



sarnen

# Quartierplan, „Schmetterling“, Parzelle Nr. 416 (teilweise) und Baurechts-Nr. 40024, Grundbuch Sarnen

## Besondere Bauvorschriften (verbindlich)

vom 28.10.2013

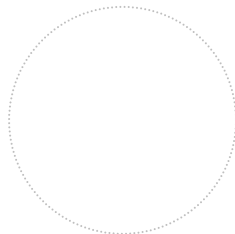
Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Vom Einwohnergemeinderat bewilligt am:

Sarnen, .....

Der Gemeindepräsident

.....



Der Gemeindeschreiber

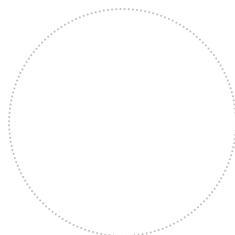
.....

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Sarnen, .....

Der Landammann

.....



Der Landschreiber

.....

## Unterschriften

Eigentümer Grundstück Nr. 416

---

Philipp Dillier, Freiteilpräsident  
Korporation Freiteil Sarnen,  
Freiteilmattlistrasse 50, 6060 Sarnen

---

Christoph Halter, Freiteilverwalter  
Korporation Freiteil Sarnen,  
Freiteilmattlistrasse 50, 6060 Sarnen

Projektträger / Bauherr  
Eigentümer Baurecht Nr. 40024

---

Bruno Krummenacher, Vizepräsident Stiftung  
Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung,  
Flüelistrasse 2, 6060 Sarnen

---

Roman Wüst, Direktor  
Residenz Am Schärme,  
Flüelistrasse 2, 6060 Sarnen

Projektverfasser

---

Fabian Kaufmann, Chefarchitekt  
Büro Konstrukt, Architekten ETH SIA,  
Denkmalstrasse 17, 6006 Luzern

---

Samuel Sieber, Chefarchitekt Stv.  
Büro Konstrukt, Architekten ETH SIA,  
Denkmalstrasse 17, 6006 Luzern

**Inhalt**

<b>1. Einleitende Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
Art. 1 Zweckbestimmung.....	4
Art. 2 Perimeter, Geltungsbereich.....	4
Art. 3 Übergeordnetes Recht .....	4
Art. 4 Bestandteile des Quartierplans .....	4
<b>2. Ausnahmen zur Regelbauweise</b> .....	<b>5</b>
Art. 5 Abstände .....	5
<b>3. Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>5</b>
Art. 6 Nutzungsart .....	5
Art. 7 Gebäudevolumen .....	5
Art. 8 Koten / EG Höhen .....	5
Art. 9 Hochbauten .....	6
Art. 10 Kleinstbauten und Anlagen.....	6
Art. 11 Unterirdische Bauten .....	6
Art. 12 Geschossigkeit, Höhenmasse .....	6
Art. 13 Dachform, Dachgestaltung .....	6
Art. 14 Gestaltung Volumetrie .....	7
Art. 15 Hindernisfreies Bauen .....	7
Art. 16 Umgebung .....	7
<b>4. Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
Art. 17 Erschliessung Zufahrt.....	7
Art. 18 Fuss- und Radwege .....	8
Art. 19 Hauszugänge Notausgänge .....	8
Art. 20 Brandschutz.....	8
Art. 21 Parkierung Motorfahrzeuge .....	8
Art. 22 Parkierung Fahrräder .....	8
Art. 23 Ver- und Entsorgung .....	8
Art. 24 Retention Entwässerung .....	9
Art. 25 Lärmschutz .....	9
<b>5. Energie / Umwelt</b> .....	<b>9</b>
Art. 26 Energie Wärmeschutz .....	9
Art. 27 Gewässerschutz .....	9
<b>6. Anmerkung im Grundbuch</b> .....	<b>9</b>
Art. 28 Grundbucheintrag.....	9
<b>7. Schlussbestimmungen</b> .....	<b>10</b>
Art. 29 Inkrafttreten .....	10

Der Einwohnergemeinderat Sarnen erlässt gestützt auf die Art. 18 ff des kantonalen Baugesetzes vom 12. Juni 1994 und Art. 11 ff der Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 folgende Besonderen Bauvorschriften für das Quartierplangebiet „Schmetterling“, Parzelle Nr. 416 (teilweise) und Baurechts-Nr. 40024, Grundbuch Sarnen.

