

**Einwohnergemeinde  
Fachbereich  
Bau/Planung**

Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen



## **Quartierplan Erweiterung Residenz Schärme, Neubau „Schmetterling“**



### **Bericht zum Mitwirkungsverfahren**

16.06.2014

## 1 Übersicht Eingaben

- [1] Feuerwehrkommando Sarnen
- [2] Herr Romeo Degiacomi, Professorenweg 14b, 6060 Sarnen
- [3] Technische Inspektorate, Kanton Obwalden
- [4] Herr und Frau Thomas und Barbara Imfeld-Röthlisberger, Wiesenweg 7, 6060 Sarnen
- [5] Frau Michèle Schönbächler-Burch, Birkenstrasse 5, 6060 Sarnen / Mitunterzeichner
- [6] Beratungsstelle Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden
- [7] Frau Irene Hilfiker, Lärchenweg 8, 6060 Sarnen
- [8] Anwohner Birkenstrasse/Lärchenweg/Birkenweg/Wiesenweg p.Adr. Herr Bruno Dillier, Birkenstrasse 2, 6060 Sarnen
- [9] Bau- und Raumentwicklungsdepartement bzw. Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- [10] Kantonale Kulturpflegekommission (KKPK), Brünigstrasse 178, 6060 Sarnen

Zur Kenntnisnahme an die Projektverfasser/Bauherrn:

- [11] Elektrizitätswerk Obwalden
- [12] Einwohnergemeinde Sarnen, Departement Werke

## 2 Eingaben thematisch geordnet

### 2.1 Parkierung und Erschliessung

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.1.1	[2], [5], [8]	Durch die vorgesehenen 17 Parkplätze an der Birkenstrasse entsteht eine Verkehrszunahme im Quartier (Lärchenstrasse, Birkenstrasse). Die Erschliessung hat negative Auswirkungen auf die Sicherheit und auf die Lärmimmissionen.	Die geplanten Parkplätze an der Birkenstrasse sind fest zugeteilt als Bewohnerparkplätze und Parkplätze für Spitex und Ärzte. D.h. diese sind explizit nicht für Besucher und somit entsteht an der Birkenstrasse auch kein Suchverkehr.  Die Anordnung und die Anzahl der Parkplätze werden im Rahmen der Überarbeitung der Quartierplanung angepasst. Zielsetzung ist es, die Parkfläche in der Mitte der Residenz am Schärme weitgehend von Parkplätzen frei zu halten.	An der Birkenstrasse sind Parkplätze für die Bewohner der Alterswohnungen im Neubau sowie Parkplätze für Arzt und Spitex vorgesehen. Da es sich nicht um Besucherparkplätze handelt, ist das Verkehrsaufkommen als gering einzuschätzen. Auch ist nicht mit Suchverkehr im Quartier zu rechnen.  Für die 14 Alterswohnungen ergibt sich mit den gewählten Reduktionsfaktoren ein Bedarf von 8 Abstellplätzen. Wo die Abstellplätze für die Bewohner angeordnet werden, in der Tiefgarage oder oberirdisch, ist den Projektverfassern überlassen.
2.1.2	[12]	Einige Parkplätze befinden sich im Kreuzungs- und Kurvenbereich der Birkenstrasse und des Lärchenwegs. Die Anordnung und die Anzahl der Parkplätze sind im Rahmen der Quartierplanung zu prüfen.	Da es sich um eine Einrichtung für ältere Menschen handelt, wird von einem tieferen Bedarf an Parkfeldern gegenüber dem Normalbedarf ausgegangen. In der Bau- und Zonenordnung von Sarnen wird dieser Spezialfall nicht mit Richtwerten berücksichtigt. Die VSS-Norm sieht eine Abminderung gegenüber dem Normbedarf der Nutzung Wohnen vor. Ein Verkehrsplaner wird einen Parkplatznach-	Bei der Anordnung der Parkplätze sind die Zielsetzungen der Adressbildung sowie die Verbesserung der Auffindbarkeit zu berücksichtigen. Diese Punkte wurden als Aufgaben im Studienauftrag formuliert.
2.1.3	[4]	Mit den Parkplätzen entsteht Suchverkehr im Quartier.		<b>Auflagen:</b>
2.1.4	[5]	Mit dem Schichtbetrieb ist		

		auch in der Nacht verhältnismässig viel Verkehr zu erwarten.	weis erstellen. Mit dem Neubau des Hauses ‚Schmetterling‘ wird sich auch die Anlieferung für die gesamte Residenz Am Schärme verändern. Mittels eines Warenliftes wird neu beim Haus 2 über die seitliche Strasse Am Schärme (ehemals Spitalstrasse) die Ver- und Entsorgung via Untergeschoss abgewickelt. Die Warenverteilung kann dabei über die bestehenden und geplanten Verbindungskorridore unterirdisch zu allen Häusern erfolgen. Diese Anpassung verbessert auch die Lage der östlich benachbarten Anwohner (Entlastung des Quartiers von LKW-Verkehr). Einzig die Anlieferung der Küche wird wie bis anhin ab der Flüelistrasse zum Haus 1 (Lage der bestehenden Küche) erfolgen.	<i>Entlang der Birkenstrasse sind nur Abstellplätze für Arzt, Spitex u. dgl. zulässig. Besucherparkplätze sind auszuschliessen. Anzahl und Nutzung der Abstellplätze an der Birkenstrasse sind verbindlich aufzuzeigen. Die Anordnung der Abstellplätze im unmittelbaren Bereich des Knotens ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.</i>
2.1.5	[5]	Es wird befürchtet, dass die Warenanlieferung über die Birkenstrasse erfolgt.		
2.1.6	[5]	Der Bedarf der Parkplätze Birkenstrasse ist in Frage zu stellen, wenn heute in der Tiefgarage Park&Ride Parkplätze durch den Schärme vermietet werden.		
2.1.7	[9]	Für das gesamte Areal der Seniorenresidenz inkl. der zukünftige geplanten Erweiterungsetappen ist ein langfristig gültiges Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept zu erstellen, welches das Quartierplanareal ohne Mitbenützung der Birken-	Der Quartierplan umfasst das Baurecht Nr. 40024, welche einen Teil der Parzelle Nr. 416 beschlägt. Weitere Etappen sind zur Zeit nicht vorgesehen, da das in Frage kommende Grundstück (Parzelle Nr. 416 südlich) weder die notwendige Zonenkonformität besitzt, noch der Bauherrschaft zur Verfügung steht. Bei einer allfälligen Umzonung wäre es Sache der Gemeinde, den Verkehrsrichtplan anzu-	Werden durch die Gesuchsteller weitere Etappen vorgesehen, so muss es in ihrem Interesse liegen, bereits heute die späteren Möglichkeiten der Erschliessung vorzusehen. Weitere Etappen sind jedoch nicht Bestandteil des Quartierplans. Die Birkenstrasse kann für untergeordnete Erschliessungsaufgaben genutzt werden.

