

Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

(GR Thomas Kuchler im Ausstand.)

(Vorgang: Gemeinderatsbeschluss vom 3. Februar 1997, Nr. 51.65/446.)

(Vorgang: Gemeinderatsbeschluss vom 4. Mai 1998, Nr. 51.65/528.)

(Vorgang: Gemeinderatsbeschluss vom 19. Mai 2003, Nr. 51.13/531.)

(Vorgang: Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2007, Nr. 51.13/391.)

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 3. Februar 1997 genehmigte der Gemeinderat die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ über die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 und ersuchte den Regierungsrat Obwalden, die Quartierplanänderung zu genehmigen und das Bauverbot auf Parzelle Nr. 295 aufzuheben.

Gestützt auf den Prüfungsbericht des Baudepartementes vom 18. Februar 1998 genehmigte der Regierungsrat mit Entscheid vom 2. März 1998 die vom Einwohnergemeinderat Alpnach am 3. Februar 1997 bewilligte Änderung des privaten Quartierplans „Vockigenmattli“. Von der Genehmigung ausgenommen ist der fehlende Kinderspielfeld. Die fehlende Fläche sei nach Art. 20 Abs. 3 BZR abzugelten.

Mit Beschluss vom 4. Mai 1998 wurde der Regierungsratsentscheid vom 2. März 1998 (Nr. 823) mit Prüfungsbericht vom 18. Februar 1998 betreffend den privaten Quartierplan „Vockigenmattli“ den Grundeigentümern eröffnet.

Auf Antrag von Urs Kuchler-Studer wurde mit Beschluss vom 19. Mai 2003 die Geltungsdauer der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ um fünf Jahre, d. h. bis zum 4. Mai 2008 verlängert.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Der Gemeinderat verlangte mit Beschluss vom 3. Februar 1997, bei der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ verschiedene öffentliche Interessen bezüglich der Gestaltung und der ortsbau-lichen Wirkung bei der bereits bestehenden Überbauung wahrzunehmen. Daraus resultiert u. a. die Erstellung von Satteldächern anstelle der heute bestehenden Flachdächer bei den Mehrfa-milienhäusern auf Parzelle Nr. 1594, Vockigenmattli.

Der Einwohnergemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juli 2003 der Vockigen AG die Baubewil-ligung für das Errichten von Dachaufbauten sowie die Sanierung der Fassaden bei den zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern auf Parzelle Nr. 1594, Vockigenmattli erteilt.

Gemäss Auflage 5 des Genehmigungsentscheides der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ vom 3. Februar 1997 sind die gestalterischen Massnahmen beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 vor Baubeginn für eine Neubaute auf Parzelle Nr. 295 auszuführen. Die Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses ist inzwischen abgeschlossen.

Die Kiser Stini Bauplanungs GmbH reicht nun im Auftrag von Urs Küchler-Studer am 16. Janu-ar 2007 die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ mit folgender Begründung zur Genehmigung ein:

„In der Zwischenzeit wurde die erste Etappe des Quartierplans (Parz. 1594, Sparcenter) im Jah-re 2003 realisiert. Die Bauherrschaft möchte nun in Zusammenarbeit mit der Kiser Stini Baupla-nungs GmbH die zweite Etappe (Parz. 295, Restaurant Küchler) realisieren und die Quartier-planüberbauung abschliessen. Art. 22 BauG sieht eine periodische Überprüfung und Anpas-sung der Quartierpläne ausdrücklich vor. Diesen gesetzlichen Vorgaben soll die vorliegende Eingabe zur Änderung des Quartierplanes entsprechen.“

Da seit der ersten Eingabe einige Jahre vergangen sind, wurden die Baupläne gründlich über-arbeitet und den heutigen (ästhetischen und baulichen) Vorstellungen angepasst. Ebenfalls wurde das Raumprogramm auf die heutigen veränderten Bedürfnisse ausgerichtet. Die wesent-lichste Veränderung besteht darin, dass im neuen Projekt kein Restaurant und keine Bank mehr geplant sind. Vielmehr sind nun im Parterre Büro-, Praxis- und Verkaufsräume vorgesehen. Ziel der Bauherrschaft ist es, ein zeitgemässes, attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Alpnach zu erstellen.

Gegenüber dem vorherigen Projekt wird das ganze Gebäude von der Brünigstrasse zurückver-setzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Fussgängerbereich und die Anordnung der Park-plätze genau gleich zu gestalten wie vor dem Pfarreiheim und dem Sparcenter. Die Freihalte-zone erstreckt sich somit vom Kirchenplatz bis zur Obwaldner Kantonalbank und verbessert dadurch das Ortsbild und erhöht die Verkehrssicherheit.“

Gestützt auf Art. 12 BauV legte der Einwohnergemeinderat die Quartierplanänderung „Vocki-genmattli“ im Sinne der Information und Mitwirkung der Bevölkerung vom 23. Februar bis

Urs Kächler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

14. März 2007 öffentlich auf. Gleichzeitig wurde die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ den Werk- und Medieneigentümern sowie den kantonalen Amtsstellen zur Stellungnahme unterbreitet. Während dem Mitwirkungsverfahren wurden nachstehende Anregungen bzw. Stellungnahmen eingereicht:

Bevölkerung

Aus der Bevölkerung sind keine Anregungen eingereicht worden.

Werk- und Medieneigentümer

Elektrizitätswerk Obwalden	02.03.2007
Wasserversorgung Alpnach	05.03.2007

Amtsstellen

Feuerwehrkommando Alpnach	04.03.2007
Sicherheits- und Gesundheitsdepartement, Abt. Militär und Bevölkerungsschutz	12.03.2007
Hoch- und Tiefbauamt	16.03.2007
Sicherheits- und Gesundheitsdepartement, Verkehrs- und Sicherheitspolizei	19.03.2007
Technische Inspektorate	20.03.2007
Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abt. Umwelt	04.04.2007
Fachstelle für Kultur- und Denkmalpflege	04.04.2007
Amt für Wald und Raumentwicklung, Abt. Raumentwicklung und Verkehr	10.04.2007

Die eingereichten Anregungen bzw. Stellungnahmen wurden der Kiser Stini Bauplanungs GmbH zur Überarbeitung und Ergänzung des Quartierplans „Vockigenmattli“ unterbreitet.

Die Kiser Stini Bauplanungs GmbH reichte am 31. Mai 2007 die überarbeiteten Quartierplanunterlagen für die öffentliche Auflage ein.

Die überarbeitete Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ wurde gemäss Art. 12 BauV in der Zeit vom 21. Juni bis 11. Juli 2007 öffentlich aufgelegt. Auf die Ausschreibung im Obwaldner Amtsblatt sind keine Einsprachen erfolgt.

