

## 596 QDA

Quartierplan Dorfzentrum Ost, 6055 Alpnach Dorf  
 Grundeigentümer Dorfzentrum Ost, 6055 Alpnach Dorf

### Mitwirkung: Stellungnahmen kantonale und kommunale Amtsstellen

6. März 2018

Mitwirkende Stelle:	Stellungnahme Vorprüfung:	Stellungnahme Mitwirkung:	Stellungnahme Verfasser
1. Kanton: Bau- und Raumentwicklungs-departement Amt für Raumentwicklung und Verkehr ARV	Keine schriftliche Stellungnahme: Vorschlag Mediation Marcel Muri KEEAS	Die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr beantragt, folgende Auflage aufzunehmen: Der bestehende Wanderweg muss während der Bauphase sicher begehbar sein. Bei Fragen oder Problemen zum Wanderweg soll der zuständige Bezirksleiter frühzeitig einbezogen werden.	Wurde mit Art. 26 Abs. 7 bBV umgesetzt. <i>«Der südlich des Quartierplanperimeters entlang der Bahnhofstrasse verlaufende Wanderweg muss während der Bauphase(n) sicher begehbar sein.»</i>
2. Kanton: Bau- und Raumentwicklungs-departement Amt für Wald und Landschaft AWL Abt. Naturgefahren	Die Massnahmen zum Schutz vor Überschwemmung sind – wie im Bericht zum Quartierplan sowie in den besonderen Bauvorschriften beschrieben – im	Neue Stellungnahme mit identischem Inhalt (Gebühr 65.- Fr.): Die Vorgaben des Quartier-	Wurde unter anderem mit Art. 11 bBV umgesetzt.  Das Quartierplangebiet befindet sich heute in der Gefahrenzone

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. Quartierplangenehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

plans sind mit den Gefahrenzonen nach den Bestimmungen der Gefahrenkarte vereinbar. Aus Sicht des AWL, Abt. Naturgefahren, kann dem Quartierplan somit zugestimmt werden.

Antrag zur Aufnahme folgender Auflage: Die Massnahmen zum Schutz vor Überschwemmung sind – wie im Quartierplan in den Bes. Bauvorschriften beschrieben – im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

3. Nach der Realisierung des Hochwasserschutzprojektes Kleine Schliere Alpnach wird der Perimeter in der Gefahrenzone gelb-weiss / Restgefährdung liegen. (Hinweisbereich auf eine Restgefährdung durch Grosse Ereignisse mit sehr geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (> 300 Jahr).

Ist im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu lösen.

3. Kanton: Bildungs- u. Kulturdepartement.  
Kantonale Denkmalpflegekommission KDK

1. Aus Sicht des Ortsbild- und Umgebungsschutzes vermag der vorliegende Teil-Quartierplan noch nicht in allen Punkten zu befriedigen.  
2. Bei der Weiterbearbeitung des Quartierplanentwurfs sind die Vorgaben gemäss den Erwägungen zu beachten.  
Die KDK nimmt spätestens im Rahmen der definitiven Eingabe erneut zum Quartierplan Stellung.

Die KDK hat am 22.12.16 im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Quartierplanentwurf Stellung genommen. Seitdem hat sich der Quartierplanentwurf nur unwesentlich verändert. Die Stellungnahme der KDK ist somit nach wie vor gültig.

Wurde geklärt

*Kommentar bd:*

*Klärung an Sitzung 27.3.17*

- *BB Art. 17: 4 Geschosse sind (bedingt) möglich.*
- *BB Art. 18 Ortsbildschutz mit erhöhten Anforderungen Perimeter mit erhöhten Anforderungen.*

4. Kanton: Volkswirtschaftsdepartement  
Amt für Landwirtschaft und Umwelt ALU, Abt. Umwelt  
  
Gebühr: 195.- Fr.

Lärmschutz: Aus einer Grobanalyse der Gemeindestrassen Alpnach geht hervor, dass die Bahnhofstrasse trotz Pflästerung keine Immissionsgrenzwert-überschreitungen verursacht.