		<p>strasse vollumfänglich über eine oder mehrere Zufahrten ab der Flüelistrasse erschliesst.</p>	<p>passen.                  Ausserdem ist eine nächste Erweiterung nicht zwingend durch die Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung zu realisieren. <i>Denkbar</i> wäre indessen aus heutiger Sicht eine zukünftige Erweiterung der Residenz Am Schärme in Richtung Süden. Voraussichtlich würde diese via Militärstrasse erschlossen werden.</p>	
--	--	--	---	--

## 2.2 Pflegeplatzangebot

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.2.1	[2]	<p>Das Erstellen von 140 neuen Wohnungen entspricht keinem Bedürfnis und führt zu einem massivem Überangebot. Mit einer Etappierung kann die Finanzierung gesichert und der Bedarf gezielt gedeckt werden.</p>	<p>Gemäss Art. 6 des Gesundheitsgesetzes obliegen den Einwohnergemeinden in Hauptverantwortung unter anderem folgende Aufgaben der öffentlichen Gesundheitspflege:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d. die Betagtenbetreuung sowie die Förderung von Betagtenheimen und anderer Betagten-Wohnformen;</li> <li>e. die Sicherstellung der Betreuung von pflegebedürftigen Betagten in vom Kanton anerkannten Betagtenheimen;</li> </ul> <p>Zu den öffentlichen Aufgaben gehören somit nicht nur Pflegeheime im eigentlichen Sinne,</p>	<p>Insgesamt entstehen mit dem Neubau 40 zusätzliche Pflegebetten und durch den Umbau von Haus 1 zusätzlich 43 Alterswohnungen.</p> <p>Der prognostizierte Bedarf der Gemeinde beträgt bis ins Jahr 2035 rund 140 Pflegebetten.</p> <p>Die Bedarfsabklärung erfolgte im Auftrag der Gemeinde und basiert auf Daten des schweizerischen Gesundheitsobservatoriums (Obsan).</p> <p>Die Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und</p>
2.2.2	[5]	<p>Wie viele Pflegeplätze resp. Alterswohnungen sind in Zukunft notwendig um den Bedarf von Sarner Brücke</p>		

<p>2.2.3</p>	<p>[7]</p>	<p>rInnen zu decken? Ist die Gemeinde in die Planung und Bedarfsabklärung involviert? Wer erstellt eine neutrale, unabhängige Bedarfsabklärung?</p>	<p>sondern generell „Betagtenheime“, was sowohl Alters- als auch Pflegeheime beinhaltet. Dabei sind in den letzten Jahren die klassischen Altersheime (Doppelbettzimmer, Einzelzimmer) zunehmend durch die sog. neuen, flexiblen Wohnformen ersetzt worden. Diese sind explizit in Art. 6 Abs. 1 lit. d Gesundheitsgesetz enthalten („...Betagtenheimen <i>und anderer Betagten-Wohnformen</i>“). Die Am Schärme vorhandenen und geplanten Wohnungen sind im Sinne des Gesetzes eng an die Infrastruktur des Alters- und Pflegeheimes angebunden und dürfen somit nicht mit sog. „Alterswohnungen“ verwechselt werden, mit denen verschiedene Anbieter unter den Aspekten Kleinwohnung, Rollstuhlgängigkeit und Zentrumsnähe auf ein älteres Käufer- oder Mietersegment abzielen. Die geplanten Wohnungen sind für die Stiftung aus 3 Gründen wichtig: 1. Eine Durchmischung der Schärmebewohner mit Pflegebedürftigen aller Schwerestufen und mobilen Betagten ist für die Kultur und die Atmosphäre des Schärme von zentraler Bedeutung und soll auch im Sinne der Angestellten erhalten bleiben. Das extreme Gegenteil wäre ein Sterbehospiz</p>	<p>Betreuung verfügt über eine eigene Bedarfsabklärung mit der sie einen Anteil an pflegebedürftigen Sarnerinnen und Sarner im Jahr 2035 auf rund 250 prognostiziert. Von den prognostizierten Pflegebedürftigen benötigen jedoch nicht alle ein Pflegebett in einem Heim. Die Gemeinde erachtet die Abschätzung der Stiftung als „nachfrageorientiert“. Die eigenen Abschätzungen bzw. Prognosen sind dagegen „angebotsorientiert“. Über den Bedarf von Alterswohnungen bestehen keine Prognosen. Eine Zunahme der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen die zentrumsnah liegen und bei denen weitere Dienstleistungen eingekauft werden können, kann aus der demografischen Entwicklung abgeleitet werden.</p>
--------------	------------	---	---	---

		<p>und ist selbstredend zu vermeiden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Die marktgerechten Mieterträge aus den (Altersheim-) Wohnungen erlauben eine Quersubvention der Aufenthaltstarife und kommen somit der Mehrheit der Schärmebewohner zu Gute.</li> <li>3. Es besteht eine enorme Nachfrage nach diesen Wohnformen. Die aktuelle Interessentenliste verlangt nach einer weit höheren Zahl an Wohnungen, als aktuell geplant. Den Interessenten ist die Preispolitik bekannt.</li> </ol> <p>Beim zukünftigen Bedarf für Pflegeplätze stützt sich die Gemeinde auf den OBSAN-Bericht ab. Dieser sieht für die nächsten 20 Jahre in der optimistischen Variante eine Verdoppelung des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen vor. Der Bericht geht von einem aktuellen Bedarf von 70 Pflegeplätzen für sämtliche Sarner Einwohnerinnen und Einwohner aus. Eine erwartete Verdoppelung in den nächsten 20 Jahren führte demnach zum Bedarf von rund 140 Pflegebetten.</p> <p>Die OBSAN-Studie ist von der Realität jedoch bereits überholt. Aktuell belegen Sarnerinnen und Sarner statt der angenommenen 70 in Wirklichkeit bereits ca. 125 Pflegeplätze, da-</p>	
--	--	--	--

			<p>von sind heute (Jahr 2014) 105 Personen am Schärme. Mit der gleichen Entwicklung gerechnet wie der OBSAN-Bericht, führt dies zu einem Kapazitätsbedarf von 250 Plätzen in 20 Jahren.</p> <p>Die massvolle Erweiterung Schmetterling und der geplante Umbau Haus 1 führen vorerst zu einer Kapazität von 180 Pflegeplätzen. Für eine weitere Ausbautetappe können somit die Dynamik und die Fakten der kommenden Jahre mit einbezogen werden, und unter Umständen wäre es dann selbstverständlich möglich, darauf zu verzichten.</p>	
2.2.4	[7]	<p>Entstehen in anderen Gemeinden des Kantons auch Demenzabteilungen oder wird durch den Neubau der kantonale Bedarf gedeckt?</p>	<p>Der Bedarf an Demenzplätzen unterliegt einer erheblichen Dynamik und setzt eine Flexibilität voraus. Im Laufe der weiteren Planung ist denkbar, dass der Anteil der Demenzplätze noch angehoben werden muss.</p> <p>Die Regelung von Art. 22 Gesundheitsgesetz ist gemäss Rücksprache mit der Gesundheitsdirektion obsolet. Bei dessen Einführung war es Ziel des Kantons, in jeder Gemeinde ein Heim zu haben. Um dies zu erreichen, richtete der Kanton Baubeiträge pro Betagtenbett aus. Zu diesem Zweck wurden die Bedürfnisse abgeklärt und die entsprechenden Kontingente</p>	<p>Über die Planungen in anderen Gemeinden ist der Gemeinderat nicht informiert. Der mutmassliche Bedarf für Pflegebetten in Demenzabteilungen ist dem Gemeinderat nicht bekannt. Gemäss kantonalem Gesundheitsgesetz (Art. 22) bedarf die notwendige bereitzustellende Anzahl von Pflegeplätzen im Kanton der Genehmigung des Kantonsrates.</p>