Folgende Stellungnahme aus dem Mitwirkungsverfahren wurde im Auflageverfahren präzisiert oder ergänzt:

Amtsstelle

Feuerwehrkommando Alpnach	09.07.2007
---------------------------	------------

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Erwägungen

1. Quartierplan-Unterlagen

Zur Beurteilung stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Quartierplan „Vockigenmattli“ vom 3. März 1973

Grundrisspläne Untergeschoss	Plan Nr. 3113	21.05.1973	Msst. 1 : 50
Erdgeschoss	Plan Nr. 3114	10.03.1973	Msst. 1 : 50
1. + 2. Wohngeschoss	Plan Nr. 3115	27.04.1973	Msst. 1 : 50
Attikageschoss	Plan Nr. 3116	12.06.1973	Msst. 1 : 50
Schnitt A-A	Plan Nr. 3121	13.04.1973	Msst. 1 : 50

Quartierplan „Vockigenmattli“ vom 3. Februar 1997

Grundrissplan	Plan Nr. 96/020	21.05.1996	Msst. 1 : 200
Fassaden und Schnitt A-A	Plan Nr. 96/021	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Situationsplan Parzellen Nr. 295/1594	Plan Nr. 96/029	23.08.1996	Msst. 1 : 500
Quartierplan Höhenkoten/Gebäudehöhen	Plan Nr. 96/022	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Verkehrskonzept/Erschliessung	Plan Nr. 96/023	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Umgebungsgestaltung	Plan Nr. 96/024	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Dachaufsichten	Plan Nr. 96/025	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Terrainschnitte	Plan Nr. 96/026	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Vermassung/Abstände	Plan Nr. 96/027	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Fassaden/Dachaufsicht PZ 1594	Plan Nr. 96/001	14.05.1996	Msst. 1 : 200
Fassaden	Plan Nr. 96/002	14.05.1996	Msst. 1 : 200

Quartierplan „Vockigenmattli“ vom 16. Januar 2007

Situation	Plan Nr. 06-601	31.05.2007	Msst. 1 : 500
Grundrisse UG + EG	Plan Nr. 06-602	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Grundrisse OG + DG	Plan Nr. 06-603	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Fassaden + Schnitt	Plan Nr. 06-604	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Parkplätze + Verkehrsführung	Plan Nr. 06-605	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Kinderspielplatz + Höhenkoten	Plan Nr. 06-606	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Grenzabstände + Werkleitungen	Plan Nr. 06-607	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Dachaufsichten	Plan Nr. 06-608	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Abwasserentsorgung	Plan Nr. 43'263-01	19.06.2007	Msst. 1 : 200
Planungsbericht		31.05.2007	
Lärmgutachten		16.02.2007	
Modell (nicht verbindlich)		20.02.2007	Msst. 1 : 500

Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Quartierplan ist nach folgenden hauptsächlichen rechtlichen Grundlagen zu beurteilen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und dessen Verordnung vom 28. Juni 2000
- Kantonales Baugesetz und Vollziehungsverordnung vom 12. Juni 1994 bzw. 7. Juli 1994
- Kantonaler Richtplan vom 21. Mai 1987
- Kantonaler Richtplan, Revision 2005–2020
- Zonenplan Alpnach Dorf vom 21. Dezember 2004
- Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 23. Oktober 2001
- Richtplan der Einwohnergemeinde Alpnach vom 1. Oktober 1991
- Kommunaler Richtplan, Revision 2005–2020
- Lärmschutzverordnung vom 5. Dezember 1986
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
- Grundbuchplan und Grundbuchauszüge
- Erschliessungsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. September 1990
- Kanalisationsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. September 1990
- Wasserversorgungsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. September 1990

3. Planungsbericht

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt an der Brünigstrasse und umfasst die Parzellen Nr. 1594 und Nr. 295 mit einer Totalfläche von 3'454 m². Im Norden grenzt das Quartierplanareal an die öffentliche Zone (Pfarreizentrum), im Süden an die Obwaldner Kantonalbank, Filiale Alpnach und im Osten an die ebenfalls mit der Quartierplanpflicht überlagerten Parzelle Nr. 298, Chilenmattli.

3.2 Nutzung

Durch die Lage an der Kantonsstrasse ist die Liegenschaft verkehrstechnisch und infrastrukturell voll erschlossen. Das Areal liegt in der Kernzone 1 ausserhalb des Ortsbildschutzes. Die Lage ist ideal für die geplante Nutzung mit verschiedenen Gewerbebetrieben und Wohnungen. Somit bleibt dem Dorfkern sowohl ein gut durchmisches Dienstleistungsangebot als auch Wohnraum erhalten.

3.3 Bebauungskonzept

Die Quartierplanänderung beinhaltet den Ersatz der Flachdächer durch Satteldächer auf den beiden Wohnbauten beim Treffpunkt. Daneben soll das bestehende Restaurant K  chler durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Gleichzeitig wird die Verkehrsführung und Parkierung für beide Parzellen gemeinsam neu geregelt und die Sicherheit für alle Betroffenen verbessert.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

4. Quartierplanfunktion

4.1 Funktion

Mit dem Quartierplan soll eine sowohl architektonisch als auch wohnhygienisch einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt werden. Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In Bauzonen, wo eine Dichteziffer vorgesehen ist, kann diese für Quartierpläne höher sein als bei der Regelbauweise oder ganz entfallen. Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

4.2 Zonenplan

Die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 befinden sich gemäss Zonenplan in der Kernzone 1 ausserhalb des Ortsbildschutzbereiches. Sie sind gemäss Zonenplan nicht mit einer Quartierplanpflicht belegt. Der Arealüberbauungsplan stützt sich auf Art. 23 BauG vom 18. April 1972.

4.3 Kantonaler und kommunaler Richtplan 2005–2020

Mit dem geplanten Ersatz des bestehenden Restaurants durch ein Wohn- und Geschäftshaus wird eine im Dorfzentrum optimale Verdichtung der bestehenden Überbauung angestrebt. Im Weiteren wird durch das interne Einbahnsystem die Verkehrsicherheit und -abwicklung für Fussgänger entlang der K4 optimiert. Die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ ist mit den übergeordneten öffentlichen Interessen der Richtplanung 2005–2020 vereinbar.

5. Quartierplanänderung

Die Geltungsdauer der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ wurde mit Genehmigungsentscheid vom 3. Februar 1997 bzw. 4. Mai 1998 nicht befristet. Gemäss Art. 22 Abs. 2 BauG sind Quartierpläne zu befristen. Diese Befristung erfolgt, wenn sie sich nicht bereits aus dem Quartierplan bzw. in den besonderen Bauvorschriften ergibt, mit dem Genehmigungsbeschluss. Dies traf im vorliegenden Fall jedoch nicht zu.

Mit Beschluss vom 19. Mai 2003 hat der Einwohnergemeinderat auf Antrag von Urs Küchler-Studer die Genehmigungsdauer des Quartierplans „Vockigenmattli“ bis zum 4. Mai 2008 befristet.

Urs Küchler-Studer ersucht nun mit Eingabe vom 16. Januar 2007 erneut um eine Quartierplanänderung „Vockigenmattli“.

Gemäss Art. 22 Abs. 2 BauG unterliegen Quartierpläne dem Grundsatz der Rechtssicherheit und dem Anspruch auf eine gewisse Beständigkeit. Es macht jedoch wenig Sinn, wenn für je-

Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

des Bauvorhaben innerhalb eines Quartierplans und innerhalb der Genehmigungsdauer des Quartierplans eine Änderung beantragt wird.

Nachdem der Quartierplan „Vockigenmattli“ jedoch nur noch bis zum 4. Mai 2008 befristet ist, wäre ohnehin nach Art. 22 Abs. 2 BauG durch den Einwohnergemeinderat eine Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse erforderlich. Dem Einwohnergemeinderat steht somit eine gesamtheitliche Prüfung des Quartierplans „Vockigenmattli“ unter Einbezug der beantragten privaten Quartierplan  nderungen zu.

6. Nutzungsnachweis

6.1 Wohnungsverzeichnis

Objekt	Brünigstrasse	Parz.	1 ��	2 ��	3 ��	4 ��	6 ��	7 ��	Total
MFH	25	295		1		3	2		6
MFH	27	1594		2		4		1	7
MFH	29	1594	2		4	1			7
Total			2	3	4	8	2	1	20

6.2 Mögliche Personenbelegung

Anzahl	Wohnung	min.	Belegung	max.	Belegung
2	1 ��	1.00	2.00	1.50	3.00
3	2 ��	1.50	4.50	2.00	6.00
4	3 ��	2.50	10.00	4.00	16.00
8	4 ��	3.50	28.00	5.50	44.00
2	6 ��	5.00	10.00	6.00	12.00
1	7 ��	6.00	6.00	7.50	7.50
20			60.50		88.50

6.3 Gewerbenachweis

Im Erdgeschoss der Mehrfamilienhäuser 27 und 29 auf Parzelle Nr. 1594 befindet sich das Geschäftslokal „Treffpunkt“. Im geplanten Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 295 sind im Untergeschoss ein Gewerberaum und im Erdgeschoss ein Ladenlokal sowie Dienstleistungsr  ume (Büros) geplant.

Für den Nachweis der geplanten Dienstleistungs- und Gewerbefläche wird auf die Berechnung der Bruttogeschossfläche verwiesen (Kapitel 7.2).

7. Berechnung der Bruttogeschossfläche

7.1 Wohnen

[illegible]

7.2 Verkaufsgeschäfte

[illegible]

7.3 Dienstleistung (Büros)

[illegible]

7.4 Gewerbe

[illegible]

Urs K  hler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

7.5 Total Bruttogeschossfläche

Nutzung	Parzelle Nr. 295	Parzelle Nr. 1594	Total
Wohnen (7.1)	1'050.83 m ²	1'266.84 m ²	2'317.67 m ²
Verkauf (7.2)	164.00 m ²	798.74 m ²	962.74 m ²
Dienstleistung (7.3)	240.46 m ²	—	240.46 m ²
Gewerbe (7.4)	131.47 m ²	—	131.47 m ²
Total	1'586.76 m ²	2'065.58 m ²	3'652.34 m ²

8. Kinderspielplatzfl  che

8.1 Erforderliche Kinderspielplatzfl  che

Beim Neubau von fünf und mehr Wohnungen mit je drei und mehr Zimmern in Wohnhäusern sind gemäss Art. 20 Abs. 1 BZR Kinderspielplätze anzulegen. Ihre Grösse hat mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche zu betragen. Im Weiteren sind gemäss Art. 20 Abs. 2 BZR beim Neubau von zwölf und mehr Wohnungen mit je drei und mehr Zimmern in Mehrfamilienhäusern mindestens 20 % der Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche wetterunabhängig als Hartpl  tze zu gestalten.

Die Pflicht zur Erstellung von geeigneten Spielplätzen ergibt sich jedoch gemäss Art. 50 Abs. 2 Bst. d BZR bereits aus der Quartierplanpflicht, wenn von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen wird.

Objekt	Br��nigstr.	Parz.	BGF	Prozent	Kinderspielplatz	Prozent	Hartplatz
MFH	25	295	1'050.83 m ²	15 %	157.62 m ²	20 %	31.52 m ²
MFH	27	1594	758.06 m ²	15 %	113.71 m ²	20 %	22.74 m ²
MFH	29	1594	508.78 m ²	15 %	76.32 m ²	20 %	15.26 m ²
Total			2'317.67 m ²	15 %	347.65 m ²	20 %	69.52 m ²

8.2 Ausgewiesene Kinderspielplatzfl  che

Parz.	Brünigstrasse	Kinderspielplatz	Prozent	Hartplatz	Prozent
295	25	222.45 m ²	9.60 %	42.25 m ²	12.16 %
1594	27/29	125.20 m ²	5.40 %	59.06 m ²	16.98 %
Total		347.65 m ²	15.00 %	101.31 m ²	29.14 %

Durch den geplanten Ersatzbau auf Parzelle Nr. 295 wird der bestehende Kinderspielplatz aufgehoben. Nachdem bei der Arealüberbauung „Vockigenmattli“ von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen wird, sind gemäss Art. 50 Abs. 2 Bst. d BZR eine vermehrte Freifläche und hinreichende, geeignete Spielplätze innerhalb der Arealüberbauung auszuweisen.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Bei der Überbauung „Vockigenmattli“ werden die erforderlichen Flächen gemäss Art. 20 Abs. 1 und 2 BZR ausgewiesen.

9. Erschliessung

9.1 Verkehr

Die Zufahrt mit einer Mindestbreite von 3.00 m zur Arealüberbauung „Vockigenmattli“ erfolgt ab der Kantonsstrasse, südlich des Pfarreiheimes entlang, über die Parzelle Nr. 294, im Eigentum der Katholischen Kirchgemeinde und die Parzelle Nr. 295, im Eigentum von Urs Küchler-Studer. Auf der Ostseite führt die Zufahrtsstrasse dem bestehenden Fussweg entlang und erschliesst die neue Einstellhalle beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 sowie die bestehenden Garagen- und Abstellplätze beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 (Treffpunkt). Die Erschliessung erfolgt von Nord nach Süd im Einbahnsystem.

Auf der Zufahrt zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus (Treffpunkt) auf Parzelle Nr. 1594 und dem Bankgebäude auf Parzelle Nr. 296 ist das Befahren für den motorisierten Verkehr in beide Fahrrichtungen gewährleistet.

Gemäss Art. 35 Abs. 2 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass Erschliessungsanlagen nicht grösser erstellt werden, als es ihr Zweck erfordert und sie bestimmen die Strassenbreiten. Die Erstellung der Feinerschliessung obliegt gemäss Art. 28 Abs. 3 BauG den Grundeigentümern.

Gemäss Stellungnahme des Sicherheits- und Gesundheitsdepartementes Obwalden vom 19. März 2007 hat die Verkehrs- und Sicherheitspolizei aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände oder Änderungsvorschläge in Bezug auf die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“. Die Interessen der Verkehrs- und Sicherheitspolizei werden durch das Strasseninspektorat sichergestellt.

Eine allfällige Regelung der Fahrtrichtung (Einbahn) muss nach Abschluss der Arbeiten vor Ort beurteilt, publiziert und verfügt werden.

Das Hoch- und Tiefbauamt Obwalden hat die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ am 16. März 2007 geprüft und stellt folgendes fest:

Baulinienabstand:

Der Abstand beträgt gemäss Planunterlagen 6.97 m. Damit wird der geforderte Abstand von 4.00 m nicht unterschritten.

Erschliessung:

Auf der Südseite des Neubaus (Brünigstrasse 25) wird die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt benutzt. Diese Erschliessung dient auch der bestehenden Überbauung „Vockigenmattli“

Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

(Wohn- und Geschäftshaus). Mit dem Neubau verbessert sich die Übersicht, indem der Abstand gegenüber der Strasse auf ca. 6.50 m erhöht wird (heute 1.00 m).

