

Bericht und Spezialvorschriften

über den

Quartierplan

Wohnzentrum Brunnenmatt Kerns

vom 12. Februar 2003

**Die Grundeigentümer;
Erbengemeinschaft Dr. Leo Egger-von Rotz,
bestehend aus:**

Frieda Egger-von Rotz

Leonie Egger

Maria Magdalena Ganz-Egger

Monika Gubler-Egger

Andreas Egger-Hegglin

Der Gesuchsteller:

Der Planverfasser:



6064 Kerns,1.7. März 2003.....

Protokollauszug gilt als
integrierender Bestand-
teil dieser Bewilligung

Unter heutigem Datum vom
Einwohnergemeinderat Kerns
genehmigt:
Kerns, 20. OKT. 2003

Im Namen des Einwohnergemeinderates Kerns
Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:





A. Das Ortsbild von Kerns

Allgemeines zur Wohnlage Brunnenmatt Kerns

Die geplante Ueberbauung Wohnzentrum „Brunnenmatt „ liegt eingebettet südöstlich der Dorfkernzone von Kerns.

Von der Ueberbauung gelangt man in wenigen Minuten zu den Dorfläden, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Gemeinden Kerns und Sarnen bieten ein umfassendes Angebot an allen Schultypen und schulischen Diensten.

Kerns beziehungsweise der Kanton Obwalden verfügt über eine Vielfalt von Vereinen und Sportmöglichkeiten.

Beachtlich ist das öffentliche und private Weiter- und Erwachsenenbildungsangebot.

Die unmittelbaren Naherholungsgebiete an der Achse Sarnen - Brünig und an der Achse Kerns- Melchsee-Frutt lassen dem individuellen Sport jede Möglichkeit offen.

Die Siedlungsstruktur und der architektonische Ausdruck jüngerer Bauten sind zeitgemäss und können als gut bezeichnet werden.

B. Allgemeine Ueberlegungen

Das zu erschliessende Grundstück „Brunnenmatt“ verläuft leicht ansteigend in südöstlicher Richtung. Die Dichte der Siedlung beziehungsweise Ausnutzung des Grundstückes basiert auf den gesetzlichen Bauvorschriften.

Die Einfahrt respektive Ausfahrt erfolgt ausschliesslich über die Hohfurli-strasse. Die Parzelle Nr. 1945 im Ausmass von ca. 11'200 m² ist der Zone W3 für Mehrfamilienhäuser zugeordnet.

Aufgrund des Ausmasses des Grundstückes ist ein Quartierplan erforderlich. Es können Abweichungen in der Planung stattfinden, wenn sich dabei verbesserte Lösungsmöglichkeiten bieten.

Das Ueberbauungskonzept wurde unter Berücksichtigung folgender Punkte erarbeitet:

1. - Grundlagen-Elemente
2. - Erschliessung des Grundstückes
3. - Baulinienplan, Bauabstände und Bauausmasse (siehe Plan)
4. - Nutzung
5. - Terraingestaltung (siehe Plan)
6. - Anordnung und Besonnung der Bauten und Spielplätze (siehe Gestaltungsplan)
7. - Einstellhallen- und Besucherparkplätze (Verkehrerschliessung UG- Ebene)
8. - Freihalteräume, Wohnstrasse, Fussgängerverbindungen
(siehe Gestaltungsplan)
9. - Bedachung der Häuser (siehe Attika- Ebene)
10. - Architektur und Baumaterial
11. - Inkrafttreten / Geltungsdauer

Spezial-Vorschriften Quartierplan Brunnenmatt Kerns

1. Grundlagen-Elemente

Die für die Quartierplanung von der Einwohnergemeinde Kerns zur Verfügung gestellten Unterlagen:

- Baureglement vom 27.9.1998
- Baugesetz des Kantons OW vom 12.6.1994
- Erläuterungen zum Baugesetz vom 12.6.1994
- Verordnung zum Baugesetz vom 7.7.1994
- Schemata und Skizzen zur Erläuterung des Baugesetzes vom 12.6.1994.

2. Erschliessung des Grundstückes

Die Erschliessung des Grundstückes Brunnenmatt erfolgt über die Quartierstrasse Hohfurlistrasse.

- Bereich Einfahrt, auf eine Länge von 90 m, 5 m breit.
- Die Einmündungsradien zur Wohnstrasse betragen 4 m.

Der Wendeplatz ist ausreichend für Umzüge, Feuerwehr, Sanität und Kehr-richtabfuhr.

Die Parzellen respektive Wohnhäuser sind mit folgenden Werkleitungen erschlossen:

- Abwasserleitungen, Fäkal- und Meteorwasser im Trennsystem sowie Trinkwasserzuleitung gemäss Plan Ingenieurs.
- Elektrische Zuleitung, verkabelt nach Angaben EWO und Planung des Ingenieurs.
- Telefonzuleitung, verkabelt gemäss Angaben Swisscom und Planung Ingenieurs.
- Strassenbeleuchtung gemäss Auflagen EWO.
- Kehr-richt-Sammelplätze mit Palisaden-Abschränkung oder dergleichen.