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1 Zweckbestimmung

Die Quartierplanung „Schmetterling“ regelt die Bauweise, die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und die Volumetrie im Quartierplanperimeter. Sie verfolgt folgende Ziele:

- 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.

### Art. 2 Perimeter, Geltungsbereich

Der Quartierplanperimeter umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 416 sowie das Baurecht Nr. 40024, Grundbuch Sarnen. (gesamthaft 5'477 m<sup>2</sup>). Gemäss kommunaler Zonenplanung liegt die Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Empfindlichkeitsstufe II). Der Perimeter ist im Plan Nr. 1086\_33\_1001 Situation Baubereiche (verbindlich) dargestellt.

### Art. 3 Übergeordnetes Recht

Soweit in den Besonderen Bauvorschriften nichts anderes festgelegt ist, gelten das Baugesetz (BauG) des Kantons Obwalden vom 12. Juni 1994 inkl. Nachträge, die Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994, und die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Sarnen (BZR) vom November/Dezember 1997 (Stand November 2010), rsp. neues BZR vom 25.11.2012.

### Art. 4 Bestandteile des Quartierplans

Verbindliche Bestandteile:

- Situation Baubereich 1:500, Plan Nr. 1086\_33\_1001
- Situation Erschliessung Zufahrt Rettungsfahrzeuge 1:300, Plan Nr. 1086\_33\_1002
- Besondere Bauvorschriften

Orientierende Bestandteile:

- Bericht zum Quartierplan (mit Anhängen)
- Baugespannplan 1:500, Plan Nr. 1086\_33\_1003
- Umgebungsplan 1:500, Plan Nr. 1086\_33\_1004
- Grundrisse Richtprojekt 1:200, Pläne Nr. 1086\_33\_2002, 1086\_33\_2003

- Ansichten und Schnitte Richtprojekt 1:200, Plan Nr. 1086\_33\_2004
- Berechnung Grenzabstände Richtprojekt, Plan Nr. 1086\_33\_2001
- Werkleitungsplan 1:500, Plan Nr. 1086\_33\_2005
- Modell 1:500

## 2. Ausnahmen zur Regelbauweise

### Art. 5 Abstände

- 1 Gegenüber der südlichen Rest-Parzelle Nr. 416 (Korporation Freiteil, Kleingartenzone) wird das Näherbaurecht gemäss privatrechtlicher Vereinbarung beansprucht.
- 2 Gegenüber der Parzelle Nr. 3549 (Haus 2 der Residenz Am Schärme) wird das Näherbaurecht gemäss privatrechtlicher Vereinbarung beansprucht.
- 3 Gegenüber der Parzelle Nr. 3549 (Haus 2 der Residenz Am Schärme) besteht eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes. Der Unterabstand kann mittels Ausnahmegewilligung gem. Art. 53 Abs. 1 des Kantonalen Baugesetzes zugelassen werden.

## 3. Gestaltungsvorschriften

### Art. 6 Nutzungsart

- 1 In dem gemäss Plan 1:500 bezeichneten Baubereich 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.

### Art. 7 Gebäudevolumen

- 1 Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situation und Schnitte) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

### Art. 8 Koten / EG Höhen

- 1 Die einzelnen Baubereiche dürfen nachfolgende Höhenkoten nicht übersteigen. Kamine, technisch bedingte Aufbauten und Oberlichter innerhalb des im Bebauungsplan 1:500 markierten Bereiches dürfen nicht fassadenbildend in Erscheinung treten und die Dachkante des jeweiligen Bereiches nicht mehr als 3 m überragen.

Bereich A1	Höhenkote max. 490.15 m.ü.M.	= Brüstung DG
Bereich A	Höhenkote max. 492.42 m.ü.M.	= Dachfläche über DG

- 2 Die EG-Kote liegt bei 475.50 m.ü.M.

