassen, Balkonen und Brüstungen. Helle Farben und Verputz nicht nur im Sockelgeschoss.

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none">
--------------------	--

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit Die WZF Ramersberg gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit niedriger baulicher Dichte an den landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen in Ramersberg. Die KeZ Ramersberg gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstrukturen in Ramersberg. Die Quartierstruktur und der Quartiercharakter sollen beibehalten werden. Erneuerungen im Bestand sollen ermöglicht werden, eine Innenentwicklung wird nicht angestrebt. Das Quartier soll sich hinsichtlich Gestaltung und Volumen bestmöglich in die sensible Landschaft einfügen.
---	--

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> Noch unbebaute Parzellen in Kappellennähe dürfen auch in Zukunft nicht überbaut werden. Das Quartier soll den ländlichen Charakter beibehalten, weshalb grössere Mehrfamilienhäuser oder Villen vermieden werden sollen. 1 von 1 Antwortenden macht keine Aussage, ob der Quartierplan aufgehoben werden kann.
--	---

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZF Ramersberg, KeZ Ramersberg
First- bzw. Gesamthöhe	9 m		10,5 m

Gebäuelänge	25 m	WZF Ramersberg: 15 m KeZ Ramersberg: 15 m
--------------------	------	--

Baurechtliche Beurteilung

- Die Unterabstände zur LW-Zone sind öffentlich-rechtlich. Gemäss PBG ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten. Hier gilt die Bestandesgarantie.
- Die Gebäudeabmessungen entsprechen grundsätzlich der Regelbauweise, es sind keine Ausnahmen gewährt worden.
- Der Quartierplan enthält explizite Aussagen zur Materialisierung und Gestaltung, die für das Orts- und Landschaftsbild charakteristisch und wertvoll sind. Sie sollen beibehalten werden.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Beide Stichstrassen werden bereits mit der technischen Revision in die VZ überführt. Unabhängig von der Zonierung gelten 4 m Strassenabstand, weshalb die Baulinien aufgehoben werden könnten.
- Hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung soll die Erscheinung als Holzbauten mit Sockelgeschoss beibehalten werden. Ebenfalls beibehalten werden soll die Dachgestaltung mit Satteldächern.
- Aspekte der Umgebungsgestaltung und zur Begrünung der Stützmauern sollen in den allgemeinen Bestimmungen enthalten sein. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

4 Quartierplan Bitzighofen

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	07.05.1996	10.08.1996
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

- Ziele des Quartierplans**
- Innerhalb des Quartierplanareals sollen An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen möglich sein. Sofern Bedürfnisse für solche Ergänzungen bzw. Änderungen vorhanden sind, soll die Möglichkeit bestehen diese ohne Quartierplanänderung zu realisieren.
 - Für die Molkerei soll eine Erweiterung und die Bebauung der Hanglage mit Terrassenhäusern ermöglicht werden.

- Bedeutende Regelungen**
- Es besteht keine Ausnützungsziffer.
 - Als Dachform sind nur Flachdächer zugelassen.
 - Gewerbenutzungen sind zulässig.
 - Eine "genügende" Bepflanzung ist dauernd zu garantieren.
 - Es sind "genügend" Spiel- und Freizeitanlagen dauerhaft zu garantieren und zu unterhalten.
 - Öffentlicher Fussweg (als Teil des Wanderwegnetzes) muss zur Verfügung stehen.
 - Aussenantennen sind nicht zulässig.
 - Mittels Baulinien soll ein haushälterischer Umgang mit dem vorhandenen Bauland erreicht werden, indem die Grenzabstände der zueinander stehenden Bauten ungleich verteilt werden.
 - Die Erstellung von Neubauten oder die Umnutzung von bestehenden Bauten für gewerbliche Zwecke sind zulässig, soweit sie den gesetzlichen Bestimmungen und dem Quartierplancharakter entsprechen.

- Ausnahmen**
- Gebäudemasse:
 - Parz. 2027 Erhöhung auf 3 Vollgeschosse.
 - Parz. 2672 maximale Höhe 33 m
 - Parz. 2703 maximale Länge 54 m
 - Für die Molkerei wurde eine Unterschreitung des Strassenabstands bewilligt.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliches Wegrecht Sackliweg ▪ Näherbaurechte gemäss Baulinien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die einheitliche Bebauungstypologie mit unterschiedlichen Bereichen weist architektonische Qualitäten auf. ▪ Dies bewirkt eine durchmischte Nutzerstruktur im Quartier.
---	--

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gestaltung der Freiräume beschränkt sich bei den MFH auf Abstandsgrün. Der gemäss Quartierplan eingeforderte Spielplatz der Terrassenbauten ist wenig ansprechend gestaltet. ▪ Die Vorbereiche der Reihen-EFH entlang der Sonnmattstrasse sind hauptsächlich als Parkierungsflächen genutzt. ▪ Die Parkierung ist im Gebiet grösstenteils oberirdisch angeordnet und beansprucht viel Fläche.
---	---

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Im Rahmen von Erneuerungen gilt es die Strukturen unter Bewahrung des Quartiercharakters behutsam weiterzuentwickeln. Sanierungen sollen mit Rücksicht auf sozio-ökonomische Durchmischung erfolgen. ▪ Die Wohnzone B ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte. ▪ Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie. ▪ Die Wohnzone B Bitzighofen gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Teilgebieten mit besonderer Bautypologie des Wohngebiets in Bitzighofen. Günstige Wohnungen sind bei einer Entwicklung zu erhalten. ▪ Die Wohnzone E gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich sensiblen Lagen.
---	--

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Quartier soll modernisiert und mehr Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. ▪ Gewünscht sind mehr Spielflächen und Begegnungszonen für Kinder und insgesamt familienverträgliches Wohnen. ▪ Auf der Bitzighoferstrasse soll Tempo 30 eingeführt werden. ▪ 2 von 5 Antwortenden wollen in den nächsten Jahren einen Neubau prüfen. ▪ 3 von 5 Antwortenden sind der Meinung, dass der Quartierplan aufgehoben werden kann (einmal mit dem Vorbehalt, dass keine Kosten für die Eigentümerschaften entstehen sollen).
--	--

BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
-----------	---------------------------------	--------------------------

Zone	W2A, GW2		WZB, WZC, WZB Bitzgihofen, WZE
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	Hochhaus: 33 m	diverse
Gebäuelänge	W2A: 36 m GW2: 36 m	Molkerei: 54 m	diverse

Baurechtliche Beurteilung

- Beim Quartierplan handelt es sich um ein grossflächiges Gebiet mit heterogener Bebauungsstruktur. Soll der Quartierplan aufgehoben werden, sind für die einzelnen im Quartierplan differenzierten "Zonen" individuelle Nachfolgebestimmungen festzulegen.
- Die Bebauungstypologie kann abgesehen vom Hochhaus in die Regelbauweise überführt werden. Wo dies nicht möglich ist, kann eine Sonderzone definiert werden. Die Terrassenbebauung wäre über den Zusammenbau mit möglicher Abweichung von der Gebäuelänge weiterhin möglich. Der heute notwendige Waldabstand von 15 m kann bei den westlichen Terrassenhäusern nicht eingehalten werden. Hier gilt die Bestandesgarantie. Die Baulinien zur Unterschreitung des Grenzabstands können aufgehoben werden, da ein Näherbaurecht im Grundbuch verankert ist. Der Abstand zur Hochspannungseitung ist mit der heutigen Baulinie gewährt.
- Die Wendefläche für Notfälle ist in eine Verkehrsfläche zu überführen und entsprechend zu sichern.
- Herausforderungen bei künftigen baulichen Entwicklungen bestehen hinsichtlich der Parkierung.
- Der Freiraum ist grundsätzlich pro Parzelle angeordnet. Die Umgebungsgestaltung sowie die Anforderungen für Spielflächen sind künftig über die allgemeinen Bestimmungen geregelt. Eine ansprechendere Gestaltung der Aussenräume ist im gesamten Quartier wünschenswert.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Die im Quartierplan definierten "Zonen" sind den Zonen der Regelbauweise zuzuweisen. Ist dies aufgrund der Bauvolumen nicht möglich (Hochhaus), ist eine Sonderzone zuzuordnen.
- Da keine Molkereinutzung mehr vorhanden ist, kann auf die betrieblich bedingte Unterschreitung des Strassenabstands auf Parz. 2703 verzichtet werden.
- Der Sackliweg wird mit der technischen Revision der Nutzungsplanung bereits der VZ zugeordnet. Zusätzlich soll dies auch mit dem Wendepplatz für dessen Sicherung geschehen. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

5 Quartierplan Boden

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	28.05.2001	-
Letzte Änderung	23.09.2002	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der vorliegende Quartierplan soll die Grundlage für die Überbauung der noch unbebauten eingezonten Landfläche im Gebiet Boden bilden. Es ist geplant, zonenkonforme Wohnbauten innerhalb der festgelegten Parzellengrössen zu erstellen.

Bedeutende Regelungen

- Ausnützung 0.45, Nutzungsumlagerung von 10 % zulässig.
- Die Bebauung muss eine "befriedigende" Gesamtwirkung erreichen. Für die Fassadengestaltung nicht zulässig sind Kunststoff und Blech, die Farbtöne sind von hellgelb über rot bis braun zu halten.
- Die Haupteerschliessung (Erschliessungsstrasse) ist erstellt. Die interne Erschliessung erfolgt über eine Stichstrasse. Für die Erschliessungsstrasse ist ein öffentliches Fusswegrecht zu gewähren.
- Die Abmessungen der Bauten sind nicht geregelt. Das Höhenmass entspricht der Regelbauweise.
- Ausser technisch notwendigen Einrichtungen wie Lukarnen und Dachflächenfenster sind keine weiteren Dachaufbauten gestattet. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- An- und Nebenbauten können die bebaubare Fläche überragen.
- Der Strassenabstand darf für Garagen auf 2,5 m reduziert werden.
- In der östlichen Ecke der Parzelle 2715 wird vom Grundeigentümer unentgeltlich ein Containerplatz zur Verfügung gestellt.
- Die Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen und begrünt zu erstellen.

Ausnahmen

- Strassenabstandsunterschreitung für Garagen (2,5 m)
- Die max. Gebäudelänge auf Parzelle 2715 und 858 oberhalb der Bodenstrasse darf max. 30 m betragen statt 25 m gemäss Art. BZR.
- Die Dachform auf Parzelle 2715 und 858 oberhalb der Bodenstrasse darf Pult- und Flachdachformen aufweisen, dies in Abweichung zu Art.42 BZR.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Die privatrechtlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. 	<ul style="list-style-type: none"> Evtl. Nutzungsübertragung Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht zu gewähren

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Lockere Bebauung mit Einzelbauten mit grösstenteils hohem Grünanteil

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Keine Aussagen zur Gestaltung von Terrassen, Balkonen und Brüstungen.
- Einige Parzellen weisen eine hohe Versiegelung (Erschliessungsflächen) auf. Die Abstellplätze sind vermutlich nicht sickerfähig.

Bemerkungen

-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit / teilweise kontinuierliche Entwicklung
- Die WZF gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen.
- Die Quartierstruktur und der Quartiercharakter sollen beibehalten werden. Erneuerungen im Bestand sollen ermöglicht werden, eine Innenentwicklung wird nicht angestrebt. Das Quartier soll sich hinsichtlich Gestaltung und Volumen bestmöglich in die sensible Landschaft einfügen.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Das Quartier funktioniert gut und es soll sich nichts ändern.
- Eine Antwort wünscht Tempo 30.
- Die 3 Antwortenden sind sich uneins: einmal Quartierplan aufheben, einmal unter der Bedingung, dass die Quartierstrasse von der Gemeinde übernommen wird und einmal gegen die Aufhebung.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B, nicht eingezont		WZF
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	gemäss Grundnutzung, gebaut max. 9 m	10,5 m
Gebäudelänge	25 m	30 m (für ein Gebäude), sonst gemäss Grundnutzung gebaut mit einer Ausnahme max. 17 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- An- und Kleinbauten dürfen gemäss Quartierplan bis an die Parzellengrenze gebaut werden. Der Heckenabstand entspricht der Regelbauweise. Der unterschrittene Strassenabstand kann auch künftig über Art. 84 Abs. 4 PBG ermöglicht werden.

-
- Für die Bebauung auf den Parz. 2715 und 858 (nördlich der Bodenstrasse) gilt die Bestandesgarantie. Aufgrund der nicht mehr anwendbaren Ausnützung ist in der landschaftlich sensiblen Lage die Gebäudelänge in der Regelbauweise zu begrenzen und die Dachformen an ähnlichen Lagen gleich zu handhaben.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Um die noch unbebauten Flächen auf Parz. 856 zu entwickeln und die Erschliessung des gesamten Quartiers Boden rechtskonform zu gestalten, soll für das Quartier eine Quartierplanpflicht festgelegt werden.
- Künftig soll für An- und Kleinbauten der übliche Grenzabstand von 2 m gelten. Bestehende Bauten haben ein Bestandesgarantie.
- Die Stichstrasse sowie die Ausweichstelle auf Parz. 858 werden mit der technischen Revision der Nutzungsplanung bereits der VZ zugeordnet.
- Der Grundbucheintrag für das öffentliche Fusswegrecht auf der Bodenstrasse ist zu prüfen. Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan, Beibehaltung und Erweiterung QP-Pflichtgebiet

6 Quartierplan Bodenmatte Wilen

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	29.01.2002	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der vorliegende Quartierplan soll eine zeitgemässe und architektonisch gute Wohnüberbauung mit guter Wohnhygiene und hoher Wohnqualität ermöglichen.

Bedeutende Regelungen

- Die Erschliessung ist rollstuhlgerecht auszugestalten.
- Spiel- und Aufenthaltsflächen weisen mind. 20 % der Wohngeschossfläche auf, wovon 160 m² witterungsunabhängig sein müssen.
- Magerwiesen an Böschungen werden nur zweimal pro Jahr geschnitten und die Besuchendenparkplätze sind begrünt zu gestalten.
- Für die Hochbauten wurden Baubereiche festgelegt.
- Die Hauptbauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern zu gestalten.

Ausnahmen

- Maximale Gebäudehöhe Terrassenbauten von 8 m auf 9,7 m und von 13 m auf 13,3 m bei einem bereits bestehenden Gebäude.
- Vertraglich geregelte Unterabstände (Gebäudeabstand ist eingehalten)

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Unterabstände 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Umgebungsgestaltung (Magerwiese, Bäume, etc.)
- Begrünte Besuchendenparkplätze
- Anforderungen von Minergie müssen erfüllt werden.

Defizite (Analyse & Umfrage)

-

Bemerkungen

- Im Gebiet gibt es einen unterirdischen Gewässerraum.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die WZB Wilen & Stalden ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte in Wilen und Stalden.
- Die Quartierstruktur und der Quartiercharakter sollen beibehalten werden. Erneuerungen im Bestand sollen ermöglicht werden, eine Innenentwicklung wird nicht angestrebt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3B		WZB Wilen & Stalden
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	13,3 m	15,5 m/ 13,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	24,5 m	25 m

Baurechtliche Beurteilung

- Mit der Aufhebung des Quartierplan fallen die Baubereiche weg, was eine Flexibilisierung der Entwicklungsmöglichkeiten bedeutet.
- Die neu vorgesehenen Gebäudehöhen bilden den Bestand ab. Die WZB Wilen & Stalden ist dafür geschaffen, die vorhandene Körnigkeit zu erhalten (Gebäudelänge 25 m statt 30 m wie in allgemeiner WZB).

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Die vorgesehene WZB Wilen & Stalden ist gut auf den vorliegenden Quartierplan abgestimmt. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

7 Quartierplan Brunnmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	16.02.2009	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Mit dem Quartierplan soll die Grundlage für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung im Gebiet Brunnmatt geschaffen werden.
- Speziell hervorgehoben werden das Verkehrskonzept Brunnmattweg mit Fuss- und Fahrradwegrecht, ein qualitativ hochwertiges architektonisches Konzept, die Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, eine attraktive Gestaltung der Aussenräume, ein dem Quartier angemessenes Wohnungsangebot sowie ein nachhaltiges Energiekonzept.

Bedeutende Regelungen

- Gemeinschaftsanlagen sind zu erstellen.
- Für die Bebauung wurden Baufelder definiert.
- Im Freien liegen nur Besuchendenparkplätze.
- Nur Flachdächer erlaubt; sind zu begrünen.
- Es besteht ein öffentliches Fuss- und Fahrradwegrecht auf dem Brunnmattweg und dieser wird als Begegnungszone realisiert.
- Die Bauten im Quartierplanperimeter sind einheitlich zu gestalten. Die Bauten sind mit einem massiven Sockelgeschoss und einem darüberliegenden Holzbau oder einem als Holzbau in Erscheinung tretenden Oberbau zu versehen. Für die Farbgebung der Holzfassade sind nur graue und braune Farbtöne zulässig. Balkone und Terrassen sind ins Bauvolumen zu integrieren.
- Die Grünfläche zwischen den Baufeldern muss als zusammenhängende Fläche lesbar bleiben.
- Die Pflichtparkplätze (Art. 19.1) sind zwingend in einer Einstellhalle zu realisieren. Garagen in den einzelnen Baufeldern sind nicht zulässig.
- Eine spätere Erweiterung der Einstellhalle über den Quartierplanperimeter hinaus auf benachbarte Parzellen ist zulässig. Eine Quartierplanänderung ist nicht erforderlich.

Ausnahmen

- Die Gebäudehöhe wurde bei Gebäude A von 10 m auf 10,5 m erhöht.
- Die Geschossflächenziffer wurde erhöht.
- Es gibt eine Unterschreitung des Strassenabstands.

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Fuss- und Fahrradwegrecht Brunnmattweg

fehlend

- Es sind keine Quartierplanbestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten

geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Die Fläche an Aufenthalts- und Spielflächen wird übertroffen.
- Bepflanzung mit einheimischen Strauch- und Baumarten.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Die Tiefgarageneinfahrt wurde nicht wie ursprünglich im Quartierplan vorgesehen in Gebäude A integriert, sondern freistehend gestaltet.

Bemerkungen

- Es ist unklar, ob die witterungsunabhängige Gemeinschaftsfläche im Eingangsbereich von Gebäude A zur Verfügung steht.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die WZB ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
- Durch die bereits grossen Bauvolumen des Bestands wird eine höhere bauliche Dichte entsprechend nicht angestrebt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A		WZB
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	ca. 10.5 m	15,5 m/13,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	18.2 m	30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der im Quartierplan enthaltenen Erschliessungsstrasse ist besondere Beachtung zu schenken. Da es sich um eine privatrechtliche Strasse handelt, wurde der Strassenabstand mittels Baulinien gesichert. Der Umgang damit ist zu prüfen.
- Die künftige Gebäudelänge ist sehr hoch. Es ist zu prüfen, ob die WZB Wilen & Stalden ebenfalls zur Anwendung kommen könnte.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Brunnmattweg wird mit der technischen Revision der Nutzungsplanung bereits der VZ zugeordnet. Die Begegnungszone sowie die Wegrechte müssen grundbuchlich gesichert werden.
- Unter der Annahme, dass der Strassenabstand gemäss Art. 84 Entwurf PBG künftig auch für private Strassen gilt, kann auf entsprechende Baulinien verzichtet werden.

-
- Es ist zu prüfen, ob eine WZB mit reduzierten Gebäudelängen wie in Wilen & Stalden zur Anwendung kommen könnte, da die Gebäudelängen sonst beachtlich erhöht werden könnten.
 - Es gilt die Bestandesgarantie.
-

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

8 Quartierplan Bünten

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	26.08.1980	14.10.1980
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angestrebt wird eine gesteigerte Wohnqualität mit harmonischer Gesamtentwicklung im Stil einer Gartensiedlung mit dörflichem Charakter. ▪ Wohngruppen um gemeinsamen Dorfplatz als Treffpunkt verbindender Park mit Wiese als Spielfläche ▪ Lockere, ländliche Bebauung mit angemessener Durchgrünung
--------------------------------	---

Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gliederung der Bauvolumen mit unterschiedlicher Höhenentwicklung (2 – 4 Geschosse) der einzelnen Häuser oder Hausteile bewirken eine feinmasstäbliche und lebendige Bauweise. ▪ Einheit in Material (Mauerwerk verputzt) und Dachform (Satteldächer) und die gemeinsame architektonische Formensprache garantieren eine harmonische Gesamtwirkung. ▪ Kleinstbauten müssten 1,5 m Grenzabstand einhalten. Einfriedungen dürfen an den Parzellengrenzen nur 1,2 m hoch sein. ▪ Verpflichtung zum Erhalt einer genügenden Bepflanzung des Areals mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen. Es fehlen genauere Angaben zur Einfriedung und Bepflanzung.
------------------------------	--

Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnützungsbonus 15% (0.55 > 0.6325) ▪ Überschreitung zulässige Geschosszahl (4 anstelle 3) mit entsprechender Überschreitung der Firsthöhe ▪ Reduzierte Grenzabstände, gegenüber Erschliessungsparzelle teilweise 0 m. ▪ Reduzierte Gebäudeabstände auf teilweise 4 m.
------------------	---

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubeschränkung ▪ Mitbenutzung Gemeinschafts-flächen ▪ Einfriedungs- und Bepflanzungsvorschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Näherbaurechte

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übergänge von privaten Gärten zur allgemeinen Fläche sind gut gelöst ▪ Wohnstrasse werden als Spielfläche und Treffpunkte genutzt
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartierplan wurde in Teilen anders umgesetzt (keine Reihen-EFH, Dachlandschaft ruhiger) ▪ Gemeinsame Flächen sind im Miteigentum aller ▪ Gebäudeabstand min. 4.3 m ▪ Aufschüttung wurde auf max. 1.2 m limitiert
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die WZB ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte. ▪ Gebäude wurden in jüngster Vergangenheit teilerneuert und deren Umgebung wird unterhalten ▪ Erneuerung im Bestand ermöglichen ▪ Aufstockungen um 1 Geschoss ermöglichen ▪ Wohnqualitäten erhalten ▪ Lärmexponierung an Kägiswilerstrasse angehen (ES-Aufstufung prüfen)
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Quartier soll sich massvoll verdichten können. Die Häuser 2 und 4 können durch Anheben des Dachs auf die obere Firsthöhe anstatt einer 2.5 Zi-Dachwohnung eine 4.5 Zi-Maisonette anbieten. Auf den Regelgeschossen könnten im Bereich der heutigen Westbalkone Aussenzimmer entstehen und innerhalb der Pfostenstruktur seitlich Balkonfläche eingefügt werden ▪ Die Häuser der 2. Etappe sind niedriger und könnten um einen Stock angehoben werden. Dank der Nähe zum Bahnhof Nord dürfte die PP-Zahl reichen. ▪ Erweiterungsbauten sollten möglich sein: Lukarnen, Wintergarten, Geräteräume ▪ Bei Fassadensanierungen ist eine einheitliche Materialwahl und Farbgebung anzustreben. ▪ Nutzung der Allgemeinflächen: Die Nutzung ist für alle Quartierbewohner zugänglich. ▪ Eine bauliche Entwicklung im Foribach wird nicht gewünscht. ▪ Familienfreundliche, günstige Wohnungen mit Aussenraum, der so bleibt, damit die Wohnqualität erhalten bleibt.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZB
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	ca. 14,5 m realisiert 17.3 m (Quartierplan)	15,5 m/13,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	26 m	30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan beinhaltet nur wenige Regelungen, weshalb die Regelbauweise grösstenteils direkt anwendbar ist. Die künftige Regelbauweise lässt teilweise ein Geschoss mehr zu als gebaut.
- Die Grenz- und Näherbaurechte sowie die Unterschreitung der Gebäudeabstände gelten nur für den Bestand. In den nächsten 15 Jahren wird nicht mit einer Gesamterneuerung des Quartiers gerechnet.
- Es gilt die Bestandesgarantie. Es ist zu prüfen, ob Aufstockungen in diesem Fall rechtlich möglich sind.
- Wie wird die Zustimmung eines Näherbaurechts zur Gemeinschaftsparzelle gewährt?
- Für den Bestand an Einfriedungen, die höher als 1,2 m sind und den Grenzabstand nicht einhalten, gilt die Bestandesgarantie.
- Der Erhalt der Grünflächen wird mit einer zukünftigen Regelung zur Freifläche gesichert.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Wird der Quartierplan aufgehoben, stellt sich die Frage nach dem Umgang mit den reduzierten Grenz- und Gebäudeabständen. Ein möglicher Umgang damit ist die Festlegung von Baubereichen. Damit wird der Entwicklungsspielraum hingegen stark eingeschränkt. Deshalb soll auf die Bestandesgarantie gesetzt werden und mit dem Kanton abgeklärt werden, ob damit eine Aufstockung möglich wäre. Ansonsten soll eine Ergänzung in den Zonenbestimmungen formuliert werden, die dies ermöglicht.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

9 Quartierplan Bünten I

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	07.09.1982	01.11.1983
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> Realisierung eines Gewerbe- und Lagerzentrums in drei Haupttrakten Im Weiteren sind kleinere Gebäude für Service und Unterhalt von Lastwagen sowie eine Tankstelle geplant
Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Grenzabstände gegenüber Drittgrundstücken werden eingehalten, die Gebäudeabstände innerhalb der Parzelle sind im Quartierplan festgelegt. Die Gebäudehöhe beträgt beim Gewerbegebäuden abgestuft 19,5 m, 13 m und 12 m, bei den Lagergebäuden 16,5 m. Die Geschosszahl ist frei. Für die vorgesehene Überbauung hat die Verwendung von dunkelfarbigem Fassadenmaterialien als verpflichtende Auflage zu gelten. Die Nebengebäude müssen den Gebäudeabstand von 8 m einhalten, können aber ansonsten frei platziert werden. Die PW-Waschanlagen werden als Anbauten gehandhabt. Die Anordnung der Abstellplätze ist im Erschliessungsplan festgelegt. Einige genügende Bepflanzung ist dauernd zu garantieren. Für die Energieversorgung ist eine Trafostation geplant. Es besteht eine Zivilschutzanlage für ca. 100 Personen.
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Zwischen den Bauten innerhalb des Planungsareals werden die Abstände gegenüber den baugesetzlichen Bestimmungen zum Teil grosszügig unterschritten.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Durchleitungsrecht Rohrpostleitung (bis 2034) Näherbaurecht für D5292 Fahrwegrechte auf Güterstrasse Gewerbebeschränkung zulasten Büntenpark 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Kompakte Bebauung mit gestapelten Lagerflächen.
- Parkplätze westseitig teilweise sickerfähig.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Das Gebiet ist fast komplett versiegelt und bis auf eine Baumreihe entlang der Nordstrasse wenig begrünt.

Bemerkungen

- Quartierplan ist veraltet und wurde nur in Teilen umgesetzt (Höhe des östlichen Volumens nicht ausgereizt).
- Auf der östlichen Parzelle besteht ein Baurecht bis 2039.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrums- und Mischgebiet hohe Dichte sowie Transformationsgebiet
- Die Arbeits- und Wohnzone A «Im Feld» bezweckt eine durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der östlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord.
- Die Parkierung in der Fläche ist zu begrenzen und effizienter anzuordnen.
- Für das Gebiet ist eine Mischnutzung mit hoher Dichte aufgrund der zentralen Lage vorgesehen. Ungefähr die Hälfte der Nutzflächen sollen dem Gewerbe erhalten bleiben.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Im Gebiet soll mittelfristig Wohnen mit einem Anteil von 80 % oder mehr ermöglicht werden.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GZ II		MZA im Feld
First- bzw. Gesamthöhe	20 m	19,5 m / 16,5 m	19 m/17,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	-	80 m	54 m

Baurechtliche Beurteilung

- Wird der Quartierplan aufgehoben, stellt sich die Frage nach dem Umgang mit den reduzierten Abständen und den grossen Gebäudelängen. Die heute bestehende Gebäudelänge von 80 m ist schwierig in die Regelbauweise zu übertragen. Im Rahmen von freiwilligen Quartierplan sieht der Entwurf BZR Abweichungen um maximal ein Drittel zu den Gebäudeabmessungen vor. Dafür wären im Gebiet Bünten 60 m Gebäudelänge im Regelfall notwendig. Das wird als zu hoch eingeschätzt.
- Gemäss Entwurf PBG gibt es künftig nur noch einen Mehrlängen- jedoch keinen Mehrhöhenzuschlag mehr. Bei einem regulären Grenzabstand von 5 m erhöht sich dieser maximal auf 10 m, was einen Gebäudeabstand von 20 m bedeuten würde.

-
- Für das Gebiet ist gemäss REK mittelfristig eine Transformation vorgesehen. Diese kann mit einem neuen Quartierplan entstehen - entsprechend wird die Bestandesgarantie für die heutige Bebauung als ausreichend betrachtet.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Aufgrund der grossen Gebäudelänge und der unterschrittenen Gebäudeabstände gilt die Bestandesgarantie. Die Zonenbestimmungen sehen vor, dass bei Gebäuden mit über 40 m Länge die Gebäudehöhe um 10 % erweitert werden darf. Es soll eine Bestimmung ergänzt werden, dass in diesem Fall auch die Abstände unterschritten werden dürfen.
- Der geforderte Freiflächenanteil soll dazu beitragen, oberirdische Parkierungsflächen zu reduzieren und platzsparender anzuordnen. Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

10 Quartierplan Büntenmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	11.03.1994	07.12.1994
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

- Ziele des Quartierplans**
- Ökonomisch optimale Bebauung mit kostengünstiger, einfacher Struktur
 - Individuelle Gestaltung der Aussenbereiche, um Monotonie entgegenzuwirken
 - Wohnstrasse als Spiel- und Bewegungsraum

- Bedeutende Regelungen**
- Einfriedungen dürfen nur an der Grenze nur 1,2 m hoch sein. Die Grundeigentümerschaften sind verpflichtet, eine genügende Bepflanzung des Areals mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen dauernd zu garantieren. Mit der ersten Baueingabe ist dem Gemeinderat ein detaillierter Umgebungsplan mit Aufzeichnung der oberirdischen Parkplätze zur Genehmigung einzureichen.

- Ausnahmen**
- Unterschreitung Gebäudeabstände um 2,9 m auf 5,1 m.
 - Nebenbauten mit max. 10 m² können ohne Grenz- und Gebäudeabstände auf die jeweilige Gebäudebreite erstellt werden.
 - Anbauten (Balkone, Vordächer, Abstellräume, Wintergärten etc.) dürfen auf der Süd-West-Seite bei max. 3 m Ausladung angebaut werden.
 - Innerhalb der Baulinie zur Nordstrasse darf für den Lärmschutz ein Wall erstellt werden.
 - Unterschreitung Strassenabstand entlang interner neuer Erschliessung (im RRB festgestellt)
 - Überdeckungen der Wohnstrasse gemäss Plan sind erlaubt
 - Ausnützungsbonus von 12.9%, GfZ: 0.847 anstelle 0.75

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Überbaurecht TG
- Näherbaurechte
- Recht für Wendepplatz zulasten Parz. 3931

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Das Quartier wird von den Direktbetroffenen als familien- und kinderfreundlich, belebt, nachbarschaftlich, grösstenteils energieeffizient, gut in Schuss, grün & naturnah sowie als guten Ort zum alt werden wahrgenommen.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

-

Bemerkungen

- max. Gebäudeabmessungen sind nicht definiert
- Keine Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten
- Die Lärmgrenzwerte konnten eingehalten werden. Der Lärmschutzwall wird im Gutachten vom 1993 empfohlen.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Wohnzone B ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
- Erneuerung im Bestand ermöglichen
- Wohnqualitäten erhalten

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Das Quartier insgesamt und seine Struktur sollen so belassen werden.
- Die Bewohnerschaft dürfte sich erneuern und verjüngen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZB
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	9,3 m	15,5 m
Gebäudelänge	36 m	23,7 m	30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Die künftige Regelbauweise (WZB gem. BZR-Entwurf) lässt massiv mehr Höhe zu als gebaut ist. Eine Aufstockung im Bestand ist hingegen aufgrund des Zusammenbaus mit planerischen Hürden verbunden. Möchte eine Partei eine Aufstockung vornehmen, müsste sie dafür neue Grenz- und Näherbaurechte der direkten Nachbarn erhalten.
- Die minimalen Gebäudeabstände werden zwischen den Gebäuden nicht eingehalten.
- Kleinstbauten müssen nach künftigen PBG 1,5 m Grenzabstand einhalten.
- Wie wird die Zustimmung eines Näherbaurechts zur Gemeinschaftsparzelle gewährt? Zu prüfen
- Für den Bestand an Einfriedungen, die höher als 1,2 m sind und den Grenzabstand nicht einhalten, gilt die Bestandesgarantie nur, wenn diese ordnungsgemäss bewilligt wurden. Für sämtliche ordentlichen Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie.

-
- Der Erhalt der Grünflächen wird mit einer zukünftigen Regelung zur Freifläche gesichert.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Wird der QP aufgehoben, ist der Bau zusätzlicher Kleinstbauten und Anbauten wie auch von Einfriedungen eingeschränkt. Gleichzeitig öffnet sich der Entwicklungsspielraum für eine bauliche Entwicklung und Verdichtung.
- Die Zonenvorschriften der Regelbauweise könnten mit einem Absatz ergänzt werden: Im Gebiet Büntenmatt dürfen die Gärten der Reihen-EFH gegenüber dem halböffentlichen Aussenraum mit 2 m hohen Lebhägen abgegrenzt werden. Freistehende Mauern dürfen bei einem Abstand von 0,25 m eine Höhe von 1,8 m erreichen. Zwischen den Parzellen regeln die betroffenen Grundeigentümer die Art der Einfriedung, deren Höhe 1.6 m nicht überschreitet.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

11 Quartierplan Büntenstrasse

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	20.11.1982	28.02.1983
Letzte Änderung	10.11.2014	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan regelt die Bauweise und die Erschliessung, sowie die Gestaltung der Umgebung.

Bedeutende Regelungen

- Als Dachform sind geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig.
- Die Bebauung ist über Baubereiche geregelt, ausgenommen davon sind unterirdische Bauten. Die Baubereiche weisen differenziert eine zulässige Anzahl VG zu. Auch für Anbauten, Klein- und Kleinstbauten werden Baubereiche definiert.
- Die höchste zulässige Firsthöhe ist 14,22 m. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe überschreiten.
- Mit der Quartierplan-Anpassung sollen sich die neuen Bauten hinsichtlich Dachgestaltung und Materialisierung an bestehenden Bauten anpassen.
- Behindertengerechtes Bauen ist ab 8 Whg. oder 4 Etagen vorgeschrieben.
- In einem Baubereich sind 1-geschossige, beheizte Wohnräume, gedeckte Sitzplätze und dergleichen zulässig.
- Die Ausnahmegenehmigung zum Gebäudeabstand wird im Quartierplan-Verfahren erteilt.
- Die Parkplätze für die Mehrfamilienhäuser, die Reihenfamilienhäuser sowie für die Doppelfamilienhäuser sind in den beiden Einstellhallen zusammengefasst (Baubereich Untergeschoss). Die Einfamilienhäuser haben eigene Carports für die Parkplätze. Die Besucherparkplätze sind im Aussenbereich oberirdisch angeordnet. Veloabstellplätze bestehen direkt bei den Eingängen und/oder in den Tiefgaragen.
- Für die Gartengestaltung sind vornehmlich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Hochstammbäume sind zu erhalten und zu ersetzen.