Neu vorgesehen ist eine Zufahrt im Einbahnsystem an der Nordseite des geplanten neuen Gebäudes. Die aus den Unterlagen ersichtlichen Angaben bezüglich Breite der Zufahrt sowie die Einm  ndungsradien entsprechen den Anforderungen. Im Einmündungsbereich hat der Anschlag des Randsteines 3.00 cm zu betragen. Im Bereich der Zufahrten dürfen keine sichtbehindernden Objekte (Reklamentafeln, Bäume, Pflanzen etc.) gestellt werden. Im Rahmen des Baugesuches erfolgt die definitive Beurteilung.

Das Verkehrskonzept erfüllt die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und bietet eine optimale Verkehrsabwicklung für die Arealüberbauung „Vockigenmattli“.

9.2 Notzufahrt

Eine Notzufahrt zu den Wohn- und Geschäftsbauten für Umzüge, Ambulanz, Feuerwehr etc. ist über die Brünigstrasse und das interne Verkehrsnetz sichergestellt. Bei der Erschliessungsstrasse sind im Baubewilligungsverfahren für den Nutzungszweck die VSS-Normen nachzuweisen.

9.3 Fussgänger

Beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 wurde mit der Sanierung der Brünigstrasse der motorisierte vom ruhenden Verkehr getrennt. Dank der Anordnung von L  ngsparkfeldern entlang der Kantonsstrasse wurde vor dem Geschäftshaus neu eine Fussgängerzone geschaffen.

Durch das Zurückversetzen des neuen Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 kann die Parkplatzanlage entlang der Brünigstrasse analog beim Pfarreizentrum und beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus erstellt werden. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, im öffentlichen Interesse vom Kirchenplatz bis zur Obwaldner Kantonalbank eine durchgehende grosszügige Fussgängerzone zu erstellen.

9.4   ffentlicher Fussweg

Gemäss dem kommunalen Richtplan befindet sich auf den Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 ein öffentlicher Fussweg von der Pfarrkirche bis zum Rainliweg. Das Fusswegerecht zugunsten der Öffentlichkeit Alpnach ist im Grundbuch Alpnach als Dienstbarkeit der östlichen Grenzen entlang mit Unterhaltungspflicht sichergestellt. Durch das Verkehrskonzept „Vockigenmattli“ bleibt das Fusswegerecht gewährleistet. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist der Fussweg vom motorisierten Verkehr durch bauliche Massnahmen zu trennen.

9.5 Velos und Mofas

Gemäss Art. 46 Abs. 1 BauG sind für Fahrräder auf privatem Grund genügend Abstellplätze auszuweisen. Für die Besucher der Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 ist auf

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

der Nordseite ein Velo- und Mofaunterstand vorgesehen. Für die Bewohner ist ein Abstellraum für Velos und Kinderwagen im Untergeschoss geplant, der über die Zulieferung auf der Ostseite erreichbar ist. Für die Besucher des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 1594 ist ein Velo- und Mofaunterstand vorgesehen.

9.6 Anlieferung

Die Anlieferung für den „Treffpunkt“ auf Parzelle Nr. 1594 darf nicht von der Kantonsstrasse her erfolgen, sondern geschieht wie bis anhin bei der südseitig angeordneten Rampe mit Hebebühne. Die bestehende Rampe ist den heutigen Bedürfnissen so anzupassen, dass die Anlieferung über das interne Verkehrsnetz möglich ist. Diese Anlieferung muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

9.7 Kehrrecht

Für das Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 ist an zentraler Lage auf der Südseite eine Containernische für vier Container vorgesehen. Für das neue Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 ist nach der Einmündung der Zufahrtsstrasse auf der Nordseite eine Kehrichtsammelstelle für vier Container geplant.

Die Abholroute muss im Baubewilligungsverfahren ergänzt werden. Die Planung der Sammelstellen hat in Absprache mit Strassenmeister Kobi Wallimann (Tel. 041 670 22 34) zu erfolgen. Die Sammelstellen haben den Anforderungen an das Ortsbild und an die Wohnhygiene zu genügen.

9.8 Beleuchtung

Innerhalb der Arealüberbauung ist keine Beleuchtung geplant.

9.9 Wasserversorgung

Gemäss Stellungnahme des Feuerwehrkommandos Alpnach vom 9. Juli 2007 werden zum vorliegenden Bauprojekt folgende Ergänzungen angebracht:

- Die heutigen, bestehenden Hydranten und deren Standorte sind in Ordnung. Es werden keine weiteren Hydranten benötigt.
- Die Einfahrt zur Tiefgarage muss eine Breite von mind. 3 m aufweisen, so dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge jeglicher Art gewährleistet ist.
- Die befahrbaren Tiefgaragen-Deckenteile sind so zu erstellen, dass diese mit 25 t befahrbar sind (Rettungsfahrzeuge, Hubretter, etc.).

Gemäss Stellungnahme der Wasserversorgung Alpnach vom 5. März 2007 werden die bestehenden Haupt- und Erschliessungsleitungen der Wasserversorgung vom vorliegenden Bauprojekt nicht tangiert. Da es sich beim vorliegenden Bauprojekt um einen Ersatzbau handelt und das bestehende Objekt bereits mit Wasser erschlossen ist, erübrigt sich ein Anschlussgesuch für Trinkwasser.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Der Anschluss der privaten Leitung an das Netz der Wasserversorgung wird in der Situation 1 : 200 der Baueingabe korrekt aufgezeigt. Ebenfalls korrekt aufgezeigt werden die Werkleitungen im Plan Nr. 06-607 vom 10. Februar 2007. Somit kann die bestehende Anschlussleitung des Restaurants Küchler auf Parzelle Nr. 295 nach Abbruch des Objekts ab der Kantonsstrasse übernommen werden. Da es sich beim geplanten Vorhaben aber um den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses handelt, muss überprüft werden, ob die vorliegende Leitungsdimension mit einem Durchmesser von 63.00 mm noch ausreicht.

Die Parzelle Nr. 1594 des Quartierplans „Vockigenmattli“ ist ebenfalls bereits mit Wasser erschlossen.

9.10 Strom

Gemäss Stellungnahme des Elektrizitätswerkes Obwalden vom 2. März 2007 existiert auf der Ostseite der Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 in der bestehenden Stützmauer eine Verteilkabine (Nischeneinbau) des Elektrizitätswerkes Obwalden. Gemäss dem Grundrissplan UG + EG Nr. 06-602 wird diese Stützmauer abgebrochen und ca. 1.00 m zurückversetzt wieder erstellt. Durch diese Massnahme müssen auch bauliche sowie elektrische Änderungen bei dieser Verteilkabine vorgenommen werden. Damit keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen, sollte mit dem Elektrizitätswerk Obwalden frühzeitig Kontakt aufgenommen werden.

Im Baugebiet existieren diverse MS- und NS-Kabel. Vor Baubeginn müssen diese Leitungen im Gelände vom Elektrizitätswerk Obwalden markiert werden. Die Aushubarbeiten im Bereich der EWO-Anlagen sind mit grösster Sorgfalt auszuführen. Im Nahbereich dieser Anlagen (Abstand kleiner als 2.00 m) ist Handarbeit anzuordnen.

Eine neue Kabelrohranlage muss ab der Reserve-Rohranlage Brünigstrasse (4 x PE120) zur Verteilkabine „Vockigenmattli“ erstellt werden.

9.11 Medienleitungen

Die Telefonanschlussleitungen sowie jene für das Kabelfernsehen befinden sich bereits auf den Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe.