3. Baulinien- Bauabstände und Bauausmasse

3. 1 Grenzabstände: (Art. 38 Bau R.)

- Grosser Grenzabstand = 9 m
- Kleiner Grenzabstand = 5 m, jedoch mindestens $\frac{1}{2}$ der Fassadenhöhe

3.2 Gebäudeabstände: (Art. 38 Bau R.)

- Haus A zu Haus B 15.50 m
- Haus B zu Haus E 17.50 m
- Haus E zu Haus F 15.00 m
- Haus F zu Haus G 15.00 m
- Haus C zu Haus D 11.00 m
- Haus D zu Haus F 17.50 m

3.3 Strassenabstand

- zu Quartierstrasse 5 m

3.4 Geschosszahl und Gebäudehöhe (Art. 6 Bau R.)

Die max. Geschosszahl, Gebäude- und Firsthöhe für die einzelnen Häuser sind wie folgt festgelegt:

Häuser:	Zahl der Vollgeschosse + Attika	Max. Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain bez. Niveaupunkt	Max. Firsthöhe ab Terrain bez. Niveaupunkt	Max. Fassadenlänge
A	3	10 m	13 m	30 m
B	3	10 m	13 m	30 m
C	3	10 m	13 m	30 m
D	3	10 m	13 m	30 m
E	3	10 m	13 m	30 m
F	3	10 m	13 m	30 m
G	3	10 m	13 m	30 m

Die Niveaupunkte der Häuser A - G werden bei der Baueingabe bestimmt.

4. Nutzung

- Die Fläche der Parzelle 1945 Brunnenmatt beträgt 11'292 m².
- Das Ueberbauungskonzept ist für das private Wohnen und die öffentliche Wohlfahrt (Seniorenheim) etc. ausgerichtet, in angemessener Weise sind auch nicht störende Geschäftsbetriebe zulässig (Art. 9 Bau R.).
- Alle Wohnungen sind bequem und rollstuhlgängig über die Aussenanlagen und von den Einstellhallenplätzen zugänglich. Eine angemessene Anzahl PP für Behinderte ist vorgesehen.
- Das Angebot an Wohnungen reicht von der grosszügig dimensionierten 2 ½ Zimmerwohnung, resp. 3 1/2, 4 ½ und 5 ½ Zimmerwohnung.

Haus Typ 1

Pro Wohngeschoss- Ebene:

3 ½ ZW und 5 ½ ZW oder 4 ½ ZW und 4 ½ ZW

Dachgeschoss- Ebene:

4 ½ ZW bis 5 ½ ZW

Haus Typ 2

Pro Wohngeschoss- Ebene:

3 ½ ZW und 5 ½ ZW oder 4 ½ ZW und 4 ½ ZW

Dachgeschoss- Ebene:

4 ½ ZW bis 5 ZW

Haus Typ 3

Pro Wohngeschoss- Ebene:

2 ½ ZW, 3 ½ ZW und 4 ½ ZW

Dachgeschoss- Ebene:

4 ½ ZW

5. Terraingestaltung

- Der Terrainverlauf des gewachsenen Bodens ist grösstenteils zu belassen. Aufschüttungen und Abtragungen sind in beschränktem Masse zulässig.
- Die Einfriedungen zu den Nachbarparzellen sind niedrig zu halten oder wegzulassen. (Art. 43 Bau G.)

6. Anordnung und Besonnung der Bauten

- Die Häuser sind mit gleichem Verlauf der Firstrichtung gruppenweise gestaffelt ausgerichtet. Die Firstrichtung ist verbindlich.
- Die Besonnung der Häuser ist optimal gewährleistet.

7. Einstellhallen- und Besucherparkplätze

- Die Hallenplätze zu den Häusern sind in 4 Bauabschnitte unterteilt.
- Eine direkte Verbindung von den Hallenplätzen zu den Häusern ist gegeben.
- Die Besucherparkplätze sind optimal den Häusern zugeordnet.
- Die Gesamtüberbauung beinhaltet 63 Wohnungen.
- Erforderliche Parkplätze: = 125 PP davon entfallen:

Pro Wohnung 1,5 PP (Art. 43 Bau R.)	= 95 PP
Pro 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz (Art. 43 Bau R.)	= 16 PP
Besucherparkplätze	= 14 PP
Total	= 125 PP

8. Freihalteräume und Fussgängerverbindungen

- Der öffentliche Fussweg verläuft östlich entlang der Grenze der Stamm-Parzelle 1945 vom Norden nach Süden.
- Der private Fussweg beginnt ab Melchtalerstrasse zur Stamm-Parzelle 1945.
- Die Wohnstrasse ab Hohfurlistrasse bildet die zentrale Achse zum Freihalteraum.
- Ab der Stamm-Parzelle (Freihalteraum) ist ein Fussweg für Kindergarten-Kinder projektiert.
- Die Kinderspielplätze sind gut überblickbar den Häusern zugeordnet.
- Der Ueberbauung sind drei Springbrunnen, schattenspendende einheimische Bäume und Ziersträucher, Ruhebänke und Spielgeräte vorgesehen.