Ausnahmen

- Die Ausnützung wurde um 12,6% erhöht, was zu einer GFZ von 0.56 führt.
- Grenzabstände (privatrechtlich im Grundbuch eingetragen) und Gebäudeabstände (öffentlich-rechtlich) werden unterschritten.
- Firsthöhe und Anzahl Vollgeschosse dürfen überschritten werden.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterschreitung der Grenzabstände ▪ Öffentliches Fusswegrecht ▪ Nutzungsrechte an PP & TG ▪ Miteigentum an Gemeinschaftsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gesamtbild der Bebauung wirkt aufgrund der einheitlichen Bebauung stimmig. ▪ Das Quartier weist eine hohe Durchgrünung auf. ▪ Die oberirdischen Parkplätze sind sicherfähig gestaltet. ▪ Von einer Umfragerückmeldung kamen vorwiegend positive Rückmeldungen
---	--

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die flächenmässig fehlenden Gemeinschafts- und Spielflächen könnten auf freierwerdenden Parkierungsflächen realisiert werden.
---	---

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Baubereich Hauptbaute 4 Vollgeschosse ist auf 10 Jahre befristet. Die restlichen Baubereiche haben keine zeitlichen Einschränkungen. Für nicht realisierte Bauten beträgt die Befristung 10 Jahre. ▪ Der Unterhalt des öffentlichen Fusswegs ist im Nutzungs- und Verwaltungsreglement geregelt.
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die WZB ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte. ▪ Die WZC ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie. ▪ Erneuerung im Bestand ermöglichen ▪ Lärmexponierung an Kägiswilerstrasse angehen (ES-Aufstufung prüfen).
---	--

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sollen möglichst wenig Einschränkungen vorherrschen.
--	---

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A		WZB, WZC
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	14,22 m	WZB: 15,5 m/13,5 m (Flachdach) WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)

Gebäudelänge	36 m	24,5 m	WZB: 30 m WZC: 18 m
---------------------	------	--------	------------------------

Baurechtliche Beurteilung

- Es besteht ein öffentlicher Fussweg zwischen Büntenstrasse und Feldstrasse.
- Bei einer Aufhebung des Quartierplans muss die Unterschreitung der Gebäudeabstände mit den künftigen Zonenvorschriften (WZB, WZC gem. BZR-Entwurf) abgeglichen werden. Somit lässt sich der Entwicklungsspielraum für potenzielle Anbauten ermitteln.
- Die Quartierstrassen werden bereits mit der technischen Revision der Verkehrszonen zugewiesen und sind entsprechend als Erschliessung gesichert.
- Spiel- und Gemeinschaftsflächen sind auch in der Regelbauweise ab einer bestimmten Anzahl Wohnungen vorgeschrieben.
- Die bestehenden Gebäudelängen sind verglichen mit der künftigen Regelbauweise (WZB, WZC) aufgrund der Grenz- und Gebäudeabstände grösstenteils ausgereizt. Eine grosse Transformation des Bestands ist bei einer QP-Aufhebung entsprechend nicht zu erwarten.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Bei einer QP-Aufhebung ist die öffentliche Fusswegverbindung in eine Verkehrszone zu überführen oder die entsprechende Dienstbarkeit zu prüfen.
- Es ist zu prüfen, ob Gemeinschaftsflächen und Spielplätze als Grünzonen auszuweisen sind, um ihren Erhalt zu garantieren.
- Der Erhalt der Stellflächen Feuerwehr ist zu klären.
- Es stellt sich in der WZB die Frage, ob die Gebäudelänge auf 25 m begrenzt werden müsste, um der Charakterisierung des betroffenen Quartiers gerecht zu werden. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

12 Quartierplan Chappelenmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	07.08.2017	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> Die Quartierplanung „Chappelenmatt“ regelt die Bauweise, die Erschliessung, Freiraumgestaltung und die Volumetrie im Quartierplanperimeter.
Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung wird über Baufelder begrenzt. Für unterirdische Bauten werden keine Baufelder ausgeschieden. Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Die Hanghäuser weisen gegen Süden geschosshohe Fenster auf. Die Brüstung ist in transparentem, farblosem Glas auszuführen. Das Dorfhaus weist eine Lochfassade auf. Für die Freiraumgestaltung wird ist ein Umgebungsplan mit verbindlichen hecken und Baumgruppen vorhanden. Regelung der Erschliessung und der Volumetrie
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Geschossigkeit auf 3 VG. Überschreitung der Gebäudehöhe um 1m auf 10 m (Baufeld 2). GFZ wird jeweils um 10 % erhöht, in W2B von 0.45 auf 0.495 und in der DoZ von 0.75 auf 0.825. Der Strassenabstand von Baufeld 3 wird gegenüber der Hangstrasse von 4 m um 1 m auf 3 m unterschritten. Stützmauern dürfen dort eine Höhe von 1,8 m aufweisen.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Näherbaurechte für unterschrittenen Grenzabstand Recht für Wendepplatz zulasten Parz. 3931 Über die gesamte Hangstrasse (heute Chappelenmatt) wird für die dahinterliegenden Grundstücke ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht gewährt. Öffentliches Fusswegrecht auf der Bleimattlistrasse 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bauten werden im Minergiestandard erstellt. Auf fossile Energieträger für Heizzwecke ist zu verzichten. ▪ Das Quartier wird von den Direktbetroffenen als familien- und kinderfreundlich, energieeffizient, gepflegt, grün und naturnah sowie als guter Ort zum Älterwerden wahrgenommen.
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Quartierplan geplanten Hecken und Baumgruppen wurden gemäss Orthofoto bisher nicht realisiert. ▪ Das Quartier wird von den Direktbetroffenen, als wenig belebt und teilweise monoton wahrgenommen.
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Weiterentwicklung Ortskern / teilweise kontinuierliche Entwicklung ▪ Die WZB ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte. ▪ Die WZC ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Topologie. ▪ Der Erhalt der noch jungen Bebauung steht im Zentrum, grössere Entwicklungen zeichnen sich nicht ab.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus der Chappelenmatt sind verhältnismässig viele Rückmeldungen auf die Umfrage eingegangen. ▪ Das Quartier wird als fertig entwickelt beschrieben. ▪ Bedauert wird die Schliessung des Kaffees am angrenzenden Dorfplatz von Wilen. ▪ Es wird auch gefordert, dass der Verkehrslärm abnehmen soll und auf der Quartierstrasse Tempo 30 gelten sollte.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B, DoZ		WZB, WZC
First- bzw. Gesamthöhe	9 m, 12 m	10 m, 12 m	WZB Wilen & Stalden: 15,5 m/13,5 m (Flachdach) WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	W2B: 25 m DoZ: -	ca. 33 m	WZB: 30 m WZC: 18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Die Gebäudedimensionen überschreiten teilweise gem. BZR-Entwurf vorgesehenen Gebäudelängen und -höhen. In Wilen soll grundsätzlich eine Differenzierung der baulichen Dichte zwischen den Hanglagen und den flacheren Gebieten im Dorfkern stattfinden. Entsprechend differenziert sind die künftigen maximalen Gebäudeabmessungen. Baukörper, die den maximalen Abmessungen gem. BZR-Entwurf (WZB bzw. WZC) noch nicht entsprechen, können erweitert werden, sofern die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Es gilt die Bestandesgarantie.
- Der Umgang mit der erhöhten Stützmauer (1,8 m statt 1,5 m) ist zu prüfen.
- Der Wendehammer wird über die bereits in der technischen Revision festgelegte VZ gesichert.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Die Gebäudeabmessungen gem. BZR-Entwurf erlauben künftig etwas kleinere Volumina (insb. bezüglich Gebäudelänge), als mit diesem Quartierplan erstellt werden konnten. Die Bauten sind durch die Bestandesgarantie gesichert, zusätzlich wird eine geringe Entwicklungswahrscheinlichkeit in den nächsten 15 Jahren angenommen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

13 Quartierplan Erweiterung Residenz Am Schärme

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.08.2015	14.02.2017
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Festlegung der städtebaulichen und siedlungsgestalterischen Disposition.
- Hochwertige bauliche Verdichtung mit hoher nutzungsspezifischer Qualität.
- Architektonisch hochwertige und der landschaftlichen Umgebung entsprechende Bebauung.
- Qualitativ hochwertige und umweltgerechte Freiräume.

Bedeutende Regelungen

- Es sind ein Wohn- und Pflegezentrum, neue
- Wohnformen für das Alter und weitere Nutzungen wie Dienstleistungen (Räume für Aktivierung, Physiotherapie etc.) zulässig, die mit der Hauptnutzung (Alters- und Pflegeheim) zusammenhängen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform sind. Überdies sind die notwendigen Nebennutzungen (Wäscherei, Lagerräume etc.) und eine Einstellhalle zulässig.
- Max. Höhenkoten je Bereich
- Kamine, technische Aufbauten und Oberlichter dürfen nicht fassadenbildend sein und Dachkante nicht mehr als 3 m überragen. Solaranlagen dürfen GH max. 1m überschreiten.
- Kleinst- und Nebenbauten und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Die Fassadengestaltung und das Farbkonzept sind gemäss Wettbewerbsidee umzusetzen.
- Als Dachform wird ein begrüntes Flachdach festgelegt. Das Attikageschoss ist mehrheitlich vom Baukörper zurückgesetzt auszubilden.
- Die Gebäude sind hindernisfrei zu erstellen.
- Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Für die dargestellten Bereiche ist ein Freiraumkonzept zur Erreichung einer hohen Aufenthaltsqualität zu erarbeiten. Die geforderten Qualitäten entsprechen dem heutigen Standard.
- Die Lage der Erschliessungen ist verbindlich festgelegt. Die Parkierung wird nach den gängigen Normen festgelegt.
- Das Meteorwasser ist auf dem Flachdach und den Grünflächen zu versickern.

Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maximale Gebäudehöhe auf 17,6 m festgelegt. ▪ Näherbaurecht gegenüber Parzelle 416 (Kleingärten) und 3549 im Grundbuch gesichert. ▪ Gegenüber der Parzelle Nr. 3549 (Haus 2 der Residenz Am Schärme) besteht eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes.
------------------	---

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschliessung Kleingartenzone ▪ Näherbaurecht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansprechende konzeptionelle Umgebungsgestaltung. ▪ Gesamtheitliche, den Nutzungsbedürfnissen entsprechende Bebauung.
---	---

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grossflächige, nicht sickerfähige oberirdische Parkierung.
---	--

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Quartierplanperimeter sind verschiedene Baurechte vorhanden.
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Zentrumslage ▪ Die Zone für öffentliche Nutzungen dient der Erfüllung vorhandener und künftiger öffentlicher Aufgaben. ▪ ÖfZ ist bebaut, es sind bis auf die Parkanlage keine grösseren Baulücken vorhanden. Das Potenzial für Nachverdichtungen (Aufstockungen) ist gering und könnte Konflikte mit Ortsbild sowie der Nachbarschaft schaffen.
---	---

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Alterszentrum, welches genügend Grünzonen beinhaltet, um sich im Freien zu begegnen.
--	--

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	ÖZ		ÖfZ
First- bzw. Gesamthöhe	Festlegung durch Einwohnergemeinderat	17,6 m	Festlegung durch Einwohnergemeinderat

Gebäuelänge	Festlegung durch Einwohnergemeinderat	77 m	Festlegung durch Einwohnergemeinderat
--------------------	---------------------------------------	------	---------------------------------------

Baurechtliche Beurteilung

- In Zonen für öffentliche Nutzungen legt der Gemeinderat Gebäudeabmessungen und Gebäudeabstände fest. Damit erübrigen sich die im Quartierplan festgelegten Abweichungen.
- Bei einer solchen Nutzung dürfte auch für künftige bauliche Entwicklungen ein Quartierplan sinnvoll sein. Dies ist mit den vorgesehenen Bestimmungen jederzeit möglich. Zu prüfen ist, ob der Quartierplan beibehalten werden soll.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Die ÖfZ ermöglicht eine grösstmögliche Flexibilität hinsichtlich der baulichen Entwicklung. Bei Bedarf ist eine Weiterentwicklung möglich, es gilt zu klären, ob das wiederum im Rahmen eines Quartierplans geschehen soll. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Beibehaltung Quartierplan (zu prüfen)
- Es gilt zu prüfen, ob die weiteren Etappen auch realisiert wurden (10-jährige Realisierungsfrist noch nicht abgelaufen ist)

14 Quartierplan Ey Stalden

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	15.01.1992	03.10.1992
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

Bedeutende Regelungen

- Die Neubauten innerhalb des Quartierplanareals sind bezüglich Materialanwendung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Die Abmessung der Bauten hat den Eintragungen im Quartierplan zu entsprechen. In den Längen- und Breitenmassen besteht eine Toleranz von 1,0 m.
- Die vorgegebenen Gebäudeabstände dürfen nicht unterschritten werden. Die baugesetzlichen Grenzabstände gegenüber Nachbarparzellen sind einzuhalten, sofern nicht privatrechtliche Regelungen getroffen werden.
- Mit den Baueingabeplänen ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben über die Bepflanzung und die Aussenanlagen (insbesondere Kinderspielplätze) einzureichen. Es sind nur standortgemässe, einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Autoabstellplätze sind soweit möglich zu begrünen.
- Es ist ein gemeinsamer Spiel- und Wohnhof zu erstellen.
- Nutzungsumlagerungen von Objekt zu Objekt bis zu 5 % sind zulässig.
- Das Fusswegnetz ist sinngemäss den Eintragungen im Erschliessungsplan auszubilden.

Ausnahmen

- Höhere Dichte (0.36 statt 0.3 -> max. Bonus 15%);
- Geschoszahl wird um 1 VG erhöht.
- Gebäudelänge wird auf 45,7 m erhöht.
- Baulinie für Strassenabstand wird auf 3 m reduziert, wobei oberhalb von 3 m Höhe Auskragungen um bis zu 1 m zulässig sind.
- Weitere festgelegte Baulinien
- Der Gebäudeabstand wird zwischen Etappe 1 & 2 auf 13 m reduziert. Gegenüber den Nachbargrundstücken entspricht er der Norm.
- Firstdächer abweichend von der Regelbauweise parallel zum Hang

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterschreitung Strassenabstand, Gebäudeabstand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wurde eine dichte Überbauung mit vielen unbebauten Bereichen im restlichen Quartierplan-Perimeter geschaffen. ▪ Mit den Holzfassaden wird eine gute Eingliederung ins Ortsbild geschaffen. ▪ Die Erschliessung der Parkgarage ist effizient gelöst und ihre Begrünung für das Erscheinungsbild wertvoll.
---	---

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht alle der im Plan dargestellten Bäume wurden gepflanzt. ▪ 42 Parkplätze sind für eine solche Überbauung als überdimensioniert erachtet. Für die Bewohnenden ist von einem Bedarf von einem Normbedarf von ca. 26 Parkplätzen auszugehen. ▪ Der Bebauung fehlt der Bezug zur Strasse (wäre im Dorfkern wertvoll, hier nicht zwingend).
---	--

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die WZB ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte. ▪ Die WZD gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte an den sensiblen Hanglagen. ▪ Zweigeschossige Bebauung in Hanglage ausreichend bezüglich Dichte hinsichtlich der landschaftlichen und ortsbaulichen Eingliederung
---	---

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.
--	--

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3B, W2B		WZB, WZD
First- bzw. Gesamthöhe	W3B: 13 m, W2B: 9 m	ca. 12 m / ca. 10 m	WZB: 15,5 m/13,5 m (Flachdach) WZD: 10,5 m/9,5 m (Flachdach)

Gebäudelänge	W3B: 36 m	45,7 m	WZB: 30 m
	W2B: 25 m		WZD: 18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Die Aufhebung des Quartierplan und die Abschaffung der Nutzungsziffer bietet ein beachtliches Entwicklungspotenzial für die im Quartierplan eingeschlossenen unbebauten Parzellen. Diese Entwicklung lässt die grosszügigen unbebauten Flächen im Quartierplan-Perimeter verschwinden. Umso wichtiger wird die naturnahe Gestaltung der Umgebung sein.
- Das Gebäude an der Schwanderstrasse 30 (Stalden) überschreitet die maximal zulässige Gebäudelänge, die Gebäudehöhe des Bestands entspricht weiterhin den künftigen Bestimmungen der WZB Wilen & Stalden gem. BZR-Entwurf. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Im Sinne der Innenentwicklung sollen die noch unbebauten Parzellen mit der revidierten Nutzungsplanung entwickelt werden können und werden aufgrund der sensiblen Hanglage der WZD zugeordnet, was auch dem realisierten Bestand entspricht.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Es wird eine dem baulichen Bestand angenäherte Entwicklung (WZB Wilen & Stalden sowie WZD gem. BZR-Entwurf) angestrebt. Die Bebauung an der Schwanderstrasse 30 (Stalden) ist durch die Bestandesgarantie gesichert. Auf den unbebauten Parzellen wird eine dem Bestand angepasste Entwicklung ermöglicht, welche auch die sensiblen landschaftlichen Qualitäten berücksichtigt. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

15 Quartierplan Familiengärten Obere Allmend

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	20.08.2018	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan regelt die Bauweise, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und die Nutzung sowie die Volumetrie der zulässigen Gebäude und Anlagen im Quartierplanperimeter. Er hat folgende Ziele: Realisierung eines Gemeinschaftshauses. Vorgaben für Gestaltung und Nutzung.

Bedeutende Regelungen

- Es sind Baubereiche für die Gartenhäuser sowie das Gemeinschaftshaus festgelegt. Klein- und Kleinstbauten ausserhalb der Baubereiche sind nicht erlaubt.
- Gemeinschaftshaus: einstöckig, max. 60 m², FH 5,5 m, Satteldach, 1-3 hochstämmige Bäume zu pflanzen
- Gartenhäuser: einmal pro Parzelle erlaubt, max. 4 m², FH 2.4 m, werden als Kleinstbauten gemäss PBG betrachtet. Für die Gartenhäuser ist kein Baugesuch erforderlich.
- Alle Gebäude müssen gestalterisch eine Holzfassade aufweisen.
- Es sind mind. 10 Abstellplätze für PW und 12 für Velo anzubieten und sicherfähig zu gestalten. Die interne Erschliessung ist mit Schotterrasen zu gestalten.
- Entlang des Bahndamms wird eine Wildhecke von 2 m Breite gepflanzt.

Ausnahmen

-

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Keine bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Neues Gemeinschaftshaus
- Stringente Gartenhaussetzung in Reihen

Defizite (Analyse & Umfrage)	▪ -
Bemerkungen	▪ -
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: als weiteres Gebiet bezeichnet ▪ Die Kleingartenzone ist für Familiengärten bestimmt, die über einen Verein organisiert sind. ▪ Das Areal für Familiengärten soll erhalten bleiben und dessen Nutzung weiterhin über den Quartierplan ermöglicht werden.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	KGZ		KgZ
First- bzw. Gesamthöhe	-	Gartenhäuschen: 2,4 m Gemeinschaftshaus: 5,5 m	Gartenhäuschen: 2,4 m Gemeinschaftshaus: 5,5 m
Gebäudelänge	-	-	Es gilt gemäss Quartierplan eine zulässige maximale Gebäudegrundfläche.

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Quartierplan scheint so zu funktionieren und eine sinnvolle Nutzung des Areals zu ermöglichen. Er soll deshalb beibehalten werden. Die Baubereiche könnten grundsätzlich auch in die Regelbauweise überführt werden. ▪ Einen Widerspruch gibt es hinsichtlich der Definition von Kleinstbauten. Diese sind im neuen PBG mit einer Grundfläche von max. 8 m² definiert, gemäss Quartierplan jedoch höchstens 4 m². Dieser Widerspruch bestand jedoch auch bereits mit dem bisherigem rechtsgültigen PBG.
Folgerung für Nutzungsplanung	▪ Der Quartierplan soll beibehalten werden (inkl. Überlagerung mit QP-Pflichtgebiet). Eine Anpassung ist nicht erforderlich, die Bestimmungen entsprechen dem künftigen Rechtsrahmen.

-
- Der Normbedarf an Abstellplätzen sowie die maximal zulässige Grundfläche von Kleinstbauten sind ggf. zu prüfen.
 - Die bestehende Wildhecke soll mit einer Grünzone im Zonenplan verankert werden, um deren ökologische Qualitäten langfristig sicherzustellen.
 - Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- QP beibehalten. Der Quartierplan soll im Gebiet als Koordinationsinstrument dienen.
- Einführung QP-Pflichtgebiet

16 Quartierplan Feld Jänzipark

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	06.12.2004	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

- Ziele des Quartierplans**
- Mit der Grundlage des Quartierplans soll im heutigen östlichen Siedlungsrand von Sarnen neuer Wohnraum geschaffen werden, der den Anforderungen der künftigen Bewohnerschaft gerecht wird. Weiter werden verschiedene ortsspezifische Inhalte als zentraler Bestandteil des Quartierplanes aufgeführt.
 - Eines davon war die Integration des Professorenwegs in die Bebauung.

- Bedeutende Regelungen**
- Die Siedlungsstruktur basiert auf dem Thema Gartensiedlung. Für Bauten und Anlagen werden unterschiedliche Baubereiche festgelegt. Einige sind spezifisch für Erschliessungsflächen und weitere Anlagen.
 - Im Planungssperimeter sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Die Attikageschosse dürfen max. 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen.
 - Der motorisierte Individualverkehr wird ab der Militärstrasse in zwei Tiefgaragen Ein-/Ausfahrten unterirdisch geführt. Die Besucherparkplätze werden an der Militärstrasse angeordnet. Das Gebiet ist somit vom motorisierten Individualverkehr oberirdisch freizuhalten.
 - Für Fahrräder bestehen Abstellplätze direkt bei den Hauseingängen.
 - Zwei öffentliche Fuss- und Velowege (Professorenweg, Hostattweg) queren das Gebiet.
 - Alle flachen, nicht transparenten Haupt- und Nebenüberdachungen, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind zu begrünen.
 - Als Bäume, Rabatten und Heckenbepflanzungen sind heimische standortgerechte Pflanzen vorzusehen.
 - Die Wärmeerzeugung erfolgt mit erneuerbarer Energie wie zum Beispiel Holz.
 - Das Meteorwasser soll in erster Linie auf den Dachflächen zurückgehalten werden und innerhalb des Perimeters versickert werden.

- Ausnahmen**
- Die Gebäudeabstände innerhalb der Siedlung dürfen unter Berücksichtigung der Baubereiche bis auf 10 m reduziert werden. Gegenüber Nachbarparzellen kommen die üblichen Grenzabstandsbestimmungen zur Anwendung.
 - Die Geschosshöhe darf um ein Geschoss erhöht werden. Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf auf 15,5 m erhöht werden.
 - Die Geschossflächenziffer darf auf 0.866 erhöht werden.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegerecht (Fuss- und Velowege) für Professorenweg und Hostattweg ▪ Anteile an Freiraumparzelle 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Das Quartier wird als familien- und kinderfreundlich, nachbarschaftlich, energieeffizient, gut in Schuss und als guter Ort zum alt werden wahrgenommen. Gebäudestellungen mit Rücksprüngen für Quartiersplätze
- Die zahlreichen Plätze schaffen Treffpunkte.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Viele versiegelte Freiflächen
- Die Sichtschutzhecken fördern das angestrebte "Miteinander" wenig.
- Die grossflächige Unterbauung insbesondere der meisten Gemeinschaftsflächen beeinträchtigt das Wachstum der Bäume. Der Gemeinderat hat die Anzahl Bäume als absolutes Minimum eingeschätzt.
- Die Siedlung wirkt entgegen dem Anspruch der Architektinnen und Architekten monoton.

Bemerkungen

- Die Käuferschaft von Eigentum verpflichtet sich, einer zu gründenden Genossenschaft zum Betrieb und Unterhalt der gemeinsam benutzten Anlagen (Wege, Plätze, Spielplätze, Bäume, Gemeinschaftsräume, Parkplätze, Tiefgarage, etc.) mit allen Rechten und Pflichten

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrumslage
- Die WZA gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen.
- Das Quartier ist noch relativ jung und eine bauliche Transformation steht entsprechend nicht an. Einzelne Aufstockungen sind denkbar.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Baumassnahmen zu Energiegewinnung sollen einfach möglich sein.
- Gestaltung / Änderung von Gemeinschaftsflächen sind wichtig.
- Es werden keine grossen baulichen Massnahmen gesehen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZA
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	15,5 m	18,5 m/17 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	36 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Das Gebiet soll weiterhin oberirdisch vom MIV freigehalten werden. Da keine Gesamtentwicklung über das Gebiet vorgesehen ist, wird sich an der heutigen Erschliessungssituation vermutlich wenig ändern.
- Die mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrradwegrecht belegten Wege sind mit der technischen Revision des Zonenplans als Verkehrszonen ausgeschieden und so zusammen mit dem Grundbucheintrag gesichert.
- Künftig kann die Anzahl der Besuchenden-Parkplätze reduziert werden.
- Der Freiraum ist abparzelliert (Parz. 425) und mit Dienstbarkeiten im Grundbuch verankert. Dessen Bestand ist somit auch bei einer Aufhebung des Quartierplans gesichert. Eine Unterteilung der Freiraumparzelle zugunsten einer direkten Betroffenheit könnte kleine bauliche Entwicklungen vereinfachen.
- Die maximale Gebäudehöhe ist gem. WZA (BZR-Entwurf) nicht ausgeschöpft, die Gebäudelängen teilweise schon. Aufstockungen sind zulässig, sofern die ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden und allfällige Rechtswidrigkeiten nicht verstärkt werden. Es gilt die Bestandsgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Da aufgrund der künftigen Zonenbestimmungen (WZA gem. BZR-Entwurf) eine erhöhte maximale Gebäudehöhe zulässig ist, die Gebäudelängen jedoch teilweise ausgeschöpft sind und die Gebäudeabstände gering bemessen sind müssten die entsprechenden Entwicklungsspielräume detailliert geprüft werden.
- Die langfristige Sicherung des Baumbestandes im Quartierplanperimeter erfordert die Anwendung des Baumschutzartikels.
- Es gilt zu prüfen, ob die unterirdische Parkierung in der WZA vorgegeben werden soll. EFH sind künftig gem. Bestimmungen der WZA nicht mehr zulässig, weshalb gemeinsame Parkierungslösungen in Normalfall notwendig werden.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

17 Quartierplan Feldheim 1

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	03.02.1983	19.04.1983
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Der rechtsgültige Quartierplan formuliert keine expliziten Ziele.

Bedeutende Regelungen ▪ Die Bauherrschaft muss die Erschliessung zu ihren Lasten erstellen.
 ▪ Es ist eine genügende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie Grünflächen dauernd zu garantieren.

Ausnahmen ▪ Es sind 4 resp. 3 Vollgeschosse zulässig.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	▪ -	▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage) ▪ Das Quartier wird als familien- und kinderfreundlich, grün- und naturnah, belebt, nachbarschaftlich, energieeffizient, gut in Schuss und als guter Ort zum alt werden wahrgenommen.
 ▪ Es handelt sich um hohe Baukörper mit viel Freiraum dazwischen.

Defizite (Analyse & Umfrage) ▪ In den alten Gebietsteilen wurde die Parkierung grösstenteils noch nicht unter den Gebäuden angeordnet. Deshalb sind viele Freiflächen unterbaut.

Bemerkungen ▪ Die im ÖREB-Kataster enthaltenen Dokumente sind sehr knappgehalten.
 ▪ Die Abweichungen wurden mit Verweis auf den RRB vom 19.4.1983 handschriftlich gestrichen.

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde ▪ REK Sarnen: Zentrumslage
 ▪ Die WZA gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen.

- Ältere Bausubstanz, eine Sanierung sollte bald erfolgen. Diese erfolgt wünschenswerterweise im Bestand, die Gebäude sind in Höhe und Breite erweiterbar.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Die aktuelle Wohn- und damit verbundene Lebensqualität soll bestmöglich erhalten bleiben.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZA
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	18,5 m	18,5 m/17 m (Flachdach)
Gebäuelänge	36 m	36,5 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Aus dem bestehenden Quartierplan können wenig zusätzliche Vorgaben verglichen zur Regelbauweise ableitet werden.
- Die Gebäudeabmessungen entsprechen grösstenteils den gemäss WZA (gem. BZR-Entwurf) vorgesehenen maximal zulässigen Masse. Für die entsprechenden Bauten ist der Entwicklungsspielraum gering. Bauten, welche nicht den maximalen Dimensionen entsprechen, können erweitert werden, sofern die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Es gilt die Bestandesgarantie.
- Mit der Entlassung von Parz. 2676 aus dem Quartierplanperimeter wurde dieser Parzelle gegenüber ein sehr kleiner Grenzabstand geschaffen. Dieser kann nachbarschaftsrechtlich geregelt werden. Gegenüber der Kleinbaute auf dieser Parzelle muss der Gebäudeabstand eingehalten werden, da er gemäss PBG nur gegenüber von Kleinbauten auf derselben Parzelle unterschritten werden kann.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der QP kann aufgehoben werden, folglich kommen die Bestimmungen der vorgesehenen WZA zur Anwendung.
- Der Bestand schöpft die baulichen Möglichkeiten zum Grossteil aus. Eine Entwicklung könnte dennoch anstehen. Es ist zu klären, wie der Bestand erhalten und erweitert werden kann.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

18 Quartierplan Feldheim 2

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	31.08.2015	04.12.2016
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Mit der Quartierplanänderung wird der betroffene Teilbereich aus dem Quartierplan 1983 den geänderten Verhältnissen angepasst. Damit werden Wohnbauten mit einem breiten Wohnraumangebot geregelt und die Realisierung gesichert. Er konkretisiert insbesondere die Ausrichtung der Bauvolumen sowie die Geschossigkeit und den Wechsel der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer. Ebenso werden die inneren Gebäudeabstände, die Erschliessung und die Freiraumgestaltung definiert.

Bedeutende Regelungen

- Der Quartierplan ermöglicht für die beiden Neubauten (Baubereich B) vier anrechenbare Vollgeschosse und zwei rückversetzte Dach- respektive Attikageschosse (60%). In den Baubereichen C & D sind eingeschossige Bauten für Freizeit und Erschliessung zulässig.
- Es besteht eine Baulinie für Unterterrainbauten.
- Für die Neubauten sind Flachdächer zu erstellen. Nichtgenutzte Dächer bis 6° sind zu begrünen.
- Hindernisfreie Anpassungen müssen in den Neubauten nachträglich möglich sein.
- Für die Bepflanzung sind einmische, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Die Spiel- und Freizeitanlagen sind mit geeigneten Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen auszustatten.
- Die Noterschliessung erfolgt teilweise über die Parzelle 4044 und ist dienstbarkeitsrechtlich geregelt.
- Für ein künftiges Fusswegrecht als Verbindung zwischen den Quartieren Freiteilmattli, Feldheim und Jänzipark ist eine Anbindung zu schaffen.
- Weg- und Abstellflächen der sekundären Erschliessung sind sickerfähig und durchgrünt zu gestalten und in die Umgebung zu integrieren.
- Parkplätze für Bewohnende sind wenn möglich unterirdisch zu erstellen, oberirdisch sind nur Kurzzeitparkplätze zulässig.
- Mindestens die Hälfte der Veloparkierung ist oberirdisch in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.
- Auf fossile Energieträger zu Heizzwecken ist zu verzichten.

Ausnahmen

- Die Geschossflächenziffer beträgt über den gesamten Quartierplanperimeter 0.75 plus Bonus 15%.
- Bei den Altbauten sind 6 Geschosse, bei den Neubauten 4 Vollgeschosse und 2 Attikageschosse zulässig.
- Gebäudelänge der Altbauten wird um 2 m auf 38 m erhöht.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Notzufahrt und Umschlag- / Zügelverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Punkthäuser als Randbebauung mit zentralem Freiraum ▪ Viele gemeinschaftliche Freiflächen ▪ Kompakte und der Zentralität entsprechend dichte Bebauung
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stringente Gartenhaussetzungen in Reihen würde für Erhalt des Quartierplans stimmen → Tatsächlicher Baufortschritt ist in Google Maps nicht ersichtlich, daher kann die Qualität nicht abschliessend beurteilt werden
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 von 4 Gebäuden sind bereits erstellt und werden aus dem bestehenden Quartierplan übernommen.
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Zentrumslage ▪ Die WZA gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen. ▪ Für die Neubauten besteht kein Entwicklungsbedarf innerhalb der nächsten Jahre. Die "Wohndächer" sollen im Bestand erhalten und saniert werden können. Dafür sind die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die aktuelle Wohn- und damit verbundene Lebensqualität soll bestmöglich erhalten bleiben.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZA
First- bzw. Gesamthöhe	14 m		18,5 m/17 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	38 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nur ein Gebäude (Altbau) überschreitet die künftig zulässige Gebäudelänge der künftig vorgesehenen WZA gem. BZR-Entwurf. Es gilt die Bestandesgarantie. Bauten, welche nicht die maximalen Dimensionen entsprechen, können erweitert werden, sofern die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
----------------------------------	---

-
- Mit dem neu gemäss PBG definierten Freiflächenanteil werden Baubereiche für eingeschossige Kleinbauten hinfällig. Sie können künftig flexibel und nach Bedarf angeordnet werden.
 - Mit der Bebauung ostseitig der Enetriederstrasse entsteht potenziell ein grosser Leerraum zwischen der von der Strasse abgesetzten heutigen Bebauung und der künftigen Entwicklung.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der QP kann aufgehoben werden und die Bebauung in die vorgesehene WZA überführt werden.
- Die Baulinie für Unterterrainbauten ist zu übernehmen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

19 Quartierplan Foribach

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	27.11.1984	22.10.1985
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Durch den Quartierplan wird ein qualitätssichernder Übergang von der Zone W2 zur Industriezone sichergestellt, welcher einen Grossteil an Grünfläche beinhaltet.

Bedeutende Regelungen

- Grundeigentümer muss für Beleuchtung der Erschliessungstichstrasse sorgen
- Verbindendes Fusswegnetz innerhalb der Wohnüberbauung. Verkehrsfreie Gestaltung des Wohnareals durch unterirdische Tiefgarage.
- Genügende Bepflanzung
- Verkehrsfreie Spielplätze für Kinder
- Flachdächer in Anlehnung an die Flachdächer der Industriezone

Ausnahmen

- Erhöhung Ausnützung 15%
- Reduzierter Gebäudeabstand innerhalb Siedlung
- 4 statt 3 Vollgeschosse (vgl. mit Regelbauweise)
- Umlagerung der Ausnützung innerhalb der Parzellen 237, 3223 und 427 gemäss Berechnung der Bruttogeschossflächen

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Die erschliessenden Quartierstrasse erfolgt über benachbarten Baurechtparzelle Nr. 2965 und dessen Erstellung und Bestand über ein Dienstbarkeitsvertrag geregelt sowie im Grundbuch auf den Parzellen Nr. 237 und 2965 eingetragen.
- Wegerecht (Fuss- und Fahrwegrecht) der Parzelle 237 zu Lasten Parzelle 3223

fehlend

- Kein Dienstbarkeitsvertrag zwischen Eigentümerschaften der Parzellen 237 und 3223, da beide Parteien Vertrag mitunterzeichnet haben.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Geschützte Spielfläche für Kinder
- Grosszügige grüne Freiflächen zwischen den Gebäuden
- Abgrenzung Wohnzone zu Industrie

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht alle im Plan dargestellten Bäume wurden gepflanzt ▪ Die im QP definierte südlich gelegene Spielwiese wurde gemäss Luftbild nicht realisiert ▪ Die zur Strasse ausgerichtete Flächen auf Parzelle Nr. 3223 ist stark versiegelt
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Quartierplan festgehaltenen Gebäudeabstände von 15m stimmen nicht mit den realisierten Gebäudeabständen überein (min. 11.6m) ▪ Anstelle der in Parzelle 237 vorgesehen Flachdächer wurden Walm-dächer umgesetzt ▪ Bereinigung eines aktenkundigen Irrtums
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Bautätigkeit ▪ Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte. ▪ Einzelne Baustrukturen zwischen EFH und Industrie wirken fremd ▪ Zuteilung Parz. 3223 an Strasse in Wohnzone prüfen (Mischzone für grösseres Entwicklungspotenzial?)
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZB
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	12m	15,5 m/13,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	36 m	30 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ordentlichen Grenzabstände werden eingehalten. ▪ Alle Gebäude innerhalb des Quartierplans sowie zur Nachbarsparzelle Nr. 2206 unterschreiten die Gebäudeabstände von 15m. ▪ Die künftig gem. WZB (BZR-Entwurf) maximal zulässige Gebäudehöhe wird nicht ausgeschöpft. Da die Gebäudeabstände die ordentlichen Regelungen unterschreiten, muss geprüft werden, ob eine Erhöhung der Bauten zulässig ist. Gebäudeerweiterungen, welche die Rechtswidrigkeiten der Gebäudeabstände verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. ▪ Das Gebiet soll weiterhin oberirdisch vom MIV freigehalten werden.
Folgerung für Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch eine Aufhebung des QPs wird bezüglich maximaler Gebäudehöhe eine intensivere Ausnutzung des Areals ermöglicht, was den Entwicklungsspielraum vergrössert (Prüfung notwendig). Es gilt die Bestandesgarantie.
Empfehlung Planungsteam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

20 Quartierplan Freiteilmattli

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	15.11.1995	30.01.1996
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan ermöglicht eine deutlich höhere Ausnützung der Fläche durch die Erhöhung der zulässigen Geschossflächen sowie die Näherbaurechte

Bedeutende Regelungen

- Erstellung und Unterhalt interner Geh- und Verkehrswege zulasten Bauherrschaft
- Interne Wegeverbindung muss als öffentl. Fuss- und Veloweg zur Verfügung stehen
- Festgelegte Spielplätze sind dauerhaft zu garantieren
- Erstellung Kanalisationsleitungen zulasten Bauherrschaft
- Gesamtes Meteorwasser ist an Ort versickern zu lassen
- Keine Aussenantennen
- Genügende Bepflanzung ist mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen und Dachgärten dauernd zu garantieren

Ausnahmen

- 5 statt 3 VG
- Erhöhung Firsthöhe (max. 15.9m), Gebäudelänge (max. 52.8m) und Gebäudebreite (max. 39.9m)
- Abweichende Gebäudeabstände
- Neue projektierte Baulinie
- Unterschreitung des Strassenabstandes (2.3m)

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Öffentliche Fuss- und Veloverbindung
- Dienstbarkeiten zu Anbaurecht eingetragen
- Erstellung und der Unterhalt der internen Geh- und Verkehrswege und deren Beleuchtung gehen zu Lasten der Bauherrschaft

fehlend

- Regelung Näherbaurechte unklar

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Baubereiche und Bepflanzung → durchgrünte Hofsituation hat hohe Qualität

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Spielplatz im Südlichen Teil der Parzelle Nr. 4091 ist gemäss Luftbild nicht erstellt

Bemerkungen

- Ursprüngliche Parzelle Nr. 421 im Quartierplan wurde aufgeteilt in Parzelle Nr. 421, 3953, 4039 und 4091
- Orientierung an der Einzelbauweise gemäss Normbauweise der Zonenbestimmung wurde aufgehoben, um planerische eigenständige Lösungsmöglichkeiten zu ermöglichen.
- Erschliessungsstrasse Freiteilmattlistrasse verfügt heute im Osten über diverse offene Parkplätze, welche nicht im Quartierplan aufgeführt sind.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrums Lage
- Die WZA gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen.
- Der Erhalt der Strukturen wird angestrebt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Das Quartier Freiteilmattli wurde in den Jahren 1998 bis 2002 realisiert und es sind keine weiteren Entwicklungen geplant.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZA
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	15 m, bzw. 15.9 m	18,5 m/17 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	52.8 m bzw. 39.9 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan ermöglichte eine zielführende Ausnutzung des Areals. Die künftig gem. WZA (BZR-Entwurf) maximal zulässige Gebäudehöhe wird nicht ausgeschöpft. Da die Gebäudelängen die ordentlichen Regelungen überschreiten, muss geprüft werden, ob eine Erhöhung der Bauten zulässig ist. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Unabhängig von einer potenziellen Auflösung des QPs gilt die Bestandegarantie.
- Das öffentliche Fuss- und Fahrradwegrecht gilt sichergestellt zu werden.
- Nur das Gebäude B überschreitet den Strassenabstand.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Durch eine Aufhebung des QPs wird bezüglich maximaler Gebäudehöhe eine intensivere bauliche Ausnutzung des Areals ermöglicht,

was den Entwicklungsspielraum vergrößert (detaillierte Prüfung notwendig).