9.12 Abwasserentsorgung

Gemäss den heutigen Anforderungen an die Gewässerschutzgesetzgebung hat die Abwasserentsorgung bei der Arealüberbauung „Vockigenmattli“ im Trennsystem zu erfolgen. Gemäss Versickerungskataster der Gemeinde Alpnach ist die Versickerungsmöglichkeit auf Grund der hydrogeologischen Beurteilung mässig durchlässig. Basierend auf den Aussagen der generellen Entwässerungsplanung hat die bpi ingenieure ag, Sarnen das Fernhalten des Fremdwassers über die gesamte Überbauung inkl. Verkehrsanlagen eingehend geprüft und in einer Sanierungsübersicht (Plan Nr. 43'263-01 vom 19. Juni 2007) dargestellt.

Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Die bestehenden und neuen privaten Abwasserleitungen erfüllen mit Auflagen die Anforderungen an die generelle Entwässerungsplanung. Ein allfälliger Notüberlauf muss bei der Meteorleitung beim Rainliweg an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

9.13 Erforderliche Abstellplätze

Gemäss Art. 12 Abs. 1 BZR sind für Wohnbauten 1.3 Abstellplätze pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche zu erstellen. Bei Gewerbe- und Geschäftsbauten ist gemäss Art. 12 Abs. 1 Bst. b BZR ein Abstell- oder Garagenplatz pro 50 m² Bruttogeschossfläche zu errichten.

Objekt	Parz.	Wohnen		Geschäft / Gewerbe		Total Parkplätze
		BGF	PP	BGF	PP	
W + G	295	1'050.83 m ²	13.66	535.93 m ²	10.72	24.38 = 25.00
W + G	1594	1'266.84 m ²	16.47	798.74 m ²	15.97	32.44 = 33.00
Total		2'317.67 m ²	30.13	1'334.67 m ²	26.69	56.82 = 57.00

9.14 Ausgewiesene Abstellplätze

Parzelle	gedeckte Abstellplätze	offene Abstellplätze	Total
295	15	15	30
1594	12	20	32
Total	27	35	62

Für die Überbauung „Vockigenmattli“ werden die erforderlichen 57 Parkplätze insgesamt durch 27 gedeckte und 35 offene Abstellplätze ausgewiesen.

Wo die Errichtung der erforderlichen Abstellplätze auf den jeweiligen Parzellen nicht möglich ist, muss der Gesuchsteller gemäss Art. 12 Abs. 3 BZR die Parkplätze auf einer Liegenschaft innerhalb des Quartierplangebietes ausweisen. Die Beteiligungspflicht ist mit Erteilung der Baubewilligung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

9.15 Behindertengerechtes Bauen

Das Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 wird gemäss Art. 50 Abs. 1 BauG behindertengerecht über eine Eingangsrampe und einen Lift erschlossen.

10. Lärmschutznachweis

Bei der Quartierplanänderung 1997 wurde für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 ein Lärmgutachten ausgearbeitet.

Das Bauvorhaben liegt unmittelbar an der Brünigstrasse, lärmtechnisch im Einflussbereich der Kantonsstrasse K4.

Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Die Bauparzelle liegt in der Kernzone 1. Gemäss Art. 43 LSV ist dieser Mischzone mit der Möglichkeit, nebst Wohnnutzung mässig störende Betriebe anzusiedeln, der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Somit haben die Aussenl  rmbelastungen die folgenden Grenzwerte zu erfüllen:

	IGW III (Tag)	IGW III (Nacht)
Wohnräume	65 dBA	55 dBA
Gewerberäume	70 dBA	60 dBA

Aus der Sicht des Lärmschutzes bot das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 295 im Jahre 1997 keine Probleme. Sämtliche gemäss Lärmschutzverordnung geforderten Werte konnten eingehalten werden.

Wie der L  rmschutznachweis vom 16. Februar 2007 der Firma bpi ingenieure ag, Sarnen aufzeigt, können die massgeblichen Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte) ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen nicht mehr vollumfänglich eingehalten werden. Für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses ist deshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) nötig. Die Ausnahmegewilligung für das Bauen in lärmbelasteten Gebieten wird durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Umwelt in Aussicht gestellt und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bearbeitet.

11. Sicherheit

11.1 Hochwasserschutz

Der Regierungsrat hat mit Entscheid Nr. 101 vom 20. September 2005 eine Planungszone bezüglich Hochwasserschutz erlassen. Das Quartierplangebiet „Vockigenmattli“ befindet sich teils in dieser Planungszone zur Sicherung des Hochwasserschutzes.

Gemäss Stellungnahme des Amtes für Wald und Raumentwicklung, Abteilung Raumentwicklung und Verkehr vom 10. April 2007 ist das Quartier durch Überschwemmungen kleiner Intensität und mittlerer Häufigkeit betroffen. Die Gefährdung durch Überschwemmungen sind für allfällige Bauvorhaben relevant. Es sind Bauauflagen einzuhalten gegen Überschwemmung kleiner Intensität und mittlerer Häufigkeit (W2): Die Gebäude bzw. wichtige Installationen sind gegen eindringendes Wasser bis 0.5 m ab OK Terrain zu sch  tzen. Der Schutz vor Überschwemmung kann am einzelnen Gebäude oder durch Geländeanpassungen erfolgen.

11.2 Brandschutz

Mit Stellungnahme vom 9. Juli 2007 bestätigt das Feuerwehrrkommando Alpnach, dass durch die bestehenden Hydranten die Sicherstellung des Löschwassers gewährleistet wird.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Die Technischen Inspektorate haben die Quartierplanung in Bezug auf die feuerpolizeilichen Vorschriften geprüft und mit Stellungnahme vom 20. März 2007 diverse Punkte zur Beachtung festgehalten.

10.3 Bevölkerungsschutz

Gemäss Stellungnahme des Sicherheits- und Gesundheitsdepartementes Obwalden, Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz vom 12. März 2007 ist aufgrund der Schutzraumbausteuerung in der Gemeinde Alpnach vom 10. Dezember 1999 innerhalb des Beurteilungsgebietes der Schutzplatzbedarf gedeckt.

Die Befreiung der Pflicht zum Bau eines Schutzraumes kann gemäss Art. 47 Abs. 3 BZG in Aussicht gestellt werden. Gestützt auf Art. 47 Abs. 2 BZG haben Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die keinen privaten Schutzraum erstellen eine Ersatzbeitrag zu entrichten.

12. Dichtezyffer

12.1 Bebauungsdichte

Die Arealüberbauung „Vockigenmattli“ befindet sich gemäss Zonenplan in der Kernzone 1. Gemäss Art. 22 BZR ist in der Kernzone 1 die Ausnutzung nicht durch eine Bebauungsziffer beschränkt.

Nach den Berechnungen des Planungsbüros beträgt die Überbauungsziffer ca. 35 %.

13. Baugesetzliche Bestimmungen

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 3. Februar 1997 sind beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 die geforderten gestalterischen Verbesserungen abgeschlossen. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 wird in Bezug auf die gesetzlichen und reglementarischen Bauvorschriften nicht neu überprüft. Die Prüfung bezieht sich auf das geplante Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295.

13.1 Geschosszahl

Die Geschosszahl richtet sich nach Art. 22 Abs. 3 BZR. In der Kernzone 1 beträgt die Zahl der Vollgeschosse 3.

Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das gemäss Art. 45 Abs. 7 BauG zu mehr als der Hälfte seiner Aussenflächen unter dem gewachsenen oder tiefergelegten neuen Terrain liegt. Als Attikageschoss gilt ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 % der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2.40 m überschreiten.

Objekt	Parz.	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Total VG	Abw.
W + G	295	> 50 %	100 %	100 %	100 %	59.82 %	3	–

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Beim geplanten Wohn- und Geschäftshaus ist die zulässige Vollgeschosshöhe eingehalten.

13.2 Gebäudehöhe

Die Berechnung der Gebäudehöhe erfolgt gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR nach der baugesetzlichen Regelung von Art. 45. Als Gebäudehöhe gilt gemäss Art. 45 Abs. 1 BauG der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und der Oberkante des Bodens über dem obersten Vollgeschoss.

Objekt	Parz.	Gebäudehöhe zulässig	Niveaupunkt Kote	Gebäudehöhe VG Kote	Gebäudehöhe VG m	Abweichung m
W + G	295	10.00 m	461.32 m ü.M.	470.96 m ü.M.	9.64 m	—

13.3 Firsthöhe

Die Berechnung der Firsthöhe erfolgt gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR nach der baugesetzlichen Regelung von Art. 45. Als Firsthöhe gilt gemäss Art. 45 Abs. 2 BauG der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.

Objekt	Parz.	Firsthöhe zulässig	Niveaupunkt Kote	Firsthöhe Kote	Firsthöhe m	Abweichung m
W + G	295	14.00 m	461.32 m ü.M.	475.32 m ü.M.	14.00 m	—

13.4 Gebäudelänge

Die zulässigen Gebäudelängen richten sich nach Art. 22 BZR.

Objekt	Parz.	Gebäudelänge zulässig	Gebäudelänge vorhanden	Abweichung m
Wohn- und Geschäftshaus	295	36.00 m	25.56 m	—

13.5 Dachgestaltung

Gemäss Art. 22 Abs. 4 BZR ist das Ortsbild zu erhalten. Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich in Form, Massstäblichkeit und äusserem Erscheinungsbild in das Ortsbild einzufügen. Bei Neubauten gilt für Dachflächen eine Neigung von 30 ° bis 40 °. Dachformen wie Pult- und Flachdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig. Die Anordnung, Form und Grösse der Fenster sowie die Gestaltung, Materialwahl und Farbgestaltung der Fassaden berücksichtigt die herkömmliche Bauweise.

Gemäss Art. 16 Abs. 2 BZR ist der Einwohnergemeinderat befugt, im Interesse eines harmonischen und einheitlichen Quartierbildes allgemeine Vorschriften oder im Einzelfall Auflagen über die Dachform und –eindeckung zu erlassen und diesbezügliche Anpassungen von Neu- oder Umbauten in bereits zum Teil überbauten Gebieten zu verlangen.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Gemäss Auflage 5 des Genehmigungsentscheides vom 3. Februar 1997 der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ sind die gestalterischen Massnahmen beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 vor Baubeginn für eine Neubaute auf Parzelle Nr. 295 auszuführen.

Beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 wurden die Flachdächer durch den Aufbau von Satteldächern mit einer Neigung von 9.5 ° ersetzt.

Der Einwohnergemeinderat verlangte 1997 bei der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“, verschiedene öffentliche Interessen bezüglich der Gestaltung und der ortsbaulichen Wirkung bei der bereits bestehenden Überbauung wahrzunehmen. Daraus resultierte u.a. die Erstellung von Satteldächern mit einer Neigung von 9.5 ° anstelle der bestehenden Flachdächern bei den Mehrfamilienhäusern auf Parzelle Nr. 1594, Vockigenmattli.

Beim geplanten Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 wird im Interesse eines einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb der Quartierplanung „Vockigenmattli“ die Dachform des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 1594 als Satteldach mit einer Neigung von 9.5 ° übernommen.

Die Abweichungen von den Bauvorschriften bedingen nach Art. 53 Abs. 1 BauG eine Ausnahmegenehmigung durch den Einwohnergemeinderat.

13.6 Bauabstände

Beim geplanten Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 295 werden keine Baulinien festgelegt. Beim Gebäude werden gemäss Art. 38 und Art. 40 BauG unter Einbezug des Mehrlängenzuschlages sämtliche Grenz- und Strassenabstände eingehalten.

14. Erforderliche Vereinbarungen

In der Öffentlichen Urkunde, Prot. Nr. 2007/111 vom 26. September 2007 zwischen der Kirchgemeinde Alpnach, Alpnach Dorf, Urs Küchler-Studer, Alpnach Dorf und der Vockigen AG, Alpnach Dorf werden folgende Grunddienstbarkeiten begründet:

- Fahrwegrecht als Last der Liegenschaft Nr. 294 und als Recht der Liegenschaft Nr. 295
- Fahrwegrecht als Last der Liegenschaft Nr. 294 und als Recht der Liegenschaft Nr. 1594
- Fahrwegrecht als Last der Liegenschaft Nr. 295 und als Recht der Liegenschaft Nr. 294
- Fahrwegrecht als Last der Liegenschaft Nr. 295 und als Recht der Liegenschaft Nr. 1594
- Fahrwegrecht als Last der Liegenschaft Nr. 1594 und als Recht der Liegenschaft Nr. 294
- Fahrwegrecht als Last der Liegenschaft Nr. 1594 und als Recht der Liegenschaft Nr. 295
- Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung als Last der Liegenschaft Nr. 294 und als Recht der Liegenschaft Nr. 295

Urs K  chler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

In der öffentlichen Urkunde, Prot. Nr. 2007/112 vom 26./27. September 2007 zwischen der Einwohnergemeinde Alpnach, Alpnach Dorf, Urs K  chler-Studer; Alpnach Dorf und der Vockigen AG, Alpnach Dorf werden folgende Grunddienstbarkeiten begründet:

- Parkierungsrecht als Last der Liegenschaft Nr. 1247 und als Recht der Liegenschaft Nr. 295
- Parkierungsrecht als Last der Liegenschaft Nr. 1247 und als Recht der Liegenschaft Nr. 1594
-   ffentliches Fusswegerecht als Last der Liegenschaften Nr. 295 und Nr. 1594

In der öffentlichen Urkunde, Prot. Nr. 2007/113 vom 26. September 2007 zwischen Urs K  chler-Studer, Alpnach Dorf und der Vockigen AG, Alpnach Dorf werden folgende Grunddienstbarkeiten begründet:

- Durchleitungsrecht für Werk- und Medienleitungen als Last und als Recht der Liegenschaften Nr. 295 und Nr. 1594
- Mitbenützungsrecht (Kinderspielplätze/-halle) als Last und als Recht der Liegenschaften Nr. 295 und Nr. 1594
- Parkierungsrecht (Anteil Parkplatz Nr. 66) als Last der Liegenschaft Nr. 1594 und als Recht der Liegenschaft Nr. 295
- Parkierungsrecht (Parkplatz Nr. 37) als Last der Liegenschaft Nr. 295 und als Recht der Liegenschaft Nr. 1594

