

Die Änderungen gegenüber der Version der dritten öffentlichen Auflage sind in blauer Farbe hervorgehoben.

Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost

**Parzellen 264, 265, 300, 302, 1100, 1283, 1284, 1285, 1423, 1498,
1606, 2316, 2318 / 6055 Alpnach Dorf**

Bericht zum Quartierplan mit Teilinhalt

(orientierend)

vom 30.06.2017, rev. 07.09.2017, rev. 06.04.2018, rev. 28.09.2018, rev. 24.10.2018,
rev. 20.12.2018, rev. 14.11.2022, [rev. 10.01.2024](#), [rev. 27.09.2024](#)



596-QDA

Quartierplan [mit Teilerhalt](#), Dorfzentrum Ost, 6055 Alpnach Dorf

Parzelle Nr. 264	Bürgi Holding AG Erbegemeinschaft Marie Imfeld Wüst: Ursula Kuchler Imfeld Cecile Vaupel Imfeld
Parzelle Nr. 265	Nikolaus Kuchler
Parzelle Nr. 300	Erbengemeinschaft Zumbühl-Wallimann Josef Erben: Helena Hegglin-Zumbühl, Armin Zumbühl-Schwizer
Parzelle Nr. 302	Bürgi Holding AG
Parzelle Nr. 1100	Heidi und André Jakober Kuchler
Parzelle Nr. 1283	Bürgi Holding AG Hugo von Atzigen
Parzelle Nr. 1284	Bürgi Holding AG Paul von Atzigen
Parzelle Nr. 1285	Kurt Gasser-Odermatt
Parzelle Nr. 1423	Dorfchäsi Wolfisberg AG
Parzelle Nr. 1498	Erbengemeinschaft Zumbühl-Wallimann Josef Erben: Helena Hegglin-Zumbühl, Armin Zumbühl-Schwizer
Parzelle Nr. 1606	Einwohnergemeinde Alpnach
Parzelle Nr. 2316	Bürgi Holding AG
Parzelle Nr. 2318	Ursula Kuchler Imfeld , Marcel Kuchler

beda dillier architekturbüro
beda dillier
dipl arch eth sia
lindenhof 4
postfach 1053
6061 samer
www.archdillier.ch
mail@archdillier.ch
+41 41 660 27 30

Inhalt

1	Beschrieb der Planungsidee.....	564
2	Besondere Bauvorschriften verbindliche Pläne	8
3	Anhang	21
3.1	Modellfotos Bebauungsstudie.....	21
3.2	Berechnungen BGF und Anzahl Parkplätze	22

1 Beschrieb der Planungsidee

Mit dem Quartierplan [mit Teilinhalt](#) Dorfzentrum Ost sollen primär die Erschliessung des Quartiers für den motorisierten Verkehr und die ortsbauliche Entwicklung der Strassenräume neu geregelt werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Urnenabstimmung 28. Februar 2016) ~~wird~~wurde das Quartierplanareal, welches bisher in verschiedenen Zonen eingeteilt war (K1, WG3, Oe), einheitlich der Kernzone 3 (K3) zugeteilt. Einzig die Parzelle Nr. 1606 (Gemeindehaus) bleibt nach wie vor in der Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe). Mit Hilfe des Quartierplanes [mit Teilinhalt](#) soll sichergestellt werden, dass die neu mögliche Bebauungsdichte qualitativ umgesetzt und den Ansprüchen an ein attraktives Dorfzentrum gerecht wird.

Ausgangslage

Die Quartierplanung wurde ausgehend vom Bestand entwickelt. Auf der Basis der heutigen Parzelligeometrien wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet. Landumlegungen sollen aber nicht ausgeschlossen werden, sondern sind im Hinblick auf neue, zeitgemässe Lösungen denkbar. Wesentlich für das Ortsbild sind die Strassenräume rund um das Quartierplanareal. Auf diese Bereiche legt der Quartierplan [mit Teilinhalt](#) besonders Wert, indem mittels definierten Vorbereichen und [einer](#) Baulinien charakteristische Elemente bewahrt oder neu geschaffen werden.

Planungsidee

Für die motorisierte Erschliessung des Areals sollen neu gemeinschaftlich genutzte unterirdische Parkieranlagen vorgesehen werden. Die oberirdische Erschliessung der Bauten soll in erster Linie dem Langsamverkehr vorbehalten sein.

Die im Quartierplan [mit Teilinhalt](#) definierten Vorgaben basieren auf einer umfassenden Analyse sowie einer Bebauungsstudie, welche mit Grundeigentümern, Grundstücksinteressenten und der Öffentlichkeit gemeinsam entwickelt wurde.

Mit der im Jahr 2017 abgeschlossenen Teilrevision der Ortsplanung wurde das Gebiet von der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone sowie der Kernzone 1 in die neue Kernzone 3 umgezont. Zusammen mit dem Gemeindehaus (Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke) wurde das Areal mit einer Quartierplanpflicht belegt. Ziel war es, für das Areal um die Gemeindeverwaltung ein ortsbauliches Konzept zu erarbeiten, das unter Berücksichtigung der spezifischen ortsbaulichen Situation ein neues Dorfzentrum Ost schafft und dieses mit den übrigen Ortsteilen eng vernetzt.

Planungsgeschichte

Auf Antrag der Mehrheit der Grundeigentümer, welche die Mehrheit der Fläche des Quartierplanes besitzen, wurde der Quartierplan [mit Teilinhalt](#), gestützt auf Art. 11 Abs. 2 der Verordnung zum Baugesetz, durch die Gemeinde Alpnach übernommen.

Im Frühjahr 2019 gelangte der Quartierplan [mit Teilinhalt](#) in die 1. öffentliche Auflage. Aufgrund der nachfolgenden Einspracheverhandlungen wurden einzelne Projektänderungen in den Quartierplan [mit Teilinhalt](#) aufgenommen. Das abgeänderte Projekt gelangte schliesslich im Herbst 2019 in die 2. öffentliche Auflage. Im März 2020 erhob eine betroffene Grundeigentümerschaft Beschwerde beim Regierungsrat und beantragte die Aufhebung des [Quartierplans mit Teilinhalt](#). Der Regierungsrat hiess die Beschwerde aufgrund formaler Mängel gut, prüfte jedoch keine inhaltlichen Themen. Gemäss Auflagen und Folgen des regierungsrätlichen Entscheides hob der Einwohnergemeinderat mit Beschluss vom 5. Juli 2021 diverse vorgängig gefällte Beschlüsse auf. Mit der Aufhebung der Beschlüsse vom 3. Februar 2020 (Nr. 6. 1/19-20/164), 8. Juli 2019 (Nr. 6. 1/19-20/6) und vom 23. September 2019 (Nr. 6. 1/19-20/6) hat der Quartierplan mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost den inhaltlich genehmigten Stand der vom 18. Februar 2019 bis 10. März 2020 durchgeführten 1. öffentlich durchgeführten Planaufgabe, inklusive den auf diese Auflage eingereichten Einsprachen.