Identische Stellungnahme.

Lärmschutz: Dem Quartierplan wird aus Sicht des Lärmschutzes zugestimmt.

Wird zur Kenntnis genommen

sacht.

Altlasten: Bau- und Aushubarbeiten auf der P. 302 sind von einer Altlastenfachperson zu begleiten und zH ALU zu dokumentieren. Belasteter Aushub ist nach einer allenfalls erforderlichen Schadstoffanalyse fachgerecht zu entsorgen.

Grundwasser: Einbauten wie Untergeschosse, Spundwände, Pfählungen etc., welche unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, bedürfen (...) einer Gewässerschutzbewilligung des ALU. Die Erteilung (...) erfolgt auf der Grundlage eines hydrogeo-logischen Gutachtens bzgl. Bauten im Grundwasser. Das Gutachten ist im Baubewilligungsverfahren (...) einzureichen.

Auflagen:

Altlasten: Bau- und Aushubarbeiten auf der P. 302 sind von einer Altlastenfachperson zu begleiten und zH ALU zu dokumentieren. Belasteter Aushub ist nach einer allenfalls erforderlichen Schadstoffanalyse fachgerecht zu entsorgen.

Grundwasser: Eine Gewässerschutzbewilligung ist bei Erfordernis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

Gebühr 130.- Fr.

Ist im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu lösen.

Ist im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu lösen.

5. Kanton: Amt für Arbeit AA  
Gebühr: 100.- Fr.

Gestützt auf Art. 5 Feuerwehrgesetz kann das Bauvorhaben unter folgenden Auflagen bewilligt werden:  
- Brandschutznachweis und Pläne sind mit dem Baugesuch einzureichen.  
- Auflagen Feuerwehr (Einsatzfahrzeuge): Die erforderlichen Abklärungen sind vor Baueingabe mit dem Feuerwehrkommando vorzunehmen und im Brandschutznachweis aufzuzeigen.

Identische Stellungnahme.

Brandschutznachweis und Pläne:  
Neubauten und wesentliche bauliche und betriebliche Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen unterstehen der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht. Für die Planung und Ausführung sind die Feuerchutzgesetzgebung und die Schweizerischen Brandschutzvorschriften der Vereinigung

Ist im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu lösen.

6.	Gemeinde: Feuerwehr	<p>1. Im Bereich der Tiefgaragen-Einfahrt hinter dem Gemeindehaus muss ein Hydrant erstellt werden.</p> <p>2. Die Zufahrt für Hubretter zu den Gebäuden muss eine Breite von 3.5 Metern aufweisen.</p> <p>3. Die Decke der Tiefgarage muss jeweils eine Nutzlast von min. 25 Tonnen aufweisen.</p> <p>4. Allfällige Standplätze für Hubretter, Feuerwehrzufahrten und Absperrpfosten werden anlässlich der jeweiligen Baubewilligung erteilt.</p> <p>5. Einbau von Schlüsselrohren wird ebenfalls im Zuge der jeweiligen Baubewilligung erteilt.</p>	<p>kantonalen Feuerwehren VKF verbindlich.</p> <p>Sämtliche Brandschutznachweise und die dazugehörigen Pläne sind mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>Identische Stellungnahme.</p>	<p>Ist im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu lösen.</p>
7.	Gemeinde: Wasserversorgung	<p>Das Baugebiet ist bereits groberschlossen. Um den von der Feuerwehr im Bereich der Tiefgarageneinfahrt festgelegten Hydranten zu erschliessen, muss zusätzlich eine Verbindungsleitung (...) erstellt werden. Die Erstellung (inkl. Hydrant) erfolgt vollumfänglich zu Lasten der Wasserversorgung. Die Feinerschliessung hat direkt ab den Groberschliessungsleitungen zu erfolgen und ist durch die Grundeigentümerin im</p>	<p>Identische Stellungnahme.</p>	<p>Dies wurde im Plan Ver- und Entsorgung, 1:500 orientierend aufgezeigt.</p>

Quartierplanverfahren aufzuzeigen.