15. Besondere Bauvorschriften

Art. 1 Grundlagen

Der Quartierplan ist nach folgenden hauptsächlichen rechtlichen Grundlagen zu beurteilen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
und dessen Verordnung vom 28. Juni 2000
- Kantonales Baugesetz und Vollziehungsverordnung vom 12. Juni 1994 bzw. 7. Juli 1994
- Kantonaler Richtplan vom 21. Mai 1987
- Zonenplan Alpnach Dorf vom 21. Dezember 2004
- Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 23. Oktober 2001
- Richtplan der Einwohnergemeinde Alpnach vom 1. Oktober 1991
- Lärmschutzverordnung vom 5. Dezember 1986
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
- Grundbuchplan und Grundbuchauszüge
- Erschliessungsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. September 1990
- Kanalisationsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. September 1990
- Wasserversorgungsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. September 1990
- Gemeinderatsbeschluss vom 3. Februar 1997
- Regierungsratsbeschluss vom 2. März 1998

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

- Gemeinderatsbeschluss vom 19. Mai 2003
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2003

Art. 2 Unterlagen

Zur Beurteilung stehen folgende Unterlagen des Projektverfassers zur Verfügung:

Quartierplan „Vockigenmattli“ vom 3. März 1973

Grundrisspläne	Untergeschoss	Plan Nr. 3113	21.05.1973	Msst. 1 : 50
	Erdgeschoss	Plan Nr. 3114	10.03.1973	Msst. 1 : 50
	1. + 2. Wohngeschoss	Plan Nr. 3115	27.04.1973	Msst. 1 : 50
	Attikageschoss	Plan Nr. 3116	12.06.1973	Msst. 1 : 50
	Schnitt A-A	Plan Nr. 3121	13.04.1973	Msst. 1 : 50

Quartierplan „Vockigenmattli“ vom 3. Februar 1997

Grundrissplan	Plan Nr. 96/020	21.05.1996	Msst. 1 : 200
Fassaden und Schnitt A-A	Plan Nr. 96/021	23.08.1996	Msst. 1 : 200
Situationsplan Parzellen Nr. 295/1594	Plan Nr. 96/029	23.08.1996	Msst. 1 : 500

Quartierplan	Höhenkoten/Gebäudehöhen	Plan Nr. 96/022	23.08.1996	Msst. 1 : 200
	Verkehrskonzept/Erschliessung	Plan Nr. 96/023	23.08.1996	Msst. 1 : 200
	Umgebungsgestaltung	Plan Nr. 96/024	23.08.1996	Msst. 1 : 200
	Dachaufsichten	Plan Nr. 96/025	23.08.1996	Msst. 1 : 200
	Terrainschnitte	Plan Nr. 96/026	23.08.1996	Msst. 1 : 200
	Vermassung/Abstände	Plan Nr. 96/027	23.08.1996	Msst. 1 : 200
	Fassaden/Dachaufsicht PZ 1594	Plan Nr. 96/001	14.05.1996	Msst. 1 : 200
	Fassaden	Plan Nr. 96/002	14.05.1996	Msst. 1 : 200

Quartierplan „Vockigenmattli“ vom 16. Januar 2007

Situation	Plan Nr. 06-601	31.05.2007	Msst. 1 : 500
Grundrisse UG + EG	Plan Nr. 06-602	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Grundrisse OG + DG	Plan Nr. 06-603	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Fassaden + Schnitt	Plan Nr. 06-604	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Parkplätze + Verkehrsführung	Plan Nr. 06-605	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Kinderspielplatz + Höhenkoten	Plan Nr. 06-606	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Grenzabstände + Werkleitungen	Plan Nr. 06-607	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Dachaufsichten	Plan Nr. 06-608	31.05.2007	Msst. 1 : 200
Planungsbericht		31.05.2007	
Lärmgutachten		16.02.2007	
Modell		20.02.2007	Msst. 1 : 500
Abwasserentsorgung	Plan Nr. 43'263-01	19.06.2007	Msst. 1 : 200

Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Art. 3 Geltungsbereich

Die Besonderen Bauvorschriften gelten nur innerhalb des Geltungsbereiches des Quartierplanes über die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594. Sie sind verbindlich für alle auf diesem Areal zu erstellenden Bauten und Anlagen sowie für spätere Bauvorhaben.

Art. 4 Hauptbauten

Die Planungsflexibilität bezüglich bauliche Anforderungen und funktionelle Bedürfnisse wird innerhalb des Quartierplanes gewährleistet, wenn die gesetzlichen und reglementarischen Bauvorschriften sowie die im Quartierplan festgelegten Besonderen Bauvorschriften eingehalten werden. Bei den Attikageschossen richtet sich das Zurückversetzen von den Fassadenfluchten nach den Quartierplänen.

Art. 5 Kleinbauten

Kleinbauten sind nicht der Quartierplangenehmigung unterstellt. An- und Nebenbauten können im Rahmen von Baubewilligungsverfahren geprüft und bewilligt werden.

Art. 6 Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden gilt die Quartierplanung. Geringfügige Abweichungen bei den Bauten sind möglich, wenn dadurch ein gestalterisch gutes Ergebnis erhalten bleibt. Die Fassaden der Wohn- und Geschäftsbauten sind einheitlich zu gestalten.

Art. 7 Etappierung

Die Überbauung kann gemäss Nachfrage und den Marktbedürfnissen entsprechend in Etappen ausgeführt werden.

Art. 8 Zweckbestimmung

Als Zweckbestimmung gilt das Wohnen. Im Weiteren sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Die Nutzungsflexibilität ist gewährleistet.

Art. 9 Verkehrsanlagen

Groberschliessung:

Das Quartierplangebiet ist durch die Brünigstrasse K4 grob erschlossen.

Feinerschliessung:

Die Erstellung, der Betrieb und Unterhalt der im Quartierplan vorgesehenen Fuss- und Fahrwege sowie die Beleuchtung gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Sie sind dem Baufortschritt angepasst zu erstellen und zu unterhalten.

Die Quartierstrasse ist als Ringstrasse im Einbahnsystem (verbotene Fahrtrichtung) zu erstellen. Die Anlieferung der Geschäfts- und Gewerbelokale hat über die Ringstrasse zu erfolgen. Die Strassennormen sind im Baugesuch nachzuweisen.

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Art. 10 Öffentlicher Fussweg

Der öffentliche Fussweg auf den Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 entlang der östlichen Grenzen ist vom motorisierten Verkehr durch bauliche Massnahmen zu trennen. Vom Pfarreiheim bis zum Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle Nr. 1594 ist eine durchgehende grosszügige Fussgängerzone zu erstellen.

Art. 11 Parkierung

Die erforderlichen Abstellplätze sind laufend dem Baufortschritt angepasst zu Lasten der Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgt jeweils im Baubewilligungsverfahren.

Art. 12 Werk- und Medienleitungen

Groberschliessung:

Das Quartierplangebiet ist mit allen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen grob erschlossen.

Feinerschliessung:

Die Bauherrschaft erstellt vorschriftsgemäss die für die Überbauung nötigen Werk- und Medienleitungen. Die Kosten der Feinerschliessung gehen voll zu Lasten der Grundeigentümer bzw. der Bauherrschaft. Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Es gelten die Bestimmungen des Kanalisations-, Wasser- und Erschliessungsreglementes der Einwohnergemeinde Alpnach sowie die Weisungen der Werk- und Medieneigentümer im Baubewilligungsverfahren.