Diese neue Ausgangslage bewegte die Raumplanung der Gemeinde Alpnach dazu, eine neue Auslegeordnung zu machen mit dem Ziel, einerseits die im Quartierplan definierten qualitativen Vorgaben zu erfüllen und andererseits, die sich gegenseitig blockierenden Positionen der Grundeigentümer zu entschärfen. Es wurde deshalb entschieden, den Grundeigentümern nebst der Fortführung des Quartierplanverfahrens auch die Aufhebung der Quartierplanpflicht vorzuschlagen, respektive zu prüfen. Diese beiden Möglichkeiten wurden mit den Grundeigentümern an verschiedenen Treffen erläutert.

Der Einwohnergemeinderat entschied schliesslich aufgrund der jahrelangen, ergebnislosen Planungsbemühungen und der vorgehend beschriebenen Umstände sowie nach Konsultation der vom Perimeter betroffenen Grundeigentümerschaften, den Prozess der Quartierplanung nicht weiterzuführen. Damit das von der Bevölkerung Alpnachs festgelegte Ziel eines verdichteten, dem historischen Dorfkern angepassten Quartiers trotzdem erreicht werden kann, sollten stattdessen die baurechtlichen Voraussetzungen im Rahmen einer Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements geschaffen werden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. November 2021 (Nr. 6. 1/21-22/137) wurde der Teilzonenplan Dorfzentrum Ost, 1:750 (verbindliches Element), der geänderte Art. 17 BZR und der dazugehörige Planungsbericht zuhanden der kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Mit Schreiben vom 27. April 2022 hat das Amt für Raumentwicklung und [Energie \(ARE\) Verkehr](#) sich zum Vorhaben dahingehend geäußert, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt, bei welchem sich die Gemeinde im Prozess der Masterplanung befindet, in einem so zentral gelegenen Areal in Alpnach keine Teilrevision zur Aufhebung der Quartierplanpflicht geprüft werden kann. Vielmehr sollte die Thematik gesamtheitlich betrachtet werden. Im August 2022 konnte die Gemeinde Alpnach mit dem Amtsleiter [ARE ARV](#) und einer weiteren Person des [ARV ARE](#) ein Gespräch zum Dorfzentrum Ost führen. Die beiden anwesenden Personen des ARV bestätigten die Ausführungen, welche bereits in der Stellungnahme zur Teilzonenplanung DZO vom 27. April 2022 wiedergegeben wurden, weitgehend. Vor dem Hintergrund der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird weiterhin eine losgelöste Teilrevision des Zonenplans als nicht zielführend erachtet.

Als weiteres Vorgehen [wird wurde](#) lediglich die Wiederaufnahme des Quartierplanverfahrens [als richtig](#) betrachtet. Das Verfahren zur Teilzonenplanung [wird wurde](#) vor diesem Hintergrund nicht weiterverfolgt. Als Grundlage zur Wiederaufnahme des Quartierplanverfahrens [wird wurde](#) der inhaltlich genehmigte Stand der vom 18. Februar 2019 bis 10. März 2020 durchgeführten 1. öffentlich durchgeführten Planaufgabe des Quartierplans mit Teilinhalt Dorfzentrum Ost betrachtet. Einzelne, vorwiegend redaktionelle Anpassungen, die aus den Einspracheverhandlungen der ersten Planaufgabe hervorgingen, wurden eingearbeitet.

[Die 3. öffentliche Auflage fand sodann vom 13. Januar bis 2. Februar 2023 statt. Während der öffentlichen Auflagefrist sind fünf Einsprachen eingegangen, wobei zwei Einsprachen über den selben Wortlaut verfügen. Der Gemeinderat hat zu allen Eingaben Einigungsverhandlungen durchgeführt.](#)

[Im Rahmen der Einigungsverhandlungen zu den fünf Einsprachen:](#)

- [zogen zwei Parteien ihre Einsprachen vollumfänglich zurück,](#)
- [drei Einsprachen wurden aufrechterhalten.](#)

Aufgrund der Einigungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen Änderungen an den Planungsunterlagen sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Diese Änderungen erfordern eine vierte öffentliche Auflage.

Änderungen
nach der 3.
öffentlichen
Auflage

2 Besondere Bauvorschriften verbindliche Pläne

In den Besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan [mit Teilinhalt](#) Dorfzentrum Ost Alpnach Dorf vom 30.06.2017 (rev. ~~20.12.2018~~ [13.11.2023](#)) sind die einzelnen Vorschriften speziell für den Quartierplan [mit Teilinhalt](#) Dorfzentrum Ost, Alpnach Dorf, auf den Parzellen 264, 265, 300, 302, 1100, 1283, 1284, 1285, 1423, 1498, 1606, 2316 und 2318 aufgeführt.

Im verbindlichen Bebauungs- und Nutzungsplan zum Quartierplan [mit Teilinhalt](#) Dorfzentrum Ost sind die verbindlichen Dimensionen und Planungsinstrumente grafisch dargestellt.

Die Besonderen Bauvorschriften und die verbindlichen Planinhalte bedürfen zur Rechtsgültigkeit der gegenseitigen Unterschriften der Grundeigentümer und der Bewilligung durch den Einwohnergemeinderat Alpnach.

Die Besonderen Bauvorschriften werden im Folgenden erläutert.

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Der Quartierplan [mit Teilinhalt](#) umfasst den gesamten Bereich des durch die Einwohnergemeinde Alpnach festgelegten Quartierplanperimeters. Tangiert sind 13 Parzellen, welche eine totale Fläche von 10'633 m² aufweisen.