			für die Baubeiträge freigegeben. Heute hat jede Gemeinde ein Heim, und es werden kein Baubeiträge mehr ausgerichtet. Aufgrund der neuen Pflegefinanzierung gemäss KVG (Krankenversicherungsgesetz) sind stattdessen die Restkosten für die Betagten (nicht für die Betten!) zu übernehmen.	
2.2.5	[7]	Besteht die Möglichkeit bis zur letzten Lebensstunde in den Wohnungen zu bleiben, trotz des grossen pflegerischen Aufwands? Es kann nicht sein, dass für solche Patienten notfallmässig ein Pflegebett gesucht werden muss.	Die jetzigen Bewohner der Wohnungen am Schärme werden bei Bedarf von der Spitex gepflegt. Die bewusst pflegenaher Anordnung der 14 Schmetterlingswohnungen im Obergeschoss wird es hingegen erlauben, auch schwierigere Pflegefälle einzubeziehen.	Zu betrieblichen organisatorischen Fragen kann der Einwohnergemeinderat keine Aussagen machen.
2.2.6	[7]	Es sollen 63 teure Pflegewohnungen belegt werden. Was ist, wenn Wohnungen leer bleiben, wer übernimmt die ausfallenden Einnahmen? Ist eine Zweckentfremdung dieser Räume geregelt?	Die Pflegewohnungen liegen gemäss Art. 6 Gesundheitsgesetz im öffentlichen Interesse. Das unternehmerische Risiko liegt voll bei der Stiftung und belastet das Gemeindebudget nicht.  Eine Zweckentfremdung ist insofern ausgeschlossen, als das Handeln des Stiftungsrates an den Stiftungszweck gebunden ist.  Zudem stellen wir unter Ziffer 2.2.1 dar, wieso wir die geplanten Wohnungen als so wichtig	Mit dem Umbau des Haus 1 sowie den zusätzlichen Wohnungen im Neubau „Schmetterling“ entstehen 43 zusätzliche Wohnungen. Die Gefahr einer Zweckentfremdung erachten wir im gegebenen Kontext als klein.  Das unternehmerische Risiko von leer stehenden Wohnungen trägt die Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung.  Der Umbau von Haus 1 ist vorliegen nicht

			erachten.	Bestandteil des Quartierplanentwurfs.
2.2.7	[7]	Wie wird über leerstehende Betten entschieden, wenn nicht genügend einheimische Interessenten vorhanden sind? Bestehen Kontingente für die SarnerInnen?	<p>Für Sarnerinnen und Sarner gibt es am Schärme keine Kontingente. Die Geschäftsführung der Residenz am Schärme war und ist aus naheliegenden Gründen immer bereit, Sarner Einwohnerinnen und Einwohnern eine Präferenz zu geben. Dies insbesondere, seit in sämtlichen Obwaldner Gemeinden eigene Institutionen bestehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei daran erinnert, dass die Gemeinde Sarnen gemäss KVG nicht für die Pflegeplätze am Schärme, sondern nur für ihre eigenen Pflegefälle (Sarnerinnen und Sarner) aufkommen muss, und zwar egal, ob sich diese am Schärme oder in einem anderen Pflegeheim in der Schweiz befinden. Zudem geht es nur um die Restfinanzierung, wenn die Beiträge der zu Pflegenden und der Krankenkasse nicht ausreichen.</p>	<p>Für die Belegung eines Pflegeplatzes durch externe muss eine Kostengutsprache der Herkunftsgemeinde vorliegen.</p> <p>Der Einwohnergemeinderat wird sich dafür einsetzen, dass Sarner Einwohner bevorzugt einen Anspruch auf ein Pflegebett in Ihrer Wohngemeinde anmelden können. Eine Koordination soll hier über die neu geschaffene Fachstelle „Betreuung und Pflege“ der Gemeinde erfolgen.</p>
2.2.8	[5]	Die heutigen Alterswohnungen werden übersteuert abgegeben. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen an Externe vermietet werden, welche dann als Pflegefall wieder-	Die Betagtenbetreuung, sowie die Förderung von Betagtenheimen und anderer Betagten-Wohnformen liegt gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. d Gesundheitsgesetz im öffentlichen Interesse. Die verfassungsmässige Freizügigkeit erlaubt keine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit (Art. 24 BV). Jeder Zuzüger in die Gemein-	Die Ansiedlung bzw. Bereitstellung von Alterswohnungen für Externe liegt nicht im öffentlichen Interesse der Gemeinde. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind vorab lokale od. regionale Bedürfnisse zu decken.

		<p>rum das Gemeindebudget belasten. Zu welchem Preis sollen die neu gebauten Appartements vermietet werden?</p>	<p>de Sarnen birgt das potentielle Risiko von späterer Pflegebedürftigkeit, auch wenn er nicht in den Schärme zieht, sondern sich sonst wo in der Gemeinde niederlässt.</p> <p>Der Schärme muss zwingend nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen geführt werden. Nur so ist es möglich, einerseits attraktive Aufenthaltstarife zu gewähren und andererseits Investitionen in Gebäude und Anlagen ohne Unterstützung der eigentlich gesetzlich verpflichteten Gemeinde zu finanzieren. Jegliche Auflage mit ertragsmindernden oder kostensteigernden Auswirkungen schlägt unmittelbar auf die Aufenthaltstarife und die Finanzierungsmöglichkeiten durch. Es dürfte im öffentlichen (Finanz-) Interesse sein, dass die gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Altersheim- und Pflegeplätzen durch die Stiftung übernommen wird.</p> <p>Bemerkung zur Preisgestaltung:</p> <p>Die Rechtsform der Stiftung beinhaltet, dass ein Vermögen einem bestimmten Zweck gewidmet und als solches in einer juristischen Person verselbständigt wird. Es gibt an einer Stiftung keine Anteilshalter (Aktionäre), die sich Gewinne auszahlen lassen könnten und deshalb an Gewinnmaximierung interessiert</p>	
--	--	---	--	--

			<p>wären. Was die Stiftung erwirtschaftet, bleibt zwingend in der Stiftung und muss entsprechend dem Stiftungszweck verwendet werden. Darüber wacht im Falle der Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung die eidgenössische Stiftungsaufsicht.</p> <p>Hohe Gewinne machen deshalb in einer Stiftung keinen Sinn. Die Stiftung muss lediglich genug erwirtschaften können, um ihren Stiftungszweck zu erfüllen. Dazu gehört auch die Bildung von Rückstellungen für notwendige und sinnvolle Investitionen. In diesem Rahmen wird sich – wie in den letzten rund 35 Jahren – auch inskünftig die Preispolitik der Residenz Am Schärme gestalten.</p> <p>Die Stiftung unterscheidet sich darin grundlegend von der gewinnorientierten Aktiengesellschaft.</p>	
2.2.9	[5]	Kann die Stiftung garantieren, dass nur Sarner BürgerInnen in den Alterswohnungen einquartiert werden?	Nein, siehe obige Ausführungen.	–
2.2.10	[5]	Gibt es einen Budgetplan der Gemeinde, der aufzeigt, welche Kosten im Zusammenhang mit dem	Der Bau von Wohnungen kostet die Gemeinde nichts, auch nicht im Zusammenhang mit dem Aufenthalt.	Ein Budgetplan ist nicht vorhanden. Die durchschnittlichen Kosten für welche die Gemeinde heute anfallen betragen ca.