8. EWO

Der Perimeter ist heute bereits überbaut. Die elektrische Groberschliessung für die Neubauten wird das EWO von der TS Schlosshof planen.  
Für die Feinerschliessung müssen Rohr- und Kabelanlagen neu geplant und gebaut werden. Dazu beabsichtigt das EWO eine oder zwei neue Verteilkkabinen an zentraler Lage im Quartierplan-perimeter zu erstellen.  
Wir bitten die Projektverantwortlichen vor Auflage des öffentlichen Quartierplan-verfahrens mit dem EWO Kontakt aufzunehmen und das Vorgehen zu besprechen.

Keine neue Stellungnahme.

Wurde mit Art. 26 Abs. 4 bBV umgesetzt.

*«Die elektrische Groberschliessung für die Neubauten wird das EWO von der Trafostation Schlosshof aus planen. Es werden eine oder zwei neue Verteilkkabinen an zentraler Lage im Quartierplanperimeter erstellt.»*

Mit dem EWO wurde im Rahmen der Vorabklärung Kontakt aufgenommen (Leiter Netzplanung Franz von Flüe). Da keine konkreten Bauprojekte im Quartierplan DZO definiert sind, konnten die 1-2 Kabelverteilkästen noch nicht definitiv platziert werden.

Die drei möglichen Standorte pro Baubereich wurden im Freiraumplan (inkl. Bebauungsstudie), 1:500 orientierend eingezeichnet, dies erfolgte in Absprache mit Werner Amstutz bzw. Marcel Muri / KEEAS (Besprechung 26.3.17).

9. Entsorgungszweck-verband Obwalden

Für die Entsorgung von Gebührensäcken ist ein zentraler Standort

Identische Stellungnahme. (Bezüglich der damaligen Stellungnahme hat sich nichts ge-

Die drei möglichen Standorte pro Baubereich wurden im Freiraumplan (inkl. Bebauungsstudie),

		für private Gebührensack-container im geplanten Quartier vorzusehen. Der Standort muss so dimensioniert werden, damit genügend Gebührensack-container vom ganzen Quartier Platz haben. Das Kehrrechtfahrzeug (3-Achser) muss direkt zum Standort, für die Entleerung der Container, fahren können. Es ist darauf zu achten, dass der Standort an einer durchgängigen Strasse liegt.	ändert.)	1:500 orientierend eingezeichnet. Diese sind zentral und gut zugänglich angeordnet. Die Zufahrt eines Kehrrechtfahrzeugs kann gewährleistet werden.  Dies entspricht den Vorgaben.
10.	Beratungsstelle Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden	Die baulichen Anforderungen haben sich nach SIA 500 und SN 640 075 Strasse und Verkehr zu richten und sind einzuhalten. Eine abschliessende Stellungnahme erfolgt bei der Baueingabe.	Identische Stellungnahme (Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 5.10.17. Abschliessende Stellungnahmen erfolgen bei den jeweiligen Baueingaben.)	Ist im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und lösen.

**Mitwirkung: Stellungnahmen Privatpersonen**

6. März 2018

	Mitwirkende Stelle:	Stellungnahme Vorprüfung:	Stellungnahme Mitwirkung:	Stellungnahme Verfasser
1.	Privatperson	-	Parzelle 1285 ist dem Bereich A zuzuteilen. Alternativzufahrt b' ist zu streichen.	Es fehlen nachvollziehbare Begründungen für diese Bedingung / Auflage.  Gespräche mit den Grundeigentümern anstreben; Auflage wird akzeptiert
2.	Privatperson	-	Bestandesgarantie gemäss Art. 54 BauG soll für Parkplätze und	Die Eigentums- oder Bestandesgarantie ist im Art. 54 BauG hin-

			Bauten gelten, bis ein Baugesuch für die entsprechende Parzelle eingereicht wird oder wesentliche Änderungen am Bestand erfolgen.	reichend geregelt.  Die Frage stellt sich, warum bereits mit Einreichung eines Baugesuches ein allfälliges Recht auf Weiterbestand einer Anlage / einer Baute in Frage gestellt werden soll und ab wann Änderungen am Bestand «wesentlich» sind?  Gespräche mit den Grundeigentümern anstreben; Auflage akzeptieren, da nur im Planungsbericht und nicht in den besonderen Bauvorschriften (bBV).
3.	Privatperson	-	Parkplätze sind im Freiraumplan nicht abzubilden, da es sich nicht um den heutigen Bestand handelt und die Neuordnung im Rahmen der Baugesuche erfolgt.	Die abgebildeten Parkplätze sind teilweise gemäss Bestand, teilweise gemäss Bebauungsstudie platziert. Der Plan ist orientierend, somit haben die Planinhalte (wie etwa Parkfelder oder Bäume) keine Verbindlichkeit.  Die Parkfelder sollen belassen werden, alternativ sollen die Parkfelder im neuen und orientierenden Konzeptplan Feuerwehr eingetragen werden.
4.	Privatperson	-	Ergänzung Konzeptplan Feuerwehr (orientierend).	Auflage wird akzeptiert
5.	Privatperson	-	Verlegung Entsorgungsstelle Chilemattli / Grüneckweg an die Bahnhofstrasse in Abstimmung mit Techn. Administration Alpnach.	Auflage wird akzeptiert

6. Privatperson

-

BB Art. 22 Abs. 3 und Abs. 4 (Abgeltung bzw. Ablösung von Spiel- und Freizeitflächen) sind zu streichen.

BB Art. 24 Abs. 4 und Abs. 5 (Abgeltung bzw. Ablösung Parkierung MFZ) sind zu streichen.

(Zugehörige Passagen im Bericht ebenfalls.)

Die explizite Erwähnung der Möglichkeit einer Abgeltung / Ablösung von Spiel- und Freizeitflächen kann gestrichen werden. Nach wie vor gilt auch dann der entsprechende BZR Art. 13 Abs. 3:

«Sofern in der Kernzonen 1 und 3 die Erstellung eines Kinderspielplatzes auf dem Baugrundstück nicht realisiert werden kann, ist eine zweckgebundene Entschädigung zu entrichten. Die Abgeltung kann nur beansprucht werden, wenn sich mindestens zwei Drittel des Grundstückes in der Kernzone 1 oder 3 befinden.»

Dasselbe gilt für die Parkierung, wo im BZR Art. 8 Abs. 3 allfällige Ersatzabgaben geregelt sind:

«(Wo die Einrichtung von Abstellplätzen auf privatem Boden nicht möglich ist, kann der Bauherr verpflichtet werden, die erforderliche Abstellfläche auf einem in der Nähe seiner Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen und entsprechende Beiträge zu leisten. Die Beteiligungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.»

Gespräche mit den Grundeigentümern anstreben;

Auflage wird akzeptiert

7.	Privatperson	-	BB Art. 27 Abs. 7 <del>Strassen-</del> meister	Auflage wird akzeptiert
----	--------------	---	---	-------------------------

Hinweise:

- |    |  |  |   |   |
|----|--|--|---|---|
| 1. |  |  | Fahrwegberechtigungen, Näher- und Grenzbaurechte sind mit QPL nicht geregelt, sondern mittels privatrechtlicher Verträge nach Erlass QPL zu klären.       | i.O.  |
| 2. |  |  | Hinweis auf Landumlegungen Art. 16 ff BauG  | i.O.  |
| 3. |  |  | Keine Begrenzung der Parkplatzanzahl via Allmendstrasse.  | i.O.  |
| 4. |  |  | Keine Erwähnung vorsorglicher Beweisaufnahmen im QPL.   | i.O.  |
| 5. |  |  | Aufteilung und Anzahl Entsorgungsstellen  | i.O.  |
| 6. |  |  | Mit Bestimmungen zum Ortsbildschutz, Schutzobjekt regional sowie Perimeter mit erhöhten Anforderungen werden die Rückmeldungen der Denkmalpflege erfüllt. | Rückmeldung Denkmalpflege ist noch nicht bekannt. |