Artikel 1, Absatz 1 +

2

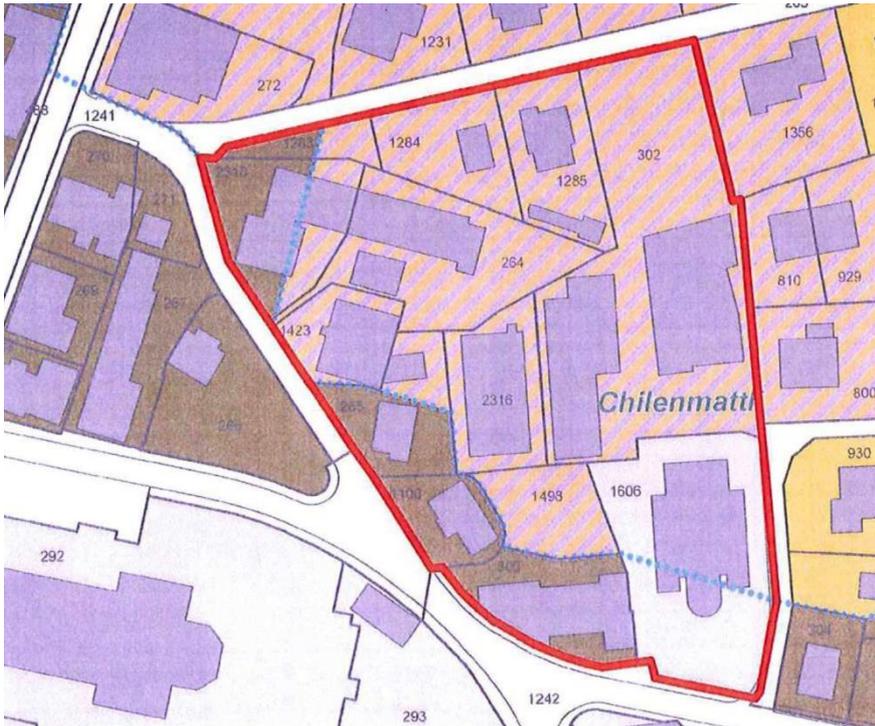


Abbildung 2: Quartierplanperimeter Dorfzentrum Ost

Die Kernzone 3 (K3) Dorfzentrum Ost (sowie die Parzelle 1606, welche in der Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe) liegt) darf nur mit einem Quartierplan überbaut werden. In diesem Quartierplan sind die Erschliessung, die Gestaltung der Aussenräume entlang der alten Landstrasse und die Entwicklung der Gebäudesilhouette entlang der alten Landstrasse und der Bahnhofstrasse festzulegen.

Artikel 1, Absatz 3

Bestandteile des Quartierplans [mit Teilinhalt](#)

Artikel 2

Verbindliche Unterlagen:

- Bebauungs- und Nutzungsplan 1:500, Plan Nr. 596/100
- Besondere Bauvorschriften

Orientierende Bestandteile:

- Ver- und Entsorgungsplan 1:500, Plan Nr. 596/101
- Freiraumplan 1:500, Plan Nr. 596/102
- Parkierung 1:500, Plan Nr. 596/103
- Feuerwehruzufahrten 1:500, Plan Nr. 596/104
- Bericht zum Quartierplan [mit Teilinhalt](#)
- Verkehrsanalyse: Nachweis Fahrtenaufkommen
- [Modell 1:500](#)

Zweck, Zielsetzung

Artikel 3

Die Zielsetzungen für die Kernzone 3 (K3) werden gemäss BZR übernommen.

Für die Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe) gelten ergänzend die Bestimmungen von Art. 21 BZR.

B GENERELLE VORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNG

Quartierplanperimeter

Artikel 5

Das Areal ist heute grösstenteils überbaut. Bezüglich der weiteren Entwicklung sind unterschiedliche zeitliche Vorstellungen zu berücksichtigen. Im Grundsatz ist aber jede einzelne Parzelle sinnvoll bebaubar, sodass eine Auscheidung von Baufeldern nicht notwendig ist.

Landumlegungen zur Optimierung von Parzelligeometrien und/oder gemeinsame Bauvorhaben sind möglich.

Dem öffentlichen Interesse an einem intakten Ortsbild wird mit gestalterischen Vorgaben entlang der Strassen Rechnung getragen. Die Grundsätze zur Gestaltung der Strassenräume werden in den Besonderen Bauvorschriften festgehalten.

Überbauungsmasse

Artikel 6

Mit den Vorgaben zu den Überbauungsmassen im Art. 17 BZR bzw. Art. 21 BZR sind die Bauvolumen ausreichend definiert. Es sind keine von der Regelbauweise abweichenden Volumen möglich.

Nutzungen

Artikel 7

Sämtliche in einem Dorfzentrum erwünschten Nutzungen sollen möglich sein. Zentrumorientierte Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsnutzungen sind zulässig.

Die Kernzone 3 (K3) ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet, die Zone öffentlicher Bauten, Anlagen und Werke (Oe) der ES II. Gemäss BZR sind mässig störende Betriebe zulässig. Stark störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe IV) sind nicht zulässig.

Um die Entwicklung des Quartiers hin zu einem dichten und attraktiven Wohn- und Dienstleistungsgebiet zu unterstützen, werden reine Lagernutzungen ausgeschlossen.

Nutzungsdichte

Artikel 8

Mit den Vorgaben im Art. 17 BZR bzw. Art. 21 BZR ist die Nutzungsdichte ausreichend definiert.

Gebäude- und Firsthöhen

Artikel 9

Die Gebäudehöhen werden im Art. 17 BZR festgelegt und können auch im Rahmen des Quartierplanes nicht verändert werden. Es wird unterschieden zwischen Bauten mit Giebeldach und Bauten mit anderen Dachformen. Innerhalb der Ortsbildschutzzone sind nur Bauten mit Giebeldach zulässig. Für die Parzelle 1606 gelten die Bestimmungen von Art. 21 BZR.

Lärm

Artikel 10, Absatz
1+2

Da es sich beim Quartierplan [mit Teilinhalt](#) Dorfzentrum Ost um ein bereits grösstenteils überbautes Gebiet mit erheblicher Gewerbenutzung handelt, ist davon auszugehen, dass die Lärmemissionen gegenüber heute mittelfristig abnehmen werden. [Durch die Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnhofstrasse ist trotz Pflästerung und auch bei einer allfälligen Verkehrszunahme von keiner Immissionsgrenzwertüberschreitung auszugehen.](#) Für Um- und Ersatzbauten sind die geltenden Richtwerte einzuhalten.