		Bau von Alterswohnungen auf sie zukommt?	Hinsichtlich <i>Pflegeplätze</i> sei daran erinnert, dass die Gemeinde Sarnen gemäss KVG nur für ihre eigenen Pflegefälle (nicht für Pflegeplätze!) aufkommen muss und dies auch nur im Sinn eine Restfinanzierung, wenn die Beiträge der zu Pflegenden und der Krankenkasse nicht reichen. Dies ist zudem unabhängig davon ob sich die zu Pflegenden am Schärme oder in einem anderen Pflegeheim in der Schweiz befinden.	Fr. 20'000.– pro Jahr, bezogen auf die pflegebedürftigen Personen welche überhaupt Kosten für die Gemeinde verursachen (Restfinanzierung). Ein Teil der heutigen Bewohner des Schärme verursacht keine Kosten zu Lasten der Allgemeinheit.
--	--	--	--	--

### 2.3 Umbau Haus 1 zu Alterswohnungen

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.3.1	[5]	Der Bau des Schmetterlings steht in direktem Zusammenhang mit dem Umbau von Haus 1 in Alterswohnungen. Ist die Gemeinde über die Umbaupläne informiert? Ist ein entsprechendes Gesuch eingegangen? Müsste die Bewilligung des „Schmetterlings“ nicht direkt mit dem Umbau des Hauses 1 in Ver-	Das Haus 1 wurde als erstes Gebäude des Schärme als klassisches Altersheim konzipiert. Die grosse Knappheit an Pflegeplätzen führt aus Not zu einer zunehmenden Zahl von Pflegebedürftigen auch im Haus 1, welches dafür nicht eingerichtet ist. Mit der Erweiterung Schmetterling können diese Plätze durch pflegerisch effiziente Räumlichkeiten ersetzt werden. Bevor das Haus 1 in Angriff genommen werden kann, muss der Schmetterling zuerst gebaut sein. Aus Verfahrensgründen kann die Inbetriebnahme des Schmetterlings schwerlich terminiert werden. Aus heutiger	Für den Umbau des Haus 1 sind der Gemeinde Machbarkeitsstudien bekannt. Für den Umbau liegen uns jedoch keine konkreten Umbaupläne oder Gesuche vor.  <b>Auflage:</b> <i>Der Quartierplanperimeter ist auf die gesamte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuweiten. Damit werden allfällige Umbauten im Haus 1 abgedeckt und sind im Quartierplan zu behandeln.</i>

		bindung gesetzt werden?	Sicht steht klar ein Umbau von Haus 1 in Wohnungen analog der Stockwerke 4 und 5 im Vordergrund. In Anbetracht der Dynamik der Entwicklung und der zeitlichen Dauer ist die Stiftung aber nicht in der Lage, sich von heute aus abschliessend festzulegen.	
--	--	-------------------------	--	--

**2.4 Integration in das Orts- und Landschaftsbild, Gebäudeabmessungen**

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.4.1	[2]	Anstelle des überdimensionierten und unpraktischen Gebäudes, soll auf die ursprünglich vorgesehenen drei Gebäudekomplexe zurückgegriffen werden.	Ein qualifiziertes Studienauftragsverfahren mit einem architektonisch und betriebsökonomisch überprüften Raumprogramm wurde durch ein ausgewiesenes Fachgremium (Fach- und Sachjuroren) abschliessend begutachtet und beurteilt (September 2012). Das Preisgericht hat den vorliegenden Projektentwurf einstimmig zum Sieger erkürt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.	Alternative Siedlungsentwürfe stehen im vorliegenden Verfahren nicht zur Debatte. Es muss zudem bezweifelt werden, dass eine blosse Aufteilung in mehrere Baukörper zu einem für die Nachbarn besseren Resultat führt.
2.4.2	[4]	Das Projekt ist mit der Auflage zurückzuweisen, dass das Projekt auf 2/3 der geplanten Kubatur gekürzt wird und dazu je zwei neue Häuser mit genügendem Abstand zueinander zu planen sind.	Ein entsprechender Entwurf, in welchem das Raumprogramm auf drei Baukörper aufgeteilt werden müsste, würde mangels Synergien flächenmässig grösser ausfallen und betriebsökonomisch höhere Kosten verursachen. Im Weiteren würde die parkähnliche Umgebung durch den grösseren Fussabdruck, der von	Die Kubatur ergibt sich durch den Bedarf an Pflegebetten und die damit verbundenen und notwendigen Nebenräume.  Das Raumprogramm sowie das Wettbewerbsprogramm wurden durch den Gemeinderat nicht verabschiedet. In diesem Sinn gilt das Vorgehen nicht als „qualifiziert“ im Sinn der Richtlinie Konkurrenzverfahren die der Einwohnergemeinderat am 17. Dezember 2012 erlassen hat.

			<p>drei Volumen verursacht würde, massive Qualitätseinbussen erfahren. Eine entsprechende Eigenverschattung (Wohnhygiene) wäre architektonisch ebenfalls nicht zu lösen. Ein Vorschlag im Rahmen des Studienauftrages zeigte diese Problematik deutlich auf und wurde daher von der Jury auch nicht zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.</p> <p>Das Projekt, das auf einem qualifizierten Studienauftragsverfahren basiert, besitzt ausgewiesene Qualitäten. Es wurde u.a. durch das Fachgremium Ortsbild beurteilt und als realisierbar eingestuft. Dem architektonischen und gestalterischen Ausdruck des Gebäudes wird vom Gremium eine gute Qualität attestiert.</p>	<p>Eine pauschale Rückweisung ist nicht Ziel führend. Massgebend für die Einordnung sind die Gebäudedimensionen (insb. Höhe) und die Fassadengestaltung.</p> <p>Gestützt auf Art. 19 BZR legt der Einwohnergemeinderat die zulässigen Gebäudedimensionen fest.</p>
2.4.3	[2]	Es ist fraglich, ob das Projekt Schmetterling optisch sich negativ auf den Erholungs- und Tourismusort Sarnen auswirkt.	Unter Ziffer 2.4.1 und 2.4.2 haben wir dargelegt, dass ein ausgewiesenes Fachgremium den vorliegenden Projektentwurf einstimmig zum Sieger erklärt sowie das Fachgremium Ortsbild dem gestalterischen Ausdruck des Gebäudes eine gute Qualität attestiert hat.	Das Projekt besitzt architektonische Qualitäten. Eine negative Beeinflussung des Erscheinungsbilds von Sarnen wird nicht befürchtet.
2.4.3	[2], [5], [4]	Der massive Bau fügt sich in keiner Art und Weise in das Quartier ein. Der 17m hohe Neubau weist eine erdrückende Dominanz in	Der Neubau kommt gemäss Zonenplan auf einer Parzelle zu liegen, welche demokratisch von der Gemeinde Sarnen für öffentliche Bauten vorgesehen ist. Der Neubau, welcher Pflegezimmer und entsprechende Pflegewohnun-	Die heutigen Einfamilienhäuser weisen z.T. sehr geringe Gebäudehöhen auf. Zulässig wären Firsthöhen von 10m bzw. zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Es ist davon auszugehen, dass bei einer

		<p>einem Einfamilienhausquartier auf.</p>	<p>gen beinhaltet, bildet diesen öffentlichen Bestimmungszweck eindeutig ab. Zwingende funktionale und betriebsökonomische Vorgaben definieren abschliessend das vorliegende Bauvolumen.</p> <p>Im Übrigen ist der geplante Neubau nur ca. 1.49 m höher als das bestehende Haus 1. Zudem ist das Dachgeschoss des Neubaus zurückversetzt und tritt entsprechend weniger markant in Erscheinung.</p> <p>Wie das Fachgremium Ortsbild protokollarisch festhält, ist bei der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens und des vorliegenden Volumens zu berücksichtigen, dass die bestehenden Gebäude in der zweigeschossigen Wohnzone liegen und bei einer zukünftigen Nachverdichtung (Zonenkonformität vorausgesetzt) grösser ausfallen können. Insofern ist die Gesamtwirkung gegenüber der aktuellen Kleinmassstäblichkeit der Gebäude in der zweigeschossigen Wohnzone etwas zu relativieren.</p>	<p>Erneuerung der Einfamilienhäuser grössere Bauvolumen entstehen werden und der Höhenunterschied somit verkleinert wird.</p>
2.4.4	[5]	<p>Art. 37 BauG welcher eine befriedigende Gesamtwirkung fordert, wird der Neubau nicht gerecht.</p>	<p>Für die Beurteilung der Einordnung des Neubaus im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung wird auf die Einschätzung des Fachgremiums Ortsbild</p>	<p>Gemäss Art. 37 BauG müssen Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in der Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen eine <u>befriedigende</u> Gesamtwirkung erreichen. Diese Anforderung wird mit einem Quartierplan erhöht. Gemäss Art. 39 BZR</p>



			<p>verwiesen. Diese attestiert der volumetrischen Erscheinung des Neubaus im Gesamtzusammenhang mit den grossmassstäblichen Bauten in der weiteren Umgebung u.a. Spital, Kollegium, Benediktinerkollegium, Kollegiumskirche St. Martin, durchaus eine Realisierbarkeit. Der architektonische und gestalterische Ausdruck des Gebäudes vermag zu überzeugen. Mittels einer gestalterisch aufwändigen Holzfassade und einer feingliederigen, gefalteten Fassadenabwicklung wird das an sich grosse Gesamtvolumen bewusst gebrochen und eine Kleinmassstäblichkeit auf der Ebene des Betrachters erzeugt. Der Neubau wird mit diesen gestalterisch anspruchsvollen Massnahmen, welche auch im Rahmen des Quartierplanes verbindlich sicherzustellen sind (Ergänzung der verbindlichen besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan um einen Artikel zur Fassadengestaltung), eine äusserst befriedigende Gesamtwirkung erzielen.</p> <p>Unter Ziffer 2.4.8 haben wir dargelegt, dass sich, gemessen auf das ganze Areal „Residenz Am Schärme“, eine ausgewogene Verteilung der Baumasse ergibt.</p> <p>Damit wird die gegenwärtig kritisch beurteilte Nutzungs- und Überbauungsdichte relativiert.</p>	<p>(Grundanforderungen an Quartierpläne) haben Quartierpläne gegenüber der Einzelbauweise – unter Berücksichtigung der jeweiligen Zone und Nutzung, des Standorts und der Topografie – eine <u>besonders gute städtebauliche Anordnung und Eingliederung</u> zu erreichen.</p> <p>Der Gemeinderat hat abschliessend eine Abwägung der Interessen vorzunehmen. Da in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen die Abmessungen im Einzelfall festgelegt werden, können die betrieblichen wie auch betriebswirtschaftlichen Erfordernisse der Gesuchsteller berücksichtigt werden. Diese sind den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Eingliederung und Siedlungsqualität gegenüber zu stellen. Da der geplante Neubau aufgrund seiner Dimensionen nur über einen Quartierplan erstellt werden kann und die Ausgangslage nicht mit einer herkömmlichen Bauzone zu vergleichen ist, in der mit einem Quartierplan ein Nutzungsbonus erreicht werden soll, erscheint es legitim, wenn der Qualitätsmassstab angepasst wird. Zwischen „befriedigend“ (Art. 37 BauG) und "besonders gut" (Art. 39 BZR) soll der geplante Neubau eine gute Qualität hinsichtlich Eingliederung</p>
--	--	--	--	---

		<p>Die besonders gute Einordnung in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild kann mit Fokus auf den Bestimmungszweck für öffentliche Bauten und Anlagen und dem damit einhergehenden Anspruch an die funktionalen und betriebsökonomischen Anforderungen, welche sich nun mal in einem gewissen Bauvolumen äussern, mit dem gewählten Studienauftragsverfahren und dem daraus hervorgegangenen Resultat gewährleistet werden.</p> <p>Dies unterstützt auch die Stellungnahme der kantonalen Kulturpflegekommission, welche die Grösse des Neubaus als in der Tendenz eher wuchtig und dominant beschreibt, dabei aber einen Bogen zum Gesamtzusammenhang des Siedlungsbildes von Sarnen schlägt und so den Neubau als Teil eines Gürtels von Grossbauten südlich des Dorfkerns einordnet und dadurch legitimiert. Dieser Gürtel setzt sich aus folgenden Bauten zusammen: Schullareal mit Aula Cher, Kantonschule OW mit Dreifachturnhalle und altem Gymnasium, Kantonsspital. Die Aufnahme dieser grossräumlichen Bezüge macht die ortsbauliche Qualität des Projektes aus und garantiert damit die höheren Anforderungen, welche an die Einordnung in das Quartier, Orts- und Land-</p>	<p>zung erreichen.</p>
--	--	---	------------------------

			schaftsbild im Rahmen eines Quartierplanes gestellt werden.	
2.4.5	[5]	Es ist zu prüfen, ob ein Gutachten von Fachpersonen notwendig ist, das sich mit der Frage nach der befriedigenden Gesamtwirkung auseinandersetzt.	Eine ergänzende Beurteilung der Fachjury wird eingeholt.	Es ist eine gute Gesamtwirkung zu erreichen. Das Projekt wurde durch das Fachgremium Ortsbild beurteilt und durch eine fachlich qualifizierte Jury ausgewählt. Im Bericht der Wettbewerbsjury fehlt jedoch eine Beurteilung der Eingliederung.  Das Fachgremium Ortsbild beurteilt das vorgesehene Volumen als realisierbar, will aber erst eine abschliessende Beurteilung vornehmen, wenn sämtliche Massnahmen innerhalb des Areals mit einem Quartierplan aufgezeigt werden.
2.4.6	[5]	Das Projekt ist durch das Fachgremium Ortsbild zu beurteilen. Die Beurteilung soll den Anwohnern und Betroffenen zugänglich gemacht werden.	Stellungnahme Gemeinde	Das Projekt wurde durch das Fachgremium Ortsbild beurteilt. Die Beurteilung wird den Mitwirkenden im Rahmen der Publikation des vorliegenden Berichts zugänglich gemacht.
2.4.7	[5]	Sollte ein Neubau überhaupt notwendig sein, muss geprüft werden, ob dieser auf der Parzelle 416 entlang der Bahnlinie realisiert werden kann.	Die Parzelle 416 besitzt in diesem Bereich nicht die notwendige Zonenkonformität. Ein alternativer Standort steht nicht zur Verfügung.	Ein alternativer Standort steht im vorliegenden Verfahren nicht zur Debatte. Der vorgeschlagene Bereich wurde mit der letzten Ortsplanungsrevision zudem der Zone für Familiengärten zugeordnet.

<p><b>2.4.8</b></p>	<p>[9]</p>	<p>Die Bauvolumen des Entwurfs zum Quartierplan Schmetterling sind den erhöhten Anforderungen eines Quartierplanes gemäss Art. 39 Abs. 1 BZR entsprechend anzupassen, in der Nutzungs- und Überbauungsdichte auf der 5'477 m<sup>2</sup> grossen Teilparzelle zu reduzieren und gleichmässiger auf das gesamte, erweiterte Quartierplanareal zu verteilen.</p>	<p>Diese Einschätzung der Gemeinde wird geteilt und auf den Protokollauszug des Fachgremiums Ortsbild verwiesen. Dieser attestiert der volumetrischen Erscheinung des Neubaus im Gesamtzusammenhang mit den grossmassstäblichen Bauten in der weiteren Umgebung u.a. Spital, Kollegium, Benediktinerkollegium, Kollegiumskirche St. Martin, durchaus eine Realisierbarkeit.</p> <p>In Berücksichtigung der Argumentation des Amtes für Raumentwicklung und Verkehr (ARV) wird das Quartierplanareal ausgeweitet. Gerechnet auf das gesamte Areal der Residenz Am Schärme resultiert eine Geschossflächenziffer von ca. 1.15. Über das gesamte erweiterte Quartierplangebiet (12'649 m<sup>2</sup>, gegenüber der 5'477 m<sup>2</sup> grossen Teilparzelle für den ‚Schmetterling‘) betrachtet ergibt sich eine ausgewogene Verteilung der Baumassen. Damit wird die gegenwärtig kritisch beurteilte Nutzungs- und Überbauungsdichte relativiert.</p>	<p>Die auf die Teilparzelle isolierten Betrachtungen zur baulichen Dichte greifen wohl zu kurz. Es wird auch weniger die Dichte als vielmehr die erheblichen Abmessungen kritisiert: „Das vorliegende Bauprojekt (...) stellt im städtebaulichen Kontext ein überdimensioniertes Einzelgebäude dar, das den im Baugesetz und Baureglement genannten erhöhten Anforderungen an einen Quartierplan nicht zu genügen vermag.“ (Stellungnahme ARV, S. 5)</p> <p>Entgegen der Stellungnahme des ARV wird in den Beurteilungen des kommunalen Fachgremiums Ortsbild sowie der kantonalen Kulturpflegekommission die Dimension des Gebäudes als gerade noch vertretbar eingestuft.</p>
<p><b>2.4.9</b></p>	<p>[10]</p>	<p>Das Projekt erscheint von seiner Grösse her im Kontext mit der näheren Umgebung eher wuchtig und</p>	<p>Diese Einschätzung wird geteilt und auf den Protokollauszug des Fachgremiums Ortsbild verwiesen. Dieser attestiert der volumetrischen Erscheinung des Neubaus im Gesamt-</p>	<p>Die Einschätzung der KKPK wird geteilt.</p>

		<p>dominant. Dabei ist die Gebäudehöhe an der oberen Grenze des Verträglichen. In Betrachtung des Siedlungsbildes von ganz Sarnen kann der Neubau als Teil eines Gürtels von Grossbauten südlich des Dorfkerns gelesen werden. Die Aufnahme dieser grossräumlichen Bezüge macht die ortsbauliche Qualität dieses Projektes aus.</p>	<p>zusammenhang mit den grossmassstäblichen Bauten in der weiteren Umgebung u.a. Spital, Kollegium, Benediktinerkollegium, Kollegi- umskirche St. Martin, durchaus eine Realisier- barkeit.</p>	
2.4.10	[10]	<p>Im engeren Kontext mit den bestehenden Bauten der Seniorenresidenz sind die Ausrichtung des neuen Baukörpers sowie seine Anschmiegung an die un- tergeordnete und räumlich nicht relevante Birkenstras- se unverständlich. Aus ortsbaulicher Sicht könnte der Bau präziser ins Quar- tier gesetzt werde.</p>	<p>Unter Ziffer 2.4.1 und 2.4.2 haben wir darge- legt, dass ein ausgewiesenes Fachgremium den vorliegenden Projektentwurf einstimmig zum Sieger erklärt und dem gestalterischen Ausdruck des Gebäudes eine gute Qualität attestiert hat.</p> <p>Der zur Verfügung stehende Bebauungsperi- meter wurde durch die fachlich ausgewiese- nen ETH SIA-Architekten Büro Konstrukt AG, abgestützt auf die funktionalen und betriebs- ökonomischen Vorgaben des Raumprogram- mes, nach bestem fachlichen Wissen und Ge- wissen optimal geplant und in einem archi-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen kann jedoch nicht ganz nachvoll- zogen werden.</p>

			<p>tektionisch qualitätsvollen Projekt umgesetzt.</p> <p>Die vorgeschlagene Ausrichtung des Bauvolumens – welches durch zwingende funktionale und betriebsökonomische Vorgaben (Raumprogramm) geprägt ist – wird durch den Zuschnitt der Parzelle und die Grenzabstandsvorschriften massgeblich bestimmt. Eine andere Ausrichtung des geplanten Gebäudes Schmetterling ist weder möglich noch städtebaulich von Vorteil, da ansonsten die parkartige Umgebungsfläche im Zentrum der Residenz Am Schärme massiv geschmälert würde und an den Rändern schwer definierbare Restflächen entstehen würden.</p>	
--	--	--	---	--

**2.5 Quartierplanregelungen, Geschossflächenziffer**

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.5.1	[2]	Wenn ein privater Bauherr baut, hat er sich an Vorgaben wie Grenzabstand, maximale Ausnutzung und Stockwerkbeschränkungen zu halten. Bei Grossüberbauung werden durch Quartierpläne solche maximalen Ausnutzungsziffern hinfäl-	Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist durch den Nutzungszweck als Alters- und Pflegeheim mit Pflegewohnungen auch zonenkonform. Die Bauherrschaft ist selbstverständlich verpflichtet, für die Erstellung des viergeschossigen Gebäudes die baugesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.	In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die Gebäudedimensionen im Einzelfall fest (vgl. Art. 19 BZR). Gegenüber benachbarten Privatbauten sind die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Im Rahmen eines Quartierplans können Unterabstände als Ausnah-

		<p>lig, was zu überdimensionierten Gebäudekomplexen führt. Diese heutige Praxis soll im ländlichen Raum, zu dem Sarnen noch immer gehört, hinterfragt werden. Für die nächsten Generationen wird mit solchen Gebäudedimensionen mehr zerstört, als gefördert.</p>	<p>Die Quartierplanpflicht resultiert einzig aus der Geschossigkeit (mehr als 4 Vollgeschosse, da das Erdgeschoss eine grössere Raumhöhe als 3m aufweist, infolge haustechnisch bedingtem Platzbedarf zur Leitungsführung) und der Gebäudelänge (&gt; 36m).</p> <p>Die Abstandsunterschreitung gegenüber der Kleingartenzone Korporation Freiteil (Parzelle Nr. 3549), sowie die interne Abstandsunterschreitung gegenüber Haus 2 der Residenz Am Schärme (Parzelle Nr. 3549) werden mittels Dienstbarkeiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahren privatrechtlich geregelt.</p>	<p>men bewilligt werden, sofern eine Zustimmung des betroffenen Nachbarn vorliegt.</p> <p>„Der Begriff «ländlicher Raum» ist mit verschiedenen, zum Teil subjektiv gefärbten Assoziationen verbunden. In der Regel wird ländlich als Gegensatz zu städtisch empfunden, wobei der Übergang im räumlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Bereich zunehmend fließend ist.“ (Bundesamt für Raumentwicklung)</p> <p>Sarnen ist in der Typologie des Bundes ein periurbanes ländliches Zentrum. Zudem ist Sarnen als Kantonshauptort Standort für diverse grossvolumige Bauten für öffentliche Nutzungen.</p>
2.5.2	[5]	<p>Die GFZ ist mit 1.87 rund 2.5 Mal grösser als in der dreigeschossigen Wohnzone. Es liegt ein krasses Missverhältnis zur quartierüblichen Dichte vor.</p>	<p>Der Quartierplanperimeter wird in der Überarbeitung erweitert. Bei der Gesamtbetrachtung der Liegenschaften der Residenz Am Schärme wird sich die GFZ entsprechend relativieren.</p> <p>Gerechnet auf das gesamte Areal der Residenz Am Schärme resultiert eine Geschossflächenziffer von ca. 1.15. Über das gesamte Quartierplangebiet betrachtet ergibt sich eine ausgewogene Verteilung der Baumassen.</p>	<p>Die isoliert betrachtete Geschossflächenziffer ist wenig aussagekräftig.</p>

## 2.6 Quartierplanregelungen, Fassadengestaltung

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.6.1	[10]	Der vorgeschlagenen Filigranität der Fassadengestaltung und der sorgfältigen Auswahl der äusseren Materialien und Farben kommt aufgrund der Dominanz des neuen Baukörpers eine grosse Bedeutung zu. Es ist sicherzustellen, dass diese Punkte im Rahmen des Quartierplans und der Baueingabe ausreichend ausgearbeitet und dokumentiert werden.	<p>Projektverfasser und Bauherrschaft sind bestrebt, in den weiteren Planungsschritten der feingliedrigen Fassadengestaltung die notwendige Sorgfalt zukommen zu lassen, um die beabsichtigte architektonische Qualität sicherstellen zu können.</p> <p>Die verbindlichen besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan werden um einen Artikel zur Fassadengestaltung ergänzt.</p>	<p>Die Qualität der Fassadengestaltung wird auch durch das Fachgremium Ortsbild bestätigt.</p> <p>Die Gemeinde wird für eine entsprechende Umsetzung besorgt sein.</p>

## 2.7 Immissionen

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.7.1	[5]	Das Gebäude hat einen massiven Schattenwurf zur Folge.	<p>Wie im Planungsbericht nachvollziehbar dargestellt wurde, resultiert durch den Neubau ein je nach Jahreszeiten unterschiedlicher Schattenwurf.</p> <p>Die Nachbargrundstücke erfahren jedoch betreffend Wohnhygiene keine übermässige Be-</p>	<p>Die Schattenwürfe sind im Planungsbericht aufgezeigt.</p> <p>An einem mittleren Wintertag erfolgt für das Gebäude auf der nördlichen Nachbarparzelle 2237 mit mehr als zwei Stunden Schatten die grösste Beeinträchtigung.</p>



			einträchtigung im Sinn von Art. 684 ZGB.	<p><b>Auflage:</b></p> <p><i>Mit vergleichenden Darstellungen ist abzuklären, ob die Beschattung als übermässig einzuschätzen ist.</i></p>
2.7.2	[5]	<p>Gemäss S. 14 Planungsbericht soll das Gebäude einen „nächtlichen Auftritt“ erhalten. Das heisst, während der ganzen Nacht ist das Gebäude ausserhalb beleuchtet. Auch die Gänge sind permanent beleuchtet. Für das angrenzende Quartier ist diese Immission nicht zu unterschätzen.</p>	<p>Auf eine Fassadenbeleuchtung wird verzichtet. Es werden ausschliesslich die Wege und Aufenthaltsbereiche in der Gartenanlage der Residenz Am Schärme massvoll beleuchtet.</p> <p>Die Beleuchtung im Innern unterscheidet sich grundsätzlich nicht von jener in Wohnbauten (während der Schlafenszeit in der Nacht ist in der Regel das Licht nicht eingeschaltet). Die Korridore hingegen werden während der Nacht mit einer reduzierten Sicherheitsbeleuchtung beleuchtet (gemäss gesetzlichen Vorschriften). Diese Räume sind jedoch nach innen orientiert. Gegenüber den Aussenfassaden und insbesondere der Birkenstrasse treten die Korridore nur mit sehr geringem Anteil an die Fassade, da die Fassadenabwicklung mehrheitlich durch die Zimmer gebildet wird.</p>	<p>Gemäss Planungsbericht beschränkt sich die Beleuchtung auf Wegflächen und Aufenthaltsbereiche.</p> <p>Dass das Gebäude auch innerhalb beleuchtet wird und damit Auswirkungen auf das Quartier hat, ist bei dem vorgesehenen Betrieb anzunehmen.</p> <p><b>Auflage:</b></p> <p><i>Die Lichtimmissionen sind während der Nachtphase 22.00 – 06.00 Uhr auf ein Minimum zu beschränken.</i></p>
2.7.3	[5]	<p>Die Sicht der Bewohner und Benützer des „Schmetterlings“ auf die umliegenden Parzellen ist massiv gegeben. Für die angrenzenden</p>	<p>Stellungnahme Gemeinde</p>	<p>Diesbezüglich bestehen keine gesetzlichen Vorgaben welche eine Handlungsgrundlage bieten könnten.</p>

		Anwohner besteht kein Sichtschutz.		
2.7.4	[5]	Lärm durch schreiende Patienten kann eine Belastung sein.	Man kann davon ausgehen, dass in der Residenz Am Schärme dieselben Charaktere an Personen leben wie in einem durchschnittlichen Quartier. Es ist daher nicht nachvollziehbar, woher eine aussergewöhnliche Lärmbelastung, verursacht durch Schreien, herrühren sollte. Es handelt sich nicht um eine psychiatrische Klinik.	Solcherart Verhaltens- und Alltagslärm wird mit den gesetzlichen Vorgaben nicht abgedeckt.
2.7.5	[4]	Der Neubau ergibt eine beträchtliche Sichtbeeinträchtigung.	Stellungnahme Gemeinde	Es besteht kein Recht auf Aussicht. Massgebend sind die Gewährleistung der gesetzlichen Gebäudeabstände und die Einhaltung wohnhygienischer Standards.

**2.8 Gesamtkonzept, weitere Etappen**

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.8.1	[5]	Ist die Gemeinde über das Gesamtprojekt (150 Alterswohnungen, 150 Pflegeplätze bis 2035) informiert? Wurde ein Gesamtprojekt seitens der Stiftung eingereicht?	Die massvolle Erweiterung Schmetterling und der geplante Umbau Haus 1 führen vorerst zu einer Kapazität von 180 Pflegeplätzen und 63 Wohnungen. Für eine weitere Ausbaustufe müssen die Dynamik und die Fakten der kommenden Jahre mit einbezogen werden. Die Stiftung plant und baut nicht auf Vorrat. Weitere Ausbaustufen müssen zudem nicht	Die Vorstellungen der Stiftung zum Bedarf sind dem Gemeinderat bekannt. Ein Gesamtkonzept, mit welchem eine weitere Etappe für den Ausbau aufgezeigt würde, wurde nicht eingereicht.

			zwingend durch die Stiftung realisiert werden.	
2.8.2	[9]	Der rechtsgültig festzulegende Perimeter des Quartierplans Schmetterling muss mindestens das gesamte heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öZ) liegende Baugebiet umfassen. Die weiteren Bauetappen ausserhalb der heutigen öZ sind mindestens im Planungsbericht detailliert und abgestimmt auf die Bauvorhaben im eigentlichen Quartierplanperimeter dazustellen und zu begründen.	Die Bauherrschaft wird das Quartierplangebiet auf das gesamte Areal der Residenz Am Schärme erweitern.	<p>Eine Erweiterung des Quartierplan-Perimeters wird auch durch die Baukommission wie durch das Fachgremium Ortsbild gefordert. In dem erweiterten Quartierplan sollen Erschliessung sowie Nutzung und Gestaltung des Aussenraums aufgezeigt werden.</p> <p><b>Auflage:</b></p> <p><i>Der Quartierplanperimeter ist auf das gesamte Areal der Seniorenresidenz auszuweiten und die Themen Erschliessung und Freiraum entsprechend abzuhandeln.</i></p>

## 2.9 Konkurrenzverfahren

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.9.1	[5]	Gemäss Art. 43 BZR muss für Bauten in der öffentlichen Zone ein Konkurrenzverfahren durchgeführt	Obwohl nicht gesetzlich vorgeschrieben, wurde ein Konkurrenzverfahren durchgeführt.	Dies ist nicht korrekt. Für die Zone für Bauen und Anlagen von öffentlichem Interesse gilt keine Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

		werden.		
2.9.2	[5]	Warum wurde das Konkurrenzverfahren nicht öffentlich ausgeschrieben?	Als private Stiftung untersteht die Bauherrschaft nicht dem öffentlichen Submissionsrecht.	Ein Konkurrenzverfahren kann wie im vorliegenden Fall auf Einladung erfolgen. Um eine Auswahl zu erhalten müssen mindestens drei Planer mitmachen.
2.9.3	[5]	War die Gemeinde von Anfang an in die Projektfindung involviert?	<p>Für Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt keine Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.</p> <p>Die Gemeinde war unter anderem auch in der Jury des Studienauftrages (September 2012) mit Herrn Ivo Näpflin, Leiter Planung, vertreten.</p> <p>Im Zeitpunkt des Studienauftrages war Art. 43 BZR noch nicht in Kraft. Das damals geltende BZR enthielt keine gesetzliche Grundlage für die Durchführung von Konkurrenzverfahren.</p>	<p>Die Gemeinde ist schon seit längerer Zeit über das Projekt informiert und forderte aufgrund einer Machbarkeitsstudie, welche ein sechsgeschossiges Gebäude vorsah, die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.</p> <p>Da das Wettbewerbsprogramm nicht durch den Einwohnergemeinderat verabschiedet wurde, erfüllt das Konkurrenzverfahren die Anforderungen von Art. 43 BZR nicht.</p>

### 2.10 Ökologischer Ausgleich

Ziffer	Eingabe:	Anliegen	Stellungnahme Projektverfasser / Bauherr	Stellungnahme Gemeinde
2.10.1	[4]	Den durch die Verbauung entstehenden Biodiversitätsverlust sollte direkt vor Ort durch geeignete Massnahmen kompensiert werden.	Die Gartenanlage wird durch den erweiterten Park aufgewertet und vergrössert (Renaturierung von Parkplätzen über der Einstellhalle).	<p>Der Neubau kommt auf die Fläche des Familiengartenareals zu stehen, welches wiederum in Richtung Süden einen neuen Standort erhält.</p> <p>Eine Kompensation ist daher nicht ange-</p>

		den (Biotope, Stauden, blühende Sträucher, Blumenbepflanzungen).		zeigt.
--	--	--	--	--------

### 2.11 Brandschutz

Allgemeine Hinweise zur Bauart sind direkt der Stellungnahme des Technischen Inspektorats zu entnehmen [3]. Diese sind spätestens zum Zeitpunkt der Baueingabe in den Grundrissen zu berücksichtigen.

Mit dem Quartierplan sind Zugänge und Stellflächen für Rettungsfahrzeuge nach Absprache mit dem Feuerwehrkommando aufzuzeigen [1].

### 2.12 Hindernisfreies Bauen

Die Stellungnahme der Beratungsstelle Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden bietet diverse Empfehlungen die für konkrete Ausgestaltung der Bauten [6]. Die Empfehlungen sind, soweit wesentlich für die Gewährleistung eines hindernisfreien Baus, zu berücksichtigen.

### 2.13 Erschliessung Medien

Die Stellungnahmen des Elektrizitätswerks Obwalden sowie des Departements Werke der Einwohnergemeinde sind bei der Quartierplanüberarbeitung zu berücksichtigen [11] [12].