

Bericht und Spezialvorschriften

über den

Quartierplan

Planänderung vom 11.10.2004
Parzelle 1945, 2508, 2509 und 2510

Wohnpark „Brunnenmatt“

6064 Kerns

Die Grundeigentümer;

1. Erbgemeinschaft Dr. Leo Egger-von Rotz,
vertreten durch Andreas Egger – Hegglin
6064 Kerns
2. alpnaCH Immo, Alpnach Norm-Schränkelemente AG
6055 Alpnach Dorf

Die Gesuchsteller:

1. Erbgemeinschaft Dr. Leo Egger-von Rotz,
vertreten durch Andreas Egger – Hegglin
6964 Kerns
2. alpnaCH Immo, Alpnach Norm-Schränkelemente AG
6055 Alpnach Dorf

Der Architekt:

Albert Röthlin Architekturbüro, Flüelistrasse 24
6064 Kerns

6064 Kerns, 11. Okt. 2004

Unter heutigem Datum vom
Einwohnergemeinderat Kerns
genehmigt:

22. NOV. 2004
Kerns,

Protokollauszug gilt als
integrierender Bestand-
teil dieser Bewilligung

A. Das Ortsbild von Kerns

Allgemeines zum Wohnpark „Brunnenmatt“ Kerns

Die geplante Ueberbauung Wohnpark „Brunnenmatt „ liegt eingebettet süd-östlich 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 Ausnützung des Grundstückes basiert auf den gesetzlichen Bauvorschriften.

Die Einfahrt respektive Ausfahrt erfolgt ausschliesslich über die Hohfurli-Strasse. Die Parzellen Nr. 1945, 2508, 2509 und 2510 im Ausmass von total 11'200 m² sind 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, resp. 8 m.

Der Wendepplatz 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-Abschrankung oder dergleichen überdeckt.

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 7 zu Haus 9	15.50 m
☐ Haus 9 zu Haus 5	17.50 m
☐ Haus 5 zu Haus 3	15.00 m
☐ Haus 3 zu Haus 1	15.00 m
☐ Haus 2 zu Haus 4	11.00 m
☐ Haus 2 zu Haus 3	18.00 m

3.3 Strassenabstand

- ☐ zu Quartierstrasse 5 m
 - Haus 1 nur 1.00 m (Baulinie)
 - Haus 2 nur 2.80 m (Baulinie)

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 schosse + Attika	NP	OK EG	x	max. 13.00 Firsthöhe max. 12.09+x	max. 10.0 Gebäude- höhe 8.30+x
Brunnenmatt 1	G	3	572.12	573.03	0.91	13.00	9.21
Brunnenmatt 2	D	3	570.06	570.53	0.47	12.56	8.77
Brunnenmatt 3	F	3	572.33	573.23	0.90	12.99	9.20
Brunnenmatt 4	C	3	569.08	570.53	1.45	13.54	9.75
Brunnenmatt 5	E	3	573.50	574.43	0.93	13.02	9.23
Brunnenmatt 7	A	3	572.41	573.33	0.92	13.01	9.22
Brunnenmatt 9	B	3	574.93	575.23	0.30	12.39	8.60

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 ½, 4 ½, 5 ½, und, 6 ½ Zimmerwohnung.

Haus Typ 1 „Brunnenmatt“ 1, 4, 7 und 9

Pro Wohngeschoss- Ebene:

4 ½ ZW und 4 ½ ZW

Dachgeschoss- Ebene:

2 ½ ZW und 3 ½ ZW und 5 ½ resp. 6 ½ ZW Variabel.

Haus Typ 2 „Brunnenmatt“ 2

Pro Wohngeschoss- Ebene:

3 ½ ZW und 4 ½ ZW

Dachgeschoss- Ebene:

4 ½ ZW resp. 5 ½ ZW Variabel.

Haus Typ 3 „Brunnenmatt“ 3 und 5

Pro Wohngeschoss- Ebene:

3 ½ ZW, 4 ½ ZW und 5 ½ ZW

Dachgeschoss- Ebene:

4 ½ ZW und 4 ½ ZW

5. Terraingestaltung

- ☐ Der Terrainverlauf des gewachsenen Bodens ist grösstenteils zu belassen. Aufschüttungen und Abtragungen sind in beschränkter 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 3 Bauabschnitte unterteilt.
- ☐ Eine direkte Verbindung von den Hallenplätzen zu den Häusern ist gegeben.
- ☐ Die Besucherparkplätze sind optimal den Häusern zugeordnet.
- ☐ Die Gesamtüberbauung beinhaltet 58 bis 62 Wohnungen.
- ☐ Erforderliche Parkplätze: = 123 PP davon entfallen:

Pro Wohnung 1,5 PP (Art. 43 Bau R.)	= 91 PP
Pro 4 Wohnungen 1 Besucherparkplatz (Art. 43 Bau R.)	= 16 PP
Besucherparkplätze	= 16 PP

Total	= 123 PP

8. Freihalteräume und Fussgängerverbindungen

- ☐ Der öffentliche Fussweg verläuft östlich entlang der Grenze der Stamm-Parzelle 2508 / 2510 von Süden nach Norden.
- ☐ Der private Fussweg beginnt ab Melchtalerstrasse zur Stamm-Parzelle 2508.
- ☐ 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 ist ein Springbrunnen, schattenspendende einheimische Bäume und Ziersträucher, Ruhebänke und Spielgeräte vorgesehen.

9. Bedachung aller 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 anzumerken.

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

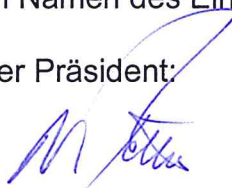
Genehmigung des Einwohnergemeinderates Kerns

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

6064 Kerns, 22. NOV. 2004

Im Namen des Einwohnergemeinderates

Der Präsident:



Der Gemeindeschreiber:



Kerns

1 500



22. Jan. 2003
Peter Murer
pat. Ing. Geometer
6060 Sarnen

P. Kures