Altlasten

Artikel 10, Absatz 3

Die Parzelle 302 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte unter der Bezeichnung „Bürgi Holding AG, Tanks bei Chilenmattli, Tankstelle “ eingetragen. Der Standort wurde einer historischen Altlastenuntersuchung unterzogen. Vom belasteten Standort sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Bau- und Aushubarbeiten sind von einer Altlastenfachperson zu begleiten. Belastetes Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen

Grundwasser

Artikel 10, Absatz 4

Der Quartierplanperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au über einem nutzbaren Grundwasservorkommen. Einbauten wie Untergeschosse, Spundwände, Pfählungen etc., welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, bedürfen gestützt auf Art. 32 der Gewässerschutzverordnung einer Gewässerschutzbewilligung des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt. Diese Bewilligung ist im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

Naturgefahren

Artikel 11

Das Quartierplangebiet befindet sich heute in der Gefahrenzone 3. Nach der Realisierung des Hochwasserschutzprojektes Kleine Schliere Alpnach wird

der Perimeter in der Gefahrenzone gelb-weiss / Restgefährdung liegen. (Hinweisbereich auf eine Restgefährdung durch Grossereignisse mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (> 300 Jahr). Anlagen mit sehr hohem Schadenpotential sind zu vermeiden. Nur für sehr sensible Objekte ist eine Notfallplanung notwendig.

Mit jedem Baugesuch muss der Nachweis erbracht werden, dass dem Schutz vor Naturgefahren genügend Rechnung getragen wird.

Brandschutz

Artikel 12

Die einschlägigen Vorschriften in Bau- und Feuerschutzgesetzgebung bzw. die Schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerwehren VKF sind zu beachten. Mit dem Feuerwehrkommando sind ferner Standorte für Hubretter und Tanklöschfahrzeuge, Feuerwehruzufahrten, Absperrpfosten sowie Schlüsselrohr-Einbauten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren abzuklären.

Erscheinungsbild

Artikel 13

Um die Zielsetzungen einer guten Gesamtwirkung als Ergänzung zu Art. 37 BauG und die erhöhten gestalterischen Anforderungen eines Quartierplans sicher zu stellen, wird im Bereich des Ortsbildschutzes empfohlen, frühzeitig mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie Kontakt aufzunehmen.

C SPEZIFISCHE VORSCHRIFTEN ZUR BEBAUUNG

Bebaubarkeit

Artikel 14, Absatz 1

Auf Baufelder kann verzichtet werden, da alle Parzellen des Quartierplanperimeters bebaubar sind.

Um den öffentlichen Strassenraum entlang der Bahnhofstrasse attraktiv zu gestalten, sind im Erdgeschoss nach Möglichkeit öffentlich zugängliche Nutzungen anzuordnen.

Artikel 14, Absatz 2

Grossflächige Verkaufsnutzungen sind im gesamten Areal denkbar. Jedoch wäre bei Baueingabe nachzuweisen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen tragbar ist.

Artikel 14, Absatz 3

Ortsbildschutz / Umgebungsschutz

Artikel 15

Der Ortsbildschutzperimeter ist im Zonenplan festgelegt. Damit die Charakteristik des Ortsbildes erhalten bleibt, wird die Positionierung der Bauvolumen zur Strasse hin mittels Baulinie definiert. Ergänzend kommen Bestimmungen zur Dachform und Dachausrichtung hinzu. Abweichungen sind nur

in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Archäologie zulässig.

Im Ortsbildschutzbereich sind grundsätzlich wie im übrigen Quartierplanperimeter vier Vollgeschosse möglich. Das oberste Geschoss soll im Sinne einer optimalen Eingliederung ins Ortsbild jedoch nicht als viertes Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Artikel 15 Absatz 3

Perimeter mit erhöhten Anforderungen

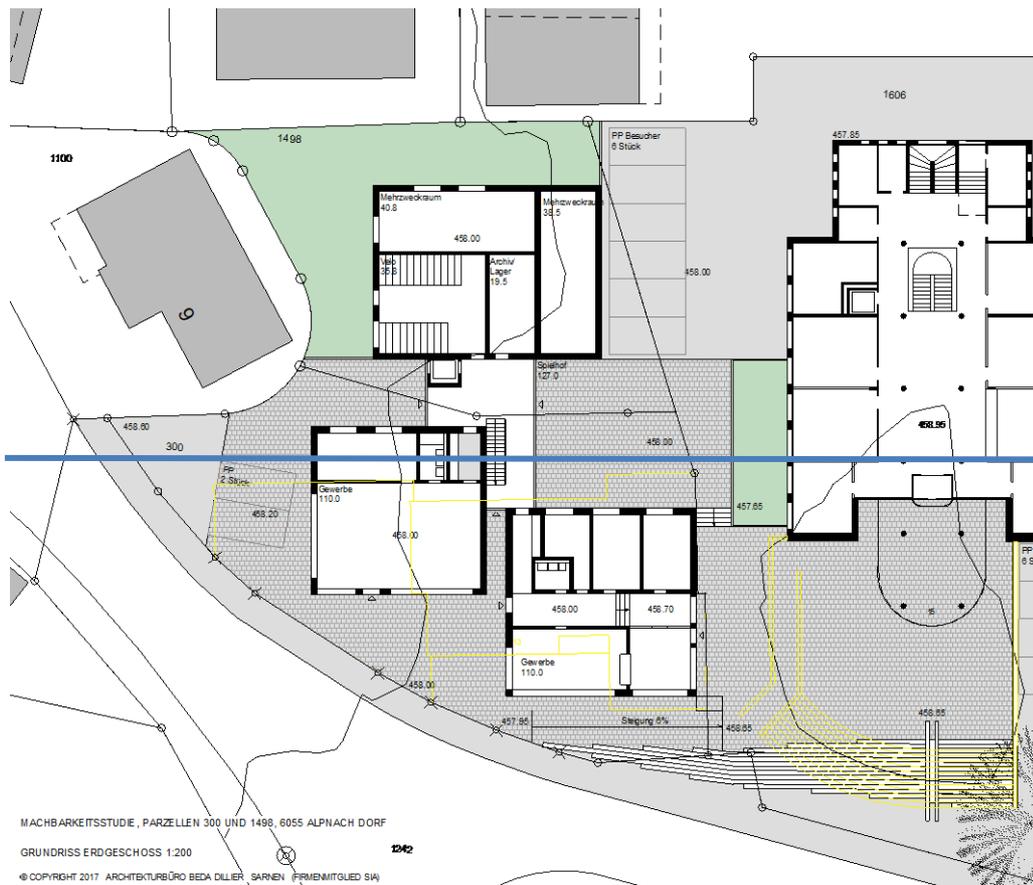
Artikel 16

Auf Wunsch der kantonalen Denkmalpflege wurde im Ortsbildschutzbereich ein Perimeter mit erhöhten Anforderungen definiert. Dieser Bereich unterliegt überdies dem Umgebungsschutz der St. Michaelskapelle (Parzelle 319) und ist deshalb besonders sorgfältig zu entwickeln.

Gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümern und der kantonalen Denkmalpflege wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches eine mögliche Bauungsform darstellt. Aufgrund des Richtprojektes wurden gewisse Vorgaben definiert, welche in den Artikel 16 der Besonderen Bauvorschriften aufgenommen wurden. Im Speziellen ist darauf zu achten, dass die Gebäudesilhouette in ihrer Volumetrie und Dachform die Typologie des Bestandes berücksichtigt. Grössere Bauvolumen sind denkbar, sind aber in Einzelvolumen zu gliedern. Für die Aussenraumgestaltung wäre es erwünscht, dass entlang der Bahnhofstrasse eine zusammenhängende Platzgestaltung entsteht, welcher ein Gegenüber zur St. Michaelskapelle bildet. Die Erschliessung der unterirdischen Parkieranlage wäre aus ortsbaulichen Überlegungen via Einstellhalle des Gemeindehauses zu realisieren.



Abbildung 3: Südfassade Richtprojekt



MACHBARKEITSTUDIE, PARZELLEN 300 UND 1498, 6055 ALPNACH DORF
 GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1.200
 © COPYRIGHT 2017 ARCHITECTURBÜRO BEDA DILLER, SARNEN (PERMISMITGIED SW)

Abbildung 4: Erdgeschoss-Richtprojekt

Hausgärten, Vorplätze, Strassenräume

Artikel [47 16](#)

Unter Berücksichtigung der Gestaltungsrichtlinien Zentrum 2010 werden Bereiche entlang der Strassen ausgeschieden, welche nicht bebaut werden dürfen. Diese Bereiche sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen und dürfen gegenüber dem Stassenraum nur mit niedrigen Mauern (Höhe maximal 1.00m) vom Strassenraum abgetrennt werden. Besucherparkplätze sind zulässig.

Für den Perimeter mit erhöhten Anforderungen (vgl. Art. 16) Für den Bereich gegen die Bahnhofstrasse werden zudem konkrete Vorgaben zu Bepflanzung (Leitbaum) sowie Materialisierung (Guberstein) gemacht. Der Bereich umfasst die Parzellen Nrn. 300 und 1606, die dem Umgebungsschutz der gegenüberliegenden St. Michaelskapelle (Parzelle Nr. 319) unterliegen. Die Bestimmungen schaffen die Grundlage, dass entlang der Bahnhofstrasse eine zusammenhängende Platzgestaltung entsteht, welche ein Gegenüber zur St. Michaelskapelle bildet.

Untergeschosse

Artikel [4817](#)

Damit die Arealerschliessung optimal funktioniert, sollen die Einstellhallen über die Parzellengrenzen hinaus miteinander verbunden werden können. Aus diesem Grund sind Überschreitungen der Grundstücksgrenzen

zwingend notwendig. Für die Etappierung von Einstellhallen müssen diese bis an die Grenze gebaut werden können, damit zu einem späteren Zeitpunkt Erweiterungen ohne Einschränkungen möglich werden.

Hindernisfreies Bauen

Artikel ~~19~~18

Die einschlägigen Normen zum hindernisfreien Bauen sind insbesondere bei Bauvorhaben mit Publikumsverkehr zu berücksichtigen. Ergänzende Vorgaben können im Baubewilligungsverfahren gemacht werden.

Energie

Artikel ~~20~~19

Im Rahmen des Quartierplans mit Teilinhalt werden keine von den Vorschriften von BauG und BZR abweichenden Vorgaben gemacht. Es wird aber explizit auf die Möglichkeit des Anschlusses ans Fernwärmenetz der Korporation Alpnach hingewiesen.

Aufgrund des optimierten ökologischen Fussabdruckes der künftigen Bebauung im Quartierplanperimeter sind keine über die jeweils gültigen energetischen Gebäudestandards hinausreichenden Vorschriften vorgesehen.

Artikel ~~20~~19 Abs. 2

Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr

Artikel ~~24~~20, Absatz

Damit das Areal in Zukunft für den motorisierten Verkehr ausreichend erschlossen werden kann, wird das Areal in drei Erschliessungsbereiche A, B und C geteilt.

1

Bestehende Erschliessungen bleiben auch für Um- und Ersatzbauten gewährleistet.

Artikel ~~24~~20, Absatz

2

Für Neubauten sollen soweit wie möglich unterirdische Parkierungen angestrebt werden. Dies gilt in allen drei Erschliessungsbereichen A, B und C.

Artikel ~~24~~20, Absatz

3

Wenn unterirdische Parkplätze erstellt werden, kann der Einwohnergemeinderat verlangen, dass die Einstellhallen erweiterbar konzipiert werden und/oder dass im Zusammenhang mit Neubauten bereits realisierte oberirdische Parkplätze in Einstellhallen verlegt werden.

Artikel ~~24~~20, Absatz

4

~~Im Perimeter mit erhöhten Anforderungen Gegen Zur die Bahnhofstrasse hin (vgl. Erläuterungen zu Art. 16)~~ ist eine offene Dauerparkierung nicht möglich, wohl aber sind Besucherparkplätze zulässig.

Artikel ~~24~~20, Absatz

5

Es sind die fünf Zufahrtsbereiche a,b,b' ,c und c' für Arealzufahrten

Artikel ~~24~~20, Absatz

6

vorgesehen. Die Lage der eigentlichen Zufahrten ist innerhalb der Zufahrtsbereiche frei.

Für die Erschliessungsbereiche B und C gibt es zwei mögliche Zufahrtsbereiche, wobei b' und c' untergeordnet sein sollen.

Artikel [2420](#), Absatz 7

Der Hierarchisierung der Zufahrtsbereiche entsprechend wird auch die Ausgestaltung der Zufahrten (Anzahl und Breiten) definiert.

Artikel [2420](#), Absatz 8

Jeder Parzelle wird eine Zufahrt zugewiesen.

Artikel [2420](#), Absatz 9

Für die Parzelle ~~Nr. n-1285 und~~ 1423 wird je eine alternative Zufahrtmöglichkeit definiert.

Mit der Zuweisung der Parzellen zu den Zufahrtsbereichen ist die Berechtigung im Sinne von Durchfahrtsrechten gegeben. Allfällige, ortsübliche Entschädigungen sind privatrechtlich zu regeln.

Artikel [2420](#), Absatz 10

Gemäss Anhang 3 BZR mit den gebietspezifischen Anforderungen zum Quartierplan mit Teillinhalt DZO hat die Haupteerschliessung über den Grüneckweg und/oder die Bahnhofstrasse zu erfolgen. Die Arealerschliessung wird dementsprechend in Art. 20 Abs. 9 festgelegt. Für die Erschliessungsbereiche B und C bestehen alternative Erschliessungsmöglichkeiten: Für den Fall, dass die Erschliessung aufgrund eines fehlenden Wegrechts nicht über den Grüneckweg erfolgen kann, so kann die in Art. 20 Abs. 9 festgelegte Zufahrt zweiter Priorität verfolgt werden.

Artikel [2420](#), Absatz 11

Die Anrainer des Grüneckwegs äusserten in den Einsprachverhandlungen zur ersten Planaufgabe vom 18. Februar 2019 bis 10. März 2020 die Befürchtung, dass sie von Mehrverkehr betroffen sind, wenn (zusätzliche) Teile des Dorfzentrums Ost über den Grüneckweg erschlossen würden. Den Einsprechern wurde aufgezeigt, dass die Erweiterung des Nutzerkreises der Strasse eine Übereinkunft zwischen den Eigentümern des Grüneckwegs und diesen Neunutzern voraussetzen würde. Dieser Grundsatz wurde in die besonderen Bauvorschriften neu aufgenommen.

Im Weiteren gilt Art. 28 BauG, insbesondere Art. 28 Abs. 5 BauG.

Ein Spezialfall stellt die Zufahrtsberechtigung für die Parzelle 1423 dar. Aufgrund der bestehenden Kelleranlage (Dienstbarkeit unterirdisches Überbaurecht für Keller) könnte die vorgesehene Zufahrt via Zufahrtsbereich a verunmöglicht werden. So ist es etwa denkbar, dass auf Parzelle 264 in nächster Zeit ein neues Gebäude auf diese Kelleranlage gebaut würde, welche deren Rückbau gänzlich verunmöglichen könnte.

Artikel [2420](#), Absatz 12

Oder die bestehende Kelleranlage soll auch im Falle eines Neubaues auf der Parzelle 1423 in ihrem Bestand und ihrer Nutzung bewahrt bleiben. Bei solchen Szenarien

soll in begründeten Fällen die Zufahrt alternativ über den Zufahrtsbereich b möglich sein.

~~Ebenfalls eine spezielle Situation liegt bei Parzelle 1285 vor. Da es für das Verkehrsaufkommen auf der Allmendstrasse irrelevant ist, ob eine allfällige Einstellhalle Parzelle 1285 über den Zufahrtsbereich b' oder über den Zufahrtsbereich a erschlossen wäre, wird die definitive Wahl des Zufahrtsbereiches für dieses Parzelle offen gelassen. Diese Regelung ist als „Entweder-Oder“-Regelung formuliert, sodass nur eine Zufahrt, nicht aber deren zwei möglich wären.~~

Falls aufgrund des Neubaus einer hinterliegenden Einstellhallen-Etappe für die Durchfahrt bestehende Einstellhallen-Parkplätze wegfallen, müssen diese Parkplätze durch den Ersteller der neuen Einstellhalle gleichwertig und nächstliegend kompensiert werden. Ebenfalls sind sämtliche unter- und oberirdische Nutzflächen, die durch die bauliche Veränderung tangiert sind, gleichwertig und dauerhaft zu ersetzen. Der Ersatz erfolgt vollumfänglich zu Lasten des Verursachers.

Artikel [2420](#), Absatz 13

Um das Ziel einer guten Gesamtwirkung (vgl. BB Art. 13) zu erreichen, sind die Rampen in die Einstellhallen möglichst unauffällig ins Quartierbild zu integrieren. Auf der Parzelle Nr. 1285 gilt, wie für alle anderen Parzellen, für die bestehende Erschliessung und Parkplatzanlage die Bestandesgarantie.

Artikel [2420](#), Absatz 14

Die Parkplatzberechnung richtet sich nach Art. 8 BZR. Dieser Normalbedarf kann aufgrund der zentralen Lage und Nähe zum Bahnhof gemäss VSS-Norm SN 640 281 reduziert werden. Das Dorfzentrum Ost wird dem Standorttyp C zugeordnet, sodass der Einwohnergemeinderat Parkplatzreduktionen bis zu 50% des Normalbedarfes zulassen kann.

Artikel [2420](#), Absatz 15

In der Analyse zum Verkehr (Fahrtenaufkommen) wird mittels Modellberechnungen nachgewiesen, dass das künftige Verkehrsaufkommen für die Allmendstrasse keinen Ausbau mit sich bringen wird (vgl. BZR Anhang 3). Die definitive Ausgestaltung der unterirdischen (und oberirdischen) Parkierungsanlagen und die Definition des jeweiligen Parkplatzbedarfes auf Basis projektabhängiger Parkplatznachweise und -berechnungen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugesuche.

Verkehrsanalyse:
Nachweis Fahrtenaufkommen

Die im Plan 596/103 Parkierung dargestellte Anzahl Parkfelder korrespondiert deshalb nicht mit den in der Verkehrsanalyse aufgezeigten Berechnungen, sondern hat nur orientierenden Charakter.

Plan 596/103

Spiel- und Freizeitflächen

Artikel [2221](#), Absatz

Der Perimeter umfasst eine bereits bebautes Gebiet, welches nahe bei öffentlichen Spiel- und Sportplätzen liegt. Aus diesem Grund ist der notwendige Anteil an Spiel- und Freizeitflächen von 15% der dem Wohnen dienenden Bruttogeschossflächen gemäss Art. 13 BZR genügend. Die Berechnung erfolgt überdies für jedes Bauvorhaben separat.

1

Die Erstellung und Bewirtschaftung von parzellenübergreifenden Gemeinschafts-Spielplätzen wird explizit gewünscht.

Artikel [2221](#), Absatz

2

Umgebungsgestaltung innerhalb des Areales für Hochbauten

Artikel [2322](#)

Die Umgebungsgestaltung sollte soweit möglich parzellenübergreifend stattfinden. Die Bepflanzung und Bestockung ist mit einheimischen, standortgemässen Arten vorzusehen. Es sollen ausreichend Grünflächen erhalten oder geschaffen und die befestigten Flächen minimiert werden.

Zweiradabstellplätze

Artikel [2423](#)

Die Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss Art. 8 Abs. 5 BZR gestützt auf die jeweils neueste VSS-Norm festgelegt. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für andere Zweiräder wie E-Bikes, Mofas, Motorroller oder Motorräder.

Terraingestaltung

Artikel [2524](#)

Anpassungen des Terrains sind auf ein Minimum zu reduzieren. Grossflächige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Für Objektschutzmassnahmen im Zusammenhang mit Naturgefahren sind Ausnahmen hingegen gestattet.

Ver- und Entsorgung

Artikel [2625](#)

Das Baugebiet ist gemäss Erschliessungsreglement der Gemeinde Alpnach (ER) bereits groberschlossen. Sämtliche Bauten innerhalb des Perimeters sind mittels Medien, Wasser, Kanalisation erschlossen. Bei Neubauvorhaben sind die bestehenden Anschlusspunkte möglichst wiederzuverwenden. Ist dies nicht möglich, ist bei Baueingabe dem Bauamt eine Alternativlösung aufzuzeigen.

Die bestehende Entwässerung im Mischsystem soll sukzessive durch das Trennsystem ersetzt werden.

Artikel [2625](#), Absatz 1

Für die Entwässerung der Liegenschaft massgebend ist der Generelle Entwässerungsplan GEP. Es sind möglichst konzentriert Retentionsanlagen zu erstellen.

Artikel [2625](#), Absatz 2

Die Wasserversorgung Alpnach plant die Erstellung einer neuen Verbindungsleitung zwischen Allmendstrasse und Bahnhofstrasse. Die Erstellung dieser neuen Verbindungsleitung und allfälliger neuer Hydranten erfolgt vollumfänglich zu Lasten der Wasserversorgung Alpnach.

Artikel [2625](#), Absatz 3

Die Stromerschliessung erfolgt in Absprache mit dem EWO ab der bestehenden Trafostation Schlosshof. Es werden voraussichtlich eine oder zwei zusätzliche Verteilnkabinen erstellt werden müssen.

Artikel [2625](#), Absatz 4

Die Entsorgung und Sammlung von Abfall- und anderen Wertstoffen erfolgt gemäss zuständiger kommunaler Stelle. Die Standorte möglicher Sammelstellen für das Holsystem sind im Rahmen des Quartierplans [mit Teilinhalt](#) nicht abschliessend. Bei allfälligen Systemwechseln (z.B. Einschränkung oder Aufhebung des Holsystems) sollen Anpassungen der Standorte grundsätzlich möglich bleiben.

Artikel [2625](#), Absatz 5

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vorsorgliche Beweisaufnahme (Rissprotokoll)

Artikel [2827](#)

An dieser Stelle wird festgelegt, dass Grundeigentümerschaften, welche von einer baulichen Massnahme betroffen sind – sowohl in- als auch ausserhalb des Quartierplanperimeters – verlangen können, dass vor Beginn von Bauarbeiten an den benachbarten Gebäuden und Anlagen Rissprotokolle aufzunehmen sind, welche den Zustand vor den Bauarbeiten festhalten. Solche von allen Parteien unterzeichnete Protokolle bilden eine wichtige Beweisgrundlage in Streitfällen.

Inhaltlich bestand dieser Artikel bereits in ähnlichem Wortlaut in den besonderen Bauvorschriften der ersten Planaufgabe vom 18. Februar 2019 bis 10. März 2020, damals noch im Artikel 21 Absatz 12. Die vorsorgliche Beweisaufnahme wird nun für eine bessere Übersichtlichkeit in einem eigenen Artikel geregelt.

Inkrafttreten und Geltungsdauer

Artikel [2928](#), Absatz 2

Mit dieser Ausnahme-Regelung soll die Baubewilligungsbehörde die Möglichkeit erhalten, kleinere Ausnahmen von den Besonderen Bauvorschriften zuzulassen. Der Ermessensspielraum ist durch das Wort „kleinere “ eingeschränkt.

Die Befristung der Geltungsdauer entspricht den Vorgaben nach Art. 22 Abs. 2 und Abs. 3 BauG:

Artikel [2928](#), Absatz 3 + 4

- Die Geltungsdauer von Quartierplänen ist zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an.

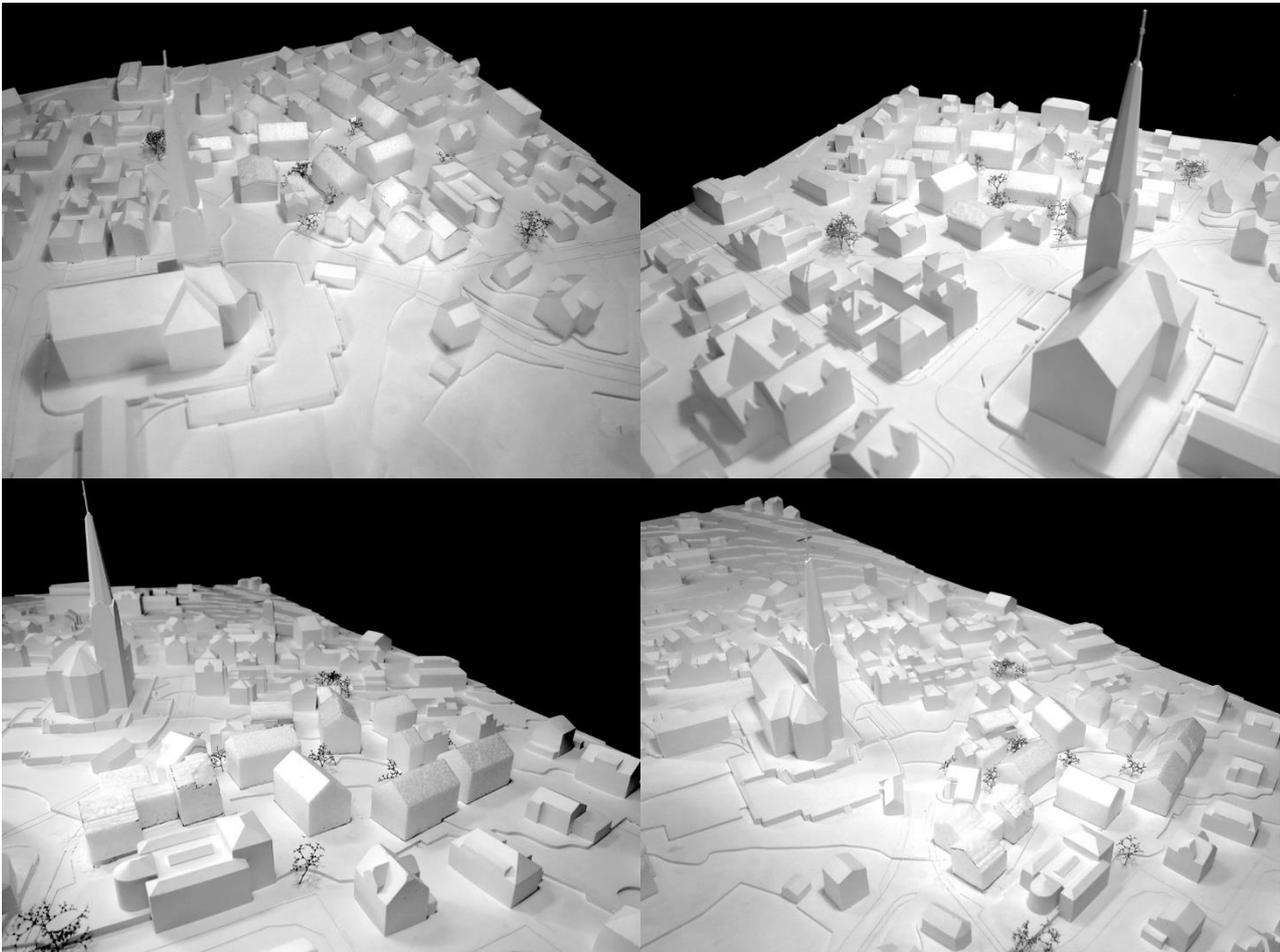
- Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender, nicht befristeter Quartierpläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben.

Baubewilligungen erlöschen nach Ablauf einer bestimmten Frist, Quartierpläne jedoch nicht. Allenfalls sind aber für nicht realisierte Teile eines Quartierplanes die Bestimmungen des Quartierplanes geänderten Bedingungen anzupassen. Diese Frist für allfällige Überprüfung auf Aktualität des Quartierplanes wird auf 12 Jahre festgelegt.

Auch Baureglement und Zonenplan werden in bestimmten Kadenzen auf Aktualität und Zeitgemässigkeit überprüft, meistens alle 15 Jahre.

3 Anhang

3.1 Modellfotos Bebauungsstudie



3.2 Berechnungen BGF, Anzahl Parkplätze Normalbedarf, Spiel- und Freizeitfläche

Das Richtprojekt (vgl. auch Modell) stellt den Versuch dar, ein Entwicklungsszenario möglichst realistisch, d.h. auf der Basis der geltenden raumplanerischen Rahmenbedingungen (RPG, BauG, BZR) sowie weiterer relevanter Kriterien (Eigentümerstruktur, Wachstumsszenarien etc.) abzubilden.

Die projektierte Geschossfläche pro Liegenschaft bzw. pro Teilgebiet A, B, C wird modellhaft anhand des Richtprojektes ermittelt. Der jeweilige Gebäudefussabdruck wird multipliziert mit der voraussichtlich möglichen Geschosszahl. Bei grösseren Neubauten (Parzellen 264, 302, 2316) werden 4 Geschosse angenommen. Bei kleineren oder aufgrund ihrer Lageanforderung speziellen Neubauten (Parzellen 1284, 1423, 300/1498) oder Um- und Anbauten (Parzellen 1100, 1285) kommen 3.6 Geschosse zur Anwendung. Bestandesbauten mit eigenständigen Ergänzungsbauten (Parzelle 2318 Schutzobjekt, Parzelle 265) werden individuell berechnet. Für das Gemeindehaus (Parzelle 1606) wird vom Bestand ohne künftige Veränderungen ausgegangen. Für die Parzelle 1283 wird keine Geschossfläche ausgewiesen.

Parzelle Nr.	Parzellenfläche m2	Geschoss	Fläche	Total BGF m2	Anzahl Wohnungen	Parkplätze (BGF/100*1.3)	Spiel- und Freizeitfläche (15% von BGF), 5 <= Whg.
Teilgebiet A							
264	1'104						
		EG	260				
		1. OG	260				
		2. OG	260				
	4.0 G	3. OG	260				
				1'040	8	13.5	156
1283	197						
1284	542						
		EG	172				
		1. OG	172				
		2. OG	172				
	3.6 G	60% DG	103				
				619	4	8.0	
1423	407						
		EG	215				
		1. OG	215				
		2. OG	215				
	3.6 G	60% DG	129				
				774	3	10.1	
2318	760						
		EG	134				
		1. OG	134				
		Anbau 1. OG	183				
	Schutzobj.	60% DG	80				
				531	3	6.9	
Total A	3'010 m2			2'964 m2	18	38.5	156 m2
Teilgebiet B							
265	557						
		inkl. Anbau EG	172				
		inkl. Anbau 1. OG	172				
		inkl. Anbau 2. OG	172				
	3.6 G	60% exkl. Anb DG	55				
				571	4	7.4	
302	2'818						
		EG	260				
		1. OG	260				
		2. OG	260				
	4.0 G	3. OG	260				
				1'040			
		EG	260				
		1. OG	260				
		2. OG	260				
	4.0 G	3. OG	260				
				1'040			
		EG	260				
		1. OG	260				
		2. OG	260				
	4.0 G	3. OG	260				
				1'040	24	40.6	468
1285	623						
		EG	185				
		1. OG	185				
		2. OG	185				
	3.6 G	60% DG	111				
				666	4	8.7	
2316	616						
		EG	260				
		1. OG	260				
		2. OG	260				
	4.0 G	3. OG	260				
				1'040	8	13.5	156
Total B	4'057 m2			5'397 m2	40	70.2	624 m2
Teilgebiet C							
300	652						
1498	427						
		EG	505				
		1. OG	505				
		2. OG	505				
	3.6 G	60% ohne Verb. DG	273				
				1'788	9	23.2	268
1100	354						
		EG	135				
		1. OG	135				
		2. OG	135				
	3.6 G	60% DG	81				
				486	2	6.3	
1606	1'576						
		EG	440				
		1. OG	494				
	Gem.haus	DG	84				
				1'018	-	13.2	
Total C	3'009 m2			3'292 m2	11	42.8	268 m2
Total	10'076 m2			11'653 m2	69	151	1'048 m2