- Regelung Näherbaurechte ggf. zu prüfen
- Es gilt die Bestandesgarantie
-

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

21 Quartierplan Geri-Hostett

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	12.09.2016	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der vorliegende Quartierplan liefert die Grundlage für die Überbauung Landfläche Geri-Hostett. Der Quartierplan regelt die Bauweise, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und die Nutzung sowie die Volumetrie der zulässigen Gebäude und Anlagen im Quartierplanperimeter.

Bedeutende Regelungen

- Bauweise: Definition horizontaler oder vertikaler Anordnung der Hauptbauten, Anbauten, Grundrissform, Standort und Ausgestaltung (gedeckter) Sitzplätze, Klein-/Nebenbauten, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Materialität, Begrünung, Anordnung Photovoltaikanlage
- Hindernisfreie Bauten, hindernisfreie Besucherparkplätze
- Einstellhallen: Einfahrten, Notausgänge
- Erschliessung Hauszugänge, Materialität + Erhalt und Ergänzung von Fuss- und Fahrradwege + Parkierung
- Freiraumgestaltung: maximale Höhen von Mauern, verbindliche Bäume, Terrainverlauf, Düngeabstand mit Eintrag im Grundbuch zu sichern, Umgebungsplan muss mit Baueingabe eingereicht werden
- 5 grössere Plätze für Spiel und Gemeinschaft verbindlich festgelegt, Kosten und Erstellungspflicht obliegt den Grundeigentümern
- Volumetrie: Geschossfläche pro Baufeld, Geschossigkeit und max. Firsthöhe sowie Haustyp zugewiesen; zulässige max. Ausnutzung muss zu min. 80% realisiert werden
- Erschliessung für Motorfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge, Regelung bestehender Fahrwegrechte im Grundbuch, Festlegung der Ausweichstellen für Personenwagen, die Wendehammer für PKW und Feuerwehrfahrzeuge sowie die Stellflächen für die Tanklöschfahrzeuge

Ausnahmen

- Ausnutzung: Über ganzes Quartier Ausnutzungsbonus von 15%
- Näher- bzw. Grenzbaurechte zwischen Parzellen Nr. 3669 und 3353, Parzelle 3669 und dem Baufeld FG, Parzelle 3353 und dem Baufeld P1G
- Gebäude- und Strassenabstandsunterschreitungen innerhalb Quartierplanperimeter
- Überschreitung maximale Firsthöhe
- Überschreitung maximale Anzahl Geschosse um 1 Geschoss auf max. 3 Vollgeschosse
- Überschreitung maximale Anzahl Parkplätze

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Näherbaurechte Gebäudeunterabstände Ausweichstellen für Personenwagen, die Wendehammer für PKW und Feuerwehrfahrzeuge sowie die Stellflächen für die Tanklöschfahrzeuge Öffentliche Wegrechte 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

-

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Verbindliche Bäume (noch) nicht gepflanzt
- Befestigte Spielfläche direkt an der Quartiersstrasse ohne Gewährleistung von Sicherheit, geringe Aufenthaltsqualität, da räumlich stark begrenzte Fläche, wenig Interaktionsmöglichkeiten und geringer Schatten aufgrund spärlicher Bepflanzung
- Enge Strassensituation, Bewegungsfall von zwei PKW nicht möglich

Bemerkungen

- Spielflächen nicht oder nicht ausreichend realisiert
- Verpflichtende Bäume nicht gepflanzt
- Gebäudeabstände sind zu prüfen
- Unklar, ob Wege mit einem sickerfähigen Belag ausgeführt wurden.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die WZC ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
- Das Quartier ist verhältnismässig jung und eine bauliche Transformation ist nicht zu erwarten. Punktuelle Nachverdichtung ist denkbar.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Beispielsweise Ermöglichung eines Wintergartens, ist heute im Plan nicht vorgesehen.
- Fokus auf generationenübergreifendes Wohnen.
- Mischung von Wohn- und Arbeitsräumen: Die Kombination von Wohnraum, Büro oder Gewerbe ermöglichen bzw. nicht ausschliessen.
- Nachhaltige Mobilität fördern: z.B. durch Carsharing-Stationen, E-Ladestationen für E-Autos und Fahrräder, bessere Anbindung an ÖV
- Harmonisierung mit Baugesetz: Doppelspurigkeit vermeiden und den Quartierplan mit dem geltenden Baugesetz abgleichen und aufheben.
- Einheitliche Gliederung und Fassadengestaltung

Zone	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
	W2B		WZC

First- bzw. Gesamthöhe	9 m	11 m bzw. 10.5 m	11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäuelänge	25 m	max. 22.8 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan ermöglicht eine effiziente Nutzung des Areals durch Ein- und Mehrfamilienhäuser. Diverse ordentliche Gebäude-, Grenz- und Strassenabstände werden unterschritten. Gemäss vorgesehener WZC (laut BZR-Entwurf) überschreiten teilweise Liegenschaften die maximal zulässigen Gebäuelängen- und -höhen. Bei einer QP-Auflösung gelten künftig die Bestimmungen der WZC (gem. BZR-Entwurf), die Bestandesgarantie gilt unabhängig davon. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
- Die Parkierung soll weiterhin mehrheitlich unterirdisch stattfinden und so die oberirdische Fläche verkehrsbefreit gestalten.
- Die Umsetzung der sickerfähigen Wegführung ist anzupassen sowie die Pflanzung der vorgeschriebenen Bäume.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Durch die bereits effiziente Nutzung des Areals sowie die hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehener WZC (laut BZR-Entwurf) sind durch die Auflösung des QPs geringere Entwicklungsmöglichkeiten im Vergleich zu anderen Orten gegeben. Dennoch sind bei einer QP-Aufhebung punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, was zu prüfen gilt. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

22 Quartierplan Gewerbezone Feld

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	29.04.2013	17.09.2013
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der vorliegende Quartierplan liefert die Grundlage für die teilweise unbebaute und unternutzte Landfläche Gewerbezone Feld. Neben dem Ausscheiden der Baubereiche werden qualitätssichernde Vorgaben im Bereich Städtebau, Aussen- und Strassenraumgestaltung festgelegt.

Bedeutende Regelungen

- Hauptbauten nur innerhalb der definierten Baubereiche, Kleinstbauten ausserhalb Baubereiche innerhalb Baufelder möglich
- Verschiedene Baulinienarten: Differenzierung zwischen Pflichtbaulinien, Normalbaulinien, Arkadenbaulinien und Baulinien mit Anordnungsbereich
- Die Nutzungsart wird in Baufeldern A, B und C sind nur nicht störende und mässig störende sowie ausschliesslich verkehrsorientierte Betriebe zulässig. Nur im Baubereich D stark störende Betriebe und Anlagen. Zentrumsorientierte Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsnutzungen sind zulässig, reine Lagernutzung nicht.
- Nutzungsdichte, Anteilsmässige Aufteilung von Baufeldern bei Aufteilung der Parzellen. Nutzungs-transfers zwischen Baubereichen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.
- Gebäudehöhen mit Festlegung von Mindesthöhen sowie Mehrhöhen für technische Aufbauten.
- Qualitätssicherung der einzelnen Bauvorhaben durch Fachkommission, gute Gesamtwirkung des Erscheinungsbildes aus Kombination von offener und geschlossener Bauweise, nur flache oder flachgeneigte Dachformen bis max. 10% Neigung, extensive Dachbegrünung, Fassadengestaltung ohne Kühlgeräte oder Antennen
- Spezifische Vorschriften für die einzelnen Baufelder (Bauweise, Nutzung sowie Berücksichtigung bestehender Nutzungen, Verkaufsfläche, GFZ, Gestaltung, Gebäudemasse)
- Vorschriften für Vordächer, Balkone, Fluchttreppen
- Überschreitung der Baubereiche durch Untergeschosse möglich, sofern Integration ins Terrain. Integration der Zufahrtsrampen in Gebäudevolumen
- Freie Etappierung, Nachweis Nutzungsabstimmung
- Hindernisfreies Bauen
- Definierter Erschliessungsbereich mit Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Strassenräume im Bahnhofsbereich. Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität. Ausscheidung verbindlicher Flächen für öffentliche, sichere und attraktive Fuss- und Veloverbindungen

- Freiraumgestaltung beinhaltet mögliche Gestaltung der Strassenräume, angrenzende private Vorbereiche, Ausgestaltung Freiflächen entlang Fuss- und Radwege als Aufenthaltsflächen, Integration von Aufenthaltsnischen, Baumreihen, sickerfähige Beläge
- Vorgaben Anzahl Parkplätze gemäss Fahrtenanzahl in Abendspitzenstunde, Handel mit Fahrtenkontingenten zwischen Baufeldern möglich, Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes bei Reduktion Parkierung, 2/3 der nötigen Parkplätze sind unterirdisch oder in Parkhäusern anzuordnen
- Für die Terraingestaltung sind nur zur Ausnivellierung des gewachsenen Terrains gestattet.
- Umweltschutz (Entwässerung der Baufelder und Strasse, Energie, etc.)

Ausnahmen

- Überschreitung Gebäudehöhe in Baufeld D um 10m
- Unterschreitung Grenzabstand im Baufeld C zum Bahnhofbereich sowie zur Parzelle 233

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fuss- und Fahrradwegrechte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Höhenstaffelung
- Direkte Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel

Defizite (Analyse & Umfrage)

- Hoher Versiegelungsgrad auf Baufeld A und D
- Hohe Aufenthaltsqualität im Bahnhofsbereich und entlang "Im Feld" auf Luftbild nicht ersichtlich

Bemerkungen

- Ein Grossteil der Flächen wurde nicht innerhalb der vorgesehenen Frist von 10 Jahren, nach der Erstellung des Quartierplans, entwickelt.
- Auf Baufeld a2, a3 und D befinden sich heute grossflächige Parkierungs- und Umschlagsflächen
- Hoher Abstimmungsbedarf

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde

- REK Sarnen: Zentrumslage
- Die Arbeits- und Wohnzone A «Im Feld» bezweckt eine durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der östlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord. Im Teilgebiet Im Feld (Parzellen 233, 234, 2000, 4446, 4447, 4565) wird ein Gewerbeanteil von 30-60 % angestrebt. Im Teilgebieten Bünthen (Parzellen 235, 4233) wird ein erhöhter Gewerbeanteil von mind. 50 % und im Teilgebiet Feldstrasse (Parzellen 241, 2351, 2522, 2980, 4421) von mind. 70 % angestrebt.

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GZ-F		MZA im Feld
First- bzw. Gesamthöhe	Festlegung durch Einwohnergemeinderat	30 m (Baufeld D)	19 m/17,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	-	54 m	54 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan ermöglicht eine hohe Ausnützung des heute bisher mehrheitlich unbebauten Gebietes. Zwischen den unterschiedlichen Baufeldern und Parzellen bestehen baurechtliche Abhängigkeiten, welche bei einer Entwicklung beachtet werden müssen. Die Parkierung und der generierte Verkehr sind ausschlaggebende Grössenwerte.
- Durch das Verstreichen der 10-jährigen Frist für die nicht-realisierten Bauteile ist eine QP-Anpassung oder Überarbeitung für künftige Ausführungen notwendig.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Der Quartierplan soll beibehalten werden und befindet sich in Überarbeitung. Der Einwohnergemeinderat kann wegen verstrichener 10-jähriger Realisierungsfrist eine Überarbeitung des QPs von 2013 verlangen.
- Die Auswirkungen des generierten Verkehrs gilt es zu prüfen sowie gegebenenfalls entsprechend der direkten Erschliessung durch den Bahnhof Sarnen Nord anzupassen.

Empfehlung Planungsteam

- Quartierplan beibehalten, da Baufelder a3, a2, B, C und D noch nicht realisiert wurden (Einwohnergemeinderat kann wegen verstrichener 10-jähriger Realisierungsfrist eine Überarbeitung des QPs verlangen)
- Aufhebung QP-Pflichtgebiet

23 Quartierplan Goldmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	12.12.2000	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Wird nicht explizit genannt

Bedeutende Regelungen

- 6 Gebäude in zwei parallel zum Hang verlaufende, lockere versetzt angeordnete Gebäudezeilen, Höhenstaffelung
- Keine uniforme Architektur, da Eingliederung in heterogene Bauweise des Foldmattquartiers
- Gewässerbaulinie entlang Blattibach von 8 m, interne Baulinien für Gebäudeabstände innerhalb Grundstücke.
- An- und Nebenbauten als verbindende Infrastruktur der Siedlung. Möblierungszone für Kleinbauten beidseits der Wohnstrasse.
- Nur flache oder flachgeneigte Dachformen zugelassen
- GF-Ziffer von 0.65 -> Mehrnutzung von 25%
- Erstellung und der Unterhalt der internen Geh- und Verkehrswege, der Beleuchtung, sowie sämtlicher interner Erschliessungsanlagen und Infrastrukturen der Parzellen gehen zulasten der Grundeigentümer. Sie sind dauernd zu garantieren und zu unterhalten.
- Die Erstellung und der Unterhalt der ausgewiesenen Freiflächen (Wohnstrasse, Spielplätze etc.) sind dauernd zu garantieren.
- Erschliessung über Wohnstrasse sowie Garagenvorplätze als Wen-demöglichkeit
- Die Parkierung der Fahrzeuge erfolgt in der oberen Gebäudezeile in Garagen im Unter- bzw. Sockelgeschoss und in der unteren Gebäudezeile in An- und Nebenbauten im Erdgeschoss + Zusätzliche Besucherparkplätze

Ausnahmen

- Keine Beschränkung GF-Ziffer
- Westlicher Grenzabstand Parzelle C als Baulinie auf 4m festgelegt
- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse im Bereich der Parzelle "C" von 2 auf 3 Geschosse.
- An- und Nebenbauten dürfen auf Parzellengrenzen gebaut werden
- Die Aussenwände der Dachgeschosse bei den Parzellen B, D, E und F dürfen bis Oberkante Attikageschoss geführt werden.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> - 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> Durchgrüntes Mehrfamilienhausquartier Intern verkehrsberuhigt Versetzte Setzung der Gebäudeköper sowie entlang des Terrains erzeugt das Bild einer lockeren Bebauung
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> Keine gemeinsame öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten Keine extensive Begrünung der Flachdächer (zwar keine Vorgabe des Quartierplans, jedoch Möglichkeit für zusätzliche Versickerungsflächen)
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> Ufergehölzbaulinie für Einfriedungen und Böschungen im Abstand von 5 m ab Grundstücksgrenze mittels Bebauung eingehalten. Beinhalten jedoch befestigte Flächen
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung Die WZC ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> Quartier soll Charakter behalten: eher kleine Häuser, viel Grünflächen/Gärten, wenig und beruhigter Verkehr.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	10 m	11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	18 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> Der Quartierplan ermöglichte eine erhöhte Ausnützung des Gebietes, ohne dass die maximale Firsthöhe überschritten wird (Erhöhte GFZ, Näherbaurechte). Die bis an die Parzellengrenzen grenzenden An- und Nebenbauten sind nicht mittels Dienstbarkeiten geregelt.
----------------------------------	---

-
- Bei einer Auflösung des QPs gelten künftig die Bestimmungen gemäss vorgesehener WZC (gem. BZR-Entwurf). Die mittels des QPs realisierten Bauten überschreiten die künftig vorgesehenen maximalen Gebäudedimensionen nicht. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann aufgehoben werden. Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehener WZC (laut BZR-Entwurf) sind durch die Auflösung des QPs geringere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, als vergleichsweise an anderen Orten. Dennoch sind bei einer QP-Auflösung punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, was zu prüfen gilt.
- Es gilt die Bestandesgarantie.
- Die bestehenden Qualitäten der verdichteten durchgrünter Siedlung sind beizubehalten.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

24 Quartierplan Goldmatte I

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.01.1984	07.10.1984
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Festlegung Erschliessung sowie Platzierung und Einordnung der Wohngebäude innerhalb des Quartierplans.

Bedeutende Regelungen

- Hauptsächlich zweigeschossige Doppel­einfamilienhäuser. Konventionelle Bauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss massiv (Beton/Backstein) und Obergeschoss mit Dach in Holzkonstruktion. Vorgesehene Materialität aus hellem Verputz, Holz und Ziegel.
- Form, Stellung und Materialien abgestimmt auf Häuser auf Parzelle 2999 und 3054
- AZ 0.35 darf über gesamtes anrechenbares Grundstück nicht überschritten werden
- Verbreiterung Goldmattweg durch Grundeigentümer / Bauherren
- Erschliessung über den Goldmattwegperiphere Anordnung der Autoabstellplätze, -unterstände und Garagen entfallen interne Zufahrtsstrassen. Einzelnen Häuser werden über Fussweg erschlossen. Zugang zum Haus 3/4 und zum Haus 9 muss befahrbar sein und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen {Nottransporte}.
- Regelung der Fahrwegrechte über die Grundeigentümer
- Zentraler Spielplatz von 15% der Bruttogeschossfläche sowie dessen Sicherstellung.

Ausnahmen ▪

Dienstbarkeiten

vorhanden

fehlend

- Grundeigentümer/ Bauherren verpflichten sich erforderliches Land für Verbreiterung Goldmattweg zu erwerben
- Fahrwegrechte
- Spielplatz ist auf gemeinschaftlicher Parzelle (3431)

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 einheitliche Gebäude, durchgrünt ▪ Eher kleine «Überbauung» mitten im Quartier -> fällt deshalb nicht gross auf ▪ Doppel-EFH
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rund die Hälfte der vorgesehenen Spielplatzfläche wurde doch ein Parkplatz ersetzt und somit zweckentfremdet.
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine durchgehende Verbreiterung des Goldmattwegs auf 4.2 m ▪ Von der ursprünglich geplanten dezentralen Erschliessung wurde abgewichen und eine Erschliessungsstrasse zur Parzelle 3425, inkl. Garagengebäude erstellt. ▪ Kinderspielplatz wurde teilweise zwecke
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die WZC ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnutzung erhöhen, Erhalt des Quartiercharakters und der hohen Wohnqualität

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	10m	11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	18m	18 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Quartierplan organisierte die Erschliessung des Gebietes und ermöglichte somit dessen Bebauung. Von der ursprünglich dezentralen Erschliessungsweise wurde stark abgewichen, was zu einer starken zusätzlichen Versiegelung des Gebietes führt. Die Anzahl Parkplätze wird im Vergleich zur projektierten Parkierungsflächen überschritten, wobei ebenfalls massgebliche Flächen des Spielplatzes für weitere Parkierungsflächen zweckentfremdet wird. ▪ Die mittels des QPs realisierten Bauten überschreiten die künftig vorgesehenen maximalen Gebäudedimensionen gem. WZC nicht. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
----------------------------------	--

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann aufgehoben werden. Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehener WZC (laut BZR-Entwurf) sind durch die Auflösung des QPs geringere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben als an anderen Orten.
- Dennoch sind bei einer QP-Auflösung punktuelle Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, was zu prüfen gilt. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Für die heute bestehenden Parkierungsflächen gilt ebenso die Bestandesgarantie, wobei versickerungsfähige Alternativen in Betracht gezogen werden sollen. Die Wiederherstellung des Spielplatzes ist zu prüfen.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

25 Quartierplan Goldmattstrasse

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	14.11.2000	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans ▪ Erhöhung der Dichte für Neubauprojekt

Bedeutende Regelungen

- Zwei Wohngebäude mit gestaffelter Fassadenfront, Längsausrichtung zum See, Verbindung der beiden Gebäude mit einem eingeschossigen Gebäudeteil. Die Bauten sind als Holz- oder Massivbauten vorgesehen. Fassade Haus Bucher dunkel in Holz, Fassade Haus Pochmann hell verputzt.
- Erschliessung über Goldmattstrasse, Weiterführung des öffentlichen Fussweges und Abtrennung durch eine Hecke
- Flachdach möglich
- Aussenflächen werden niveautechnisch mehrheitlich belassen. Es sind natürliche Materialien vorgesehen. Teilweise seeseitige Aufschüttung um ca. 80-100cm, als Schutz vor Hochwasser

Ausnahmen ▪ Erhöhung Geschossflächenziffer um 15%

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Fusswegverbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Mehrheitlich begrünte Flachdächer.
- Grosszügige Grünflächen.
- Seeabstand von 20m.

Defizite (Analyse & Umfrage)

- Grossvolumiges Wohngebäude auf Parzelle 2211 im vergleichweisen kleinmassstäblichen Goldmatt-Quartier

Bemerkungen

- Aufgrund des grossen Bauvolumens entspricht die Volumetrie auf der Parzelle 2211 keiner Längsausrichtung.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Spielplätze für Kinder ersichtlich
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die WZC ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A, GrZ		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	W2A: 10 m GrZ: Hochbauten nicht gestattet	10 m	11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	W2A: 36 m GrZ: -	27 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Quartierplan unterstützte die Realisierung der beiden Wohnbauten basierend auf besonderen Verhältnissen aufgrund der direkten Lage am Seeufer und der daraus folgenden Hochwassersituation. Obwohl sämtliche Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabstände, Geschossigkeit und Bauhöhe der Bauzone entsprechen, weist vor allem das Gebäude auf Parzelle 2211 aufgrund dessen Ausrichtung und Volumetrie eine markante Abweichung vom Quartierscharakter auf. ▪ Gemäss künftig vorgesehener WZC (gem. BZR-Entwurf) überschreitet der Baukörper auf der Parz. 2211 die vorgesehenen maximale Gebäudelänge. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. ▪ In der Gewässerschutzzone gilt ein Bauverbot von Bauten und Anlagen (gem. Gewässerschutzgesetz und -verordnung). Es gilt die Bestandesgarantie.
Folgerung für Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartierplan kann aufgehoben werden. Entwicklungsmöglichkeiten (ebenso der Fall mit dem bestehendem QP) sind aufgrund der bestehenden Gebäudedimensionen sowie der Gewässerschutzzone nicht zu erwarten. Es gilt die Bestandesgarantie.
Empfehlung Planungsteam	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung Quartierplan

26 Quartierplan Grundacher

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	21.01.2003	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der Dichte sowie abgestimmte Gestaltung des Neubauprojekts. Erhalt des historischen öffentlichen Grundacherweges in seinem Charakter.
Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> Lage, Erstellung und Unterhalt der Erschliessung. Erhalt historischer öffentlicher Grundacherweg. Untergeordnete Integration von Fuss- und Fahrradwegen im Grundacherweg. Erstellung Fahrradabstellplätze oder -räume PP unterirdisch, Besuchendenparkplätze oberirdisch mit sickerfähigem Belag Bebauung: 2-3 Vollgeschosse in W2, Fassadenhöhe 12m, Gebäudelänge 36m, Attikageschoss max. 80% Gebäudeabstände. Struktur, Körnung und architektonischer Gestaltung und Sprache, Materialwahl und Farbgebung hinsichtlich Erstellung einer Gesamtsiedlung. Nur begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Umgebung und dessen Gestaltung gegliedert in Bereich "Halböffentlicher Aussenraum" und "Privater Aussenraum". Teilweise Überlagerung mit Freihaltebereich, welcher eine Bepflanzung und Möblierung einer maximalen Höhe zulassen. Begleitung Grundacherwegs mit einer Heckenbepflanzung. Erarbeitung Energie- und Entwässerungskonzept
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Überschreitung Anzahl Vollgeschosse (3 statt 2) vgl. mit Regelbauweise Unterschreitung Gebäudeabstände Überschreitung Fassadenhöhe um 2 m Ausnützung +36%

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Erschliessungsstrasse motorisierter Individualverkehr Fusswegrecht zugunsten Öffentlichkeit Einfriedungs- und Bepflanzungsvorschriften bestehen 	<ul style="list-style-type: none"> Näherbaurechte nicht geregelt

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Dichte und gleichzeitig gute Siedlungsqualität. ▪ Gelungene Integration des historischen Grundacherweg und Adressierung der Kantonsbibliothek Obwalden. ▪ Einordnung grossvolumiger Mehrfamilienhäuser in eine Umgebung bestehend aus mehrheitlich Einfamilienhäuser
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäume gemäss Quartierplan oftmals nicht gepflanzt oder durch Heckenstrukturen ersetzt. ▪ Nicht beurteilbar, ob Einsatz von versickerungsfähigem Bodenbelag.
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Zentrumslage ▪ Die Wohnzone B ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ersatzbauten mit mehr Stockwerken als aktuell möglich. ▪ Quartier ist bezüglich Bauten fertig gebaut. Keine Freiflächen mehr die überbaut werden könnten. ▪ Mehr Grünflächen, welche die einzelnen Häuser etwas abgrenzen. Es hat Grünflächen gemäss Quartierplan, jedoch werden die Bäume so klein gehalten (Zuständigkeit beim Abwart), dass sie ihre Funktion eigentlich nicht genügend erfüllen können.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A		WZB
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	12 m	15,5 m/13,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	max. 36 m	30 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Unterschreitung der Gebäudeabstände gilt im Rahmen der Bestandsbauten als zielführend, um eine höhere Dichte zu erreichen. ▪ Durch eine Aufhebung des QPs entstehen Entwicklungsmöglichkeiten gem. den vorgesehenen Bestimmungen der WZB (gem. BZR-Entwurf) insb. hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe von bestimmten Bauten. Teilweise überschreiten die Bauten die maximale Gebäudelänge. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie. ▪ Bei Anpassungen oder Erneuerung des Gebäudebestandes sind die Gebäudeabstände erneut zu überprüfen. Der Erhalt der bestehenden Aussenraumqualitäten gilt es sicherzustellen.
----------------------------------	---

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann aufgehoben werden. Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehener WZB (laut BZR-Entwurf) sind durch die Auflösung des QPs nur teilweise Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, was zu prüfen ist. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Der Umgang mit Näherbaurechten ist zu klären.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

27 Quartierplan Gügen

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	12.09.2016	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Die Quartierplanung "Gügen" regelt die Bauweise, die Erschliessung, Freiraumgestaltung und die Volumetrie der Bauten und Anlagen im Quartierplanperimeter. Der QP verfolgt folgende Ziele: Klare, einfache Vorgaben für die Gebietsentwicklung; Es wird eine qualitätsvolle Entwicklung angestrebt. Die geplanten Bauten sollen sich gut in die Umgebung eingliedern; Die definitive Grösse und Gestaltung der Gebäude wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

Bedeutende Regelungen

- Die nichtbegehbaren Dachflächen sind zu begrünen.
- Die maximal zulässige Höhe der Baufelder darf nur durch technische Aufbauten überschritten werden
- Vordächer bis max. 5m Ausladung über den Baufeldrand sind erlaubt, sofern sie den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.
- Helle und reflektierende Materialien und Farben sind nicht zulässig. Grelle Farben und glänzende Materialien an Fassade und Dach sind zu vermeiden.
- Mit dem Quartierplan werden Baufelder für ober- und unterirdische Bauten festgelegt.
- Die maximal zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäss BZR müssen dabei eingehalten werden.
- Es sind Gewerbeflächen vorgesehen. Pro Baufeld ist im obersten Vollgeschoss oder Attika eine Wohnung, für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber, geplant. Im Baufeld C ist eine Trainingshalle vorgesehen, welche vor allem ausserhalb der Arbeitszeiten genutzt wird und nicht für publikumsintensive Veranstaltungen geeignet ist.
- Entlang der Brünigstrasse sind offene Lagerplätze nicht erlaubt.
- Entlang der Südgrenze ist ein Grüngürtel von 2,5 m Breite vorgesehen.
- Es sind Einstellhallen mit mindestens 30 % der gesamten Parkplatzanzahl zu erstellen. Im Weiteren werden ca. 140 oberirdische Parkplätze angeordnet. Die oberirdischen Parkplatzflächen werden mit sickerfähigen Belägen ausgeführt. Mindestens 50% der berechneten Abstellplätze für den leichten Zweiradverkehr sind oberirdisch zu erstellen.

Ausnahmen

- Unterschreitung Strassenabstand für Kleinbauten (Velo- und Containerunterstände)

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Näherbaurecht für Bäume gegenüber LW 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Begrünter Siedlungsrand
- Gute Ausnutzung der Parzelle.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Die Bauvolumen sind für die Lage am Siedlungsrand sehr gross.
- Die Parkierung hätte unter allen Gebäuden zugunsten von weniger oberirdischen Parkplätze realisiert werden können.

Bemerkungen

-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Arbeitszone D ermöglicht diverse Arbeitsnutzungen mit mässig störenden Emissionen insbesondere am Siedlungsrand. Entsprechende Anforderungen werden an die Einpassung gestellt.
- Freizeitnutzungen mit hohem Besuchsaufkommen sollen künftig nicht mehr im Gebiet angesiedelt werden.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		AZD
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	15 m	16 m
Gebäudelänge	36 m	57 m	50 m

Baurechtliche Beurteilung

- Bei einer Auflösung des QPs gelten künftig die vorgesehenen Bestimmungen der AZD (gem. BZR-Entwurf).
- Gegenüber der LW-Zone ist künftig der reguläre Grenzabstand einzuhalten. Zusätzlich ist künftig der Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen, wodurch ein Grenzabstand von 10 m entsteht. Dieser wird insbesondere gegenüber der LW-Zone, aber auch in geringem Mass

gegenüber der angrenzenden Bauzone unterschritten. Die Gebäudeabstände werden eingehalten.

- Das vorgeschriebene Trottoir wird in die VZ überführt.
- Es gibt insgesamt wenig Abweichungen von der Regelbauweise. Entsprechend gering sind die Auswirkungen. Es gilt die Bestandesgarantie.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann aufgehoben werden und AZD überführt werden. Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten (hinsichtlich der Gebäudedimensionen des Bestands) sind nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten (zu prüfen).
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

28 Quartierplan Häfeli

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	26.03.1996	20.08.1996
Letzte Änderung	21.09.2010	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Ersatz des vorangehenden Quartierplans aus dem Jahr 1996.
- Die Bestimmungen des bestehende Quartierplan Areal Häfeli bleiben, sofern nicht durch die vorliegende Quartierplanänderung 2008 geändert oder aufgehoben, in Kraft. Die Quartierplanänderung ist somit eine Ergänzung. Die besonderen Bauvorschriften (Bericht und Spezielle Bauvorschriften) vom 12.03.2010 sind ein integrierender und verbindlicher Bestandteil des Quartierplans.

Bedeutende Regelungen

- Staffelung, Ausrichtung und Höhenabstufung der 6 Mehrfamilienhäuser
- Wohnhäuser: Zweigeschossige verputzte Mauerbauten mit Flachdächern und Attikageschoss von max. 60%. Gewerbe- und Bürobauten: aus Holz mit optischen Fugen und Dächern in Blech oder Eternit
- Etappierung der Gewerbe- und Bürobauten in 2 Etappen
- Erstellung und Unterhalt interner Erschliessungsanlagen und Infrastrukturen Zulasten Grundeigentümer. Getrennte Erschliessung der Wohn- und Gewerbebauten. Sie sind dauernd zu garantieren und unterhalten. Verkehrsfreies Fusswegnetz innerhalb Parzelle 2274.
- Entsorgung
- Keine Aussenantennen
- Verladeplatz
- Genügende Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen sowie dessen dauerhafte Garantie
- Bestand und Unterhalt der Spielplätze ist dauerhaft zu garantieren
- Anzahl Parkplätze. Verortung und Anzahl Besuchendenparkplätze

Ausnahmen

- Überschreitung Grenz- sowie Gebäudelängen, Firsthöhen, Anzahl VG (4 VG+Attika statt 3 VG)
- Unterschreitung Baulinienabstand, Grenz- und Gebäudeabstand. Auskrugung von Balkonen und Vordächer der Baulinie um 1.20 m und Kellerausstertreppen möglich.

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Bepflanzung
- Spielplätze
- Erschliessungsanlagen

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten

- Unterschreitung des Grenzabstandes (Parzelle 1887, 3684 und 2274) und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Gelungene Eingliederung der Mehrfamilienhäuser in bestehendes Quartier.
- Hohe Dichte mit grünen öffentlichen und privaten Zwischenräumen.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Fehlende Bepflanzung gemäss Quartierplan: Insbesondere Baumreihe zwischen Parzelle 2274, 3684 und 1887 sowie im Norden der Parzelle 2274.

Bemerkungen

- Nicht beurteilbar, ob bedeckte wettergeschützte Spielflächen realisiert wurden
- Der Einwohnergemeinderat behält sich vor, nach Fertigstellung der Gebäude aufgrund der nachgewiesenen Nutzungen die endgültige Anzahl Parkplätze festzusetzen und nötigenfalls zusätzliche zu verlangen. Die Bauherrschaften, resp. deren Nachfolger verpflichten sich, ausreichend Parkplätze zu erstellen (zu prüfen ob dies ausgeführt wurde).

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Wohnzone B ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
- Die Arbeitszone D ermöglicht diverse Arbeitsnutzungen mit mässig störenden Emissionen insbesondere am Siedlungsrand. Entsprechende Anforderungen werden an die Einpassung gestellt.
- Quartierplan für Gewerbezone aktuell in Überarbeitung

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A, GZ I		WZB, AZD
First- bzw. Gesamthöhe	14 m, 15 m	14 m	WZB: 15,5 m/ 13,5 m (Flachdach) AZD: 20 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	max. 101.1 m	WZB: 30 m AZD: 50 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan weicht gegenüber der Regelbauweise insb. deutlich bezüglich der maximalen Gebäudelänge ab. Durch eine Aufhebung des QPs gelten künftig für die Parz. 1870, 1919 und 3684 die Bestimmungen der AZD, für die Wohnbauten der Parz. 2274 die Bestimmungen der WZB (gem. BZR-Entwurf).
- Die Gebäudedimensionen der Bauten auf den Parz. 1870 und 1919 entsprechen den vorgesehenen Bestimmungen der AZD und weisen teilweise bauliches Entwicklungspotenzial auf. Mit Ausnahme der Liegenschaft Bitzighoferstr. 4 überschreiten alle anderen Baukörper deutlich die vorgesehenen Bestimmungen der maximalen Gebäudelänge ab.
- Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Bei einer Aufhebung des QPs sind ggf. bei Bedarf aufgrund der besonderen ortsbaulichen Situation für die Baukörper der Parzellen 1870, 3684 sowie 2274 Baufelder oder Baulinien zu ergänzen, welche die langfristige Bebauungsstruktur zusätzlich zur geltenden Bestandesgarantie sichert (zu prüfen).

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

29 Quartierplan Hostatt-Sonnenhof

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	23.06.1992	25.08.1992
Letzte Änderung	14.09.2010	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Folgende Ziele werden im Quartierplan von 1992 festgehalten:
- Städtebauliche Eingliederung der Überbauung in den vorhandenen Kontext.
- Anlehnung der Siedlungsstruktur an traditionelle Bauweisen des Dorfes Sarnen, ohne einer inhaltslosen Imitation der Historie zu verfallen.
- Anwendung des Prinzips der "Einheit im Grossen, Vielfalt im Detail".
- Lösung der verkehrstechnischen Erschliessung unter dem Aspekt der Fussgängerfreundlichkeit.
- Erhaltung von ausreichendem Grünraum für Spiel und Erholung.
- Grosszügige Sozialeinrichtungen innerhalb der Siedlung (Spielplätze, zentraler Platz mit Brunnen, etc.).
- Vermeidung des "Blockcharakters" und Identifikationsmöglichkeit durch Ablesbarkeit der Einzelhäuser mit individuellem Gesicht (Fasadengestaltung).
- Einfacher, klarer (und somit wirtschaftlicher) Aufbau der Grundrisse, ausgehend von einer sich wiederholenden Grundstruktur.
- Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Grosswohnungen.
- Ortsübliche Kauf- bzw. Mietpreise.

Bedeutende Regelungen

- Flächenreservierung für eventuelle Strassenverlängerung
- Zulässig ist bei vier Gebäuden eine viergeschossige Bebauung und bei zwei Gebäuden eine dreigeschossige Bebauung mit entsprechenden Grenz- und Gebäudeabständen.
- Bei zwei Gebäuden der ersten Etappe wird der Grenz- und Gebäudeabstand nicht eingehalten.
- Es besteht eine Strassenbaulinie zur St. Antonistrasse sowie eine Baulinie für Kleinbauten.
- Die Anordnung der Bauten wird mit Baubegrenzungslinien geregelt, was einem Baubereich entspricht.
- Für die Hauptbauten sind Satteldächer mit First parallel zur Gebäudelänge zu erstellen.
- Der Quartierplan regelt die Materialisierung, die Farbwahl ist mit der Baubewilligung festzulegen.
- Die interne oberirdische Erschliessung ist bis auf wenige Ausnahmen dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten.
- Die bestehende Tiefgarage darf nicht mit der neuen zusammengebaut werden. Parkierungsmöglichkeiten für Velos sind pro Haus in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es wird eine "genügende" Bepflanzung des Areals festgelegt. Die im Quartierplan ausgewiesenen Spielplätze sind dauernd zu garantieren. Nebst den allgemeinen Freiflächen ist den Erdgeschosswohnungen je ein individueller Garten vorgelagert. Auf eine verbindliche Festlegung der Umgebungsgestaltung wird im Rahmen des Gestaltungsplanes nach Absprache mit den Behörden verzichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich die Bauherrschaft nach erfolgter Baueingabe 2-3 Konzepte von ausgewiesenen Gartenarchitekten erarbeiten zu lassen. ▪ Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit an Ort versickern zu lassen.
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erhöhung der Ausnützung um 15 % in der ersten Etappe wurde mit der Überarbeitung 2010 gestrichen. ▪ GFZ-Bonus für 2. Etappe von 4,1 % ▪ Zusätzliches Geschoss bei vier der sechs Gebäude.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduktion Gebäudeabstand ▪ Parzellierung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Quartier wird vorwiegend positiv beschrieben, insbesondere wird es als kinder- und familienfreundlich, belebt und als guter Ort um alt zu werden sowie gut in Schuss wahrgenommen.
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im ursprünglichen Quartierplan wurden bis zu 50 % mehr Parkplätze vorgesehen als gesetzlich notwendig. Für die 2. Etappe wurde das korrigiert.
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Realisierung der Überbauung erfolgt in Etappen. ▪ Die St. Antonistrasse ist im Quartierplan-Perimeter baulich für den Durchgangsverkehr unterbrochen. ▪ Es sind mehrere Einsprachen zur Erschliessung über die südliche St. Antonistrasse eingegangen. Die Einsprachen wurden abgewiesen.
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Zentrumslage ▪ Die Wohnzone A gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen. ▪ Das Gebiet gehört zu den zentralsten Lagen von Sarnen. Entsprechend soll von der guten ÖV-Erschliessung profitiert werden und eine entsprechende Dichte zugelassen werden.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Umgebung ist allen Umfrageteilnehmenden aus dem Quartier sehr wichtig. ▪ Bestehende Qualitäten sollen belassen werden. ▪ Im Sinne der Innenverdichtung sollte im Rahmen der neuen BZO eine Aufstockung / Erweiterung der bestehenden Gebäude ermöglicht werden. ▪ Autofrei oder mindestens Tempo 30 werden gewünscht.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZA
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	15,5 m	18,5 m/ 17 m (Flach- dach)
Gebäudelänge	36 m	30 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Bei einer Aufhebung des QPs gelten künftig die vorgesehenen Bestimmungen der WZA (gem. BZR-Entwurf). Die Gebäudedimensionen der realisierten Bauten unterschreiten die maximal vorgesehenen Masse und weisen somit teilweise bauliches Entwicklungspotenzial auf. Gegenüber der Regelbauweise werden teilweise die Gebäudeabstände unterschritten.
- Die ordentlichen Grenzabstände werden aufgrund der Abparzellierung des Freiraums innerhalb des Quartierplan-Perimeters nicht eingehalten.
- Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Der Erhalt der bestehenden Aussenraumqualitäten gilt es sicherzustellen.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Durch eine Aufhebung des QPs sind bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten insb. hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe gem. Bestimmungen der künftig vorgesehenen WZA.
- Der Umgang mit Kleinbauten innerhalb der Strassenbaulinie ist zu prüfen.
- Um die aussenräumlichen und ortsbaulichen Qualitäten des Quartierplatzes (oder hin zur St. Antonistrasse) langfristig zu sichern sind ggf. Baulinien zu prüfen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

30 Quartierplan Hostett Ramersberg

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	21.11.1980	31.03.1981
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Schaffung einheitlicher Gesamtcharakter der Bebauung
- Umgang mit sensiblem Landschaftsraumes
- Lösung der Erschliessung

Bedeutende Regelungen

- Baureglement Bezirksgemeinde Ramersberg und Zonenvorschriften W2 massgebend
- Individuelle Einfamilienhäuser sowie drei zusammengebaute Einfamilienhäuser im Osten, einheitlicher Gesamtcharakter
- Gestaltung der Sockelgeschosse in Massivbauweise sowie Ausgestaltung der Obergeschosse in dunklem Holz, Materialien und Farbgebung landschaftsverträgliche Einordnung in die Umgebung, Satteldächer (einheitliche Gestaltung der Dächer aus Ton- oder Betonziegel, bezüglich gleichseitige Neigung von min. 30 und max. 36 Grad, Allseitiger Dachvorsprung von min. 80 cm und max. 120 cm, und Firstrichtung zur Talseite), als Dachausbauten nur einfach Lukarnen mit ziegelgedecktem Schlepp- oder Satteldach von max. ein Drittel der Dachlänge.
- Erschliessung über zwei Stichstrassen. Parkierung bei den einzelnen Gebäuden jeweils im Untergeschoss der Wohnbauten, ausgenommen als Garagengruppe bei den Reihenhäusern.
- Mehrhöhen sind nur im Rahmen der Planeintragung zu verantworten.
- Sensible Umgebungsgestaltung durch Einordnung in die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten. Nur minimale Terrainaufschüttungen und Abgrabungen erlaubt. Naturnahe Gestaltung von notwendigen Stützmauern. Von einem gemeinsamen Kinderspielplatz wird aufgrund der Einzelbauweise abgesehen.
- Einzelne Antennen auf Dächern sind nicht erlaubt.
- AZ 0.35 für gesamtes Grundstück. Bruttogeschossfläche kann ungleich auf die Parzellen verteilt werden.

Ausnahmen

- Gebäude Parzelle 5 (die drei zusammengebaute Einfamilienhäuser im Osten) überschreitet zonengemässe Maximallänge: Gebäudelänge der Reihenhäuser 32,0 m (grösste Abmessung), ergibt eine Mehrlänge von 12.0 m
- Überschreitung Firsthöhe: Firsthöhen von 9.50 m bis 11.0 m, ergibt Mehrhöhen von 0.50 m bis 2.0 m. Bei der Höhenmassbestimmung werden Bauten unter einer Breite von 6.0 m nicht berücksichtigt
- Massgebend für die Bauprojekte ist die Bruttogeschossfläche und nicht die Parzellenfläche

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung von Baulücke 3253 wurde auf 3256 verschoben (Dienstbarkeit). Eine nachträgliche Verschiebung der Bruttogeschossfläche ist nur möglich, wenn dies für die betroffenen Parzellen im Grundbuch angemerkt wird. Im Falle einer Aufparzellierung wird der Quartierplan auf die abgetrennten Parzellen übertragen. 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Durchgrüntes Quartier mit einheitlichen, regelmässigen Gebäudevolumen mit Satteldächern

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Bauliche Ausführung nicht gemäss Quartierplan aus dem Jahr 1981. Die drei zusammengebauten Einfamilienhäuser im Osten wurden nicht realisiert. Das historische Gebäude der Parz. 2419 ist erhalten geblieben. Die Bauvolumen der heute bestehenden Gebäude unterscheiden sich in ihren Grundrissen und Volumen deutlich von den Vorgaben gemäss Quartierplan 1981.
- Es wurden deutlich mehr und grössere mehrheitlich gedeckte Garagenbauten realisiert als im QP vorgesehen.
- Die Fassadengestaltung ist nicht einheitlich.

Bemerkungen

- Planungsgebiet liegt im Landschaftsschongebiet.
- Es wurden noch nicht alle Bauten gemäss Quartierplan 1981 realisiert. Anstelle des Gebäudes im Baubereich 3 befinden sich heute Gärten.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit
- Die Wohnzone F Ramersberg gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit niedriger baulicher Dichte an den landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen in Ramersberg. Die Baulücke kann nach deren Bestimmungen überbaut werden.
- Die KeZ Ramersberg gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstrukturen in Ramersberg.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

Zone	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
	W2B		WZF Ramersberg,

			KeZ Ramersberg
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	11 m, bzw 9.5 m	10.5 m
Gebäuelänge	25 m	max. 20 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Es sind wesentliche Diskrepanzen zwischen dem QP aus dem Jahre 1981 und dem realisierten Bestand festzustellen. U.a. wurde das Quartier nicht in der vorgesehenen Einheitlichkeit realisiert.
- Um die nach wie vor unbebaute Parzelle 3253 zu überbauen, müsste die Parzelle gemäss dem QP von 1981 überbaut werden (wird als nicht zeitgemäss eingestuft) oder eine QP-Anpassung durchgeführt werden. Dies gilt auch für andere grössere baulichen Anpassungen an anderen Liegenschaften. Bei der vorgesehenen QP-Auflösung könnte die Parzelle gemäss den Bestimmungen der WZF Ramersberg (gem. BZR-Entwurf) in der Regelbauweise überbaut werden (Parz. bereits erschlossen). Die Gewässerschutzzone gilt es zu berücksichtigen (insb. bei der Überbauung der Parz. 3253).
- Die realisierten Bauten überschreiten teilweise die vorgesehenen maximal zulässigen Gebäudedimensionen gem. vorgesehener Bestimmungen der WZF Ramersberg. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. bescheidene Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Eine Erweiterung von befestigten und offenen oder überdachten Garagengebäude ist nicht vorgesehen. Zusätzliche Hangabtragungen und -aufschüttungen sind zu vermeiden.
- Im Sinne des Ortsbildschutzes (aufgrund der erhaltenen historischen Bausubstanz) wird die Parz. 2419 künftig in die KeZ Ramersberg (Überlagerung mit Ortsbildschutzzone) überführt.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Der Quartierplan kann u.a. aufgrund der Diskrepanz zum realisierten Bestand sowie des hohen Alters aufgehoben werden.
- Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehener WZF Ramersberg (gem. BZR-Entwurf) sind durch die Auflösung des QPs für die Bestandsbauten nur teilweise Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, was zu prüfen gilt.
- Für die unbebaute Parzelle 3253 öffnet sich der Entwicklungsspielraum, die Parz. kann gemäss den Bestimmungen der Regelbauweise (WZF Ramersberg) überbaut werden.
- Die vorgesehenen Bestimmungen der WZF Ramersberg sowie KeZ Ramersberg (Parz. 2419) sichern künftig ortsbauliche und gestalterische Qualitäten.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung des QPs, da grösstenteils überbaut.

31 Quartierplan Hostett Revosa

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	03.11.2008	-
Letzte Änderung	01.12.2008	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Einheitliche Gestaltung Baukörper
- Gestaltung und Organisation Aussenraum
- Parkierung
- Sicherstellung Verbindung Fahrrad- und Fusswegnetz
- Interne und externe Erschliessung
- Regelung Wärmeerzeugung, Meteorwasser, Brand- und Schallschutz

Bedeutende Regelungen

- Baulinien und Baubereiche für den Strassenabstand, Wohnbauten und Nebenbauten. Auskragende Bauteile wie Vordächer, Balkone und Verglasungen dürfen die Baulinien um maximal 1.0 m und die Baubereiche um maximal 1.5m überschreiten. Die Nebenbauten weisen eine max. Fläche von 80,0 m² und eine Höhe von 3.5 m auf.
- Die max. Gebäudelänge beträgt 21 m und die max. Fassadenhöhe max. 12 m.
- Alle Bauten umfassen 3 Vollgeschosse, wobei die Baubereiche A1, A2 und A3 jeweils über ein Attikageschoss (60%) verfügen. Für alle Baubereiche gilt - max. realisierbare und anrechenbare Geschossfläche 5750.0 m²
- Die interne Erschliessung wird minimal gehalten, ist oberirdisch vom Verkehr befreit und bietet somit keine Durchfahrtmöglichkeiten. Die Zufahrt hat entsprechend Quartierplan über vordefinierte Stellen zu erfolgen.
- 10% peripher angelegte Besuchendenparkplätze. 3/4 der Abstellplätze sind unter Terrain anzulegen. Vorplätze und Abstellplätze müssen versickerungsfähig gestaltet sein.
- Notzufahrt erfolgt über die interne Platzfläche sowie über das Fusswegnetz.
- Gewährleistung des öffentlichen Fuss- und Fahrradwegnetzes zwischen Hostattstrasse und St. Antonistrasse.
- Vorgaben bezüglich Tür- und Wegbreiten sowie die Neigung von Wegen gewährleisten ein behindertengerechtes Bauen.
- Erstellung von kubischen Bauten mit Lochfassadengestaltung, nur Wohn- und Essbereiche weisen eine offene Bauweise auf. Attikageschoss hebt sich farblich und strukturell ab. Vorgaben Einreichung eines Farb- und Materialkonzept sowie Vorgaben betreffend Gestaltung und Materialität Balkone und Windschutzverglasungen.
- Mindestflächen für Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsanlagen von 1140 m² und wobei für eine wetterunabhängige Nutzung dieser Flächen 275 m² als Gemeinschafts-, Hobbyräume und Pavillon oder

	<p>Unterstände in der Umgebung erstellt werden Unterteilung in wohnungsbezogene und allgemeine Grünflächen. Bepflanzung zur räumlichen und funktionalen Gliederung der Umgebung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Wärmeerzeugung hat mittels erneuerbarer Energie zu erfolgen. Ein Anschluss an einen Wärmeverbund ist möglich. ▪ Erarbeitung Brandschutzkonzept Tiefgarage und Hochbauten. ▪ Kanalisationskonzept für Schmutz- und Meteorwasser inkl. den entsprechenden Berechnungsnachweisen (Versickerung) ▪ Nachweis der Konstruktionen für den erhöhten Schallschutz. ▪ Unterteilung in zwei Bauphasen
--	---

Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhte GFZ von 0.92
------------------	--

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterhalt des Aussenraumes ▪ Erstellung und Unterhalt der internen Verkehr- und Weganlagen sowie des öffentlichen Fuss- und Velowegnetzes durch die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümer. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Näherbaurechte & Grenzbaurechte zulasten Gemeinschaftsparzelle nicht grundbuchlich abgesichert

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsfreie interne Erschliessung ▪ Zentrale Gemeinschaftsflächen
---	--

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschreitung maximaler Gebäudelänge von 21 m in Baubereich A2 und A3 um 1.2 m ▪ Mehrheitlich versiegelte Spiel- und Aufenthaltsflächen. ▪ Beschränkte geteilte Grünflächen im Rahmen der Aussenplätze
---	---

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Zentrumslage ▪ Die Wohnzone A gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen. ▪ Der Bestand entspricht neueren Gebäuden, ohne grossen Änderungsbedarf. Es sind teilweise Aufstockungen im Sinne der Nachverdichtung in Zentrumslage denkbar.
---	--

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier braucht keine weitere Entwicklung. ▪ Die St. Antonistrasse soll auch in Zukunft keine Durchgangsstrasse sein und zudem in eine Tempo 30-Zone umgewandelt werden. ▪ Gemäss Seite 101 des «REK-Sarnen_Bericht_Entwurf-Mitwirkung» soll die Wiese beim BWZ Obwalden bei Grundacherweg und St. Antonistrasse überbaut werden. Diese bestehende Grünfläche gilt es unbedingt zu erhalten und allenfalls die dortigen überirdischen Parkplätze zu redimensionieren. Gerade im Zentrum der Gemeinde Sarnen sollten in allen Quartieren punktuell Grünflächen vorhanden sein. Schauen Sie sich auf der Grafik, Seite 101 an, wie viele Grünflächen im braunen Bereich (Grundacher, Hofstett, Feld) noch vorhanden wären. Zur Begründung von Grünflächen verweise ich auf den Erhalt der Biodiversität (siehe Seite 12 oben genanntes Dokument) oder auf die Darlegungen «Von Stadtwäldern und Grünräumen profitieren alle» des BAFU.
--	---

- Es gilt einen neuen Quartierplan für die ganze Hostett und Teile des Grundachers (Kt. Verwaltung und BWZ) zu erstellen, wo die auch die Zukunftsgestaltung festgehalten wird. Dazu gehören u.a. der Erhalt von Grünflächen, das Verkehrskonzept oder die Nutzungsausrichtung (Fokus ruhiges Wohnquartier).

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3A		WZA
First- bzw. Gesamthöhe	14 m	12 m	18,5 m/17 m (Flachdach)
Gebäuelänge	36 m	21 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Bei einer Aufhebung des QPs gelten künftig die vorgesehenen Bestimmungen der WZA (gem. BZR-Entwurf). Die Gebäudedimensionen der realisierten Bauten unterschreiten die maximal vorgesehenen Masse und weisen somit teilweise bauliches Entwicklungspotenzial auf (insb. hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe). Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden eingehalten (Annahme auskragende Gebäudeteile um max. 1.0 m), sind jedoch weitgehend ausgeschöpft.
- Ob die gem. QP maximal zulässige GFZ in die künftigen Zonenvorschriften übertragen wird oder werden kann (da die Nutzungsziffer im Konflikt zu kantonalem Recht steht) muss eingehend geprüft werden.
- Es besteht ein Fussweg mit öffentlichem Wegerecht auf der Parz. 277. Es bestehen Gemeinschaftsflächen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Durch die vorgesehenen Bestimmungen der WZA (gem. BZR-Entwurf) sind künftig insb. Aufstockungen zu erwarten (da der Bestand v.a. die maximale Gebäudehöhe nicht ausschöpft), sofern die heutigen QP-Bestimmungen über die maximal zulässige GFZ künftig nicht übertragen werden (durch PBG Obwalden nicht zu erwarten).
- Die Dienstbarkeiten des öffentlichen Wegerechts werden übertragen. Der Umgang mit den Gemeinschaftsflächen gilt zu prüfen.
- Um die langfristige Sicherung des Spiel/Aufenthaltsplatzes zu garantieren sind Baulinien denkbar (zu prüfen).
- Es besteht die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

32 Quartierplan Kernmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	22.01.2018	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Klare und einfache Vorgaben für die Gebietsentwicklung
- Sicherstellung einer haushälterischen und gestalterisch guten Siedlungsentwicklung
- Minimierung der Einschränkungen für die Landwirtschaft

Bedeutende Regelungen

- Zulässig sind gewerbliche Nutzungen für verarbeitende und produzierende Betriebe sowie Logistik- und Transportgewerbe und Betriebe mit hohen Immissionen. Verkaufsnutzungen sind nur im Rahmen von Art. 18 BZR möglich. Personenintensive Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig.
- Pro Parzelle ist eine Wohnung im Sinne Art. 17 BZR zulässig.
- Die Bebauung wird mit Baufeldern festgelegt. In dem Erschliessungsbereich sind Anlagen für den fahrenden und ruhenden Verkehr sowie Klein- und Kleinstbauten zulässig. Pro Parzelle sind zwei punktuelle Zufahrten gemäss Normen zulässig.
- Flachdächer sind zu begrünen oder zur Energiegewinnung zu nutzen.
- Die als Grünraum bezeichneten Bereiche sind als Wiesen auszugestalten. Entlang der Kägiswilerstrasse sind geeignete kleinkronige Bäume zu pflanzen.
- Die Anordnung und Ausgestaltung der Parkfelder sowie die vorgesehene Begrünung offener Parkplätze sind mit dem Umgebungsplan im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Bedarf, Anordnung und Ausrüstung der Velo-Abstellplätze sind benutzerfreundlich und ausgelegt für eine optimale Förderung des Veloverkehrs auszugestalten.
- Mit einer Baueingabe auf der Parzelle 4351 ist aufzuzeigen, wie die Parzelle 709 bei einer allfälligen Einzonung erschlossen werden kann. Die Erschliessung der Parzelle 709 ist mit einem Wegrecht zu sichern. Zur Achse des Industriegeleis auf den Parzellen 3985, 4351 ist ein Abstand von 3 Meter von jeglichen festen Installationen freizuhalten. Erschliessungsflächen sind erlaubt, Parkplätze nicht. Befestigte Freiflächen sind soweit zulässig sickerfähig auszuführen.
- Die besonderen Bauvorschriften und verbindlichen Pläne des Quartierplans gelten für alle ausgeführten Bauten unbefristet und werden erst durch eine weitere Überarbeitung des Quartierplanes abgelöst.
- Die Geltungsdauer von nicht realisierten Teilen der Quartierplanung wird auf zehn Jahre befristet.

Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Von der minimalen Gebäudehöhe von 9 m kann um 0,5 m abgewichen werden. Massgebend ist die bei Hauptbauten erreichte Firsthöhe.
------------------	--

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Quartierplan schafft im Vergleich zur Regelbauweise keine zusätzlichen Qualitäten. Er erlaubt eine auf die Nutzung zugeschnittene Bebauung.
---	---

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grünräume sind nicht als Wiesen ausgestaltet, sondern mit Schotter gefüllt.
---	---

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baufeld A realisiert, Baufeld B nicht realisiert (weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche gem. Luftbild)
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Der Quartierplan überspringt einen kleinen Siedlungstrenngürtel und liegt damit in zwei Arbeitsgebieten mit unterschiedlichem Schwerpunkt. In der Kernmatt sollen künftig lokale Unternehmen mit grossem Flächenverbrauch einen Platz finden. Im Schlänggenried sollen Produktionsbetriebe auf gestapelten Flächen angesiedelt werden. ▪ Die Arbeitszone A ermöglicht die Weiterentwicklung der dicht genutzten Industrie- und Gewerbeflächen im Gebiet Industriestrasse zu einem gut organisiert und gestalteten, zentralen Arbeitsgebiet in Sarnen. ▪ Die Arbeitszone C ermöglicht die Weiterentwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen im Gebiet Kreuzstrasse - Kernmatt mit Nutzungen, die aufgrund ihrer Emissionen auf eine periphere Lage angewiesen sind.
---	---

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.
--	--

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	IZ		AZB, AZC
First- bzw. Gesamthöhe	20 m	16 m	20 m 16 m
Gebäudelänge	-	90 m resp. 70 m	AZB: Entscheid EGR AZC: Entscheid EGR

Baurechtliche Beurteilung

- Für die Realisierung des Baufeldes B ist die zehnjährige Frist noch nicht abgelaufen (Falls Bebauung nicht fristgerecht erfolgt, kann eine QP-Anpassung eingefordert werden). Bei einer Auflösung des QPs gelten künftig für Baufeld A (realisiert) die vorgesehenen Bestimmungen der AZB, für Baufeld B die Bestimmungen der AZC (gem. BZR-Entwurf). Um die Realisierung des Baufelds B im Sinne des QPs zu sichern, könnte ein Baufeld (oder Baulinien) gem. heutigem QP ausgeschieden werden, was zu prüfen gilt.
- Es ist ein durchgehender Abstand von 3.0 m gegenüber dem Industriegleis zu wahren. In diesem Bereich sind Parkplätze verboten.
- Für die Erschliessung von Parzelle 709 m muss eine Alternative zum Quartierplan gefunden werden.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Bei einer QP-Aufhebung gelten die künftigen Bestimmungen der AZB bzw. AZC (gem. BZR-Entwurf). Entsprechend kommen für die Überbauung des Baubereichs B die Bestimmungen der AZC zur Anwendung.
- Im Sinne der Realisierung des Baufelds B gemäss dem QP kann geprüft werden, ob die Übertragung eines Baufelds (oder Baulinien) zielführend ist.
- Der durchgehende Abstand von 3 m gegenüber dem Industriegleis kann mit einer Baulinie gesichert werden. Auch die Ausscheidung einer VZ in diesem Bereich ist denkbar. Wie mit der Vorgabe, dass keine Parkplätze in diesem Bereich zugelassen sind, umgegangen werden soll, ist zu klären.
- Zur Sicherung der Erschliessung von Parzelle 709 ist eine Dienstbarkeit einzutragen, auch wenn offen ist, ob die Parzelle je eingezont wird.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

33 Quartierplan Kirchstrasse

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	27.02.1996	-
Letzte Änderung	27.02.2023	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der Projektverfasser erwähnt in seinem Bericht, dass der "Dreh- und Angelpunkt" seiner Planung das bestehende Wohnhaus ist, welches sanft renoviert wird. Zu diesem dominanten Gebäude soll westlich an der Kirchstrasse ein dreigeschossiger Baukörper und nördlich, zurückversetzt auf der Anhöhe, parallel zum Hang, ein zweigeschossiger Baukörper gesetzt werden. Mittels einer einfachen Volumetrie und Architektursprache soll die Dominanz des Altbaus unterstrichen werden.

Bedeutende Regelungen

- Das Planungsareal, welches mit einer Quartierplanpflicht belegt ist, befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone in Hanglage. Dieses ist nordwestlich durch eine Grünzone mit angrenzendem Wald und im Süden durch die Kirchstrasse begrenzt.
- Entlang der Kirchstrasse wird ein dreigeschossiges Wohngebäude (gemäss BG. Art.45 Abs. 7), das sogenannte "Steckli", mit drei 3 1/2-Zimmer-Wohnungen vorgeschlagen.
- Auf der Parzelle 3599 Süd ist als dritte Etappe (unbestimmter späterer Zeitpunkt) ein zweigeschossiges 6 1/2 Zimmer-Einfamilienhaus geplant. Mit der südseitigen "Steckli"-Fassade korrespondierende Elemente erzeugen eine anzustrebende Einheit der zwei Neubauten.
- Die vorgeschriebenen Autoabstellplätze sind zweckmässig gegliedert und ausser einem Besucherplatz gedeckt in einer Einstellhalle angelegt (insg. 8 Parkplätze).
- Entlastungsleitung Nebensammelkanal Sarnen - Stalden: Die Planung, Ausführung und Finanzierung dieser auch von den Grundeigentümern der Parzelle 2347 und 3599 benützten Leitung für die Ableitung von Meteorwasser, sofern dessen Versickerung technisch nicht lösbar ist, hat in Absprache mit der Dorfschaftsgemeinde Sarnen zu erfolgen. Des Weiteren sind die notwendigen Vereinbarungen und Dienstbarkeiten zu regeln und im -Grundbuch anmerken zu lassen.
- Die durch rechtsgültige Baulinien zum Schutz des Waldes und der Grünzone festgelegten Abstände werden durch die unterirdische Einstellhalle auf der Westseite zwischen 1.3 m und 1.4 m sowie auf der Nordseite zwischen 0.0 m und 3.4 m unterschritten.
- Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die Parzellen 2347 + 3599 nur im Rahmen der geplanten Quartierplanung zu überbauen und keine anderen

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen zu erstellen, als in den vorgenannten Überbauungsplänen enthalten sind. ▪ Quartierplan-Änderung 2022 um den Erschliessungskern mit einem Lift zu ergänzen sowie den Kellerbereich zu erweitern (inkl. 2 Garagen-Parkplätze).
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartierplan ermöglicht 3 statt 2 Vollgeschosse (gem. BZR W2) im Wohnhaus "Steckli" (an der Kichstr.) ▪ Unterschreitung Grenzabstand von 5.0 m (BZR) auf min. 1.5 m (Einstellhalle) sowie Strassenabstand von 4.0 m auf 3.0 m (Einstellhalle) ▪ Spezielle Bauvorschriften, welche sich aus den integrierten Bestandteilen der Genehmigung ableiten lassen

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die internen Fusswegverbindungen sind gem. Grundbuchauszügen der Parzellen 2347 und 3599 gegenseitig als private Fusswegrechte eingetragen (vgl. Plan Strassen+Wege 1:500). ▪ Diese "Speziellen Bauvorschriften" zur Quartierplanung der Familie Notker+Therese Dillier-Gruner sind im Grundbuch Sarnen auf den Parzellen 2347 + 3599 wie folgt anzumerken: "Bauvorschriften und Auflagen der Dorfschaftsgemeinde Sarnen". Bei Parzeliierungen sind allfällig erforderliche Dienstbarkeiten privat zu regeln. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualitative ortsbauliche Setzung und filigrane architektonische Gestaltung des Neubau-Körpers ("Steckli"), welche sich hinsichtlich des historischen Bestandbaus mit Mansardendach (Parz. 2347) gestalterisch in den Hintergrund rückt
---	--

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Setzung Baukörper auf Parz. 3988 ("Steckli") ausserhalb der Bauzone bzw. innerhalb der Grünzone (Zweck: Sicherung des Waldabstands) ▪ Zweiter Neubaukörper auf Parz. 3599 (Kirchstr. 8a) wurde nicht gemäss vorliegendem Quartierplan (Etappe 3) realisiert, welches im Widerspruch zu den Verpflichtungen des Grundeigentümers steht.
---	---

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪
--------------------	---

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Ortsbildschutzzone ▪ Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
---	---

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.
-

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	ca. 10.5 m	11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	ca. 16 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Baukörper auf der Parzelle 3988 (Kirchstr. 10) liegt innerhalb der heutig rechtsgültigen Grünzone bzw. ausserhalb der Bauzone (Gebäude heute ca. 4.0 m innerhalb der Grünzone).
- Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass der rechtskräftige Waldabstand von 1996 lediglich zwischen 1.3 m und 1.4 m unterschritten wird. Es wird vom Oberforstamt Obwalden darauf hingewiesen, dass das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt wurde, jedoch noch nicht rechtskräftig sei, daher sei die gem. Pläne eingezeichnete Baulinie rechtskräftig. Dass das Gebäude (Kirchstr. 10) nun innerhalb der Grünzone zu liegen kommt ist daher vermutlich auf die zeitliche Disparität zwischen Waldfeststellung sowie Quartierplan-Planung und Realisierung zurückzuführen. Somit ist das Gebäude rechtmässig errichtet worden, widerspricht jedoch der heute rechtskräftigen Grünzone (bzw. dem Waldabstand).
- Im Quartierplan verpflichtet sich der Eigentümer das Gebiet gemäss den Plänen zu überbauen. Das Gebäude auf Parz. 3599 (Kirchstr. 8a) entspricht jedoch nicht dem bewilligten Quartierplan von 1996, ebenso wurde keine Quartierplan-Anpassung für die Errichtung des Gebäudes eingereicht.
- 2023 wurde der Quartierplan angepasst zwecks einer Erweiterung des Nebengebäudes "Steckli" (u.a. Liftanlage).

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Das Gebäude "Steckli" (Kirchstr. 10, Parz. 3988), welches heute im Widerspruch zur Rechtskonformität innerhalb der Grünzone steht (obwohl rechtmässig errichtet), muss bei einer Quartierplan-Aufhebung um dessen raumplanerische Rechtmässigkeit gesichert werden. Dabei wäre eine zielführende Möglichkeit die Einführung einer Baulinie gemäss den Plänen von 1996. Diese würde simultan sicherstellen, dass die Rechtswidrigkeit gegenüber dem Waldabstand nicht verstärkt wird.
 - Durch eine Quartierplan-Aufhebung würden die Sonderbauvorschriften, welche u.a. auch für die Liegenschaft Kirchstr. 8a (Parz. 3599) gelten, aufgehoben werden. Unter Einhaltung des Waldabstandes (gesichert durch Baulinie) sowie den Bestimmungen der WZC (gem.
-

BZR-Entwurf) kann davon ausgegangen werden, dass der Entwicklungsspielraum vergrößert wird.

- U.a. würde eine QP-Aufhebung die Rechtslage deutlich entschärfen, was vom Planungsteam empfohlen wird.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

34 Quartierplan Kreuzstrasse

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	30.09.2003	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Die Grundeigentümer der Parzelle 2786 in Kägiswil, die Firma Kuchler + Wyrsh AG, beabsichtigen anstelle der abzubrechenden Lagerhalle einen Neubau mit Wohn- und Gewerbeflächen zu realisieren. Im Erdgeschoss soll die Fensterfabrik neu organisiert auf einer Ebene entstehen.

Bedeutende Regelungen

- Die Geschossflächenziffer wird mit 0,73 gegenüber dem Bau- und Zonenreglement (BZR) eingehalten, bzw. sind noch Reserven vorhanden. Es wird kein Ausnützungsbonus beansprucht.
- Der projektierte Neubau nimmt den leicht vergrösserten Platz der abzubrechenden Lagerhalle ein. Zwischen den Gebäuden verbleibt mindestens der minimale Gebäudeabstand. Der
- Zwischenbereich kann überdacht werden.
- Die in der Wohn- und Gewerbezone maximal zulässige Geschosszahl von drei Vollgeschossen wird laut den eingereichten Quartierplanunterlagen eingehalten.
- Gegenüber Drittparzellen wird mittels Baulinie ein allgemeiner Baubereich für zonenkonforme Gebäude festgelegt. Diese hält gegenüber den Strassen die minimalen Abstandsbestimmungen von 4.00 mit 5.00 m ein. Auf der Südwestseite zur Parzelle 1925 wird der minimale Grenzabstand von 5.00 m ebenfalls eingehalten.
- Beim bestehenden Gebäude auf Parzelle 3079 sind ausreichend Ausenparkplätze vorhanden. Für den geplanten Neubau sind acht gedeckte autounterstände sowie acht Besucher- und Angestellten-Parkplätze im Freien vorgesehen.
- Spielfläche im ersten Obergeschoss: ca. 120 m²

Ausnahmen

- Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (Art. 45 BZR Gebäudelänge maximal 36 m und Gebäudefläche 540 m²) sind wie folgt begründet: Die Vergrößerungen beziehen sich auf die Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Fensterproduktion der Firma Kuchler + Wyrsh AG ist heute im bestehenden Gebäude auf Parzelle 3079 auf zwei Geschosse verteilt und erweist sich als Nachteil. Um den ganzen Betriebsablauf und die Lagerflächen zu optimieren, drängt sich eine ebenerdige Lösung auf. Die benötigte Fläche liegt bei 570,33 m² Gewerbefläche und 23.10 m² für die Erschliessung der Obergeschosse, sodass auch die Gebäudelänge mit 38.1 m und einer entsprechend proportionierten Grundfläche als sinnvoll erscheint.
- Im Wohnbereich in den Obergeschossen sind die Kuben wohl proportioniert und entsprechen den zonenkonformen Abmessungen.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Es besteht über die Zufahrt ein Fahrwegrecht zu Gunsten der südöstlichen Parzelle 1847. Entlang der südöstlichen Grenze besteht ein im Grundbuch eingetragenes Näherbaurecht bis auf einen Meter. Die speziellen Bauvorschriften zum Quartierplan mit Teillinhalt Kreuzstrasse 33 + 35 in 6056 Kägiswil sind im Grundbuch auf den Parzellen 2786 + 3079 wie folgt anzumerken: Bauvorschriften und Auflagen laut Plan und Beleg des Quartierplans Kreuzstrasse 33 + 35 6056 Kägiswil. 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> Geschickte Erschliessung, Schichtung und Staffelung der Wohnbereiche oberhalb der Gewerbehalle Angemessene ortsbauliche Setzung und Massstäblichkeit
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none">
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> Quartierplan erlässt grösstenteils nur Bestimmungen über Neubau (Parz. 2786). Überprüfung der vorgesehenen Spielflächen im 1. OG mit vorliegenden Unterlagen nicht möglich.
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung Die MZC bezweckt eine durchmischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen an unterschiedlichen, weniger zentralen Lagen.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZC
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	ca. 10.25 m	14 m
Gebäudelänge	36 m	38.1 m (Gewerbesockel)	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan ermöglicht eine leicht erhöhte Gebäudelänge und -fläche des Gewerbesockels des Neubaus (Parz. 2786) gegenüber den ordentlichen Zonenbestimmungen. Zusätzlich wird ein Näherbaurecht an die südliche Parz. 2844 (Landwirtschaftszone) von 1.0 m gewährt. Die sonstigen Bestimmungen u.a. über Ausnützung und Gebäudeabstände und -höhen werden eingehalten.
- Gesamtheitlich betrachtet weist der Quartierplan geringe Abweichungen von der damalig gültigen Regelbauweise auf.
- Gemäss vorgesehener MZC (gem. BZR-Entwurf) ist die maximale Gebäudelänge überschritten, diejenige der Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft.
- Für den Bestandsbau (Parz. 3079) gelten die ordentlichen Zonenvorschriften und Bestimmungen, der Quartierplan setzt jedoch dessen flächenmässige Setzung fest.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Für eine Weiterentwicklung der Bauten auf der Parzelle 3079 müsste eine Quartierplan-Anpassung erfolgen.
- Im Falle einer Quartierplan-Aufhebung gelten die neu vorgesehenen Bestimmungen des BZR-Entwurfs für die MZC für beide betroffenen Parzellen 2786 und 3079, wodurch der Entwicklungsspielraum sich vergrössert.
- Da der Gewerbesockel des Baukörpers auf der Parz. 2786 die maximale Gebäudelänge der MZC überschreitet, der Wohnbereich jedoch innerhalb der zulässigen Masse und die maximale Gebäudehöhe nicht erreicht ist und eine Aufstockung zulassen würde, muss juristisch geprüft werden, ob eine Aufstockung des Bestands zulässig ist (Abklärungen mit dem Kanton im Gange). Im Zweifelsfall kann ein Baubereich für das Gebäude ausgeschieden werden, was eine Aufstockung im Bestand im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung ermöglichen würde. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

35 Quartierplan Ligniform

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	11.12.2000	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Gemäss Bericht des Architekten ist vorgesehen, die Parzelle mit fünf zweigeschossigen Hauptbauten, ergänzt mit diversen Nebenbauten, zu überbauen. Die Anordnung der Baukörper erfolgt zusammengefasst in zwei Baugruppen. Durch die lockere Überbauungsart bleiben grosszügige Freiflächen erhalten. Eine einheitliche harmonische Gestaltung der Bebauung schafft eine optische Verbindung zwischen den Baukörpern und prägt das Erscheinungsbild der Siedlung, welche sich harmonisch in das Landschaftsbild und die Seeufergestaltung einbezieht. Die Ausführung ist in zwei Etappen vorgesehen. Das abgegrabene Terrain im Bereich der ehemaligen Fabrikhallen wird dem ursprünglichen Hangverlauf angepasst aufgeschüttet.

Bedeutende Regelungen

- In Ergänzung zu den Vorschriften des kommunalen Rechts gelten für das Quartierplanungsareal folgende Nutzungsvorschriften: Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für das gesamte Planungsareal beträgt 4.570 m². Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ist auf die einzelnen Objekte gemäß Berechnung aufgeteilt (siehe Kapitel Beschrieb zum Quartierplan Technische Daten/ baugesetzliche Aspekte). Die den einzelnen Bauten zugewiesenen Bruttogeschossflächen können bei einer allfälligen Parzellierung unter den Parzellen privatrechtlich abgetreten werden. Allfällige Ausnützungsumlagerungen sind grundbuchlich anzumerken, bei der Abparzellierung von Bauten sind diese als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Eine Ausnützungsumlagerung darf nicht zur kubischen Ausweitung des Grundtyps führen.
- Die Abmessungen der Wohnhäuser werden nicht festgelegt, dürfen jedoch die aufgezeigten Grundrissmasse nicht überschreiten.
- Die verkehrsmässige Erschliessung der geplanten Überbauung erfolgt ab der bestehenden Erschliessungsstrasse und der Quartierstrasse, welche auch das benachbarte östliche Quartier erschliesst. Sämtliche Fahr- und Fusswegrechte für das Gebiet innerhalb des Quartierplanperimeters sind geregelt. Die westliche Baugruppe mit den Häusern 4 und 5 sowie das Gerätehaus und die Hafenanlage werden durch die interne Zufahrtsstrasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Es wird eine ausreichende verkehrsmässige Erschliessung ausgewiesen.
- Die Ufergestaltung mit der bestehenden Ufermauer wird in der heutigen Form belassen. Der Bootshafen wird ausgebaggert und saniert,

damit er in Zukunft wieder genutzt werden kann. Dabei sind die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen zu beachten.