Art. 13 Kehrrichtentsorgung

Für die Kehrrichtentsorgung dürfen an der Ringstrasse zwei Sammelstellen angeordnet werden. Der Kehrriecht ist in Containern zu sammeln und bei den geplanten Sammelstellen an der Abholroute bereitzustellen. Die Erstellungskosten der Kehrriechtsammelstellen geht zu Lasten des Grundeigentümers. Die Kapazität und Gestaltung der Sammelstelle sind nach den Vorgaben des Strassenmeisters zu planen und werden im Baubewilligungsverfahren geprüft.

Art. 14 Spielplätze

Die Kinderspielplätze und Freizeitanlagen sind gemäss Art. 47 Abs. 3 BauG nach den Bemessungsgrundsätzen des Bau- und Zonenreglementes laufend dem Baufortschritt angepasst auszuführen. Die Prüfung wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgenommen. Die Erstellung und der Unterhalt der ausgewiesenen Spielplätze und Grünflächen gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

• Art. 15 Lärmschutz

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und dessen Verordnung sind einzuhalten und bilden integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften. Für die Planung des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle Nr. 295 ist das Lärmschutzgutachten vom 16. Februar 2007 verbindlich.

Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Art. 16 Sicherheit

Die Bestimmungen und Vorschriften bezüglich Hochwasserschutz, Brandschutz, Bevölkerungsschutz, Gewässerschutz, Lärmschutz und Luftreinhaltung bilden integrierenden Bestandteil dieser Vorschriften.

Art. 17 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

Für die Berechnung der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände ist der Plan Nr. 06-607 vom 31. Mai 2007 verbindlich. Geringfügige Abweichungen innerhalb der gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften sind zulässig.

Art. 18 Inkraftsetzung

Die Genehmigung des Quartierplanes gilt nicht als Baubewilligung. Für die Einhaltung der besonderen Bauvorschriften und die Erteilung von Baubewilligungen ist der Einwohnergemeinderat Alpnach zuständig. Vorbehältlich dieser Bauvorschriften gelten für das Quartierplangebiet die einschlägigen Erlasse von Bund, Kanton und Gemeinde.

Der Quartierplan sowie die besonderen Bauvorschriften treten gemäss Art. 15 Abs. 1 BauV mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 19 Grundbucheintragung

Der Quartierplan sowie die Besonderen Bauvorschriften sind für jedermann verbindlich und sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Parzellen Nr. 296 und Nr. 1594 im Grundbuch anzumerken. Diese Anmerkung ist bei Parzellierungen auf alle abgetrennten Parzellen zu übertragen. Die Kosten für die Eintragung im Grundbuch sind von den Grundeigentümern zu übernehmen.

16. Ausnahmegenehmigungen

Die Prüfung zeigt, dass die zur Genehmigung vorliegende Quartierplanänderung in verschiedenen Bereichen bedeutende Abweichungen von der Regelbauweise beinhaltet. Der Quartierplan „Vockigenmattli“ erfordert folgende Ausnahmegenehmigungen:

Quartierplan „Vockigenmattli“ 1973

Im Rahmen der nachträglichen Quartierplangenehmigung durch den Einwohnergemeinderat bzw. Regierungsrat wurden folgende Ausnahmegenehmigungen erteilt:

Wohn- und Geschäftshaus	- Geschosshöhe
auf Parzelle Nr. 1594	- Gebäudehöhe
	- Gebäudelänge
	- Gebäudefläche

Urs K chler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Um eine gen gkende Freifläche innerhalb der Arealüberbauung zu gewährleisten, hat der Regierungsrat folgendes Bauverbot erlassen:

- | | |
|------------------|--|
| Parzelle Nr. 295 | - Bauverbot auf den unüberbauten Grundstücksflächen für die Benützung als Kinderspielplatz |
|------------------|--|

Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ 1997

Im Rahmen der Quartierplanänderung wurden durch den Gemeinderat bzw. Regierungsrat folgende Ausnahmegewilligungen erteilt:

- | | |
|--|-----------------|
| Wohn- und Geschäftshaus
auf Parzelle Nr. 1594 | - Dachaufbauten |
|--|-----------------|

Um das Restaurant K chler durch ein grösseres Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen wurde im Rahmen der Quartierplanänderung das Bauverbot auf Parzelle Nr. 295 aufgehoben. Die erforderliche Spielplatzfläche wurde jedoch in der Quartierplanänderung ausgewiesen.

Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ 2007

Bei der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ 2007 bedürfen folgende weitere Abweichungen der Genehmigung durch den Einwohnergemeinderat bzw. durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung Umwelt:

- | | |
|---|--|
| Wohn- und Geschäftshaus
auf Parzelle Nr. 295 | <ul style="list-style-type: none"> - Lärmschutz - Attikageschoss - Dachgestaltung |
|---|--|

Gemäss Art. 18 Abs. 3 BauG und Art. 50 BZR kann, wie in den Erwägungen dargelegt, beim Quartierplan „Vockigenmattli“ von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden.

Die Quartierplanänderung bedarf nach Art. 15 Abs. 1 BauV der Genehmigung durch den Regierungsrat.

17. Wirkung und Geltungsdauer

Gemäss Art. 22 Abs. 2 BauG ist die Geltungsdauer von Quartierplänen zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Einwohnergemeinderat eine Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an. Der Quartierplan „Vockigenmattli“ wird auf zwölf Jahre befristet.

Urs Kuchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Beschluss

- I. Die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ über die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat genehmigt.
 1. Die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ wird auf 12 Jahre befristet.
 2. Der Einwohnergemeinderat Alpnach meldet die Anmerkung der Quartierplanänderung über die Parzellen Nr. 295 und Nr. 1594 nach deren Inkrafttreten zur Eintragung im Grundbuch zu Lasten der Grundeigentümer an.
 3. Nach Rechtskraft der Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ sind die unter Punkt 14 aufgeführten Öffentlichen Urkunden im Grundbuch Alpnach eintragen zu lassen.
 4. Gebühr: Fr. XXXXXXXXXX
- II. Der Regierungsrat wird ersucht, die Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ zu genehmigen.

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung schriftlich begründet und im Doppel beim Regierungsrat Obwalden, Sarnen, Beschwerde erhoben werden. Die durch den Einwohnergemeinderat Alpnach bewilligten Pläne liegen während der Beschwerdefrist beim Bauamt Alpnach auf.

Mitteilung an:

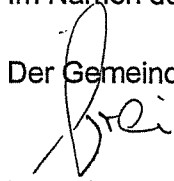
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Postfach 1163, 6061 Sarnen (*Beilage: 6 Plansätze sowie 6 Gemeinderatsbeschlüsse vom 15. Oktober 2007*)
- Urs Kuchler-Studer, Sonnmattstrasse 2a, 6055 Alpnach Dorf
- Vockigen AG, Brünigstrasse 25, 6055 Alpnach Dorf
- Kiser Stini Bauplanungs GmbH, Brünigstrasse 12, 6055 Alpnach Dorf
- Gemeindebuchhaltung
- Technische Administration
- Bauamt

(12)

Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, Alpnach Dorf; Genehmigung Quartierplanänderung „Vockigenmattli“ (A-07/1013)

Im Namen des Einwohnergemeinderates

Der Gemeindeschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frei', written over the printed name 'R. Frei'.

R. Frei

Versand: 17. Oktober 2007