## **Art. 9 Hochbauten**

1 Der mehrgeschossige Hauptbau ist innerhalb des im Quartierplan definierten Baubereichs anzuordnen.

## **Art. 10 Kleinstbauten und Anlagen**

1 Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend), welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen, z. B. Velounterstände, offene Unterstände, gedeckte Verbindungsgänge, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung, Spielen, etc.) und dergleichen.

2 Freistehende Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten. Für diese Kleinst- und Nebenbauten sind keine Baubereiche festgelegt.

## **Art. 11 Unterirdische Bauten**

1 Unterirdische Bauten dürfen gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Sie dürfen das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

2 Der Bau von unterirdischen Bauten und Bauteilen hat in Berücksichtigung des Grundwasserschutzes zu erfolgen. Entsprechende Vorkehrungen sind im Baugesuchsverfahren sicherzustellen.

## **Art. 12 Geschossigkeit, Höhenmasse**

1 Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe) ist der Quartierplan (Situations- und Schnittplan) massgebend.

2 Die Geschossigkeit ist im Quartierplan definiert.

3 Technische Aufbauten dürfen eine Mehrhöhe von höchstens 3 m aufweisen.

4 Die Erstellung von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ist auf der Dachfläche gestattet. Die im Quartierplan definierte Gebäudehöhe darf um maximal 1.50 m überschritten werden.

## **Art. 13 Dachform, Dachgestaltung**

1 Als Dachform wird für den Bau das Flachdach festgelegt. Das Attikageschoss ist mehrheitlich vom Baukörper zurückgesetzt auszubilden. Das Flachdach ist zu begrünen.

2 Oblichter, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Liftüberfahrten können das Dach überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Technische Bauteile müssen sich bezüglich des Erscheinungsbildes gegenüber dem Hauptbau unterordnen.

## **Art. 14 Gestaltung Volumetrie**

1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien und Farben (BauG Art. 37).

## **Art. 15 Hindernisfreies Bauen**

1 Das Gebäude ist hindernisfrei gemäss SIA 500 zu erstellen.

## **Art. 16 Umgebung**

1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Für die dargestellten Bereiche ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Mit dem Freiraumkonzept sollen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität aufgezeigt werden.

2 Ergänzend zu den Vorgaben in den besonderen Bauvorschriften sind Aussagen zu folgenden Punkten zu machen:

- Lage und Ausgestaltung der Wege für Fussgänger und Radfahrer.
- Materialisierung der Oberflächen
- Bepflanzung
- Aufenthaltsflächen und Platzmobiliar
- Aussenparkflächen
- Zufahrten zu Parkieranlagen
- Fahrradabstellplätze
- Beleuchtung
- Ver- und Entsorgungsstandorte

3 Freiflächen, die nicht der Zufahrt dienen, sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4 Es ist eine Bepflanzung und Bestockung mit einheimischen, standortgemässen Arten vorzusehen.

5 Die Ausgestaltung der Freiflächen ist mit einem detaillierten Umgebungsplan im Rahmen der Baueingabe aufzuzeigen.

## **4. Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung**

### **Art. 17 Erschliessung Zufahrt**

1 Die Lage der Haupteerschliessung der Residenz Am Schärme, der weiteren Erschliessungen sowie der Zugänge zur Einstellhalle und der Gebäudezugänge ist im Plan Situation Baubereich Nr. 1086\_33\_1001 und im Plan Situation Erschliessung Zufahrt Rettungsfahrzeuge, Nr. 1086\_33\_1002 verbindlich festgelegt.

## **Art. 18 Fuss- und Radwege**

1 Die Fusswegverbindungen der parkartigen Umgebungsgestaltung der bestehenden Bauten Am Schärme werden erweitert und durch die Aufhebung eines Grossteils der Parkplätze über der Einstellhalle mit dem Neubau verbunden.

## **Art. 19 Hauszugänge Notausgänge**

1 Der Haupteingang zum Haus ‚Schmetterling‘ liegt nord-westlich und gestattet eine Anbindung an die bestehenden Bauten der Seniorenresidenz. Der Eingang zu den Pflegewohnungen und ein weiterer Eingang zum Pflegeheim befinden sich süd-östlich an der Birkenstrasse.

## **Art. 20 Brandschutz**

1 Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Wegleitungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten (VKF) und die Normen des SIA.

2 Die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste ist zu gewährleisten.

3 Die Lage der Feuerwehrezufahrten und Standplätze sowie der Gebäudezugänge sind im Plan Situation Erschliessung Zufahrt Rettungsfahrzeuge, Nr. 1086\_33\_1002 verbindlich festgelegt festgelegt.

## **Art. 21 Parkierung Motorfahrzeuge**

1 Die bestehende Einstellhalle wird auf dem Baufeld erweitert.

2 Auf der Quartierplan-Parzelle werden ca. 13 Aussenparkplätze für Ärzte, Spitex-Personal und Bewohner angeboten.

3 Die Anordnung und Bemessung der Abstellplätze hat nach den gültigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements Sarnen, rsp. der VSS-Normen zu erfolgen.

## **Art. 22 Parkierung Fahrräder**

1 Für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind genügend Abstellplätze für Zweiräder vorzusehen.

2 Die Anordnung und Bemessung der Abstellplätze hat nach den gültigen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements Sarnen, rsp. der VSS-Normen zu erfolgen.

## **Art. 23 Ver- und Entsorgung**

1 Betreffend die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.

2 Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewahrt.



## **Art. 24 Retention Entwässerung**

- 1 Das Meteorwasser der begrünten Dachflächen und der Terrassenflächen ist zu versickern. Die notwendigen Retentionsvolumen sind auf den Flachdächern mit Extensivbegrünung und in den Grünbereichen mit einer unterirdischen Versickerungsanlage zu schaffen.
- 2 Mit dem Umgebungsplan ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen, wie die Versickerung ausgebildet werden kann. Ein Versickerungsnachweis muss erbracht werden.

## **Art. 25 Lärmschutz**

- 1 Gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Sarnen wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet (Belastungsgrenzwert ES).
- 2 Aufgrund des relativ grossen Abstandes zur Bahnlinie können die Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden (Aussenlärm). Es ist kein Lärmschutznachweis zu erbringen.
- 3 Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 (Ausgabe vom 1. Juni 2006).

## **5. Energie / Umwelt**

### **Art. 26 Energie Wärmeschutz**

- 1 Gemäss BZR Art. 39 (neues BZR) wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt. Fassaden haben möglichst den Minergie-Standard zu erreichen.

### **Art. 27 Gewässerschutz**

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Meteorwasser, falls technisch möglich, versickern zu lassen.

## **6. Anmerkung im Grundbuch**

### **Art. 28 Grundbucheintrag**

Die Quartierplanung „Schmetterling“ mit Bericht und besonderen Bauvorschriften und verbindlichen Plänen ist im Grundbuch Obwalden wie folgt anzumerken:

*Öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung Quartierplanung „Schmetterling“.*

Die Kosten für die Eintragung in das Grundbuch übernimmt der Gesuchsteller.

## 7. Schlussbestimmungen

### Art. 29 Inkrafttreten

- 1 Der Gemeinderat kann kleine Ausnahmen von den besonderen Bauvorschriften und verbindlichen Plänen bewilligen, wenn diese aufgrund der Projektbearbeitung zu besseren Lösungen führen und das Gesamtkonzept nicht verschlechtern.
- 2 Die Quartierplanung „Schmetterling“ tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 3 Die besonderen Bauvorschriften und verbindlichen Pläne der Quartierplanung „Schmetterling“ gelten für alle ausgeführten Bauten unbefristet und werden erst durch eine weitere Überarbeitung des Quartierplanes abgelöst.
- 4 Die Geltungsdauer von nicht realisierten Teilen der Quartierplanänderung wird auf zehn Jahre befristet.