- Der erforderliche Parkplatznachweis für die gesamte Überbauung (fünf Wohnungen) ist mit 24 Abstellplätzen erbracht. Zusätzlich stehen für die Benützung der Hafenanlage 12 und für die benachbarte Bebauung 15 Plätze zur Verfügung.
- Die Altlastenuntersuchung des ehemaligen Industrieareals durch die Firma Künzler & PartnerAG, Luzern, vom 20. September 1999 hat ergeben, dass es sich in Teilbereichen des Areals um einen belasteten Standort im Sinne der Altlasten-Verordnung handelt. Die Entsorgung (Aushubarbeiten, Gebäudeabbruch, etc.) hat deshalb gemäss den Empfehlungen der Firma Künzler & Partner zu erfolgen. Die Empfehlungen des Amtes für Umwelt und Energie vom 24. September 2000 sind ebenfalls verbindlich einzuhalten und die definitive Entsorgung ist mit der Fachstelle abzusprechen.

Ausnahmen

- Gegen die Regelbauweise ist gemäss den besonderen Bauvorschriften Ziffer 8 eine Abweichung vorgesehen. Beim Haus 1 wird die zonenkonforme Firsthöhe um 2 m und beim Haus 2 um 1 m überschritten. Die Überschreitung resultiert aus der Aufschüttung des bestehenden Terrains, welches im Zuge der alten Industriebebauung in diesem Bereich erheblich abgegraben wurde.
 - Die ausgewiesenen Abstände und Baulinien werden gemäss Quartierplanunterlagen entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzes und des Baureglements ausgewiesen. Es sind keine Ausnahmen erforderlich.
-

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Auf der bestehenden Erschliessungs- resp. Quartierstrasse entlang der nördlichen, hangseitigen Grundstücksgrenze ist der Bezirks-gemeinde Schwendi unentgeltlich ein öffentliches Fusswegrecht zu gewähren. Der Öffentlichkeit steht somit ein zusammenhängendes Teilstück des Seeweges zwischen Badeanstalt und südwestlicher Parzellengrenze 1555 offen, da das südöstlich angrenzende Wohnquartier gemäss Quartierplan verpflichtet wird auf der Parzelle 3379 das öffentliche Fusswegrecht zu gewähren, sobald eine beidseitige Fortsetzung gewährleistet ist.

fehlend

- Ggf. weiteres privates Fahrwegrecht vorhanden: Die Gesuchstellerin bestätigt in Ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2000 den vom Einsprecher festgestellten Sachverhalt. Bezüglich dem Fahrwegrecht wurde dem Einsprecher eine rechtliche oder bauliche Lösung zugesichert.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Qualitative ortsbauliche Setzung, welche sich an den östlichen Bestand anfügt
- Grosszügig dimensionierte Freiräumen

Defizite (Analyse & Umfrage)

- Bauten der Bauetappe 2 (Haus 4 + 5 sowie Gerätehaus), welche nicht realisiert wurden, befinden sich teilweise in der heutigen Gewässerschutzzone

Bemerkungen

- Bauetappe 2 nicht realisiert

	<ul style="list-style-type: none"> Zwischenzeitliche Veränderung der Rechtsgrundlage: Überlagerung Gewässerschutzzone
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit Die Wohnzone F gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

Zone	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
	W2B		WZF
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	Haus 1: 11 m Haus 2: 19.0 m	10,5 m
Gebäudelänge	25 m	Haus 1: 25.0 m Haus 2: 23.0 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> Durch das Alter des Quartierplans sowie der veränderten Rechtsgrundlage aufgrund der inzwischen ausgeschiedenen Gewässerschutzzone ist für eine Realisierung der Bauetappe 2 (Parz. 4107) eine Überarbeitung des Quartierplans zu erwarten (Gemeinde kann Überarbeitung einfordern). In der Gewässerschutzzone besteht heute ein grundsätzliches Bauverbot für Bauten und Anlagen (Ausnahme: standortgebundene Anlagen, welche im öffentlichen Interesse stehen, vgl. Gewässerschutzverordnung Art. 41). Bei einer QP-Auflösung gelten die den Bestimmungen der vorgesehenen WZF (gem. BZR-Entwurf). Dabei müsste die Gewässerschutzzone sowie der ordentliche Grenzabstand zur Landwirtschaftszone eingehalten werden, was die baulichen Möglichkeiten schmälert (jedoch nicht verunmöglicht). Die Gebäudemasse von Haus 1 und 2 überschreiten die vorgesehenen maximale Masse der WZF. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
Folgerung für Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> Der QP kann insb. durch die sich veränderte Rechtsgrundlage (insb. hinsichtlich Gewässerschutz) aufgehoben werden. Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehe-

ner WZF (gem. BZR-Entwurf) auf der Parz. 1555 sind durch die Auflösung des QPs für die Bestandsbauten nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, die Parz. 4107 kann gemäss den Bestimmungen der WZF (sowie des Gewässerschutzes) überbaut werden, was zu prüfen gilt. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

36 Quartierplan Lindenhof

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	25.11.1974	21.09.1976
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

Bedeutende Regelungen

- Es erfolgt der flächengleiche Abtausch zwischen den Parzellen Nr. 49, 189, 191 und 194 der Dorfschaftsgemeinde und den Parzellen Nr. 200 und 201 der Lindenhof AG (Plan Nr. 195/111).
- Innerhalb der Etappe B werden keine Neuzuteilungen vorgenommen. Die Aufteilung dieser Parzellen wird einem späteren, separaten Umlegungsverfahren vorbehalten.
- Die Lindenhof AG wird verpflichtet, bei der Ausführung der Etappe A Vorkehrungen zu treffen, welche eine spätere Zufahrt zum 1. Untergeschoss der Etappe B ermöglicht. Die Lindenhof AG gewährt ein entsprechendes Zufahrtsrecht.
- Die Zahl der zu erstellenden Autoparkplätze und Autoabstellplätze ist gemäss Quartierplan einzuhalten.
- Die Dorfschaftsgemeinde erstellt den Hauptwasseranschluss in eigenen Kosten.
- Die Grundeigentümer, bzw. Bauherren, verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger eine genügende Bepflanzung des Areals mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen und eventueller Dachgärten dauernd zu garantieren.

Ausnahmen

- im Quartierplan nicht explizit aufgeführt (lassen sich aus Plänen ableiten)

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Bis zur Verwirklichung der Etappe B der Quartierplanung Lindenhof vermietet die Lindenhof AG an Herrn Otto Leibundgut die auf dem Situationsplan Nr. 195/130 vom 5.3.1976 schraffiert bezeichnete Fläche (Gewerbstrasse, usw.) zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 2'000.-.
- Bei Verwirklichung der Etappe B verpflichtet sich die Lindenhof AG

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

die auf dem Plan Nr. 195/130 vom 5.3.1976 schraffierte Fläche ab Parzelle Nr. 194 im Ausmass von ca. m² 220.0 zu einem ortsüblichen Preis an Otto Leibundgut oder seine Rechtsnachfolger zu verkaufen. Die Kündigung dieses Dienstbarkeitsvertrages ist erst möglich, wenn die Etappe B ausgeführt wird.

- Lindenhof AG gewährt Zufahrtsrecht für (nicht-realisierte) TG-Einfahrt der Etappe B.
- Die Lindenhof AG gewährt Herrn Otto Leibundgut ein unbeschränktes Baurecht für drei unterirdische Mineralöltanks von je mindestens 2'000 lt Inhalt in der Museumsstrasse.
- Die Bauherrschaften leisten an die Erstellungskosten des Hauptwasseranschlusses eine Zinsgarantie von 10%, entweder in Form von Wasserbezügen oder in Barzahlung.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Bauensemble, welches darauf abzielt sich in den historischen Kontext einzufügen

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Hauptsächlich dienstbarkeitsliche Regelungen im Quartierplan festgehalten, die Sicherung der Qualitäten der Bauten und Anlagen (bspw. durch Gestaltungsvorgaben) steht nicht im Vordergrund.
- Kein Trottoir an der Museumsstrasse, Defizite für Fuss- und Veloverkehr trotz Zentrumslage
- Karge Begrünung

Bemerkungen

- Nur Etappe A realisiert (Etappe B nicht realisiert).
- Von den integrierten Bestandteilen der Genehmigung sind nur die Situations- und Erschliessungspläne (Pläne 195/129, 195/131, 195/130, 195/132) sowie die speziellen Bauvorschriften vorliegend. Es fehlen d

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: hist. Ortskern
- Die Kernzone Sarnen Dorf ist für die Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Dorfzentrums Sarnen bestimmt.
- 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.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	KD		KeZ Sarnen Dorf
First- bzw. Gesamthöhe	Die Dachlinie wird aus der maximalen Firsthöhe von 18.0 m und der maximalen Fassadenhöhe von 12.5 m gebildet, wobei dafür die Firsthöhe symmetrisch in der Mitte des Gebäudes angenommen wird. Dachaufbauten und technisch bedingte Aufbauten dürfen die Dachlinie um max. 1.0 m überschreiten.	18.5 m	10,5 m
Gebäudelänge	-	ca. 80 m	30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Es wurde lediglich Etappe A des vorliegenden Quartierplans realisiert. Gemäss Quartierplan-Regelung müssten daher die Dienstbarkeiten betreffend der Mietangelegenheiten des Teilgebiets Etappe B noch gültig sein (durch das hohe Alter der QPs sind diese wohl nicht mehr zeitgemäss).
- Auf dem Teilgebiet der Etappe B sind nur Bauten und Anlagen wie im Quartierplan festgehalten zulässig (da der Quartierplan die Regelbauweise übersteuert), diese wurden jedoch nicht realisiert (nur Etappe A realisiert). Eine künftige Bebauung müsste sich also weiterhin daranhalten, in jedem Fall kann der Einwohnergemeinderat aber eine Überarbeitung des QP aufgrund seines Alters verlangen.
- In den vorliegenden Dokumenten sind keine maximalen Gebäudemasse festgehalten, sie lassen sich nur aus den vorliegenden Plänen ableiten. Ebenso sind nur wenige Gestaltungsvorschriften vermerkt. Die mittels des QPs realisierten Bauten der Etappe A überschreiten deutlich die künftig vorgesehenen maximalen Gebäudemasse der KeZ Sarnen Dorf. Die Baukörper wären in ihrer ortsbaulichen Setzung (insb. Gebäudelänge des südlichen Gebäudes am Lindenhof) künftig in der Kernzone wohl nicht mehr erneut realisierbar, da sie die zulässige Gebäudemasse bei weitem überschreiten und den heutigen Gestaltungs- und Mobilitätsansprüchen nicht mehr entsprechen.
- Für alle Gebäude gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Eine künftige Realisierung der Etappe B ist aufgrund des Alters des Quartierplans höchst unwahrscheinlich (veränderte Bedürfnisse und Ansprüche an Bauten und Freiraum). Ohne eine Quartierplan-Anpassung sind Neubauten oder eine Erweiterung des Bestandes in beiden Teilgebieten (Etappe A, Etappe B) nicht zulässig. Folglich kann das Etappengebiet B nicht weiterentwickelt werden, solange der Quartierplan in seiner jetzigen Form gültig ist.

-
- Um das Gebiet künftig zu entwickeln, ist entsprechend eine Quartierplan-Anpassung oder -Aufhebung notwendig. Im Falle einer QP-Aufhebung, was empfohlen wird, gelten künftig die vorgesehenen Bestimmungen der KeZ Sarnen Dorf sowie der Schonzone (gem. BZR-Entwurf).
 - Bauten, welche die maximal zulässige Gebäudelänge massiv überschreiten, könnten auch mit einer QP-Anpassung nicht mehr realisiert werden, da gemäss Entwurf PBG höchstens Abweichungen um 1/3 von der Gebäudelänge zulässig sein werden. Für diese kommt also in jedem Fall die Bestandesgarantie zur Anwendung.
 - Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen (insb. für Teilgebiet Etappe B), bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen ist.
 - Der Entwurf des PBG sieht gewisse Möglichkeiten für Erweiterungen von Gebäuden, für welche die Bestandesgarantie zur Anwendung kommt, vor. Solche Erweiterungen dürfen die Rechtswidrigkeit nicht verstärken und müssen im Einzelfall geprüft werden. Gebäudeerweiterungen, welche die Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
 - Bei einer QP-Aufhebung empfehlen wir den Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen die festgehaltenen Dienstbarkeiten (insb. betreffend Mietangelegenheiten des Etappenbereichs B) privatrechtlich, ohne im Grundbuch festgehaltene Dienstbarkeiten, zu regeln.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

37 Quartierplan Marktstrasse

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	21.06.2004	-
Letzte Änderung	19.03.2012	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan regelt die Bauweise, die Erschliessung, den Lärm-schutz sowie die Gestaltung der Umgebung.

Bedeutende Regelungen

- Die zonengemässe Geschossflächenziffer (GFZ) beträgt in der drei-geschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) 0.90 (aGF: 4'407.30 m²).
- Der Ausnützungsbonus für den Quartierplan beträgt 16.0% (aGF: 707.70m²). Die zulässige aGF im Rahmen des Quartierplanes be-trägt somit 5115.00 m². Dies ergibt eine Geschossflächenziffer von 1.05.
- EG-Höhenkoten 471.5 m.ü.M. und Oberkante Dach: Baubereich 1 max. Dach Attika 484.5 m.ü.M., OK max. Dach 2.OG 481.1 m.ü.M.; Baubereich 2: OK max. Dach Attika 484.64 m.ü.M., Baubereich 3: OK max. Dach Attika 488.24 m.ü.M
- Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Ausnahmen: Pergolas, Gartenhäuschen, Schwimmbassins und der-gleichen in den zugeteilten Bereichen von dem Gestaltungsplanperi-meter sowie gedeckte Spiel- und Gemeinschaftsbereiche. Flachdä-cher sind soweit sie nicht als Terrasse benutzt werden, extensiv zu begrünen.
- Für die Baubereiche 1, 2 und 3 sind Bestimmungen über die zulässige Geschossigkeit (Anzahl Untergeschosse, Vollgeschosse und Attikage-schosse), Dachform, Gebäudelänge und Gebäudefläche erlassen.
- Für den Baubereich Untergeschoss (Einstellhalle) gilt: Maximal 1 Un-tergeschoss, Dachform: Flachdach begeh- befahrbar oder begrünt.
- Für den Baubereich Balkonschicht gelten folgende Bestimmungen: Ausladung: die maximale Ausladung ist anhand von dem definierten Baubereich "Balkone" festgelegt und müssen verbindlich eingehalten werden. Brüstung: Die Brüstungen der Balkonschicht dürfen massiv oder transparent ausgeführt werden.
- Parallel zur Marktstrasse besteht eine Baulinie, welche nicht über-schritten werden darf. Ausnahme: Die Ausnahme bildet einzig der Baubereich 1 an der Ostseite, im Rahmen der definierten Fläche ge-mäss best. Quartierplan vom 21. Juni 2001 . Das neue Attikage-schoss im Baubereich darf die Baulinie nicht überschreiten.
- Parallel zur Brünigbahnlinie besteht eine Baulinie welche nicht über-schritten werden darf. Eine Ausnahme bildet einzig der Baubereich

Untergeschoss im Rahmen der definierten Flächen. Die Unterschreitung von dem Grenzabstand wurde mit der SBB abgesprochen im Rahmen des Quartierplanes von 2004.

- Auf den Baubereichen 1-3 sind jeweils Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig. In Abweichung von Art.13 BZR Gemeinde Sarnen (WG3) darf die GFZ für Wohnen von 0.40 überschritten werden. Neu gilt eine max. GFZ betreff der Wohnnutzung von 0.65.
- Die arealinterne Erschliessung ist im Situationsplan festgelegt.
- Die Parkplätze müssen so weit als mögliche in einer Sammelgarage (Baubereich Untergeschoss) zusammengefasst werden. Die Besucherparkplätze können innerhalb oder ausserhalb der Einstellhalle angeordnet werden. Die Zugänglichkeit muss aber gewährleistet sein. Es gelten die Vorschriften der VSS-Norm. Bei der PP-Berechnung kann der Standort-Typ C (75%) als Grundlage der Berechnung benutzt werden.
- Die Berechnung der notwendigen Veloabstellplätze erfolgt gemäss VSS-Norm 640 065. Es müssen im angemessenen Rahmen Abstellplätze für Kinderwagen vorgesehen werden.
- Für die Gartengestaltung sind vornehmlich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Hochstämmige Bäume sind in einzeln oder in Gruppen anzuordnen. Die Sträucher und Bäume dürfen die Höhe von 7.00m nicht überschreiten. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
- Die Gemeinschaftsbereiche und die Spielplätze werden im Situationsplan (Plan-Nr. 467-010, rev. 17.11.2011) festgelegt. Lage und Ausdehnung sind grundsätzlich verbindlich.
- Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen müssen mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Wohn-Geschossfläche betragen und davon 25% wetterunabhängig. Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss bei jeder Baueingabe oder Nutzungsänderung neu berechnet und entsprechend angepasst werden. Total ausgewiesene Fläche für Spielplatz: 499.20 m²

Ausnahmen

- In Abweichung von Art. 13 (BZR) wird die vorgeschriebene Ausnutzungsziffer von 0.9 für dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone überschritten. Der Quartierplan wird einen Bonus von 16.0% in Anspruch nehmen. Die max. Geschossfläche beträgt 5115.00m². Ebenfalls wird die Geschossflächenziffer in Bezug auf den Wohnanteil von 0.40 überschritten. Neu wird ein max. Wohnanteil von 0.65 der Geschossflächenziffer ausgewiesen.
 - Ausnahmebewilligung Baubereich 1 +2: In Abweichung von Art. 13 (BZR) kann die vorgeschriebene Firsthöhe von max. 13.00m überschritten werden im Rahmen der definierten Höhenprofilinie.
 - Ausnahmebewilligung Baubereich 3: In Abweichung von Art. 13 (BZR) kann die vorgeschriebene Geschosszahl von höchstens 3 Vollgeschossen um ein Vollgeschoss überschritten werden im Rahmen der definierten Höhenprofilinie.
 - In Abweichung von Art. 13 (BZR) kann die vorgeschriebene Firsthöhe von max. 13.00m überschritten werden im Rahmen der definierten Höhenprofilinie.
 - In Abweichung von Art. 45 (BZR) kann die maximale Gebäudelänge von 36.00m überschritten werden im Rahmen der definierten Baubereichen.
 - In Abweichung von Art. 45 (BZR) kann die maximale Gebäudefläche von 540.00m² überschritten werden im Rahmen der definierten Baubereichen.
 - Gebäudefläche: Die maximal zulässige Gebäudefläche von 540 m² wird auf der Parzelle 209 mit 957 m² für Hauptbauten überschritten.
-

- Der heutige Bestand mit 718 m² für Hauptbauten wird im Wesentlichen durch die Überdachung von Abstellplätzen (Carports) mittels 1-gechossigen Bauten erhöht.
- Die zusätzlichen Flächen für Hochbauten über 1 Geschoss beschränken sich auf ein, im Zusammenhang betrachtet, vernünftiges Minimum. Im Sinne einer Nachverdichtung und mit Begrünungen der Flachdachflächen ist dies vertretbar.
- In Abweichung von Art. 45 (Grenz- und Gebäudeabstände) wird der Grenzabstand gemäss Plan 467 009 unterschritten. Das Unterschreiten des Grenzabstandes wird anhand einer Dienstbarkeit geregelt (Eintrag im Grundbuch).

Dienstbarkeiten

vorhanden

- 1) Näherbaurecht Parzelle 3019 gegenüber der Parzelle 249: In Abweichung von Art. 45 (Grenz- und Gebäudeabstände) wird der Grenzabstand gemäss Plan 467 009 unterschritten. Das Unterschreiten des Grenzabstandes wird anhand einer Dienstbarkeit geregelt (Eintrag im Grundbuch).
- 2) Näherbaurecht Parzelle 3019 gegenüber der Parzelle 252: In Abweichung von Art. 45 (Grenz- und Gebäudeabstände) wird der Grenzabstand gemäss Plan 467 009 unterschritten. Das Unterschreiten des Grenzabstandes wird anhand einer Dienstbarkeit geregelt (Eintrag im Grundbuch).
- Unterschreitung Gebäudeabstand Parzelle 3019 gegenüber der Parzelle 249: In Abweichung von Art. 45 (Grenz- und Gebäudeabstände) wird der
- Gebäudeabstand gemäss Plan 467 009 unterschritten. Das Unterschreiten des Gebäudeabstandes wird anhand einer Dienstbarkeit geregelt (Eintrag im Grundbuch).
- Unterschreitung Gebäudeabstand Parzelle 3019 gegenüber der Parzelle 252: In Abweichung von Art. 45 (Grenz- und Gebäudeabstände) wird der
- Gebäudeabstand gemäss Plan 467 009 unterschritten. Das Unterschreiten des Gebäudeabstandes wird anhand einer Dienstbarkeit geregelt (Eintrag im Grundbuch).
- Die Lage des öffentlichen Weges (Marktstrasse-Bahnübergang) betreff Fussgänger, Fahrräder und Mofas wird im Plan-Nr. 467-01

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

0.1_situation_fuss- und fahrwegrecht_200 verbindlich geregelt.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Nutzungsdichte an zentraler Lage ▪ Öffentliches Wegerecht in Verlängerung des Bahnübergangs in Form einer Arkade (Baubereich 2 und 3) sowie entlang der Marktstrasse
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Karge Frei- und Grünraumgestaltung (z.T. aufgrund grossflächiger Tiefgarage)
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartierplan-Änderung zum Zweck der Realisierung eines 5-geschossigen Baukörpers auf Baubereich 3 (Parz. 4206) sowie Attikageschoss auf Baubereich 1.1
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: Zentrumslage ▪ Die MZA bezweckt die Weiterentwicklung des dichten Zentrumsgebiets zu einem urbanen und lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsraum.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZA
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	16.6 m (Baubereich 3)	19 m/17,5 m (Flachdach)
Gebäuelänge	36 m	38.15 m	40 m

Baurechtliche Beurteilung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gebäudemasse der realisierten Baukörper unterschreiten die vorgesehenen maximal zulässigen Gebäudemasse der MZA gem. BZR-Entwurf (insb. Gebäudehöhe Baubereiche 1, 1.1 und 2). ▪ Die minimalen Gebäude- und Grenzabstände (insb. Aufgrund der Mehrlängenzuschläge) sind jedoch weitgehend ausgeschöpft. Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
Folgerung für Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch eine Aufhebung des Quartierplans ist eine kleine Lockerung der Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, da die maximal zulässige Gebäudehöhe bei den Baubereichen 1, 1.1. und 2 nicht erreicht

ist. Jedoch sind die Mehrlängenzuschläge grösstenteils ausgeschöpft. Ob somit die Gebäude in ihrer Höhe im Sinne der Nachverdichtung erweitert werden können, muss geprüft werden. Die im Grundbuch festgehaltenen Dienstbarkeiten (Näherbaurecht, öffentliches Wegerecht) bleiben fortbestehen. Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

38 Quartierplan Matten Bitzighofen

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	12.04.2021	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Bauten haben sich in die sensible Hanglage einzufügen und sind mit Satteldächern zu gestalten.

Bedeutende Regelungen

- Baufelder (A-E); 3 Wohnhäuser, Gemeinschaftsplatz, Erschliessung, Besucher-PP und Entsorgung
- Für Balkone werden separate Baubereiche ausgeschieden (ersichtlich in Plan Nr. 01)
- Erstellung eines Pavillons (Plan Nr. 01)
- Erstellung einer Tiefgarage (unterirdisch) ohne Baufeld, ohne mechanische Belüftung
- Hochwertige Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten. Fassadengestaltung der Gartenpavillons sind darauf abzustimmen.
- Die Dächer sind als Flachdächer oder als flach geneigte Zeldächer zu realisieren. Helle und reflektierende Materialien sind nicht erlaubt. Dachfenster sind erlaubt, deren Fläche ist jedoch auf ein Minimum zu beschränken.
- Die Anlage ist hindernisfrei zu erstellen gem. SN 521 500.
- Jedes der drei Häuser ist ein Gartenbereich zugeordnet, welcher mind. 2 Bäume und Nutz- oder Blumengärten sowie Aufenthalts- und Spielbereiche beinhaltet. Es ist ein zentraler Gemeinschaftsplatz als Spiel- und Begegnungsort mit Hartbelag und zwei grosskronigen Hochstammbäumen zu realisieren.
- Die gemeinschaftlich genutzten Aussenflächen müssen 25% der realisierten Geschossflächen umfassen.

Ausnahmen

- Ausnützungs-Bonus von 15% (GFZ: 0.575 statt 0.5)
- 3 statt 2 Vollgeschosse, inklusive zusätzliches Attikageschoss. Das Attikageschoss darf gem. Art 54 BZR und Art 45 Abs. 6 BauG maximal 60% der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen. Unabhängig von der Dachform kommt jedoch Art 54 Abs. 2 nicht zur Anwendung, daher sind 4 Geschosse realisierbar.
- Überschreitung Firsthöhe von 10 m auf 12.6 m.
- Innerhalb des Quartierplan-Areals werden die ordentlichen Grenzabstände zwischen den Baubereichen A und B sowie B und C unterschritten.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit den Eigentümern der Nachbarparz. Nr. 1128 (LwZ) und Nr. 2043 wurden Näher- bzw. grenzbau-rechte vereinbart. ▪ Der Grenzabstand zur Parz. Nr. 1128 wird für Hauptbauten auf 3.9 m definiert, für Nebenbauten auf 1.5 m. Zur Parz. 2043 haben Hauptbauten einen Abstand von 2.8 m einzuhalten. ▪ Balkone dürfen bis an die Grundstücksgrenze reichen. Die Näherbaurechte sind gem. Art. 51 Abs. 5 BauG im Grundbuch einzutragen. ▪ Umfassungsmauern der Baufelder können bis 1.0 m Höhe auf die Grundstücksgrenze gestellt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualitative ortsbauliche Setzung, Fassadenstruktur, Aussenräume sowie effiziente Erschliessung ▪ Zweigeschossige Terrassen
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erbaut in mittlerer Gefahrenzone
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die Wohnzone B ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2A		WZB
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	12.6 m	15,5 m/13,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m		30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Die Hauptbauten sind wesentlich grösser dimensioniert als in der Regelbauweise der bisherigen W2A zulässig ist. Jedoch entsprechen die Bauten die zulässigen Gebäudemasse der künftig vorgesehenen WZB (gem. BZR-Entwurf).
- Die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden teilweise unterschritten, was im Grundbuch festgehalten wird. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
- Es gilt die Bestandsgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Bei einer Aufhebung des QPs sind durch die vorgesehenen Aufzoning in WZB sind Entwicklungsmöglichkeiten teilweise gegeben, da die maximalen Gebäudemassen noch nicht ausgeschöpft sind. Jedoch ist durch die Kernerschliessung der Baukörper aus architektonischen Gründen eine Erweiterung nicht unproblematisch realisierbar (Belichtung der Wohnungen).
- Bei einer Auflösung des Quartierplans würden die Näherbaurechte im Grundbuch fortbestehen.
- Es gilt die Bestandsgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

39 Quartierplan Mos

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	26.10.2015	07.04.2016
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Das Ziel ist es, den Rahmen für qualitativ hochstehenden Lebensraum und eine architektonisch wertvolle Lösung für Stalden und die Gemeinde Sarnen zu schaffen.

Bedeutende Regelungen

- GFZ: 0.45
- Die Terrassenhäusertypen A und B sind auf 6 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- oder Untergeschoss beschränkt und müssen gemäss Art. 55 Abs. 2 BZR im Minimum um ihre Geschosshöhe zurückversetzt werden.
- Für die Terrassenhäuser in den Baufeldern A1, B1, A2 und B2 gelten die Vorschriften gemäss Art. 55 Abs. 3 BZR, nämlich 8.00 m maximale First- und Gebäudehöhe. Die vertikalen Erschliessungsbauwerke in den Baufeldern E1 und E2 dürfen die maximale First- und Gebäudehöhe von 8.00 m ebenfalls nicht übersteigen. Als maximale Höhe gilt der senkrechte Abstand zwischen den höchsten Punkten der Dachoberfläche und dem gewachsenen Terrain. Brüstungen dürfen diese maximale Höhe höchstens um 1.20 m übersteigen.
- Für die Häuser in den Baufeldern C1, C2 und C3 gelten die Vorschriften gemäss Art. 9 BZR, nämlich 9.00 m maximale Firsthöhe.
- Auf privaten Flächen dürfen keine festen Gartenhäuser oder ähnliche Kleinbauten oder Kleinstbauten gemäss Art. 36 BauG erstellt werden. Auf allgemeinen Flächen sind die oberirdischen Kurzzeitparkplätze für Fahrräder gedeckt auszuführen.
- Den oberen Abschluss der Gebäude bilden begrünte Flachdächer mit maximal 7 Grad Dachneigung.
- Solartechnische Anlagen wie Sonnenkollektoren oder Solarzellen sind gestattet.
- Extreme Farbgestaltungen mit grellen Farben sind untersagt.
- Materialpalette der Fassaden: Beton, eingefärbt, strukturiert, behandelt oder nicht, Glas, Metalle, Verputze, technische Platten, Holzwerkstoffe, Holz, Stein. Es dürfen keine stark glänzenden oder spiegelnden Materialien eingesetzt werden, welche in der Fassade in Erscheinung treten.
- Auf den Baufeldern A1, A2, B1 und B2 müssen die von den Fassaden zurückspringenden Gebäudeteile mit einer hinterlüfteten Fassade in Holz oder Holzwerkstoffen versehen werden. Die restlichen Fassadenflächen dürfen in verputzten Kompaktfassaden gehalten werden.

- Beschattungselemente: Aussenliegende Storenkästen und konventionelle Fensterläden sind nicht gestattet. Sonnenstoren sind in dezent, zum Gebäude passender Farbe zu erstellen.
- Bei der Projektierung und Ausführung der geplanten Objekte sowie deren Zugänge ist der Art. 50 BauG und die Norm SN 521 500 einzuhalten. Die Hauszugänge auf der Parkebene sind stufenlos und rollstuhlgängig auszuführen.
- Die von der Einwohnergemeinde Sarnen erlassenen Richtlinien für qualitätsvolle Wohnumfelder und die Richtlinie Qualitätsanforderungen Quartierplangebiete sind zu beachten.
- Die Gestaltung der übergeordneten Frei- und Grünräume basiert auf einem einheitlichen Gestaltungskonzept, welches die individuellen Gärten und Bauten zu einem Quartier verbindet. Als Grundlage dienen die verbindlichen und orientierenden Umgebungspläne. Sie enthalten zusammen mit diesen besonderen Bauvorschriften alle nötigen Informationen für die Umsetzung des Freiraumkonzeptes in Bauprojekte.
- Es müssen gemeinsame Spielflächen von mindestens 15% der Geschossfläche erstellt werden.
- Jede Wohnung muss einen gut nutzbaren Aussenraum in Form einer Terrasse, einer Loggia, eines Balkons oder eines Privatgartens im Erdgeschoss aufweisen. Bei den Baufeldern A1, A2, B1 und B2 sind Privatgärten auf dem bestehenden Terrain nicht zugelassen.
- Die Gebäude werden im Minergie-Standard erstellt und zertifiziert. Die Sonnenenergie wird genutzt, entweder für Warmwasserkollektoren oder Fotovoltaik.
- Im Naturgefahrennachweis von Schubiger Bauingenieure AG vom 17.10.2013 sowie im ergänzenden Nachweis zur Trafostation EWO von Belop GmbH vom 18.09.2014 werden die örtlichen Gefahren ausführlich dargestellt. Die entsprechenden Empfehlungen zum Objektschutz müssen umgesetzt werden. Mit der Baueingabe sind die Naturgefahrensituation und die notwendigen Massnahmen zur Gefahrenabwehr aufzuzeigen.

Ausnahmen

- Die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 9 BZR beträgt in der Wohnzone W2B 25.00 m. Gemäss Art. 55 Abs. 5 BZR darf die zonen-gemässe Gebäudelänge bei Terrassenhäusern in Hangrichtung überschritten werden (A1, B1, A2 und B2). Die maximale Gebäude-länge wird im Quartierplanperimeter bei den Terrassenhäusern in Hangrichtung überschritten und ist im Quartierplan für das Bau-feld A1 bei maximal 54.13 m, für das Bau-feld B1 bei maximal 47.50 m und für die Bau-felder A2 und B2 bei maximal 45.00 m festgelegt.
- Gebäudebreite: 24.4 m statt 20 m
- Gebäudeabstände: Je nach Baugruppe zwischen 6.22 m und 11.35 m statt 16.0 m)
- Waldabstand (20 m Regelbauweise): Baulinie Erschliessung 4.0 m (keine Bauten und Anlagen); Baulinie unterirdische Bauten 9.0 m; Baulinie Hochbauten 12.0 m
- Gewässerraum: wird nicht eingehalten, siehe Plan Nr. 1202 / 003

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Der Quartierplan Mos mit Bericht, besonderen Bauvorschriften und verbindlichen Plänen ist im Grund-buch Obwalden wie folgt anzumer-

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten

	<p>ken; Öffentlich- rechtliche Eigentumsbeschränkung Quartierplan Mos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evtl. Nutzungsumlagerung: Die Übertragung von Nutzungsanteilen ist gemäss Art. 15 Abs. 7 BauG möglich. Die Verteilung der bisher ungenutzten Nutzungsanteile auf einzelne Baufelder oder zukünftige Parzellen hat proportional und gleichmässig über das ganze Quartierplangebiet zu erfolgen. Die Nutzungsumlagerung ist vom Gemeinderat bewilligen zu lassen und im Grundbuch bei den begünstigten und belasteten zukünftigen Parzellen anzumerken. 	und dies heute noch nicht sind.
--	--	---------------------------------

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minergie-Standard
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilweise innerhalb mittlerer Gefahrenzone ▪ Defizitäre ortsbauliche Eingliederung
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erste Terrassenhäuser in Stalden, etappenweise Realisierung
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung ▪ Die Wohnzone F gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZF
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	6 Terrassen-Geschosse (ca. 21.5 m)	10,5 m
Gebäudelänge	25 m	54.13 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- In der vorgesehenen WZF (gem. BZR-Entwurf) sind neu keine Terrassenhäuser gestattet, zusätzlich sind durch Quartierplan keine Abweichungen von den Gebäudemassen oder Grenzabständen zulässig. Die gemäss Quartierplan realisierten Bauten überschreiten die maximale Gebäudemasse und Grenzabstände der vorgesehenen WZF deutlich.
- Hinsichtlich der Eingliederung in die landschaftlich sensible Hanglage erfüllen die realisierten Bauten die gem. BZR-Entwurf vorgesehenen Vorgaben grösstenteils nicht. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen ist. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
- Es besteht die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Eine erneute Realisierung der Überbauung wäre in dieser Bautypologie und Gestaltung gemäss vorgesehener WZF nicht bewilligungsfähig. Da die Baukörper die zulässigen Gebäudemasse und -abstände sowie Grenzabstände überschreiten, sind zusätzliche Anbauten für die Baufelder A1, B1, A2, B2 voraussichtlich nicht bewilligungsfähig. Somit ist das weitere Entwicklungspotenzial stark eingeschränkt, was auch im Falle einer Beibehaltung des QPs der Fall ist. Für künftige baulichen Veränderungen müsste eine QP-Anpassung erfolgen. Bei einer Aufhebung des QPs gelten die Bestimmungen der vorgesehenen WZF gem. BZR-Entwurf.
- An- und Umbauten, welche die Bestimmungen der WZF und BauG einhalten (und Rechtswidrigkeiten nicht verstärken), können durchgeführt werden (Evtl. zutreffend auf Baufelder C1, C2, C3, zu prüfen). Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

40 Quartierplan Niderholz

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	02.10.1995	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans ▪ Werden nicht explizit aufgeführt

Bedeutende Regelungen

- Nutzungsvorschriften: max. zulässige BGF (anrechenbare Geschossfläche) für das gesamte Areal: 3288 m²; allfällige Ausnützungsumlagerungen sind grundbuchlich anzumerken; Eine Ausnützungsumlagerung darf nicht zur kubischen Ausweitung des Grundtypus führen
- Fassadenmaterialien: Als vorherrschende Baustoffe sind gestattet: Beton verputzt oder gestrichen, Backstein verputzt, Holz. Als vorherrschende Baustoffe nicht gestattet sind: Kunststoff, Blech. Mit der Baueingabe der einzelnen Bauten ist ein Farbkonzept mit Farbmuster vorzulegen.
- Die Abmessungen der Wohnhäuser werden nicht festgelegt, dürfen jedoch die aufgezeigten Grundrissmasse nicht überschreiten.
- Firsthöhe 10,0 resp. 12,0 m
- Seabstand z.T. 5,0 m (statt 10 m)
- Zwischen den Wohngruppen A (Südwest) und B (Nordost) ist eine Hafenanlage (Bootssteganlage) mit 28 Bootsplätzen (4 x 7) angeordnet.
- Im Bereich des Bootshafens wurde die Ufermauer auf einer Länge von 45 m saniert.
- Die Einstellhalle wurde am 17.1.88 durch den Bezirksgemeinderat Schwendi bewilligt und ist erstellt. In der Einstellhalle sind 16 Parkplätze für Personenwagen unterirdisch angelegt. Im weiteren sind 3 Garagen und 8 Abstellplätze vorhanden.
- Offene Autoabstellplätze die neu erstellt werden, sind so weit als möglich mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu erstellen

Ausnahmen

- Geschosszahl: Überschreitung der zonengemässen Geschosszahl von zwei auf drei Geschosse bei den Objekten der Parzellen 3525 (bestehend) und 3586;
- Firsthöhe: Überschreitung der Firsthöhe bei den Bauten der Parzellen 3525 (bestehend) und 3586 um 3,0 m auf höchstens 12,0 m, bei den Bauten der Parzellen 3380 (bestehend), 3516 (bestehend), 3589 bis 3591 um 1,0 m auf höchstens 10,0 m.
- Gebäudeabstand: Unterschreitung verschiedener Gebäudeabstände innerhalb des Planungsareals (Grösste Unterschreitung 4.0 m statt 9.0 m)
- Seabstand: 5.0 m statt 10. m

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grundeigentümer der Parzelle 3379 haben der Bezirksgemeinde Schwendi ein öffentliches Fusswegrecht zu gewähren. ▪ Der Quartierplan Niederholz (Wohnen) mit den besonderen Bauvorschriften ist im Grundbuch auf den Parzellen 3379, 3380, 3516, 3525, 3586, und 3589 bis 3592 wie folgt anzumerken: "Quartierplan Niederholz mit besonderen Bauvorschriften lt. Plan und Belege" ▪ Diese Anmerkung ist bei Neuparzellierungen oder bei Begründung von Stockwerkeigentum gemäss Art. 7 43 ZGB auf die neuen Grundbuchblätter zu übertragen. ▪ Die auf dem Areal der Lignoform Innenausbau AG für die 17 Bootsplätze zur Verfügung gestellten Parkplätze (Planungsbestandteil 3.2.3) sind auf der Parzelle 1555 wie folgt anzumerken: "Autoabstellplätze für 17 Bootsplätze in der Hafenanlage Niederholz lt. Plan und Belege" ▪ Diese Anmerkung behält ihre Gültigkeit auch nach Ablauf der Geltungsdauer des Quartierplanes. ▪ Bei einer Handänderung der Parzelle 1555 kann innerhalb der Parzelle 1555 der Standort der Parkplätze neu geregelt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplanbestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Einheitliche landschaftlich angepasste Überbauung

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Bauten und Anlagen innerhalb der Gewässerschutzzone
- Spielplatz auf Einstellhalle nicht realisiert (oder nicht mehr vorhanden)

Bemerkungen

- Parz. 3586 nicht bebaut (3-geschossig vorgesehen)

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit
- Die Wohnzone F gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZF
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	Parz. 3525: 11.5 m Restliche Parz.: ca. 10.5 m	10,5 m
Gebäudelänge	25 m	14.5 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Die Gebäude auf den Parzellen 3591, 3380, 3379 und 3516 befinden sich innerhalb der Gewässerschutzzone (bei Erstellung der Bauten noch nicht rechtsgültig in Kraft), in der heute ein grundsätzliches Bauverbot für Bauten und Anlagen besteht (Ausnahme: standortgebundene Anlagen, welche im öffentlichen Interesse stehen, vgl. Gewässerschutzverordnung Art. 41).
- Durch das Alter des Quartierplans sowie der veränderten Rechtsgrundlage aufgrund der inzwischen ausgeschiedenen Gewässerschutzzone ist für grössere bauliche Tätigkeiten eine Überarbeitung des Quartierplans zu erwarten (Gemeinde kann Überarbeitung einfordern).
- Die Baukörper entsprechen zum Grossteil die gemäss BZR-Entwurf vorgesehenen zulässigen Gebäudemasse der WZF. Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Laut BZR-Entwurf gilt in der vorgesehenen WZF ein minimaler Gebäudeabstand von 8.0. Sämtliche gebietsinterne Gebäudeabstände unterschreiten diese Masse (gemäss rechtsgültigen besonderen Bauvorschriften zw. 4.0 m - 6.5 m).

Folgerung für Nutzungsplanung

- Der QP kann v.a. durch die sich veränderte Rechtsgrundlage (insb. hinsichtlich Gewässerschutz) sowie des hohen Alters aufgehoben werden.
- Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten (Gebäudemasse, Gebäude- und Grenzabstände) gemäss vorgesehener WZF (gem. BZR-Entwurf) sind durch die Auflösung des QPs für die Bestandsbauten geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, mit Ausnahme der Parz. 3586, die künftig nicht nach den veralteten Bestimmungen des QPs, sondern gemäss der WZF überbaut werden kann.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

41 Quartierplan Obwaldner Kantonalbank

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.08.2009	24.11.2009
Letzte Änderung	Quartierplan 2022 aufgehoben	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans ▪

Bedeutende Regelungen ▪

Ausnahmen ▪

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	▪	▪

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)** ▪

**Defizite
(Analyse & Umfrage)** ▪

Bemerkungen ▪

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde** ▪

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene** ▪

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone			
First- bzw. Gesamthöhe			
Gebäudelänge			

Baurechtliche Beurteilung

- Quartierplan 2022 aufgehoben

Folgerung für Nutzungsplanung

- Es gelten die vorgesehenen Bestimmungen der KeZ Sarnen Dorf gem. BZR-Entwurf.

Empfehlung Planungsteam

- -

42 Quartierplan Rössli

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	04.11.2013	-
Letzte Änderung		
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	teilweise (Parz. 1800 innerhalb QP-Pflichtgebiet, Parz. 4332 ausserhalb)	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> Die Parzellen 1800 sowie 4332, welche sich im Eigentum der Korporation Schwendi befinden, sollen durch Wohnbauten mit Wohnungen, Geschäftsräumen, Hotel und Restaurant sowie Touristen-Zimmern bebaut werden.
Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> Festlegung Geschossflächenziffer und Firsthöhen: <ul style="list-style-type: none"> Geschossflächenziffer max. 1.0 Firsthöhe Hotel/Wohnen 13.30m (lt. Plan Nr. 350-3) lt. QP-Rösslimatte Gebäudehöhe Tourist-Haus 10.20m (lt. Plan 350-3) Die Spiel- u. Gemeinschaftsbereiche werden in Plan Nr.350-13 aufgezeigt. Die vorgesehene Überbauung wird behindertengerecht gestaltet. Eine Liftanlage zum best. Teil gewährt die optimale Erschliessung. In den Plänen Nr. 350-1, 2,3 sind die mit dem Quartierplan festgelegten Baubereiche eingezeichnet. Neubauten dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden.
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierter Gebäudeabstand (lt. Plan Nr. 350-2) Dachgestaltung / Flachdach Waldabstand 12.00m In der Regel beträgt der Waldabstand 20.0m. Um auf der Paz. 1400 (Parkplatz) eine vernünftige Baute zu erstellen, muss der Grenzabstand von 20.0m auf 12.0m reduziert werden. Die eingezonte Fläche wäre damit wirtschaftlich nicht relevant. Leider wurde im Waldfeststellungsverfahren dieser Situation zu wenig Beachtung geschenkt. Bei einer gemeinsamen Begehung vor Ort mit Oberförster Peter Lienert wurde einer Reduktion vom Waldabstand von 20.0m auf 12.0m zugestimmt. Dies bedingt ein Näherbaurecht von der kantonalen Instanz. (Siehe Beilage)

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Der Quartierplan mit Bericht und besonderen Bauvorschriften ist im Grundbuch wie folgt anzumerken: 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung Quartierplan „Rössli“, Stalden / Aufhebung Belastung QP „Rösslimatte“ (Agerli) v. 6.6.99.

und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

▪

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

▪

Bemerkungen

- Das dem Quartierplan zugrunde liegende architektonische Konzept gliedert sich in zwei jeweils dreigeschossige, unterschiedlich grosse Bauten mit je einem Attikageschoss sowie einem dreigeschossigen Baukörper. Die Volumina der Gebäude sind dabei am absolut obersten Limit.

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Dorfzone Stalden bezweckt die Weiterentwicklung der für das Dorf zentralen Orte und den Erhalt der teilweise historischen Bebauungsstrukturen mit mittlerer baulicher Dichte in Stalden.
- Entwicklungsziele mit Grundeigentümer:innen klären

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	KurZ		DoZ Stalden
First- bzw. Gesamthöhe	-	13.3 m	11.5 m
Gebäudelänge	-	20.15 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die Bebauung des Gebiets sowie die Aufstockung des bestehenden Baukörpers.
- Es gelten künftig die vorgesehenen Bestimmungen der Dorfzone Stalden.
- Die mittels des QPs realisierten Bauten überschreiten zum Grossteil die künftig vorgesehenen maximalen Gebäudedimensionen und -abstände der DoZ Stalden.
- Bauten, welche die maximal zulässigen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflö-

sung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.

- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der QP kann aufgehoben werden. Durch die bereits hohe bauliche Ausschöpfung sind durch eine QP-Aufhebung geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten (zu prüfen).
- Die Nutzungsmöglichkeiten der DoZ widerspiegeln die bisherigen QP-Bestimmungen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

43 Quartierplan Rösslimatte

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	06.07.1999	-
Letzte Änderung	04.11.2013	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Überbauung des Gebiets regeln

Bedeutende Regelungen

- Für die (einzelne) Parzelle 3742 gelten die Bestimmungen der Regelbauweise der W2.
- Sämtliche andere Parzellen können innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen gemäss den Zonenbestimmungen des kommunalen (BZR) Rechts bebaut werden. In Ergänzungen zu diesen Bestimmungen gelten für diese Baubereiche folgende Bauvorschriften:
- BGF von 0.45;
- Innerhalb sämtlicher Bauflächen der Zone W2 sind freistehende Einfamilien- und/oder Doppeleinfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gestattet;
- In der Bauzone W2 entlang dem Mosbächli sind auch Terrassenhäuser möglich, jedoch nicht zwingend. Für die Masse und Anzahl der übereinanderliegenden Geschosse der Terrassierung sind die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Sarnen massgebend.
- Allfällige Nutzungsumlagerungen innerhalb der Zone W2 sind gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes zulässig. Diese sind mittels Dienstbarkeiten zu regeln und im Grundbuch durch den Gemeinderat Sarnen anmerken zu lassen.
- Im steilen Gelände der Zone W2 sind für Bauten, anstelle eines Satteldaches mit Giebelseite zum Tal, Satteldächer und Walmdächer mit Firstrichtung parallel Seite zum Hang zulässig, wenn sich dabei bezüglich Gestaltung eine eindeutig bessere Lösung ergibt.
- Innerhalb der Baulinie entlang vom Mosbächli von der Glaubensbergstrasse bis zur Obstaldenstrasse dürfen am gewachsenen Terrain keine Aufschüttungen und Abgrabungen gemacht werden.
- Die Baufläche W3/3, befindet sich gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Sarnen (Ortsteil Schwendi), in der Gefahrenzone W2 I03/5 des Mosbächli.
- Bei der Bauprojektplanung ist deshalb die bauliche Vorsorge durch hochwassertaugliche Gestaltung der Zugänge, der Umgebung und der Bauten gebührend zu berücksichtigen.
- Die Erstellung von Vor- und Wendepunkten bei den Stichstrassen und Parkplätzen, der Unterhalt der internen Geh- und Verkehrswege so-

wie deren Beleuchtung gegen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer beziehungsweise deren Rechtsnachfolger. Bestand und Unterhalt sind dauern zu garantieren.

- Farbgebung und Materialien haben sich ins Landschaftsbild einzu- passen. Die Fassaden Gestaltung kann wahlweise verputzt, in Holz oder kombiniert werden.
- Die im Plan Nr. 425-7 vom 31.5.1999 ausgewiesenen Kinderspielplätze westlich und östlich des Hotels Rössli sind gemäss den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Sarnen zu erstellen. Die Erstellung und Unterhalt dieser Anlagen ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer beziehungsweise deren Rechtsnachfolger.
- Die Grundeigentümer verpflichten sich bzw. ihre Rechtsnachfolger, eine genügende Bepflanzung des Areals mit einheimischen Bäumen (mind. ein Baum pro Parzelle), Sträuchern und Grünflächen dauernd zu garantieren. Für die minimale Bepflanzung und Begrünung ist der Plan Nr. 425-7 vom 31.5.1999 massgebend.
- Stützmauern über 1.5 m Höhe sind zu staffeln und zu bepflanzen.

Ausnahmen

- Keine: Innerhalb der Baufelder gelten die entsprechenden Zonenbestimmungen gemäss Plan (W2 bzw. W3)
-

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Mitbenützungsrechte an Spielplatz und Schutzraum bei MFH zugunsten EFH geregelt

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Vorgaben über landschaftliche Eingliederung: Fassaden- und Dachgestaltung, Grünräume, Stützmauern. Zur Folge einheitliches EFH-Quartier
- Realisierung von Kinderspielplätzen

Defizite (Analyse & Umfrage)

- Bauten innerhalb der Gefahrenzone realisiert (für diese gelten besondere Vorschriften)

Bemerkungen

- Quartierplan-Perimeter laut vorliegendem Plan 425-7 vom 19.05.1999 ungültig (beinhaltet noch Parz. 1800), siehe für rechtsgültigen Perimeter ÖREB-Kataster

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
 - Die WZB Wilen & Stalden ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte in Wilen und Stalden.
 - Die WZD gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte an den sensiblen Hanglagen.
 - Die DoZ Stalden bezweckt die Weiterentwicklung der für das Dorf zentralen Orte und den Erhalt der teilweise historischen Bebauungsstrukturen mit mittlerer baulicher Dichte in Stalden.
-

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B, W3B		WZB Wilen & Stalden, WZD, DoZ Stalden
First- bzw. Gesamthöhe	W2B: 9 m W3B: 13 m	W3: 13.3 m	WZB: 15,5 m/13,5 m (Flachdach) WZD: 10,5 m/9,5 m (Flachdach) DoZ: 11.5 m (Flachdächer nicht zulässig)
Gebäudelänge	W2B: 25 m W3B: 36 m	max. 20 m	WZB: 30 m WZD: 18 m DoZ: 15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan definiert die Zonierung sowie die Baulinien des Gebiets. Dazu sind Aussagen über die architektonische und freiräumliche Gestaltung der Bauten und Anlagen vorhanden.
- Die mittels des QPs realisierten Bauten überschreiten die künftig vorgesehenen maximalen Gebäudedimensionen gem. WZB Wilen & Stalden, WZD bzw. DoZ Stalden grösstenteils nicht, was jedoch zu prüfen gilt. Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Bei einer QP-Aufhebung werden gemäss BZR-Entwurf die Teilbereiche W2 in die WZD überführt, die Teilbereiche W3/1 und 3/2 in die WZB und der Teilbereich 3/3 in die DoZ Stalden überführt.
- Für die unterschiedlichen Zonierungen gelten die entsprechenden Bestimmungen gemäss BZR-Entwurf.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der QP kann aufgehoben werden.

-
- Die Bestimmungen und Qualitätssicherung des Quartierplans gehen nicht sonderlich über die Bestimmungen der vorgesehenen künftigen Regelbauweise gemäss BZR-Entwurf hinaus.
 - Die künftigen Zonierungen und Vorschriften widerspiegeln die Teilbereiche bzw. den heutigen Bestand und ermöglichen eine sensible Weiterentwicklung des Quartiers inkl. einer zielführenden Nutzung.
 - Gemäss den vorgesehenen künftigen Zonenbestimmungen wird eine architektonische Eingliederung in die Landschaft sichergestellt.
 - Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

44 Quartierplan Sarnen Center

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	09.05.1995	25.07.1995
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Mit den zeitlich zusammentreffenden Quartierplanänderung Sarnen-Center und Türlacher B war das Ziel, folgende Planungsgrundsätze zu verwirklichen:
- Schaffung eines verkehrsfreien, grosszügigen und multifunktionalen neuen Marktplatzes.
- Die oberirdisch zwingende Verkehrsführung, auf Grund der gebauten Gegebenheiten, werden so weit minimiert und koordiniert, dass der Fuss- und Veloverkehr erste Priorität hat. Damit ergibt sich eine klare Trennung von Fahrverkehr und zu Fuss gehenden.
- Planen einer neuen Erschliessung zu den unterirdischen Parkieranlagen direkt ab der Nordstrasse. Diese neue attraktive Zufahrt bewegt alle Besuchenden der Einkaufsläden in den unterirdischen Parkanlagen zu parkieren. Die Vertikalverbindungen zum Erdgeschoss sind in genügender Anzahl übersichtlich zu platzieren.
- Eine gegenseitige Benützung der unterirdischen Parkplätze (Sarnen-Center I Türlacher 8) soll sichergestellt werden.
- Die Planung soll an realistischen Marktbedingungen orientiert und vorgenommen werden. Der Thematisierung einer Einheit von Architektur und Funktion wird spezielle Bedeutung beigemessen.

Bedeutende Regelungen

- Die Verkehrserschliessung im Gebiet Türlacher wurde im Zusammenhang mit der Erweiterung des Sarnen-Centers und Neuplanung Türlacher B neu überdacht. Die Zielsetzungen im Quartierplan 87, Trennung vom Fuss- und MIV-Fahrverkehr, kann nun optimal verwirklicht werden.
- Eine autonome Verkehrserschliessung ab der Nordstrasse in die unterirdische Parkhalle der Überbauung Türlacher D1 +D2, A 1-A4, B 1-63 und in die Parkhalle des Sarnen-Centers entlastet die Überbauungen von Verkehrsimmissionen und bringt eine beachtliche Verkehrsberuhigung im Gebiet Bahnhof I St. Antenistrasse I Marktstrasse I Kernserstrasse und damit nimmt auch die Verkehrsbelastung Dorfzentrum I Kernserstrasse merklich ab.
- Die Erstellung und Finanzierung der Kreiselanlage und der neuen Zufahrt Türlacher ist alleine von den Grundstückseigentümern bzw. deren Rechtsnachfolger der Parzelle Nr. 258 (Sarnen-Center) und Parzelle Nr. 261 (Türlacher B) zu übernehmen.
- Der Unterhalt des Kreisels ist ausschliesslich Sache des Strasseneigentümers.

- Kanalisation, Wasseranschlüsse und Beleuchtung zulasten Grundeigentümer.
- Stromkosten der Beleuchtung des öffentlichen Raums zulasten der Gemeinde Sarnen
- Wege und Plätze müssen barrierefrei und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, Unterhalt zulasten der Grundeigentümer
- Sämtliches Meteorwasser muss auf dem Areal versickern.
- Die Grundeigentümer verpflichten sich, eine genügende Bepflanzung des Areals mit Bäumen, Sträuchern und Grünfläche gemäss Quartierplan (Gestaltung) Nr. 9407/01 zu erstellen und dauernd zu unterhalten.
- Umweltverträglichkeitsbericht ist Bestandteil des Quartierplans
- Anzahl Parkplätze zu erstellen gemäss Nachweis der Parkplätze

Ausnahmen

- Überschreitung Geschosshöhe von 3 auf 6-geschossig (Nelkenstr. 3 und 7)
- Firsthöhe von 13 m um 4.5 m auf 17.5 m überschritten
- Gebäudelänge von maximal 36 m wird vom Sockelgeschoss neu auf 157 m überschritten, von den Mehrfamilienhäuser über dem Sockelgeschoss auf 37.5 m
- Unterschreitung Grenzabstände für unterirdische Einstellhallen (erfordern Vereinbarungen): zwischen den Parzellen 258 Sarnen-Center und 261 Türlacher B; zwischen den Parzellen 258 Sarnen-Center und 3583 Türlacher D
- Unterschreitung der internen Gebäudeabstände: Innerhalb der Quartierplanänderung können nach Art. 18 Abs. 4 Baugesetz Gebäudeabstände unterschritten werden. Der Projektverfasser verzichtet auf Baulinien nach Art. 23 Abs. 3 Baugesetz, welche den Mindestgebäudeabstand innerhalb von Quartierplänen bestimmen.
- Zwischen den Fassaden der bestehenden Wohnhäuser auf dem Sockelgeschoss beträgt der Gebäudeabstand 13.50 m. Der ordentliche Gebäudeabstand nach Baugesetz, inklusive Mehrlängenzuschlag von 4.70 m für das Haus Nelkenstrasse 3, beträgt 16.70 m. Der Gesuchsteller formuliert die Unterschreitung dieses Gebäudeabstandes von 3.20 m als Ausnahmebewilligung in den speziellen Bauvorschriften.
- Anteile Wohn- und Gewerbenutzungen: Der Anteil Gewerbe wird neu auf 49 % durch die zusätzlichen 1050 m² Gewerbefläche erhöht. Der Besitzstand der bestehenden Wohnnutzung ist weiterhin gewährleistet (Zonenplanänderung W3 in GW3 gemäss Ortsplanungsrevision 1993). Der Wohnanteil beträgt 51 % (nach BZR = 45 %).

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Fuss- und Fahrwegrecht ab Nordstrasse gemäss Plan Strassen- und Baulinienplan
- Nr. 9407/02 (Samen-Center) und Plan Nr. 8740.60/01 (Türlacher B) zu Lasten der Parzelle Nr. 261 Eigentümer EFG Türlacher Sarnen und zu Gunsten von Parzelle Nr. 258 Eigentümer Imovag. Sturzenegger/U. Anliker/C. Anliker/E. Widmer und der Parzelle Nr. 5170 Eigentümerin CIAG.

fehlend

- Es sind keine Quartierplanbestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

- Unterirdisches Baurecht gemäss Plan Untergeschoss Nr. 9407/04 (SarnenCenter) und Plan Nr. 8740.60/04 (Türlacher B) zu Lasten der Parzelle Nr. 261 (Eigentümerin EFG Türlacher) und der Parzelle Nr. 3583 (Eigentümerin Schweiz. Unfallversicherungsgesellschaft SUVA) und zu Gunsten Parzelle Nr. 258 (Eigentümer Imovag/Sturzenegger/U. Anliker/C. Anliker/E. Widmer) und Parzelle Nr. 5170 (Eigentümerin CIAG).
- Mit der Unterzeichnung der speziellen Bauvorschriften sowie den dazugehörigen Planunterlagen bestätigen die jeweiligen Eigentümer die erforderlichen, vorgenannten Dienstbarkeiten mit den entsprechenden Baugesuchen rechtskräftig einzureichen.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Haupt-MIV-Erschliessung direkt von Nordstrasse
- Verkehrsberuhigter "Marktplatz" im Nordosten

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Hochwertige Gestaltungsanforderungen an den öffentlichen Raum

Bemerkungen

- Quartierplan von 1995 ging der Überbauungsplan "Türlacher" von 1972 auf der Parz. 258 vor

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrumslage
- Die Arbeits- und Wohnzone A «Türlacher» bezweckt die Weiterentwicklung des durch regionale Versorger geprägten, dichten Zentrumsgebiets zu einem urbanen und lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsraum. Es wird ein Wohnanteil von 50-75 % angestrebt.
- Die Zone ist für die Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Dorfzentrums Sarnen bestimmt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZA Türlacher, KeZ Sarnen Dorf

First- bzw. Gesamthöhe	13 m	ca. 20 m	19 m/17,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	157 m	Vom Gemeinderat festgelegt

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt insbesondere die Erschliessung des Areals und definiert Zuständigkeiten über die Erstellung und Unterhalt der Aussenraumanlagen.
- Im BZR-Entwurf wird auf dem Perimeter des Gebiets eine Quartierplan-Pflicht überlagert (welche zusätzlich die Parz. 3850 beinhaltet). Der Quartierplan von 1995 bleibt rechtsgültig.
- Künftig ist vorgesehen das QP-Pflichtgebiet gegen Nordosten mit dem Gebiet um den "neuen Marktplatz" mit den Parzellen 258 und 5170 zusammenzufassen, da die Strukturen funktional und ortsbauulich zusammenhängend sind und entsprechend geplant werden müssen. Wird in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung angestrebt bedarf es einer weiteren QP-Anpassung (wobei Quartierpläne auch für Teilgebiete erstellt werden können), wobei die Bestimmungen der MZA Türlacher zur Anwendung kommen.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Bei künftigen Entwicklungsabsichten, welche über die zulässigen Bestimmungen den Quartierplan hinausgehen (bspw. Gebäudelänge von 157 m), muss der Quartierplan überarbeitet und neu vom Gemeinderat bewilligt werden.
- Der Perimeter des QP-Pflichtgebiets wird um die Parz. 258 und 5170 erweitert.
- Die zuständige Gemeindebehörde ist frühzeitig über Planungen zu informieren, da der Gemeinderat u.a. die maximale Gebäudelänge festsetzt.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Beibehaltung QP
- Überlagerung als QP-Pflichtgebiet mit erweitertem Perimeter

45 Quartierplan Schlierenhölzli

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	27.11.2002	06.03.2003
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Der Quartierplan ermöglicht die Realisierung einer geordneten, individuellen und harmonischen Überbauung

Bedeutende Regelungen

- Das Grundstück Parzelle 4069 wird in 19 Parzellen unterteilt. Achtzehn davon werden verkauft und eine bleibt im Eigentum von allen Parzellenbesitzern und beinhaltet Fahrbahn, Kinderspielplatz, Parkplätze, Containerplatz und allgemeine Grünflächen.
- Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die best. Schlierenhölzlistrasse.
- Bebauungskonzept: 8 Doppeleinfamilienhäuser, zwei Einfamilienhäuser. Alle Häuser beinhalten zwei Vollgeschosse und ein nicht voll ausgebauten Dachgeschoss. Je nach Wunsch des Käufers besteht die Möglichkeit das DG um max 21.00 m² zusätzlich auszubauen. Weiter kann auf der Süd-Südwestseite der Häuser 1, 2, 5 und 6 bis 18 ein Wintergarten oder eine Wohnraumvergrößerung bis zur max. möglichen Geschossfläche angebaut werden.
- Konstruktion, Gestaltung: Die Bauten sind in zeitgenössischer und einfacher Architektur mit Mauerwerk oder Holz auszuführen.
- Es sind nur Pultdächer mit Dachvorsprüngen erlaubt. Bei den Neubauten sind Flachdächer gestattet. Mauerwerkflächen sind hell oder weiss zu streichen. Sichtbare Holzkonstruktion und Verkleidungen sind im braunen oder weissgraulichen Farbton zu behandeln. Grelle bunte Farbtöne sind an den Fassaden nicht zulässig.
- Jedes Haus erhält seine eigene Wasser-Wasser, oder Wasser-Luft Wärmepumpe
- Der Fuss- und Fahrverkehr ist konsequent getrennt. Zum Zügeln, für die Feuerwehr und sonstigen Ausnahmen kann die Ringstrasse, die eine Breite von 2.50 aufweist, in der Mitte der Überbauung befahren werden. Ansonst ist sie nur, wie auch die übrigen Fusswege zu den Häusern, für die Fussgänger und als Spielstrasse bestimmt.
- Sämtliche Autoeinstellplätze und Garagen sind zu einer Unterflur-Autoeinstellhalle zusammengefasst. Sie enthält 46 Motorfahrzeugabstellplätze (2 PP pro Haus), einige Disponibelräume, ein EWORaum mit allen Stromzählern und ein Abwartraum.
- Die Ein- und Ausfahrt ist am Anfang der Überbauung und stört in Bezug auf Lärm in keiner Weise die Bewohner der Häuser. Für die Besucher stehen oberirdisch fünf Besucherparkplätze zur Verfügung. Sämtliche Häuser sind von der Autoeinstellhalle aus zugänglich. Die Belüftung der Halle erfolgt auf natürliche Weise.

	<ul style="list-style-type: none"> Das Gestaltungskonzept erlaubt grosse, zusammenhängende Grünflächen und ein gut besonnter Kinderspielplatz von ca. 650 m² sowie eine Spielstrasse von ca. 350 m². Die Grünflächen betragen im Verhältnis zum bebaubaren Grundstück 65 %.
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Die Baulinie entlang des Waldes wird gemäss Plan Umgebungsge- gestaltung in Absprache mit dem Amt für Wald und Landschaft neu festgelegt. Die Baulinie gemäss Zonenplan wird somit aufgehoben. Die Waldabstandlinie darf nur von Anlagen für die Erschliessung und Entsorgung sowie Balkone, Vordächer und seitliche Windschütze überschritten werden. Die Grenzabstände bei diversen Baubereichen werden intern nicht eingehalten (siehe Quartierplan-Bericht, D.24) Die zulässige Geschossflächenziffer wird um ca. 13% neu auf 0.73 festgelegt. Kleinstbauten und Spielplätze innerhalb der Grünzone auf Parzelle 4068 (siehe Quartierplan-Bericht, D.26)

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Die Zufahrt zum Grundstück er- folgt über die best. Schlierenhölz- listrasse. Diese Strasse ist im Pri- vatbesitz. Mit den Eigentümern be- steht ein im Grundbuch eingetra- gener Dienstbarkeitsvertrag, wel- cher die Zufahrt regelt. Strom, Wasser und Kanalisation befinden sich an der Parzellen- grenze oder unmittelbar in deren Nähe. Die Durchleitungs-, Fahr- und Fusswegrechte werden im Parzel- lierungsbegehren grundbuchlich geregelt 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan- Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> Kohärente, abgeschlossene Einheit Separierung Fuss- und MIV Attraktive Lage des Spielplatzbereichs sowie der Familiengärten Heizung mit Wärmepumpen
---	--

Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none">
---	--

Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none">
--------------------	--

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Ty- pologie. Die Grünzone umfasst jene Flächen des Baugebietes, die aus Grün- den des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes sowie des Ortsbildschutzes dauernd von Überbauung freizuhalten sind.
---	--

- Die Kleingartenzone ist für Familiengärten bestimmt, die über einen Verein organisiert sind. Nach Aufgabe der Nutzung als Kleingartenareal ist das Areal vollständig zurückzubauen.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3B		WZC, GrZ, Kleingartenzone
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	10.3 m	WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	17.5 m	WZC: 18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die ortsbauliche Struktur, Gestaltung und Erschliessung des Quartiers inklusive der entsprechenden notwendigen Dienstbarkeiten (u.a. Erschliessung via Schlierenhölzlistr.). Es besteht eine gemeinsame Parzelle mit Erschliessungs- und Grünflächen, welche im Grundbuch eingetragen ist.
- Die internen Gebäudeabstände unterschreiten die ordentlichen Bestimmungen, zusätzlich wird der ordentliche Waldabstand unterschritten.
- Der Quartierplan regelt die Lage und Nutzungen des Spielplatzes sowie der Familiengärten.
- Bei einer QP-Aufhebung gelten künftig (für den bebauten Teilbereich) die Bestimmungen der WZC gemäss BZR-Entwurf. Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Die Bestandsbauten entsprechen von der Länge und Höhe (knapp) den Bestimmungen der künftig zugewiesenen WZC gem. BZR-Entwurf. Eine künftige Aufstockungsmöglichkeit (wie im Quartierplan geregelt, Baubereich A) entfällt, bisher hat jedoch keine Partei von der Aufstockungsmöglichkeit Nutzen gemacht. Anbauten sind zulässig, sofern die maximale Gebäudelänge, interne und externe Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden.
- Die Dienstbarkeiten (allgemeine Flächen, Wegerechte zwecks der Erschliessung) bleiben im Grundbuch vermerkt und werden nicht verändert.

-
- Die Fläche des Kinderspielplatzes wird in eine Grünzone überführt, die ausgewiesene Grünfläche/Familiengärten werden in die Kleingartenzone überführt. Somit bleiben die bestehenden Nutzungen bestehen, die künftige Zonierung widerspiegelt den Bestand.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

46 Quartierplan Schlierenhölzlistrasse

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	14.06.2011	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans ▪ Überbauung mit zeitgenössischer Architektur.

Bedeutende Regelungen

- Soweit die besonderen Bauvorschriften keine abweichenden Bestimmungen festlegen, gelten alle anderen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften weiterhin, insbesondere das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Sarnen vom 12.12.1997 und das kantonale Baugesetz (BauG) vom 12.6.1994.
- Baubereiche: Parz. 3276, 3743
- Spielplätze: Die Umgebungsgestaltung ist mit Sträuchern und Hochstammbäumen grösstenteils bestehend. Die bestehenden Spielplatzflächen werden innerhalb des Quartierplan-Areals erweitert. Die zukünftigen Spielplätze liegen ideal in Sichtkontakt zu den Wohnungen. Innerhalb des Quartierplanes wird eine Spielplatzfläche von 234.90 m² benötigt, davon 60.25 m² wetterunabhängig. Die Spiel- und Gemeinschaftsbereiche werden in Plan Nr.2074-8 aufgezeigt. Die Berechnung der Spiel- und Gemeinschaftsbereiche hat gem. Art.53 BZR zu erfolgen.
- Erschliessung: Die Verkehrserschliessung ist bestehend ab der Schlierenhölzlistrasse. Die bestehende Parkierung und Einstellhalle wird in Plan Nr. 207 4-9 aufgezeigt. Die neue Parkierung wird im Plan Nr. 2074-10 aufgezeigt, ist orientierend. Die Erschliessung der Parkierung sowie die Berechnung der Parkplätze hat gemäss den VSS-Normen und oder gemäss Art. 51 BZR zu erfolgen.
- Ver- und Entsorgung: Die Kanalisation wird im Trennsystem erstellt. Die Kehrrichtentsorgung wird wie bisher belassen.
- Heizung/Energie: Das Bauvorhaben wird am Wärmeverbund Kägiswil angeschlossen. Die Gebäudehülle wird im Minergiestandard realisiert. (nicht Zertifiziert).
- Berechnung Geschossflächen: Die Berechnungsart der Geschossflächen erfolgt gemäss Baugesetz bzw. Bau- und Zonenreglement (siehe Berechnung).
- Kanalisation/Werkleitungen: Für die Erschliessung der Bauten mit den Werkleitungen sind im Baubewilligungsverfahren die konkreten Regelungen zu treffen.
- Geltungsdauer: unbefristet, erst durch weitere Überarbeitung des Quartierplan abgelöst. Für nicht ausgeführte Bauten auf 10 Jahre befristet.

Ausnahmen

-

Dienstbarkeiten**vorhanden**

- Die bestehenden Dienstbarkeiten werden übernommen.
- Allfällige zusätzliche Dienstbarkeiten werden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren begründet und im Grundbuch eingetragen.

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Anschluss an Wärmeverbund
- Sonst keine nennenswerten architektonische, ortsbauliche oder freiräumliche Anforderungen bzw. Qualitäten im Quartierplan vermerkt

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

-

Bemerkungen

-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Arbeits- und Wohnzone C bezweckt eine durchmischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen an unterschiedlichen, weniger zentralen Lagen.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZC
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	8.5 m	14 m
Gebäudelänge	36 m	20 m	36 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan weist keine nennenswerten ausserordentlichen Bestimmungen auf, bspw. liegen die Bauten innerhalb der ordentlichen Baulinien. Lediglich die erhöhte Ausnützung wird im Quartierplan ermöglicht. Durch die kantonale Gesetzgebung müsste bei einer Weiterentwicklung des QPs der QP an die neue Gesetzesgrundlage (Abschaffung der Nutzungsziffern) angepasst werden. Bei einer
-

QP-Aufhebung gelten künftig (für den bebauten Teilbereich) die Bestimmungen der MZC gemäss BZR-Entwurf.

- Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Durch eine Quartierplan-Aufhebung würden keine ortsbaulichen, freiräumlichen oder gestalterischen Anforderungen oder Qualitäten entfallen.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der QP kann aufgehoben werden.
- Die Bestandsbauten (bzw. Quartierplan) weisen deutlich geringere Dimensionen auf, als die vorgesehene MZC gemäss BZR-Entwurf vorsieht. Somit würde eine Quartierplan-Aufhebung eine grosszügigere künftige Entwicklung des Gebiets ermöglichen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan

47 Quartierplan Spis

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	18.09.1979	27.11.1979
Letzte Änderung	26.02.1985 12.12.2000	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- 1979: Der Plan sieht eine Überbauung der Parzellen mittels Terrassenhäuser und vier Einzelhäusern vor. Diese Bauweise ermöglicht eine Konzentration der zulässigen Bruttogeschossfläche im südwestlichen Teil des Areals und damit eine weitgehende Freihaltung der hinter der Pfarrkirche liegenden Parzellenfläche.
- 2000 erfolgte eine Anpassung des Quartierplans von 1979: Eine Anzahl Stockwerkeigentümer möchte ihre Wohnungen abändern und z. T. erweitern, wobei diese Erweiterungen vor allem durch Anbauten von Wintergärten und Veranden erfolgen soll. Die zwei noch nicht ausgeführten Neubauobjekte auf den Parzellen 3177 und 3178 entsprechen nun konkreten Realisierungsvorstellungen. Auf der Parzelle 3392 soll eine neue Unterniveau-Parkieranlage mit offenen gedeckten Autoabstellplätzen und Garageboxen entstehen.

Bedeutende Regelungen

- Quartierplan von 1979:
- Es darf die Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,23 über das gesamte Areal in keinem Fall überschritten werden.
- Die kantonale Heimatschutzkommission ist bei der Detailplanung mitspracheberechtigt. Bei der Detailplanung ist besonders auf eine gute Gliederung der grossen Dachflächen zu achten.
- Für die gesamte Überbauung sind gemäss Art. 16 BauR Kinderspielplätze, aufgeteilt auf zwei separate Areale, herzurichten. Diese Plätze bleiben im gemeinsamen Eigentum und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Die Kinderspielplätze müssen mindestens teilweise eben sein. Mindestens ein Kinderspielplatz ist gleichzeitig mit der ersten Bauetappe auszuführen.
- Quartierplan-Änderung von 1985:
- Parzellen-Arrondierung, folglich Neuberechnung der BGF mit Anpassung der Geschossigkeit der Bauten. Die Umlagerung der baulichen Ausnutzung muss in den abzuschliessenden Dienstbarkeitsverträgen klar geregelt werden. Der Dorfschaftsgemeinderat muss die Parzellen ausserhalb der Quartierplanung, welche Ausnutzung in das Planungsgebiet transportierten, mit einem Bauverbot belegen.
- Quartierplan-Änderung von 2000:
- Erstellung Wohnbauten auf den Parzellen 3177, 3178 sowie Unterniveauabstellplätze auf der Parz. 3394
- Erweiterung der Bestandsbauten um Wintergärten und Veranden.

- Die Neubauten müssen sich an die Bestandssiedlung hinsichtlich Dachformen, Volumetrie und Gestaltung orientieren.
- Die Baulinie, welche die Freihaltezone zugunsten des Umgebungsschutzes der Pfarrkirche Kirchhofen begrenzt, ist im Situationsplan 230/133 festgehalten und definiert. Die Bauvorhaben auf den Parzellen 3177 und 3178 liegen innerhalb dieser Baulinie.

Ausnahmen

- Quartierplan von 1979: Zwischen 4 und 6 Geschossen bzw. Terrasenebenen; Unterschreitung Strassenabstand (4 statt 5m); Beanspruchung Ausnützungsbonus von 15%
- Quartierplan-Änderung von 2000: Da die geplanten Wohnhäuser auf den Parzellen 3177 und 3178 sowie die Unterniveauparkieranlage auf Parzelle 3392 keine Ausnahmen erfordern und die Anbauten wie Wintergärten, Veranden, innerhalb des bereits bestehenden Hauptbauvolumens liegen, welches durch die bestehende Quartierplanung geregelt wird, ist die Erteilung der Ausnahmebewilligung von formeller Natur.

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinsames Eigentum der Kinderspielplätze ▪ Dienstbarkeitsvertrag für Umlagerung der baulichen Ausnutzung (gem. Quartierplan-Änderung von 1985) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. Wegerechte auf den Erschliessungsflächen (wird im Quartierplan nicht explizit erwähnt)

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Konzentration der Baukörper und Nutzungsdichte im Westen, was folglich eine Freihaltung Fläche hinter der Kirche im Osten mit sich zieht. Diese Qualität wurde jedoch mit der Siedlungserweiterung von 2000 gemindert.
- Kleinteilige Dachformen und Strukturen

Defizite (Analyse & Umfrage)

- Spielplatz im Südlichen Teil auf Parz. 3392 (oberhalb der Garagen) nicht erstellt oder rückgebaut.
- Erschliessung der Wohneinheiten nicht gem. inzwischen rechtgültigem BehiG (durch Treppen erschlossen, kein Lift vorhanden).

Bemerkungen

- Quartierplan von 1979 sowie Quartierplan-Änderungen von 1985 und 2000 rechtskräftig

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Wohnzone D gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte an den sensiblen Hanglagen.
- 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.

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZD
First- bzw. Gesamthöhe	9 m	ca. 18 m (terrassiert)	WZD: 10,5 m/9,5 m
Gebäudelänge	36 m	ca. 33 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Die Siedlung Spis wurde aufgrund der sensiblen Lage bei der Erstellung sowie bei der Quartierplan-Überarbeitung von 2000 in enger Begleitung mit der Kantonalen Kulturpflegekommission (KKPK) erstellt.
- Durch die mehrfache Überarbeitung des QPs gelten zahlreiche sich überlagernde Bestimmungen, zusätzlich ist der QP aufgrund seines hohen Alters teilweise nicht mehr zeitgemäss.
- Der Quartierplan weicht durch die terrassierte Bautypologie deutlich von der Regelbauweise ab.
- Bei einer Auflösung des QPs sind aufgrund der landschaftlich und ortsbaulich sensiblen Lage die Bestimmungen der WZD sowie der Schonzone gem. BZR-Entwurf vorgesehen.
- Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt.
- Die Terrassenhäuser überschreiten grösstenteils die maximal zulässige Gebäudemasse. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
- Hinsichtlich der maximalen Gebäudemasse entsprechen die Bauten auf den Parzellen 3370, 3177, 3188, 3201 die vorgesehenen Masse und bieten teilweise noch minimalen Entwicklungsspielraum (mehr als beim Fortbestand des Quartierplan), entsprechen jedoch teilweise nicht den vorgesehenen Gestaltungsvorgaben gem. WZD (bspw. Ausrichtung Dach).
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Der Quartierplan kann u.a. aufgrund seines hohen Alters aufgehoben werden. Durch eine Aufhebung des Quartierplans ist eine kleine Lockerung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Bauten auf den Parzellen 3370, 3177, 3188, 3201 zu erwarten.
- Eine QP-Aufhebung dient einer Entschlackung der Bauvorschriften.
- Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten gemäss vorgesehener WZD (gem. BZR-Entwurf) der Terrassenhäuser sind durch die Auflösung des QPs für die entsprechenden Bauten nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, was zu prüfen gilt.
- Da das kantonale BauG Ausnutzungsziffern abgeschafft hat, können die Dienstbarkeitsverträge, welche die Umlagerung der Ausnutzung regeln bei einer Quartierplan-Aufhebung ebenfalls aufgehoben werden und müssen nicht übertragen werden.

-
- Dienstbarkeiten, welche den gemeinsamen Besitz und Unterhalt des Spielplatzes sowie von gemeinnützigen Erschliessungswege sowie all-fällige Wegerechte müssen bei einer Quartierplan-Aufhebung im Grundbuch übernommen werden.
 - Es gilt die Bestandsgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

48 Quartierplan Spitalmatte

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	26.06.1973	09.04.1973
Letzte Änderung	13.07.1976 1980/81 03.01.2005	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- 1973: Überbauung mit Reihenhäusern
- 1976: Änderung der Parzellierungsstruktur: Einzelparzellen beim Spitalmattenweg
- 1981: Änderung der Parzellenstruktur für Teilperimeter (heutige Parz. 3148, 4144, 4145, 3996 und 3842) mit Befristung von 3 Jahren
- 2005: Da bis 2004 nur Parz. 3842 überbaut Rechtssicherheit nicht gewährleistet, daher Änderung der Bestimmungen für Teilperimeter von 1981 (Parz. 3148, 4144, 4145, 3996 und 3842) um durch Erschliessung die Überbauung zu ermöglichen und dabei u.a. Flachdächer zu realisieren

Bedeutende Regelungen

- 1973: Arrondierung der Flächen, Erschliessung durch und deren Unterhalt zu Lasten der Gemeinde Sarnen. Die Ausnützung darf 0.35 nicht überschreiten. Die Nutzflächen können ungleich über die versch. Parz. verteilt werden, soweit sie dem QP entsprechen.
- 1976: Arrondierung von Flächen, um Einzelparzellen im Bereich des Spitalmattenwegs zu erstellen. Erschliessung (Spitalmattenweg) und deren Unterhalt zu Lasten der Gemeinde Sarnen. Beibehaltung von AZ von 0.35. Die Nutzflächen können nur für die Haustypen A und C ungleich auf die Parz. verteilt werden, sofern sie dem QP entsprechen. Für die übrigen Parzellen ist die Ausnützung für die Bauzone W2 einzuhalten. Für die Einzelparzellen gilt: Einzelbauten sind mit Satteldächern oder Walmdächern mit ost-west Richtung sowie Neigung von 20-40° zu projektieren. Diskrete Farbwahl, Materialisierung von Holz und Stein, Holzanteil mind. ein Drittel der Fassade.
- 2005: QP-Anpassung für Teilbereich Parz. 3148, 4144, 4145, 3996 und 3842: Erstellung interne Erschliessungsstrasse; Ausscheiden von Baubereichen mit 4.0 m Grenzabständen; AZ wird bei 0.35 belassen (interne Verkehrsfläche als anrechenbare Grundstückfläche); Materialwahl von Holz- und Stein, diskrete und traditionelle Farben zu verwenden; Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (zu begrünen), Sattel- oder Walmdächer möglich; entweder zwei Vollgeschosse mit sichtbarem UG ohne Attikageschoss oder zwei Vollgeschosse mit Attika und UG welches vollständig unter dem Terrain liegt realisierbar; maximale Firsthöhe von 8.0 m und max. Fassadenhöhe von 8.0 m; eine ausreichende Bepflanzung des Areals ist zu garantieren.

Ausnahmen

- Verschärfte Bestimmungen gegenüber der Regelbauweise: u.a. geringere Ausnützung (AZ von 0.35 statt 0.5)
 - Einhaltung der Grenzabstände (Ausnahme Aamattweg 21)
 - Gestaltungsvorgaben variieren je nach Teilperimeter
-

Dienstbarkeiten**vorhanden**

- Fuss- und Fahrwegrecht für Parz. 4145 auf interner Erschliessungsstrasse (Parz. 4144).
- Ggf. Dienstbarkeiten für die Abparzellierung (Aufteilung) der Parz. 3148 in die zusätzliche Parz. 4198, welche nach 2005 erfolgt sein müsste (QP von 2005 mit einzelner Parz. 3148)

fehlend

- Ggf. öffentliches Wegerecht für Fussgängerweg zwischen Aamattweg und Goldmattweg (Parz. 3029 und 3082)

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Hohe Siedlungsqualität
 - Freiräumliche Qualitäten (obwohl keine besonderen Bestimmungen diesbezüglich)
-

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Komplizierte, Rechtsgrundlage da verschiedene Gestaltungsvorgaben je nach Teilgebiet mit zahlreichen rechtsgültigen Planungsdokumenten
-

Bemerkungen

- 2016 wird bei Gemeinde Sarnen von vier Grundeigentümern ein Gesuch um Aufhebung des QP von 1973 einschliesslich der nachträglich erfolgten Änderungen eingereicht. Per Beschluss des Gemeinderats wurde 2017 die Aufhebung des QP in die öffentliche Auflage freigegeben. 2018 erheben zwei andere Grundeigentümer Einsprache, was abgewiesen wurde. Am 22.05.2018 wurde eine Änderung des Zonenplans sowie die Aufhebung des QPs samt Änderungen vom Gemeinderat Sarnen beschlossen. Gegen den Beschluss erhoben dieselben zwei Grundeigentümer Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Obwalden, was abgewiesen wurde. Die Angelegenheit wurde an das Bundesgericht weitergezogen. Die Beschwerde wurde vom Bundesgericht gutgeheissen (siehe BGE vom 1. Dezember 2020). Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Obwalden vom 28. April 2020 sowie die Beschlüsse Nr. 413 und Nr. 414 des Regierungsrats des Kantons Obwalden vom 16. April 2019 werden aufgehoben. Folglich blieb die QP-Pflicht sowie der QP von 1973 samt Änderungen fortbestehen.
-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
 - Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
-

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Laut Rückmeldungen diverse divergierende Entwicklungsabsichten:
 - Verschiedene Generationen, angebrachter Tempolimits
 - Status quo, mit energetischen Erneuerungen
 - Erneuerungen und eine Entwicklung nach innen soll ermöglicht werden.
 - Effizienzsteigerungen im Bereich Energie. Sanierungen sind in vielen Gebäude aus den 70er notwendig. Im Quartier sollen mehrheitlich
-

Einfamilienhäuser bestehen bleiben, sowie auch vereinzelt Zwei- oder Mehrfamilienhäuser.

- Eine Verdichtung sollte möglich sein. Die notwendige Erschliessung muss dabei für alle Teilnehmenden gut erfüllt werden.
- Zweigeschossige Wohnbauten könnten gemacht werden.
- Status Quo beibehalten: kein Dichtestress, ausgewogene demografische Mischung, lärmarm, keine Durchgangsstrassen, komplementär-integral zu ortsnahen Naturelementen wie Aa-Bach, See, Sportwiesen
- Das Quartier besticht durch eine hohe Siedlungsqualität, wie bereits das Bundesgericht in seinem Urteil 1C_300/2020 vom 1. Dezember 2020 festgehalten hat. Das Gebiet eignet sich nur bedingt zur Nachverdichtung. Es ist eine hohe Siedlungsqualität anzustreben, weshalb Volumen und Bauhöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten festzulegen sind. Eine Gebäudeerweiterung mit ersatzloser Streichung der Gestaltungsvorgabe des Quartierplans ist mit der Siedlungsqualität nicht vereinbar. Namentlich ist auch auf eine qualitativ hohe Umgebungs- und Aussenraumgestaltung zu achten. Deshalb ist auf eine Aufhebung des Quartierplans zu verzichten.

Zone	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
	W2A		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	9.0 m (für Teilbereich von QP-Anpassung von 2005)	WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	max. ca. 42 m (Reihenhaus Aamattweg 14-26)	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Für das Gebiet gelten diverse je nach Teilgebiet unterschiedliche Rechtsgrundlagen aus den letzten 50 Jahren, insb. hinsichtlich Gestaltungsvorgaben der Bauten, resultierend in einem heterogenen Quartier mit verschiedenen ortsbaulichen Bautypologien. U.a. gelten für den Teilbereich, welcher 2005 angepasst wurde (Parz. 3148, 4144, 4145, 3996, 3842, 4198) gelockerte Gestaltungsvorgaben (Flachdächer ermöglicht).
- Einheitlich ist jedoch die festgeschriebene maximale Ausnutzungsziffer von 0.35, welcher deutlich unter der AZ von 0.5 der bisherigen Regelbauweise (W2) liegt. Der QP regelt die Nutzungsintensität mittels Nutzungsziffern, welche dem übergeordneten Recht (seit 2016 in Kraft tretenden BauG/OW) widerspricht.
- Aufgrund der Streichung der Nutzungsziffern aus dem BauG/OW ist die Gemeinde verpflichtet zeitnah eine Nutzungsplanungsrevision durchzuführen, welche die QP-Pflicht gesamtheitlich überprüfen wird (wird aktuell durchgeführt). Das Bundesgericht hält (BGE vom 1. Dez. 2020) u.a. die hohe Siedlungsqualität des Quartiers fest. Eine

bauliche Erhöhung der Dichte ohne im Gegenzug durch weitere Instrumente eine Sicherung der Nutzungsdichte untergrabe die haus-
hälterische Bodennutzung. Weiter sei eine Streichung der Gestaltungs- und freiräumlichen Vorgaben nicht mit der Wahrung der Siedlungsqualität vereinbar (gem. kantonaler Richtplan), es bedürfe (bei einer QP-Aufhebung) somit gleichzeitig die Einführung hierfür geeigneter Vorgaben im kommunalen Bau- und Zonenreglement.

- Im Rahmen der derzeit durchgeführten Nutzungsplanungsrevision kam die gesamtheitliche Beurteilung im Sinne einer Entschlackung der gültigen Bestimmungen zum Schluss, dass eine Aufhebung der Quartierplanpflicht inklusive des QP von 1973 samt nachfolgender Änderungen zielführend ist. Das Gebiet (sowie das umliegende Quartier) soll der WZC gem. BZR-Entwurf überführt werden.
- Die maximal zulässigen Gebäudemasse der WZC überschreiten in der Höhe die bisherigen QP-Bestimmungen lediglich um 1.0 m, die maximale Gebäudelänge wird von 36 m auf 18 m reduziert, was den Bestand des Quartiers grösstenteils widerspiegelt sowie die Sicherung der freiräumlichen Qualitäten unterstützt.
- Um parallel zur bescheidenen potenziellen baulichen Nachverdichtung die Nutzungsverdichtung zu fördern, wird jeweils eine neue Wohneinheit angestrebt.
- Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften. Um die freiräumlichen Qualitäten zu wahren ist u.a. ein Freiflächenanteil von 55% einzuhalten.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Bundesgerichtsentscheid vom 1. Dez. 2020 steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu einer Aufhebung der Quartierplanpflicht inkl. QP samt dessen Änderungen. Der QP kann aufgehoben werden, sofern adäquate raumplanerische Instrumente die Siedlungsqualität und Nutzungsdichte im Zuge der baulichen Weiterentwicklung sicherstellen. Da die vorgesehenen Bestimmungen der vorgesehenen WZC diesen Interessen Rechnung tragen, kann davon ausgegangen werden, dass die hohe Siedlungsqualität des Quartiers in Zukunft auch ohne QP fortbestehen wird.
- Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände der vorgesehenen Bestimmungen der WZC nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig.
- Es gilt die Bestandesgarantie.
- Dienstbarkeiten wie Wegrechte werden übertragen. Falls nicht vorhanden, sollte ein öffentliches Wegerecht für den Fussgängerweg zwischen Aamattweg und Goldmattweg (Parz. 3029 und 3082) gesichert werden (zu prüfen).

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan inkl. sämtlicher Änderungen sowie & QP-Pflichtgebiet

49 Quartierplan Spitzlermatte

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	13.09.1994	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Für die Spitzlermatte, als die letzte grössere Parzelle in Dorfnähe, wurden mit der Ortsplanungsrevision die Voraussetzungen geschaffen eine verdichtete Flachbauweise mit erhöhtem Ausnützungsbonus vom max. 20 % bei hervorragender Gestaltung zu verwirklichen. Die Topografie weist ein leichtes Quergefälle von Norden nach Süden aus (Höhenunterschied ca. 6.0 m). Die Vernetzung der Siedlungsstrukturen der Kernzone und der angrenzenden Bauzonen erfordert eine anspruchsvolle Planung, welche mittels Quartierplan nachzuweisen ist.
- Über das Instrument des Quartierplans soll die künftige Überbauung im Voraus und gesamthaft konzeptionell dargestellt werden. Die Planungsbehörde kann mit diesem Instrument frühzeitig auf die Siedlungsentwicklung und die Einpassung in die Landschaft Einfluss nehmen.

Bedeutende Regelungen

- Die Genehmigung des Quartierplans vom 13.09.1994 erlässt u.a. folgende Vorgaben:
 - Südliche Erschliessung ab der Mittelgasse (ohne deren Ausbau, rechtsabbiegen durch bauliche Massnahmen verhindern), Einfahrt Mittelgasse zu Brünigstrasse verbessern
 - Realisierung einer zweiten Einstellhalle oder unterirdische Verbindung der Einstellhallen gefordert
 - Öffentlicher Fussweg Mittelgasse-Vorplatz, Sicherstellung mittels Popularservitut (Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit)
 - Arrondierung zugunsten der Sanierung Einmündung Mittelgasse / Brünigstr. zwischen Parz. 553 und 532
 - Die definitive Bestimmung der Anzahl MfZ-Parkplätzen erfolgt mit den entsprechenden Baugesuchen.
 - LSV beachten, Zuordnung ES III
 - Bei Neubauten energiesparende Wärmedämmung zu verwenden
 - Ein künftiges Energiekonzept mit Energieverbundsystem mit dem Mehrzweckgebäude ist vorgesehen.
 - Erstellung Altmaterial-Sammelstelle (Glas etc.) erforderlich
 - Gemäss Detailberechnung der AZ des Quartierplan können inkl. max. Bonus von 20 % für die verdichtete Flachbauweise insgesamt 6'594 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden.
 - Gestaltungsbeschreibung: einfache, klare und neuzeitliche Architektur mit geschlossener Bauweise, Pultdächer

Ausnahmen

- Die Quartierplanung weicht gegenüber der Regelbauweise der Kernzone II gemäss Art. 21 BZR in folgenden Punkten ab:
 - Überschreitung der Geschosshöhe der Häuser 3 und 6
 - Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von 13 m bis auf max. 13.30 m beim Haus 6, resp. 13.90 m beim Haus 3 ab Fixpunkt unter Berücksichtigung der Ziffer 6 b der spez. Bauvorschriften der Quartierplanung.
 - Flexible Höhenangaben +/- 50 cm der angegebenen Koten für die Umgebung, OK FB EG gemäss Ziffer 2 der spez. Bauvorschriften.
 - Unterschreitung der Gebäudeabstände zwischen den Giebelfassaden der Wohnhäuser innerhalb der Quartierplan um 7 m auf 3 m.
 - Festlegen von Baulinien innerhalb der Quartierplanung
 - Erhöhung der AZ um 20% auf 0.72 für die verdichtete Flachbauweise
 - Änderungen bezüglich Dach- und Materialgestaltung
-

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Gemäss Art. 22 Abs. 1 sind Quartierpläne für jedermann verbindlich und im Grundbuch anzumerken. Folgende Anmerkungen und sonstigen Dienstbarkeitsverträge sind vor der Beurteilung der ersten Baueingabe durch die Gesuchsteller vorzubereiten, resp. unter Zustimmung der Bezirksgemeinde Kägiswil beim Grundbuchamt anzumelden.
- 10.1 Quartierplan Spitzlermatte durch den Bezirksgemeinderat Kägiswil inkl. den speziellen Bauvorschriften und Auflagen gemäss diesem Beschluss
- 10.2 Änderung der Baubeschränkung (Beleg 491/86) gemäss Pkt. 6.4, das heisst: Löschung der Dienstbarkeit: Baubeschränkung (Ausnutzung) von 972 m² lt. Bel. 491/86 z.G. P. 3411 und z.L. P.553. Dafür neue Anmerkung: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Bauliche Ausnützung von 682 m² z. G. P. 3411 und z.L. P. 553.
- 10.3 Für die Sicherstellung des Fussweges durch das neue Quartier Spitzlermatte und den Freihaltflächen entlang der Bezirksgemeindestrassen wird gemäss Erwägungen Pkt. 4.4 ein Popularservitut (Gemeindedienstbarkeit) im Sinne von Art. 781 ZGB (siehe Beilage) beim Grundbuch Sarnen angemeldet. Als unbeschränkte Gemeindedienstbarkeit wird ein Oeff. Fusswegrecht z.L. P. 553 eingetragen.

fehlend

- Es sind keine Quartierplanbestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

- 10.4 Unentgeltliche Terrainabtretung von ca. 80 m² Land z. G. der Parzelle 532 der Bezirksgemeinde Kägiswil für die Sanierung der Einmündung Mittelgasse / Brännigstr. bis und mit der Zufahrt zur neuen Quartierplan Spitzlermatte.
- 10.5 Die Gesuchsteller werden nach Rechtskraft der Quartierplanung Spitzlermatte eine Oeff. Urkunde betr. Tausch/Flächenarrondierung zwischen den Parz. 3411 und 553 gemäss Pkt. 9.1 beim Grundbuch eintragen.
- 10.6 Die Gesuchsteller werden nach Rechtskraft der Quartierplanung Spitzlermatte eine Oeff. Urkunde betr. gegenseitigen Benützungswerten zwischen den Parz. 3593 und 553 gemäss Pkt. 9.2 beim Grundbuch eintragen

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Kohärentes Quartier mit guter architektonischer Gestaltung
- "Die Anlage bietet Gewähr für eine hohe Wohn- und Wohnumfeld-Qualität. Der gesamte Wohnbereich wird verkehrsfrei gestaltet. Bezüglich Sonneneinstrahlung, Aussicht und Psyche der An- und der künftigen Bewohner der Quartierplanung muss festgehalten werden, dass keine, in den Bauzonen unüblichen Nachteile erwachsen."
- Spielplatz realisiert

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Die Realisierung von zusammenhängenden, grossräumigen Freiflächen gewährt das Bebauungskonzept der Quartierplanung nicht. Ein zentrales Gemeinschaftsgebäude und ein zentraler Platz als Treffpunkt fehlen.
- Eine Freihaltefläche für Garten und Pflanzflächen fehlt.
- Durch die Reduktion der oberirdischen Parkplätze sind vermehrt Freiflächen zu schaffen.
- Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche: Diesem Punkt wurde bei der Eingabe zuwenig Aufmerksamkeit geschenkt. Ebenfalls sind für den Nachweis der Spielplätze sämtliche
- Wohnstrassen angerechnet worden. Auf den sogenannten Wohnstrassen (Spitzlermatte und Parkplatz für s'Dörfli), ist mit erheblichem Verkehr zu rechnen.

Bemerkungen

-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
- Die Mischzone C bezweckt eine durchmischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen an unterschiedlichen, weniger zentralen Lagen.
- Die Zone für öffentliche Nutzungen dient der Erfüllung vorhandener und künftiger öffentlicher Aufgaben.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Mit der Zeit gehen und nicht stehen bleiben nur weil es so im Quartierplan steht.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	K II, ÖZ		WZC, MZC, ÖfZ
First- bzw. Gesamthöhe	K II: 13 m ÖZ: -	Wohnbauten (WZC): max. 13.9 m Gewerbebauten (MZC): 11.5 m	WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach) MZC: 14 m ÖfZ: -
Gebäudelänge	K II: 24 m ÖZ: -	Wohnbauten (WZC): 18.75 m Gewerbebauten (MZC): 29 m	WZC: 18 m MZC: 36 m ÖfZ: -

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die ortsbauliche Struktur und Erschliessung des Quartiers inklusive der entsprechenden notwendigen Dienstbarkeiten (u.a. Durchwegung und Feinerschliessung)
- Die internen Gebäudeabstände unterschreiten die ordentlichen Bestimmungen, wobei die äusseren Grenzabstände eingehalten werden.
- Die Anforderungen an die architektonische und freiräumliche Gestaltung sind schlank ausgeführt.
- Durch eine Aufhebung des QPs gelten künftig die Bestimmungen der WZC bzw. MZC (gem. BZR-Entwurf). Für Bauten, welche die Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen (teilw. zutreffend bei Gewerbebauten), bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Die Wohnbauten überschreiten grösstenteils die maximal zulässigen Gebäudedimensionen. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Bei einem Fortbestand des QPs sind Entwicklungsmöglichkeiten nicht vorhanden und unterstehen einer QP-Änderung.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Bauliche Entwicklungen innerhalb des bestehenden Quartierplans sind nur eingeschränkt möglich.
- Bei einer Aufhebung des Quartierplans können die Wohnbauten (WZC) gemäss BZR-Entwurf nicht wesentlich ausgebaut werden, da

sie die maximale Firsthöhe überschreiten sowie die geringen internen Gebäudeabstände kaum weiteren Spielraum zulassen.

- Die Gewerbebauten (MZO) lassen bei einer QP-Aufhebung Entwicklungspotenzial zu, diese können in ihrer Höhe und Länge erweitert werden.
- Es gilt die Bestandsgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

50 Quartierplan Stockenmatt

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.08.2009	23.12.1980
Letzte Änderung	22.09.2021	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Nicht explizit genannt

Bedeutende Regelungen

- Erweiterung Perimeterbereich Teilgebiet Nord
- Baubereiche mit max. Geschossfläche, max. Firsthöhe und max. Gebäudelänge
- Erschliessungsstrassen & Wendeplatz inkl. Baulinien für Strassenabstände
- Öffentliche und interne Fusswegverbindungen
- Bepflanzung
- Abfallsammelplätze
- Lage bestehende Gebäude

Ausnahmen

-

Dienstbarkeiten

vorhanden

-

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- Hochstammbeplanzung?
- Gemeinsame Spielplätze und Freizeitanlagen? (Umfang, Grösse, Lage, Gestaltung?)
- Grundsätze der Umgebungsgestaltung eingehalten? (1.5m Einfriedung, Naturwiesen, naturnahe und unversiegelte Oberflächen der Fusswege, versicherungsfähige

Defizite (Analyse & Umfrage)

-

Bemerkungen	▪
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit ▪ Die Kurzzone Stockenmatt dient der Realisierung und dem Betrieb eines Ferienressorts.
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	Kurzzone		SpZ
First- bzw. Gesamthöhe	-		Die zulässigen Abmessungen der Bauten und die Dimensionen der Anlagen legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen mit der Genehmigung des Quartierplans fest.
Gebäudelänge	-		Die zulässigen Abmessungen der Bauten und die Dimensionen der Anlagen legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen mit der Genehmigung des Quartierplans fest.

Baurechtliche Beurteilung	▪ Bestehender Quartierplan wird überarbeitet
Folgerung für Nutzungsplanung	▪ QP-Pflicht wird nicht aufgehoben. Es gelten die entsprechenden besonderen Bestimmungen.
Empfehlung Planungsteam	▪ Quartierplan-Pflicht sowie QP von 2021 beibehalten

51 Quartierplan Türlacher

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	01.07.1988	04.01.1988
Letzte Änderung	1993 30.01.1995 05.05.2002	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> QP-Anpassung 1995: Auf Grund der neuen Nutzungsvorschriften, der Marktsituation auf dem Immobilienmarkt und der zentrumsnahen Lage in Bezug auf den Dorfkern wie auf das bestehende Samen-Center sowie die direkte Verbindung zum Autobahnanschluss N8, wurde die Neuplanung mit einem Gewerbeteil als Ladengeschäfte im Erdgeschoss geplant. Das ortsbauliche Ziel war es die ausgeprägte Struktur der bestehenden Wohnsiedlung zu respektieren und die öffentlichen Wege, Plätze und Verbindungen aufzuwerten. QP-Anpassung von 2002: Aufgrund neue Eigentümerschaft Parz. 3582 Teil-Anpassung des QPs für besagte Parzelle an zeitgemässe Bedürfnisse und entsprechende Architektur, veränderte Erschliessung
Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> Interne Erschliessung und Unterhalt, Kreisel, Zufahrt, Beleuchtung, Kanalisation und Wasseranschlüsse zulasten Grundeigentümer Wege und Plätze müssen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen Entsorgung, TV-Anschlüsse, Bepflanzung Umweltverträglichkeitsbericht ist Bestandteil Parkierung
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Überschreitung Geschoszahl, Firsthöhe Gebäudelängen bei Zusammenbau von Gebäuden Unterschreitung Gebäudeabstand Anteile Wohn- und Gewerbenutzungen

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> Näherbaurecht Ggf. öffentliches Wegerecht (zu prüfen) 	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Konkave Gebäudeanordnung mit Sockelgeschoss
- Abschluss des Markplatzes
- Entflechtung der Verkehrsträger

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Ausgestaltung Zentrumsplatz A nicht wie im QP von 1995 vorgesehen

Bemerkungen

- Ortsbaulicher Riegel, welcher sich von der Nordstrasse abwendet

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrumslage
- Die Arbeits- und Wohnzone A bezweckt die Weiterentwicklung des dichten Zentrumsgebiets zu einem urbanen und lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsraum.
- Die Arbeits- und Wohnzone A «Türlacher» bezweckt die Weiterentwicklung des durch regionale Versorger geprägten, dichten Zentrumsgebiets zu einem urbanen und lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsraum. Es wird ein Wohnanteil von 50-75 % angestrebt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZA MZA Türlacher (Parz. 3850)
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	QP-Änderung von 1995: MFH D1+D2: 19.4 m MFH A1+A2: 17.35 m MFH A3+A4: 17.9 m Baugruppe B: 18.3 m QP-Änderung von 2002: Parz. 3582: 13.7 m	MZA sowie MZA Türlacher: 19 m/17,5 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	Baugruppe D: 40 m Baugruppe A: 110 m Baugruppe B: 96 m	MZA: 40 m MZA Türlacher: Die Gebäude- längen werden

vom Gemeinderat festgelegt.

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan besteht in seiner heute rechtsgültigen Form aus einer QP-Anpassung aus dem Jahr 1995 (für den gesamten Perimeter) und für die Parz. 3582 eine weitere QP-Anpassung (von 2002) mit weiteren besonderen Bestimmungen.
- Der Quartierplan ermöglichte bis zu 6 Geschosse statt wie in der damaligen Regelbauweise (GW3) vorgeschriebenen 3 Geschossen. Zudem wurden deutlich erhöhte Gebäudelängen bewilligt. Der QP regelt die ortsbauliche Struktur der Bauten sowie die Erschliessung und freiräumliche Gestaltung. Die Ausgestaltung des "Zentrumsplatz A" wurde nicht entsprechend den Qualitäten des QPs realisiert.
- Gemäss BZR-Entwurf ist vorgesehenen den QP samt Anpassungen für die Baugruppe A (Parz. 3663-3666), Baugruppe D (Parz. 3583) sowie für die Parz. 3582 aufzuheben, wobei künftig die Bestimmungen der MZA (gem. BZR-Entwurf) zur Anwendung kommen.
- Da das Gebiet um den "neuen Marktplatz" mit dem QP "Sarnen Center" funktional sowie ortsbaulich zusammenhängt und entsprechend geplant werden muss, ist für den Teilbereich der Baugruppe B (Parz. 3850) künftig weiterhin eine QP-Pflicht vorgesehen (zusammengefasst mit der Parz. 258, 5170) sowie die Bestimmungen der MZA Türlacher.
- Bis zu einer weiteren baulichen Anpassung (welcher mit einer QP-Anpassung verbunden ist) sind künftig für den QP-Teilbereich der Parz. 3850 wie bisher die Bestimmungen der QP-Anpassung von 1995 gültig. Es gilt die Bestandesgarantie.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Bauliche Entwicklungen innerhalb des bestehenden Quartierplans sind nur eingeschränkt möglich.
- Bei einer Teilauflösung des QPs für die (Parz. 3663-3666), Baugruppe D (Parz. 3583) sowie für die Parz. 3582 aufzuheben, kommen künftig die Bestimmungen der MZA (gem. BZR-Entwurf) zur Anwendung. Für Bauten, welche die max. zulässigen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen bietet eine Teil-Auflösung des QPs Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten sind nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten (zu prüfen). Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.
- Für den QP-Teilbereich der Parz. 3850 bleiben gemäss BZR-Entwurf wie bisher die Bestimmungen der QP-Anpassung von 1995 gültig (QP-Pflichtgebiet).
- Die QP-Pflicht des Teilgebiets der Parz. 3850 wird künftig mit dem Perimeter des QP "Sarnen Center" (Parz. 258, 5170) zusammengefasst, wobei Quartierpläne auch für Teilgebiete erstellt werden können.
- Die Zuständige Gemeindebehörde ist bei Entwicklungsabsichten frühzeitig zu informieren.

Empfehlung Planungsteam

- Teil-Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

52 Quartierplan Türlacher Südost

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	28.03.2000	18.04.2000
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etappierte Erstellung von vier Gebäuden: Gewerbegebäude Foribach, Garage-Ausstellungspavillon, das Wohnhaus (Parz. 3993) und Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude (Parz. 264)
Bedeutende Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die interne Erschliessung und Beleuchtung und dessen Unterhalt zu lasten Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger ▪ Die Erstellung und Unterhalt des ausgewiesenen Spielplatzes ist dauerhaft zu garantieren, bei einer allfälligen Wohnnutzung im Attikageschoss (oder anderen Geschossen) wird die Spielplatzfläche erweitert ▪ Regenwasserversickerung ist vor Ort umzusetzen ▪ Parkierung ▪ Aussenantennen unzulässig ▪ Entsorgung an gut zugänglichem Ort zu sammeln ▪ Eine genügende Bepflanzung inkl. Dachbegrünung (Ausnahme Dachterrasse G) des Areals ist umzusetzen ▪ Wird die Quartierplanung innert 10 Jahren nicht abgeschlossen, so kann der Gemeinderat eine Überarbeitung verlangen
Ausnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschreitung Geschosshöhe von GW3 (3 Vollgeschosse) auf 5 Vollgeschosse ▪ Firsthöhe von 13 m auf 17m (Liffturm 17.65 m) ▪ Gebäudelänge von 36 m auf 54.6 m im EG sowie 61.2 m im OG

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Dienstbarkeiten bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ «Bei Parzellierungen sind allfällig erforderliche Dienstbarkeiten wie für Weg-, Mitbenutzungs- und Baurechte (Näher-, Grenz-, Überbaurechte usw.) privat zu regeln.»

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- keine wesentlichen ortsbauliche oder freiräumliche Qualitäten
- Hochwertige Fassadengestaltung

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

-

Bemerkungen

- Nur Haupt-Gewerbegebäude realisiert.
- Spielplatz nicht umgesetzt.
- Interne Wegerschliessung (Westseite Parz. 262) zwischen Kernserstr. Und Nordstr. nicht realisiert

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrumslage
- Die Arbeits- und Wohnzone A bezweckt die Weiterentwicklung des dichten Zentrumsgebiets zu einem urbanen und lebenswerten Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsraum.
- Die Arbeitszone D ermöglicht diverse Arbeitsnutzungen mit mässig störenden Emissionen insbesondere am Siedlungsrand. Entsprechende Anforderungen werden an die Einpassung gestellt.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZA (Parz. 262, 3993) AZD (Parz. 264, 3963)
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	17 m	MZA: 19 m / 17,5 m (Flach- dach) AZD: 16 m
Gebäuelänge	36 m	61.2 m	MZA: 40 m AZD: 50 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan ermöglichte eine Überschreitung der zulässigen Gebäudedimensionen des Haupt-Gewerbebaus. Die weiteren Bauten (sowie der Spielplatz) wurde nach Ablauf von 10 Jahren nicht realisiert, womit der Gemeinderat eine Überarbeitung des Quartierplans verlangen kann.
- Die ordentlichen Grenzabstände und Baulinien sind eingehalten.

-
- Bei einer Auflösung des QPs wird der Haupt-Gewerbebau auf Parz. 264 und 3963 laut BZR-Entwurf neu der AZD zugewiesen. Die Parzellen 262 und 3993 werden der MZA zugewiesen.
 - Für Bauten, welche die max. zulässigen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen bietet eine Auflösung des QPs Entwicklungsmöglichkeiten (insb. bei den Bauten innerhalb der vorgesehenen MZA zu erwarten), was zu prüfen gilt. Gebäudeerweiterungen, welche Rechtswidrigkeiten verstärken, sind nicht bewilligungsfähig. Es gilt die Bestandesgarantie.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Haupt-Gewerbebau auf Parz. 264 und 3963 überschreitet knapp die zulässigen Gebäudedimensionierungen der vorgesehenen AZD (maximale Gebäudehöhe sowie -länge). Somit kann der Baukörper durch Anbauten um max. 10% erweitert werden. Für die Bauten innerhalb der vorgesehenen MZA (Parzellen 262 und 3993) sind bei einer QP-Aufhebung erhebliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.
- Es besteht Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan

53 Quartierplan Turmmattli

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.01.1984	06.10.1984
Letzte Änderung	01.03.2005	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Ein familienfreundliches Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen ist beabsichtigt.
- Um den besonderen Verhältnissen im Bereich des Planungsgebietes - Kulturobjekte mit entsprechendem Umgebungsschutz, Uferschutz und Hochwasserschutz Sarneraa, übergeordnete Planungen wie Verkehrsrichtplan, differenzierte bestehende (gewachsene und künstlich errichtete) Topographie mit historischer Gartenanlage Turmmattli etc.- Rechnung zu tragen, soll die Liegenschaft im Rahmen eines Quartierplans gemäss Art. 38/39 BZR überbaut werden.
- Insbesondere soll eine geordnete, einheitliche Überbauung, die die benachbarten historischen Bauten nicht beeinträchtigt und den Forderungen des Raumplanungsgesetzes nach haushälterischer Nutzung des Baugebietes (keine Zersiedelung!) entspricht, realisiert werden. Zudem dient der Quartierplan als Grundlage für den Liegenschaftsverkauf.

Bedeutende Regelungen

- Das Bebauungskonzept des Quartierplan würdigt die bestehenden Kulturobjekte durch ein Sonderbaubereich für dessen Sanierung unter Einbezug der Denkmalpflege.
- Die ortsbauliche Struktur der Neubauten im Bezug zum Kontext wird festgesetzt. Die entsprechenden Baulinien und Grenz- und Gebäudedabstände sind bestimmt.
- Der Quartierplan regelt die Erschliessung und Einfahrtsregime, zusätzlich wird entlang der Sarneraa ein 1.50 m breiter Streifen für eine öffentliche Durchwegung reserviert.
- Die Ansprüche an die Aussenraumgestaltung, insb. zur Sarneraa hin (GrZ) sind festgelegt, es sind gemeinschaftliche Grünbereiche sowie extensiv begrünte Dächer vorgesehen.
- Ein umweltschonendes Heizsystem ist vorgehen.
- Es bestehen präzise Vorgaben zu Ver- und Entsorgung.
- Es werden Massnahmen zur Eindämmung der Überschwemmungsgefahr getroffen.
- Für das Wohnhaus Turmmattli wird eine Geschossflächenreserve ausgewiesen, welche bei späteren Umbauprojekten ausgeschöpft werden kann.
- Der Quartierplan sieht eine Material- und Farbkonzept vor, welche eine Eingliederung in den Kontext sicherstellt.
- Käufer sind vom Verkäufer über den Quartierplan zu informieren.

Ausnahmen

- Anheben der GFZ von 0.5 auf 0.68.
 - Reduktion der Gebäudeabstände der Hauptbauten auf mindestens 1.20 m.
 - Unbewohnte An- und Nebenbauten (Kleinbauten) dürfen in Abweichung zur Regelbauweise auf die internen Grenzen gebaut werden.
 - Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse im Bereich der Parzelle "B" von 2 auf 3 Geschosse, jedoch ohne ein zusätzliches Dachgeschoss (Ausbau 3. Geschoss 100 %) unter Einhaltung der zulässigen Gebäude- / Firsthöhe von 10.00 m.
 - Ausbau / Nutzung der Attikageschosse der Einfamilienhäuser C, D, E, F bis auf 74 %, des Einfamilienhauses G bis auf 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses, wobei die zonenkonforme Gebäude- / Firsthöhe von 10.00 m eingehalten wird.
 - Die Aussenwände der Dachterrasse dürfen bis zur Oberkante des Attikageschosses hochgezogen werden, ohne dass die Terrassen zur Geschossfläche gerechnet werden.
 - Die Obergeschosse der neuen Wohn-/Hauptbauten ragen 1.50 Meter über die ordentliche Baulinie hinaus.
 - Die gemeinsame unterirdische Einstellhalle ragt über die oberirdische Baulinie hinaus, maximal jedoch bis zur Grünzone.
-

Dienstbarkeiten**vorhanden****fehlend**

- Diese "Speziellen Bauvorschriften" zur Quartierplanung Parzelle 11 Turmmattli, Sarnen sind im Grundbuch auf der Parzelle 11 wie folgt anzumerken: Öff.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Quartierplan (Bauvorschriften und Auflagen). Diese Anmerkung ist bei der Parzellierung gemäss Art. 7 43 ZGB auf die abgetrennten Parzellen zu überragen. Bei Parzellierungen sind die erforderlichen Dienstbarkeiten privat zu regeln. Die Kosten für die Eintragung im Grundbuchamt übernehmen die Grundeigentümer.
- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Kubaturen, Gebäudestellungen und Freiraumgestaltung sind aufeinander abgestimmt, sowie Sensibilität gegenüber Kulturobjekten vorhanden, was eine qualitative Überbauung beabsichtigt.
-

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

-
-

Bemerkungen

- Mitwirkungsverfahren durchgeführt
 - Zwei Einsprachen eingereicht, beide abgewiesen
-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
 - Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
-

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.
-

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	10 m (Ausnahme: technisch bedingte Anlagen)	10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	10 m	17 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan beabsichtigt trotz der komplexen Umstände des Kontexts (Denkmalschutz, Ufernähe, Überschwemmungsgefahr) sowie der erhöhten Ausnützung ortsbauliche und freiräumliche Qualitäten zu sichern.
 - Durch eine Aufhebung des Quartierplans könnten die Baukörper in derselben Form nicht realisiert werden, insb. durch die stark reduzierten Gebäudeabstände (1.2 m) innerhalb des Baufelds. Von den Dimensionierungen (Länge, Breite) entsprechen die Baukörper den Bestimmungen der WZC gem. BZR-Entwurf. Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen ist. Der Entwurf des PBG sieht gewisse Möglichkeiten für Erweiterungen von Gebäuden, für welche die Bestandesgarantie zur Anwendung kommt, vor. Solche Erweiterungen dürfen die Rechtswidrigkeit nicht verstärken und müssen im Einzelfall geprüft werden.
 - Im Sinne der Freihaltung von Flächen für einen Uferweg entlang der Sarneraa gemäss REK ist künftig eine GrZ (entsprechend der Fläche der Gewässerschutzzone) vorgesehen.
-

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann aufgehoben werden. Bei einer QP-Aufhebung sind durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten (zu prüfen).
 - Es gilt die Bestandesgarantie.
-

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan

54 Quartierplan Untere Allmend

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	07.08.1990	12.04.1990
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans

- Erstellung Gewerbe- und Wohnungsbaute. Der Quartierplan regelt u.a. die Etappierung, Erschliessung, Ausnützung und Gestaltungsanforderungen.

Bedeutende Regelungen

- Verpflichtung zur Realisierung des Quartierplans
- Die Realisierung der Bauten ist in zwei Etappen vorgesehen.
- Es gelten Anforderungen an die Bebauungsart und Gestaltung. Es dürfen keine Aussenantennen erstellt werden. Der Gesamteindruck der Überbauung gemäss Bebauungsvorschlag muss unbedingt erhalten bleiben.
- Die maximale Bruttogeschossfläche von 2'518 m² für Gewerbe und 2'515 m² für Wohnen bleibt gegenüber der bewilligten Quartierplanung unverändert und darf nicht überschritten werden.
- Bauherrschaft ist für Beleuchtung und Unterhalt der Wege, die Kanalisationserschliessung sowie die Erstellung eines Trottoirs an der Gartenstrasse zuständig.
- Meteorwasser ist zu versickern oder in die Sarneraa abzuleiten.
- Entsprechende Kinderspielplätze sind auf dem Planungsareal auszuführen und dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- Konsequente Trennung der Gewerbe- und Wohnerschliessung. Gewerbeerschliessung erfolgt von der Allmend- bzw. Gartenstrasse, die Anbindung der Wohnstrasse erfolgt an der Westseite. Eine Rampe von der Allmendstrasse führt in die unterirdische Einstellhalle. Anzahl Abstellplätze gemäss Berechnung.
- Bestimmungen des Bundes (Umweltschutzgesetz, Lärmschutzverordnung) sind einzuhalten.

Ausnahmen

- Abweichung Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 + 15% Bonus = 0.92
- Für die Unterschreitung des südwestlichen Grenzabstandes um ca. 2.75 m der Hauptbaute resp. um 4.0 m beim Treppenhaus entlang der gemeinsamen Parzellengrenze 3314/3275, sowie die Unterschreitung des Gebäudeabstandes um 4.0 m (12.0 + 6.0 - 14.0 m) sind Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

Dienstbarkeiten

vorhanden

fehlend

- Dienstbarkeitsvertrag vom 29. Dezember 1989, welcher im Grundbuch eingetragen ist, befristet auf die Baurechtsdauer bis zum 30. Juni 2049:
- a) Näherbaurecht für Baute lt. Beleg zG Parz. 3275 zL Parz. 3314
- b) Grenzbaurecht für Stützmauer lt. Beleg zG Parz. 3275 zL Parz. 3314
- c) Fahrwegrecht lt. Beleg zG Parz. 3314 zL Parz. 3275.
- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Gestaltungsvorgaben, welche eine behagliche Wohnatmosphäre von innen und aussen erahnen lassen. Allen Wohneinheiten sind Balkone, teils auch grosszügige bepflanzte Dachterrassen zugeordnet.
- Durch die zurückversetzte Lage des Grossteils der Wohnungen sind Immissionen von Gartenstrasse und Brünigbahn auf ein Minimum reduziert.
- Der kubische Aufbau, Massstab und die Materialien der Neubauten nehmen Bezug auf eine Mehrzahl der bestehenden Bauten in diesem Gebiet.
- Es wird grosser Wert gelegt auf ein sorgfältiges Begrünungs- und Gestaltungskonzept insbesondere im Bereich der Fussgängerzone. Die Randzonen werden mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt, die Flachdächer auf dem Sockelgeschoss als Dachgärten ausgebildet.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

-

Bemerkungen

- Quartierplanänderung mit Neuauflage
- Nur Etappe 1 realisiert, im Widerspruch zu Bestimmungen des Quartierplans.
- Die im QP definierten erforderliche Spielplätze sind nicht vorhanden.
- Ebenso nicht realisiert wurden die Bäume an der Gartenstrasse (gem. Luftbild).

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: Zentrumslage
- Die Arbeits- und Wohnzone B ermöglicht die Schaffung und Weiterentwicklung zentraler Gebiete zu gemischt genutzten, urbanen und lebenswerten Räumen.
- Die unrealisierte zweite Etappe (gem. QP) weist Innenentwicklungspotenzial auf.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Das Quartier ist in der Planung, die Erstellung wird erst in den nächsten Jahren erfolgen. Es soll eine naturnahe, familienfreundliche und auch für ältere Leute geeignete Siedlung entstehen.

BZR heute

**gemäss QP
gebaut / bewilligt**

**BZR künftig
(Entwurf)**

Zone	GW2		MZB
First- bzw. Gesamthöhe	10 m	10.4 m	16 m/14,5 m (Flachdach)
Gebäuelänge	36 m	89.5 m bewilligt / 55.0 m realisiert	30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Widerrechtlich (gem. QP) nicht realisiert wurde die zweite Etappe der Überbauung. Dass die zweite Etappe gemäss QP realisiert wird, ist u.a. aufgrund des Alters des QPs unwahrscheinlich, der Einwohnergemeinderat kann eine Überarbeitung des QPs einfordern.
- Der Quartierplan weicht aufgrund der Gebäudedimensionierung stark von den künftig vorgesehenen Bestimmungen der MZB ab. Zusätzlich werden die vorgesehenen Grenzabstände der Regelbauweise unterschritten.
- Für Bauten, welche die maximalen Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen (insb. hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe), bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen ist. Der Entwurf des PBG sieht gewisse Möglichkeiten für Erweiterungen von Gebäuden, für welche die Bestandesgarantie zur Anwendung kommt, vor. Solche Erweiterungen dürfen die Rechtswidrigkeit nicht verstärken und müssen im Einzelfall geprüft werden.
- Von der Nutzungsdurchmischung entspricht der Quartierplan den heutigen Zielen des REK (sowie der vorgesehenen Zonierung gem. BZR-Entwurf).

Folgerung für Nutzungsplanung

- Im Falle einer QP-Aufhebung öffnet sich der Entwicklungsspielraum. Da die zweite Etappe der Überbauung nicht realisiert wurde besteht im Norden der Parzelle 3275 Entwicklungspotenzial.
- Bauten, welche die maximal zulässige Gebäuelänge massiv überschreiten, könnten auch mit einer QP-Anpassung nicht mehr realisiert werden, da gemäss Entwurf PBG höchstens Abweichungen um 1/3 von der Gebäuelänge zulässig sein werden. Für diese kommt also in jedem Fall die Bestandesgarantie zur Anwendung.
- Das Bestandsgebäude könnte ggf. aufgestockt werden, jedoch dürfen dabei Rechtswidrigkeiten verstärkt werden (zu prüfen).
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

55 Quartierplan Untere Allmend I

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.01.2017	23.01.2017
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans ▪ Werden im QP nicht explizit definiert.

Bedeutende Regelungen

- Geschossflächenziffer von 1.035 (Bonus von 15% über den gesamten Perimeter)
- Durchführung einer Grenz-Mutation zur Neuparzellierung der Parzellen 2515 und 3042, wobei der ordentliche Grenzabstand des Baubereichs A gegenüber der neuen Grenze zur Parzelle 2515 unterschritten
- Hauptbauten und Kleinbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zugelassen. Kleinstbauten sind ausserhalb der Baubereiche möglich. Erschliessungsanlagen sind innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche und Baufelder werden durch Baulinien begrenzt. Fassaden entlang der Normalbaulinien oder Baulinien mit Anordnungsbereich haben entlang dieser oder parallel dazu zu verlaufen.
- Nutzungen im Baubereich A: Nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Bauten die Wohn- und Arbeitsstätten vereinen und reine Wohnnutzungen. Ausgeschlossen sind Tankstellen und Autowaschanlagen. Nutzungen im Baubereich B: In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Im Erdgeschoss sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Verkaufsflächen und Nutzungsdichte sowie der nachweisbaren Besucher- und Kundenparkplätze zugelassen. Ausgeschlossen sind Tankstellen und Autowaschanlagen.
- Ausnutzung Baubereich A: Parzelle Nr. 3042 «im Halte» von 2'075 m², zulässige Geschossfläche im Baubereich A = 2'302 m², Baubereich B: Parzelle Nr. 2515 im Halte von 4'401 m², zulässige Geschossfläche im Baubereich B = 4'401 m². Bei der Aufteilung eines Baubereichs in mehrere Teilparzellen bzw. Teilbaubereiche oder Baufelder sind die Geschossflächen anteilmässig auf die im Baubereich gelegenen Baufelder aufzuteilen. Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- Die maximale Gebäudelänge im Baubereich A und B werden überschritten.
- Firsthöhen: Baubereich A = 485.00 m.ü.M.5, Baubereich B (Baufelder B1, B3 und B5) = 481.20 m.ü.M., Baubereich B (Baufelder B2 und B4) = 473.80 m.ü.M. Technische Aufbauten dürfen eine Mehrhöhe von höchstens 1 m aufweisen.

- Fluchttreppen können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- Ausschliessend Flachdächer (sind zu begrünen, sofern nicht begehbar)
- Bauvolumen mit Rücksicht auf Belichtung anderer Gebäude
- Fassadengestaltung und Farbkonzept gilt es zu erarbeiten, Erdgeschossgestaltung im Baubereich B
- Bestockung Umgebungsflächen mit einheimischen, standortgemässen Arten und Hochstammbäumen. Errichtung von gartenbaulichen Trennelementen zwischen den Parzellen Nr. 3042 und Nr. 2515
- Erstellung und Unterhalt eines öffentlichen Trottoirs
- Gemeinsame unterirdische Parkierung sowie Regelung der oberirdischen Parkierung
- Ein Fünftel der zu erstellenden Spiel- und Freizeitfläche muss gedeckt ausgeführt werden. Die Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsanlagen sind je Parzelle, resp. je Baubereich, bezogen auf deren Nutzung, gesondert nachzuweisen.
- Neubebauung kann unabhängig voneinander in Etappen erfolgen.

Ausnahmen

- GFZ Bonus von 15 %
- Unterschreitung Grenzabstand

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das öffentliche Fusswegrecht und das beschränkte Fahrradwegrecht werden der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung gestellt und sind im Rahmen des Quartierplans zu regeln und mit der Genehmigung des Quartierplans im Grundbuch Sarnen einzutragen, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelung Näherbaurecht aufgrund Unterschreitung Grenzabstände ▪ Regelung für die gemeinsame Autoeinstellhalleneinfahrt ab Pilatusstrasse (Grenzbaurechte, Überbau- und Überfahrechte, usw.)

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

-

Defizite (Analyse & Umfrage)

-

Bemerkungen

-

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde

- REK Sarnen: Zentrumslage
- 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.
- Die unbebauten Teilbereiche weisen Innenentwicklungspotenzial auf.

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	GW3		MZB Pilatusstrasse
First- bzw. Gesamthöhe	13 m		16 m/14,5 m (Flachdach)
Gebäuelänge	36 m	75.85	30 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die Überbauungsstruktur des Gebiets und sichert Baufelder inkl. maximale Gebäudedimensionen. Bisher wurde Baubereich B realisiert, Baubereich A entspricht noch dem Stand vor dem Quartierplanbeschluss. Hinsichtlich der Realisierung des Baubereichs A kann der Einwohnergemeinderat nach einer 10-jährigen Frist eine Überarbeitung des QPs einfordern.
- Die Gebäuelänge der Riegel (Baufeld A und B) überschreiten die vorgesehene maximale Gebäuelänge (gem. Bestimmungen der MZB Pilatusstrasse) deutlich. Die Höhe des Baubereichs A überschreitet die vorgesehene Maximalhöhe, diejenige des Baubereichs B entspricht den Bestimmungen.
- Die Bestimmungen an das Quartierplan-Pflichtgebiet MZB Pilatusstrasse (gem. künftigem BZR-Entwurf) sehen vor, dass Quartierpläne auch für Teilgebiete des QP-Pflichtgebiets erstellt werden können, erfordert sind jedoch eine Mindestfläche von 8000 m² (entspricht ca. einem Viertel des QP-Pflichtgebiets). Der bestehende QP weist eine Fläche von ca. 6100 m² auf.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Im Umgang mit dem vorliegendem QP bestehen verschiedene Möglichkeiten: (1) Der QP kann aufgehoben werden, wobei die QP-Pflicht fortbesteht; (2) der QP kann beibehalten und bei künftigen Entwicklungen überarbeitet werden (und dabei dessen Fläche vergrößert werden).
- Bei einer QP-Aufhebung (1) muss bei einer künftigen Entwicklung (insb. hinsichtlich des Baubereichs A) ein neu erarbeiteter QP eingereicht werden, welcher den Bestimmungen der MZB Pilatusstrasse entspricht.
- Bei einer Beibehaltung des QPs (2) muss bei künftigen Entwicklungen (insb. nach Ablauf der 10-jährigen Frist) der QP gemäss den Bestimmungen der MZB Pilatusstrasse überarbeitet werden.
- Es ist zu prüfen ob aus ortsbaulichen Gründen eine Anpassung des Perimeters des QP-Pflichtgebiets zielführend sein könnte.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Umgang mit QP genau zu prüfen und zu diskutieren (wobei Tendenz zu Aufhebung Quartierplan)
- Überlagerung mit QP-Pflichtgebiet mit erweitertem Perimeter

56 Quartierplan Waldheim

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	13.12.2021	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans

- Siedlungsgerechte und architektonisch qualitativ überdurchschnittliche Überbauung, welche auf die bestehende Umgebung und auf die bestehenden Gebäude eingeht
- Wohnräume mit ansprechender Qualität
- Koordinierte Ausrichtung der Gebäude zwecks guter Aussicht und Besonnung unter Berücksichtigung der angrenzenden Liegenschaften
- Erhalt einer einmalig grosszügigen Grünfläche. Weiträumige Ausrichtung der Flächen für Begegnung und Spiel
- Klare geometrische Volumen mit konsequentem Material- und Farbkonzept

Bedeutende Regelungen

- Die möglichen Gebäudevolumen sind im Plan Nr. 01 Baufelder horizontal/vertikal festgelegt. Sie verteilen sich auf die aktuell bestehenden Gebäude und entsprechen in der Lage weitestgehend den bestehenden Gebäuden.
- Die Hauptbauten sind innerhalb der Baufelder gemäss Plan Nr. 01 Baufelder horizontal/vertikal anzuordnen.
- Klein- und Kleinstbauten sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baufelder gemäss Plan Nr. 01 Baufelder horizontal/vertikal anzuordnen.
- Es darf im Quartierplanperimeter eine Poolanlage ausserhalb der Baufelder erstellt werden, wenn sie sich genügend eingliedert und für das Gesamtbild nicht störend ist.
- Die im Plan Nr. 01 Baufelder vertikal/horizontal gestrichelt eingezeichneten und mit der Farbe Blau hinterlegten zwei Kleinbauten befinden sich innerhalb des Waldabstandes. Diese Bauten haben Bestandesgarantie soweit sie rechtmässig erstellt wurden und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- Als Dachmaterial kommen die bestehenden Materialien und Farben (Ziegeldach braun, Metaldach grau, Flach begrünt oder begehbar) in Frage.
- Die Gebäudehüllen sind, unter Verwendung der Farbpalette gemäss Anhang, in Verputz, Beton, Backstein oder Holz auszuführen.
- Die baulichen Anforderungen an das Hindernisfreie Bauen haben sich an der SIA-Norm 500, Ausgabe 2009 zu orientieren.

Ausnahmen

- Mit dem Quartierplan werden folgende Gebäudeunterabstände ermöglicht:

- Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen Baufeld A und Baufeld B neu; Gebäudeabstand Regelbauweise 18.31m (2*4m +2*0.5m +2m+4m+3.31m); Ausgewiesener Gebäudeabstand 12.0m; Abstandsunterschreitung 6.31m
- Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen Baufeld B best. und Baufeld C; Gebäudeabstand Regelbauweise 8m (2*4m); Ausgewiesener Gebäudeabstand 1.65m; Abstandsunterschreitung 6.35m
- Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen Baufeld B best. und Baufeld D; Gebäudeabstand Regelbauweise 10.0m (2*4m +2m); Ausgewiesener Gebäudeabstand 6.18m; Abstandsunterschreitung 3.82m
- Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen Baufeld B neu und Baufeld D; Gebäudeabstand Regelbauweise 12.5m (2*4m +2*2m +0.5m); Ausgewiesener Gebäudeabstand 8.25m; Abstandsunterschreitung 4.25m
- Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen Baufeld C und Baufeld D; Gebäudeabstand Regelbauweise 11.14m (2*4m +2m +1.14m); Ausgewiesener Gebäudeabstand 3.87m; Abstandsunterschreitung 7.27m

Dienstbarkeiten	vorhanden	fehlend
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Quartierplanung Waldheim mit Bericht und besonderen Bauvorschriften sowie verbindlichen Plänen ist im Grundbuch Sarnen wie folgt anzumerken; Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung Quartierplanung Waldheim 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.
Qualitäten (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	
Defizite (Analyse & Umfrage)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 	
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemäss Luftbild Baufeld B und D noch nicht realisiert ▪ Es besteht eine 10-jährige Realisierungsfrist, danach kann der Gemeinderat eine Überarbeitung des QPs einfordern 	
Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> ▪ REK Sarnen: landschaftlich angepasste Bautätigkeit ▪ Die Wohnzone F gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit niedriger baulicher Dichte an landschaftlich besonders sensiblen Hanglagen. 	
Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen. 	

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
--	------------------	---	----------------------------------

Zone	KurZ	WZF	
		GrZ	
First- bzw. Gesamthöhe	-	14.6	10.5 m
Gebäuelänge	-	21.64 m	15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die Überbauungsstruktur des Gebiets und definiert Baufelder inkl. maximale Gebäudedimensionen und -gestaltung.
- Gemäss BZR-Entwurf ist für das Gebiet künftig eine Überführung in die Wohnzone F vorgesehen (inkl. deren Bestimmungen, die allerdings vom QP übersteuert werden).
- Das Gebiet der Gewässerschutzzone wird in eine Grünzone überführt. Diese gilt der Sicherung eines öffentlichen ufernahen Weges.

Folgerung für Nutzungsplanung

- Im Sinne der Planbeständigkeit ist der bestehender Quartierplan ist nicht aufzuheben.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

Empfehlung Planungsteam

- Quartierplan beibehalten

57 Quartierplan Wilen Dorf

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	23.08.2010	-
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Werden im QP nicht explizit definiert.

Bedeutende Regelungen

- Abweichung Regelbauweise durch Überschreitung zulässige Höhe des Dachgeschosses eines Attikageschosses, Überschreitung der Geschossflächenziffer um 15% im Bereich Heckenhang, Überschreitung der Geschossflächenziffer um 10% im Bereich Dorfzone, Abweichung des Grenzabstandes und Gebäudeabstandes gegenüber Parzelle 2513, alle Gebäude weichen anstelle von Satteldächer Flachdächer auf.
- Die Bauten dürfen die Baubegrenzungslinien nicht überschreiten und müssen auf der Pflichtbaulinie liegen. Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten sowie Kleinstbauten unterhalb der Hangstrasse
- First- und Gebäudehöhen sind je Haus einzeln vorgegeben. Technische Aufbauten sind gut in die Dachlandschaft zu integrieren und auf ein Minimum zu beschränken.
- Gebäudelängen sind je Haus einzeln vorgegeben. Die minimal erforderlichen Gebäudelängen betrage für die Gebäude H1, H2, H3, H4, HS: 20.00m
- Abweichung Grenzabstand gegenüber der Parzelle 2513
- Die Gebäudenutzungen sind mehrheitlich Wohnen, ausser in den Gebäuden D1, D4, DS wo Wohnen, Ateliers, ruhiges Gewerbe (Gastronomie, Quartierladen, Dienstleistungen, ...) möglich ist.
- Neubauten müssen mit einem Flachdach ohne Dachvorsprung erstellt werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie horizontal liegen, in der Höhe maximal 20cm über den Dachrand ragen und mindestens 1.00m vom Dachrand entfernt sind. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen, ausgenommen die Oberlichter, die technischen Aufbauten und die überdachte Einfahrt in die Einstellhalle bei Gebäude D1.
- Gestaltung Gebäude H1, H2, H3, H4, HS: Viereckiger Grundriss mit talseitiger Fassade parallel zur Baubegrenzungslinie, Vorgabe Höhen und talseitige Rückversetzungen. Abstimmung Farbton der Fassade, Stützmauer und Gebäudesockel auf die Heckenbepflanzung. Transparentes, farblose Glasbrüstungen auf der Dachterrasse.

- Gestaltung Gebäude D1, D2, D3, D4, D5: Verputzte oder mit Holz verkleidete Lochfassaden in traditionellem Farbton. Teilweise Rückversetzung der Dachgeschosse. Abstimmung Material- und Farbkonzept auf bereits entwickelte Konzepte.
- H1, H2, H3, H4, H5: Bei der Baueingabe für ein einzelnes Gebäude muss nachgewiesen werden, dass die verbleibende Ausnützung zur minimalen Ausnützung der noch nicht beplanten Baubereiche ausreicht.
- Die Etappierung (Anzahl Etappen und Abfolge) berücksichtigt ortsbildliche, bautechnische, sicherheitstechnische und entwicklungsstrategische Kriterien. Berücksichtigung Varianten Hanghäuser und Dorfhäuser in gemeinsamen oder unabhängigen Etappen.
- Verbindliche Festlegung Verlauf Hangstrasse, Geländeverlauf oberhalb Hangstrasse, Geländeausschnitt für die Wohnungs-Terrassen der Häuser H1, H2, H3, H4 und H5
- Gebäudehöhen und -längen, Geländeausschnitt für die Zufahrt- und Eingangsbereiche der Häuser H1, H2, H3, H4 und H5, Geländeausschnitt für die Entsorgungsstation unterhalb Gebäude H1
- Bepflanzung gemäss Umgebungsgestaltungskonzept gemäss Plan 105
- Lage und Ausdehnung der Spielflächen sind grundsätzlich verbindlich festgelegt.
- Der Wendehammer am Ende der Hangstrasse im Bereich des Hauses D5 muss realisiert werden. Gewährung Fahrwegrecht im Fall einer Weiterführung der Hangstrasse. Gewährleistung einer Durchfahrt von 2.5m auf der Hangstrasse, solange Hangstrasse als Sackgasse. Gewährleistung öffentlicher Fussgängerverbindungen sowie Barrierefreiheit
- Für die Abstellplätze im Bereich Strassenraum I öffentlicher Platzbereich sowie für jene entlang der Bodenstrasse muss bis zur Baueingabe ein Nutzungsreglement erstellt werden. Vor der Kapelle sind auf Strassenniveau keine Autoabstellplätze zulässig.

Ausnahmen

- Geschossigkeit
- GF-Ziffer +15% (von 0.45 auf 0.52)
- Flachdächer

Dienstbarkeiten

vorhanden

- Fahrwegrecht
- Näherbaurecht

fehlend

- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

Qualitäten (Analyse & Umfrage)

- QP im Konkurrenzverfahren erstellt.
- Differenzierung der Bauweise (hang- bzw. siedlungsorientiert)

Defizite (Analyse & Umfrage)

-

Bemerkungen

-

Entwicklungsperspektive aus Sicht der Gemeinde

- REK Sarnen: Weiterentwicklung Ortskern
- Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
- Die Wohnzone B Wilen & Stalden ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte in Wilen und Stalden.
- Die Dorfzone Wilen bezweckt die Weiterentwicklung des Dorfkerns und den Erhalt historischer Bebauungsstrukturen mit mittlerer baulicher Dichte in Wilen.
- Die Zone für öffentliche Nutzungen dient der Erfüllung vorhandener und künftiger öffentlicher Aufgaben.

Entwicklungsabsichten gemäss Umfrage Direktbetroffene

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W2B, DoZ, Sp-W		WZC, WZB Wilen & Stalden, DoZ Wilen, ÖfZ
First- bzw. Gesamthöhe	W2B: 9 m DoZ: 12 m Sp-W: -	diverse	WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach) WZB Wilen & Stalden: 13.5 m DoZ Wilen: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	W2B: 25 m DoZ: - Sp-W: -	diverse	WZC: 18 m WZB Wilen & Stalden: 25 m DoZ Wilen: 15 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die Überbauungsstruktur des Gebiets und sichert Baufelder inkl. maximale Gebäudedimensionen. Der QP wurde vollständig realisiert.
- Die Planungsidee des QP bezüglich einer Differenzierung der Bauweise nach Lage (sensible Hanglage bzw. Siedlungsorientierte Strukturen) findet sich ebenfalls im REK sowie den Zonenbestimmungen des BZR-Entwurfs wieder.

-
- Bei einer QP-Aufhebung sieht der BZR-Entwurf für das bestehende QP-Gebiet je nach Parzellenlage eine Differenzierung der Zonierung und der entsprechenden Bestimmungen vor. In den Hanglagen nördlich der Chappellenmatt gelten die Bestimmungen der WZC, südlich diejenige der WZB Wilen & Stalden. Für die restlichen Bauten entlang der Wilerstrasse (Ausnahme der Kirche und Vorplatz) gelten die Bestimmungen der DoZ Wilen.
 - Für Bauten, welche die künftigen Bestimmungen der Gebäudedimensionen sowie Gebäude- und Grenzabstände nicht ausschöpfen, bietet eine Auflösung des QPs ggf. Entwicklungsmöglichkeiten, was zu prüfen gilt. Der Entwurf des PBG sieht gewisse Möglichkeiten für Erweiterungen von Gebäuden, für welche die Bestandesgarantie zur Anwendung kommt, vor. Solche Erweiterungen dürfen die Rechtswidrigkeit nicht verstärken und müssen im Einzelfall geprüft werden.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann aufgehoben werden.
- Die Bestimmungen der vorgesehenen Zonen widerspiegeln grösstenteils den Bestand. Bei einer QP-Aufhebung sind durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten, die jedoch abhängig von den vorgesehenen Zonenbestimmungen variieren (zu prüfen). Bei einer Beibehaltung des QPs ist der Entwicklungsspielraum ebenso gering und Bedarf bei angestrebten Entwicklungen einer Anpassung gemäss den künftigen Zonenbestimmungen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan & QP-Pflichtgebiet

58 Quartierplan Wiler Allmend

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	22.07.1980	16.12.1980
Letzte Änderung	-	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	nein	

Ziele des Quartierplans ▪ Werden im QP nicht explizit definiert.

Bedeutende Regelungen

- Ausnahmegenehmigungen: Überschreitung der zulässigen Geschosshöhe von Haus 1 auf vier anstelle von drei Geschossen, teilweiser Ausbau eines zweiten Dachgeschosses (Galerieggeschoss) trotz erreichter Vollgeschosshöhe, reduzierter Baulinienabstand von 6 m längs der Stichstrasse bzw. von 8.0 m längs der Wiler Allmend-Strasse, je ab Strassenachse gemessen, Beanspruchung eines Ausnützungsbonus von 15 %
- Nachweis und Sicherstellung genügender und zweckmässiger Kinderspielflächen gemäss den Erwägungen
- Einheitlicher Charakter der Anlage mit traditionellen Elementen und formtypischen Häusern.
- Baulinien beidseits der Strasse 8m ab Strassenachse.
- 1.5 Parkplätzen pro Wohnung, Zone 1 mit 1.5 Parkplätzen pro Wohnung
- Bauvorschriften Zone 1: Freistehende Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, Aufbau Dachgeschoss möglich, solange Firsthöhe nicht überschritten wird und der Ausbau nicht mehr als 60% Vollgeschossfläche beträgt.
- Satteldächer, Firstrichtung gegen die Hangneigung, Dachneigung 25-40° mit angemessenen Dachvorsprüngen (min. 60cm), Mischbauweise Stein und Holz mit gemauerten Aussenwänden, braun naturbehandelter Aussenwände und Holzkonstruktion, Stützmauern aus Sichtbeton, dunkle Ziegel, rauf- und Ortbretter aus braunem Holz. Zone 2 vgl. Baureglement.
- Minimierung von Stützmauern und ansonsten naturnahe Gestaltung. Untersagt sind Ablagerungen, überdimensionierte Aufschüttungen
- Der Strassenraum & öffentliche Platzbereich wird in Absprache mit der übergeordneten Planung zum Strassenraum Wiler der Einwohnergemeinde Sarnen realisiert.

Ausnahmen ▪ 15% Bonus der Ausnützung von 0.5 auf 0.575

Dienstbarkeiten

vorhanden

fehlend

- Verpflichtung aller Parzellen-Eigentümer zu einem gegenseitigen unentgeltlichen Durchleitungsrecht für notwendige Leitungen
- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Wohntrakte mit total 26 Wohnungen.

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

- Gemäss QP vorgesehene Kinderspielplätze nicht realisiert (Prüfung anhand Luftbilds)

Bemerkungen

-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

- Es sind keine Rückmeldungen von Direktbetroffenen eingegangen.

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	W3B		WZC
First- bzw. Gesamthöhe	13 m	Baubereich 1: 15.5 m Baubereich 2, 3: 13 m	WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	36 m	Baubereich 1: 26.8 m Baubereich 2, 3: 19.6 m	18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Der Quartierplan regelt die Überbauungsstruktur des Gebiets und sichert Baufelder inkl. maximale Gebäudedimensionen. Der QP wurde vollständig realisiert.
- Verglichen mit den künftigen Bestimmungen der WZC (gem. BZR-Entwurf) weisen die Bestandsbauten leicht erhöhte Gebäudedimensionen auf. Die vorgesehenen ordentlichen Gebäude- und Grenzabstände werden eingehalten.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Der Quartierplan kann (u.a. aufgrund des hohen Alters des QPs) aufgehoben werden. Die Bestimmungen der vorgesehenen WZC widerspiegeln grösstenteils den Bestand.
- Bei einer QP-Aufhebung sind durch die bereits hohe Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten (zu prüfen).
- Dienstbarkeiten sind zu übertragen.
- Es gilt die Bestandesgarantie.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Aufhebung Quartierplan

59 Quartierplan Wilerbad

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung RR
Erlass des Quartierplans	17.03.1992	04.07.1992
Letzte Änderung	05.07.2011	
Quartierplanpflicht (heute rechtsgültig)	ja	

Ziele des Quartierplans ▪ Werden im QP nicht explizit definiert.

Bedeutende Regelungen

- Die Zonenvorschriften (Geschossflächenziffer, Geschosszahl sowie die weiteren Gebäudedimensionen) werden durch den Gemeinderat festgelegt. Die berechnete Geschossflächenziffer ist für die Ausnutzung der einzelnen Baufelder verbindlich. Nutzungsumlagerungen bis zu 10% zulässig.
- Der Nutzungsanteil des Hotelbetriebes hat min. 2/3 der GF zu betragen. Der Nutzungsanteil für vermietbare und verkaufbare Räume darf höchstens 1/3 der Geschossfläche betragen. Zulässige Nutzungen sind Appartementwohnungen oder Räumlichkeiten mit tourismusnahen Zweckbestimmungen (Spezialgeschäfte, usw.).
- Die Nutzung des Seminarraums auf dem Dach des Kopfbaus sind durch nicht öffentbare Fenster Richtung Norden, max. 3m Dachterrassenbreite Richtung Westen sowie Berücksichtigung von Lichtemissionen beschränkt.
- Abstimmung der Bauten in Materialanwendung und Farbgebung. Das Erscheinungsbild zeichnet sich als touristische Anlage aus. Das Hotel als Mittelpunkt ist ein gemauerter und verputzter Baukörper. Die Attika bestehen aus Glas und Holz. Die Apartmenthäuser werden belassen. Der Neubau Wellness besteht aus Holz und vorwiegend naturbelassenen Materialien. Bei Ersatz von Chalet 4 Gestaltung in traditioneller Architektursprache in Anlehnung an die dörfliche Struktur. Aufsatz der Seminarräume/Pavillon in Holzbauweise auf die bestehende Bruchsteinmauer. Begrünung der Flachdächer, abgesehen von Weg- und Platzfunktion. Die Materialanwendung und die Farbgebung der Gebäudehülle sind bei der Ausführung der Bauten zu bemustern und vom Gemeinderat Samen zu genehmigen.
- Die Umgebungsgestaltung besteht primär aus einheimischen oder seit längerem gebräuchlichen Bäumen und Sträucher
- Vorgaben zur Erschliessung
- Vorgaben zur Parkierung

Ausnahmen ▪

Dienstbarkeiten

vorhanden

fehlend

- Recht für die Erstellung einer Mauer (Parzelle 1565 und 2098)
- Näherbaurecht auf Parz. 1565 und 1566
- Zusätzliche Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begründet und im Grundbuch angemerkt.
- Es sind keine Quartierplan-Bestandteile bekannt, die künftig über Dienstbarkeiten geregelt werden müssten und dies heute noch nicht sind.

**Qualitäten
(Analyse & Umfrage)**

- Anordnung, Orientierung und Durchbildung der Trakte

**Defizite
(Analyse & Umfrage)**

-

Bemerkungen

-

**Entwicklungsperspektive
aus Sicht der Gemeinde**

- REK Sarnen: kontinuierliche Entwicklung
- Die Kurzzone Wilerbad dient der Realisierung und dem Betrieb des Seminarhotels Wilerbad.
- Die Wohnzone C ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.

**Entwicklungsabsichten
gemäss Umfrage
Direktbetroffene**

-

	BZR heute	gemäss QP gebaut / bewilligt	BZR künftig (Entwurf)
Zone	KurZ		SpZ, WZC
First- bzw. Gesamthöhe	-		WZC: 11,5 m/10 m (Flachdach)
Gebäudelänge	-		SpZ: WZC: 18 m

Baurechtliche Beurteilung

- Bestehender Quartierplan wird überarbeitet.

**Folgerung für
Nutzungsplanung**

- Bestehender Quartierplan ist nicht aufzuheben.

**Empfehlung Planungs-
team**

- Quartierplan-Pflicht und bestehenden Quartierplan beibehalten