9. Bedachung der Häuser

- Das geneigte Dach (Pulldach) gilt als verbindliches Gestaltungselement. Die Neigung beträgt zwischen 8 bis 10 Grad.
- Als Grundform des Dachkörpers (Attika) dürfen nur Pulldächer angewandt werden.
- Die im Quartier- und Planungskonzept eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.
- Dachauf- und Ausbauten sind im Rahmen des Baureglementes möglich.
- Flachdachpartien sind im Bereich ab 3. Obergeschoss (Balkone/Terrassen) möglich.

10. Architektur und Baumaterial

- Die Anordnung der Häuser als offene Ueberbauung entspricht dem Ortsbild von Kerns.
- Die tiefenmässig leichte Staffelung lockert die Baumasse.
- Der architektonische Ausdruck der Häuser sollte als Einheit und moderne Architekturaussage verstanden werden.
- Als sichtbares Baumaterial wird folgendes zur Geltung gebracht:
 - massive Bauweise (teilweise vofabrizierte Elemente)
 - Pultdächer mit nicht reflektierendem Baumaterial
 - grosse Terrassen und Balkone mit Verglasungen bei Brüstungen und Trennwände
 - Angepasste Dachvorsprünge
 - Umfassungswände (Sichtbeton gestrichen)
 - Mauerwerk (verputzt und gestrichen)
 - Sichtbare Holzkonstruktionen und Verschalungen gestrichen
- Als Sonnen- und Wetterschutz sind Storen und Rollladen vorgesehen.
- Die angestrebte Architektur ergibt eine durchgehend moderne Struktur die der heutigen Zeit angepasst ist.
- Mit der Ueberbauung Brunnenmatt erfährt das Dorfbild eine wohltuende Bereicherung.

11. Inkrafttretung und Geltungsdauer

- Der Quartierplan „Brunnenmatt“ und die spez. Bauvorschriften treten mit der Genehmigung des Quartierplanes durch den Einwohnergemeinderat Kerns in Kraft.
- Die Geltungsdauer des Quartierplanes und der spez. Vorschriften ist befristet auf 15 Jahre ab Bewilligungsdatum.

Grundbuchanmeldung

Diese Spezialvorschriften zum Quartierplan Brunnenmatt sind im Grundbuch auf Parzelle 1945 GB Kerns, wie folgt anzumerken:

- „Spezialvorschriften und Auflagen“ mit Quartierplan Brunnenmatt der Einwohnergemeinde Kerns vom 2003

Diese Anmerkung ist bei jeder Parzellierung gemäss Art. 743 ZGB auf die später abgetrennten Parzellen zu übertragen.

6064 Kerns,

Der Gesuchsteller:

Der Planverfasser:

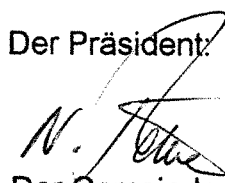
Genehmigung des Einwohnergemeinderates Kerns

Der Einwohnergemeinderat Kerns hat vorstehende Spezialvorschriften zum Quartierplan Brunnenmatt, Parzelle 1945 Kerns, soweit an ihm, genehmigt.

6064 Kerns, 20. OKT. 2003

Im Namen des Einwohnergemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



18. März 2003

ALBERT RÖTHLIN ARCHITEKTURBÜRO
FLÜELISTRASSE 24 6064 KERNS
BÜRO 041 660 01 14 PRIVAT 041 660 00 81 FAX 041 661 03 06

QUARTIERPLAN

**Brunnenmatt Parzelle Nr. 1945
6064 Kerns**

Beilagenverzeichnis

Datum: 14. Febr. 2003

– Bericht und Spezialvorschriften	Nr. 45/01
– Baulinienplan	Nr. 45/02
– Verkehrserschliessung	Nr. 45/03
– Gestaltungsplan	Nr. 45/04
– Situation „Attika-Ebene“	Nr. 45/05
– Nutzungsplan	Nr. 45/06
– Schnittplan a - a Typ 1	Nr. 45/07
– Schnittplan b - b Typ 1	Nr. 45/08

Protokollauszug gilt als
integrierender Bestand-
teil dieser Bewilligung

Unter heutigem Datum vom
Einwohnergemeinderat Kerns
genehmigt:

Kerns, 20. Okt. 2003

Im Namen des Einwohnergemeinderates Kerns
Der Präsident.



Der Gemeindeschreiber:

