

**Einwohnergemeinde
Fachbereich Bau/Planung**



Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen
www.sarnen.ch

**Gewerbezone Gügen, Kägiswil
Verkaufsdokumentation**



29.04.2014

Impressum:

Verfasser: Einwohnergemeinde Sarnen
Fachbereich Bau/Planung
Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Wirtschaftsstandort Obwalden	4
3	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Nachbarschaft	4
3.3	Topografie	5
3.4	Erschliessung	6
3.4.1	Verkehr	6
3.4.2	Öffentlicher Verkehr	6
3.4.3	Werkleitungen	6
3.5	Flächen	6
4	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Zonenplan	7
4.2	Naturgefahren	7
5	Vorgaben für die Bebauung	8
5.1	Bau- und Zonenreglement	8
5.2	Quartierplanpflicht	8
6	Anforderungen an das Angebot	8
6.1	Entwicklungsvorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde	8
6.2	Erforderliche Unterlagen	8
6.2.1	Projektskizze	8
6.2.2	Preisangebot	9
7	Bewertung und Vorgehen	9
7.1	Rahmenbedingungen	9
7.2	Bewertungskriterien	9
7.3	Entscheid	10
7.4	Kontaktadresse	10
8	Terminplan	10
9	Anhang	10

1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Sarnen beabsichtigt, die Parzellen Nr. 485 und 1896 zu verkaufen. Die Grundstücke wurden mit der Ortsplanungsrevision 2012 von der Sport- und Freizeitzone in die Gewerbezone 1 umgezont, da keine Bedarf für eine öffentliche Nutzung bestand.

Die Grundstücke werden öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Beim Verkauf werden verschiedene Kriterien berücksichtigt. Die Kriterien sowie die Anforderungen an das Kaufangebot werden in der vorliegenden Dokumentation ausgeführt.

Es handelt sich nicht um eine öffentliche Ausschreibung im Sinn der Submissionsgesetzgebung.

2 Wirtschaftsstandort Obwalden

Informationen zum Wirtschaftsstandort Obwalden erteilt die Standort Promotion in Obwalden (www.iow.ch).

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

Die Grundstücke liegen im Gebiet Kreuzstrasse. Dieses befindet sich in der Gemeinde Sarnen zwischen den Ortschaften Kägiswil und Sarnen Dorf.

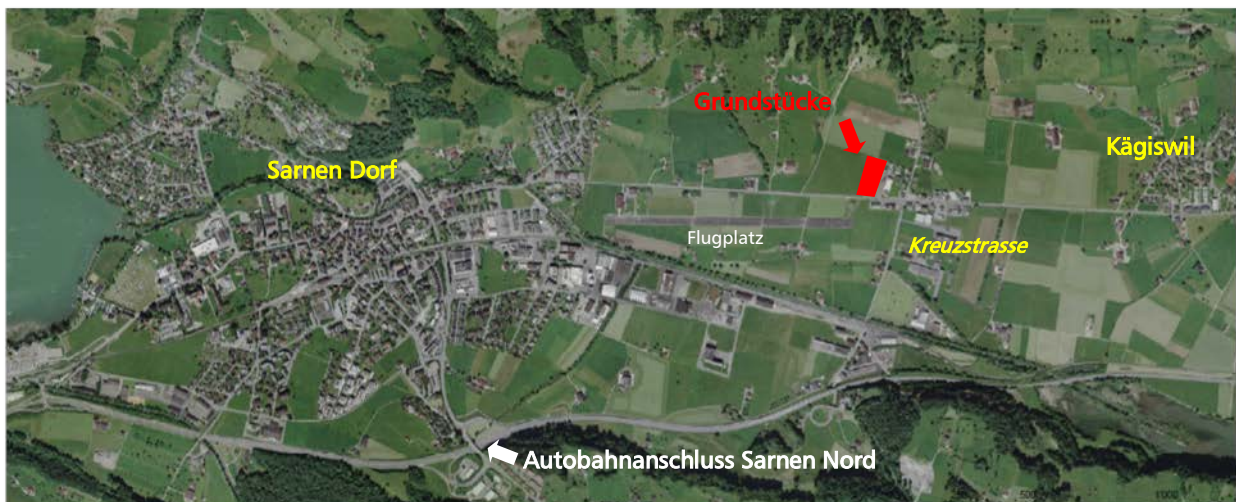


Abbildung 1: Übersicht Standort

Distanzen:

zum Autobahnanschluss: 2.6 km Fahrweg

zum Bahnhof Sarnen: 2.3 km Fahrweg

3.2 Nachbarschaft

In der Umgebung finden sich verschiedene kleinere Unternehmen, ein Restaurant sowie mehrere Wohngebäude.



Abbildung 2: Mikrolage Nachbarschaft

3.3 Topografie

Das Gebiet weist eine leichte Neigung von ca. 1.5%, bei einer absoluten Höhendifferenz von ca. 2.5m auf.



Abbildung 3: Höhenlinien 2, 5, 10m

3.4 Erschliessung

3.4.1 Verkehr

Das Grundstück grenzt direkt an die Kantonsstrasse und ist über eine bestehende Stichstrasse erschlossen. Beide Parzellen sind über die Stichstrasse zu erschliessen. Neue Eimündungen in die Kantonsstrasse werden nicht bewilligt.



Abbildung 4: Stichstrasse

3.4.2 Öffentlicher Verkehr

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird durch die Linie Sarnen - Alpnach bedient.

3.4.3 Werkleitungen

Die Grundstücke sind durch die öffentlichen Werke grob erschlossen. Die Feinerschliessung ist Sache des Bauherrn.

Ein Auszug des Werkleitungskatasters ist in der Beilage ersichtlich.

3.5 Flächen

Die Parzellen weisen folgende Flächen auf:

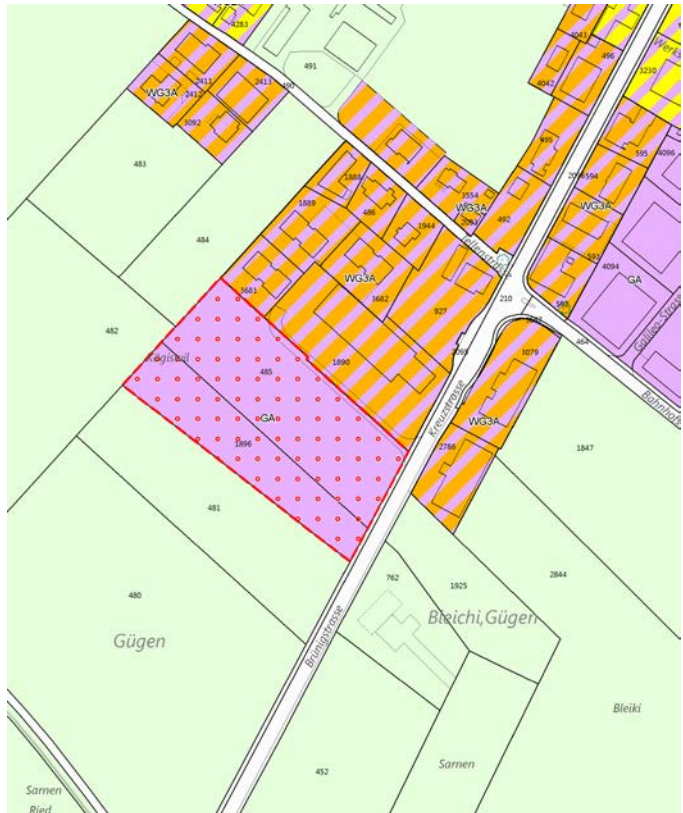
Parzelle Nr.	Fläche	davon Strasse: 285 m ²
485	6384 m ²	
1896	3763 m ²	
Total	10'147 m²	

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Zonenplan

Die Grundstücke sind der Gewerbezone 1 zugeordnet. Nordöstlich grenzt die Parzelle 485 an die bebaute 3-geschossige Gewerbe- und Wohnzone (GW3).

Nordwestlich und südlich grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone.

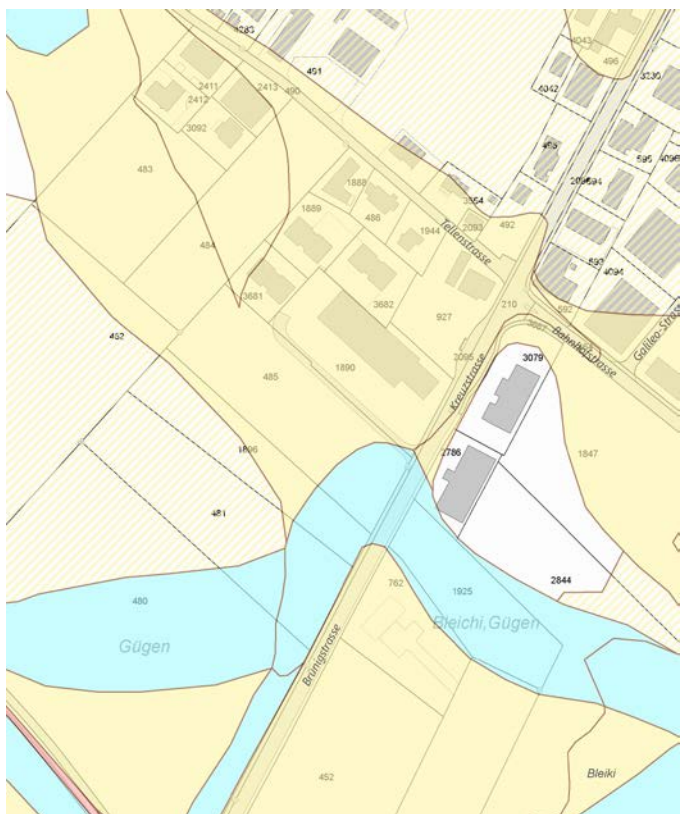


4.2 Naturgefahren

Das Gebiet ist durch Wildbachprozesse von einer Überschwemmung gefährdet.

Die Parzelle Nr. 485 liegt grösstenteils in der Gefahrenzone W2. Im Bereich der Kantonsstrasse liegen die Grundstücke in der Gefahrenzone W3. Die Parzelle 1896 ist im süd-westlichen Teil „restgefährdet“.

Die Gefahrenzonen machen Objektschutzmassnahmen notwendig.



5 Vorgaben für die Bebauung

5.1 Bau- und Zonenreglement

In der Gewerbezone 1 (Art. 9 bzw. Art. 16 BZR) gelten folgende Grundmasse:

Firsthöhe:	15m
Gebäudehöhe:	12m
Empfindlichkeitsstufe:	III
Zulässige Nutzungen:	mässig störende sowie störende Betriebe Wohnnutzungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal oder Betriebsinhaber zulässig.

Wie weiteren Gebäudedimensionen legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen, fest, bzw. sind mit dem Quartierplan zu definieren.

Zur Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung haben Hauptbauten eine Mindesthöhe von 9.0 m zu erreichen (Art. 5 BZR).

Verkaufsflächen und publikumsintensive Einrichtungen sind nicht zugelassen (Art. 18 BZR).

5.2 Quartierplanpflicht

Im Rahmen der Umzonung wurde die neue Gewerbezone mit einer Quartierplanpflicht belegt. Die Anforderungen an den Quartierplan wurden durch die Gemeinde in einer Richtlinie definiert. Die Richtlinie ist im Anhang ersichtlich.

6 Anforderungen an das Angebot

6.1 Entwicklungsvorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde

Im Gebiet Kreuzstrasse soll die gemischte Nutzung erhalten, jedoch die Wohnnutzung nicht weiter ausgebaut werden. Die Parzellen wurden daher der reinen Gewerbezone zugeordnet.

Ziel ist, eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln, die an den Standort passt. Im Fokus stehen herstellende gewerbliche Betriebe oder handwerkliche Dienstleistungsbetriebe. Büro oder Dienstleistungsbetriebe sowie Verkaufsnutzungen welche besser an einem zentralen Standort angesiedelt sind, passen nicht an den Standort Kreuzstrasse.

Die Parzellen werden nur als Ganzes verkauft. Angebote für einzelne Parzellen sowie Teilflächen werden nicht berücksichtigt.

6.2 Erforderliche Unterlagen

6.2.1 Projektskizze

Die beabsichtigte Nutzung der Parzellen ist in einer Projektskizze aufzuzeigen und zu beschreiben. Gebäude sowie die Nutzung der Freiflächen sind schematisch auf einem Situationsplan 1:500 (Format A3) zu definieren.

Zu der vorgesehenen Nutzung sind folgende Angaben zu machen:

- Beschreib der vorgesehenen Nutzung (Gewerbe sowie allfällige dazugehörige Wohnnutzung)

- Bedarf Nutzfläche in Quadratmeter (Raumprogramm für Flächen im Gebäude sowie Aus-
senflächen)
- Angabe zur Anzahl vorgesehener Arbeitsplätze am Standort
- Flächenbedarf für zukünftige Erweiterungen sofern sie auf den zum Verkauf stehenden
Flächen vorgesehen sind
- Bei einer Umsiedlung bereits ansässiger Unternehmen sind Angaben über die Entwick-
lungsabsichten am bestehenden Standort zu machen.

Verbindlichkeit der Projektskizze

Die massgebenden Eckpunkte welche mitunter ausschlaggebend für die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets sind, können durch die Gemeinde im Kaufvertrag festgehalten werden. Die Projekt-
skizze dient dem Gemeinderat als Grundlage für die Beurteilung des auszuarbeitenden Quartier-
plans.

6.2.2 Preisangebot

Der Verkehrswert der Parzellen wurde auf Fr. 250.- pro Quadratmeter geschätzt. Der Verkehrswert
gilt als Richtwert für das Preisangebot bzw. als Mindestkaufpreis.

7 Bewertung und Vorgehen

7.1 Rahmenbedingungen

Gemäss Gemeindeordnung vom Art. 16 Abs. 1 lit. d. hat der Einwohnergemeinderat im Rahmen
des Voranschlags die Finanzbefugnisse zum Kauf und Verkauf von Immobilien, deren Kaufpreis Fr.
500'000.- nicht übersteigt.

Bei vorliegendem Verkauf der Liegenschaften mit einem Verkehrswert von 2.5 Mio ist eine Zu-
stimmung durch die Stimmberechtigten notwendig.

7.2 Bewertungskriterien

Die Kaufangebote werden nach folgenden Kriterien beurteilt:

Quartierentwicklung	Bewertung Indikator
Beitrag zu Aufwertung Gebiet Kreuzstrasse	Negative Auswirkungen, keine Aufwertung, Auf- wertung erwartet
Eignung des Standorts für die vorgesehene Nutzung	geeignet, ungeeignet
Umweltverträglichkeit	keine Konflikte, Konflikte
Arbeitsplatzentwicklung	
Entwicklung bereits ansässiger Unternehmen	nein, ja
Freisetzung Entwicklungspotential am best. Standort	positive Effekte, keine Auswirkungen
Beitrag zu Clusterbildung / Wertschöpfungskette	nein, ja
Schaffung von Arbeitsplätzen	keine zusätzlichen AP, <10 AP, < 20 AP, >21 AP
Entwicklung der Gemeindefinanzen	
Wertschöpfungsintensität	gering, mittel, gross
Kaufpreis	Abstufung Mindestpreis - Höchstpreis

Die Kriterien werden gewichtet. Die abschliessende Gewichtung wird aufgrund einer Sensitivi-
tätsanalyse festgelegt.

Die Gemeinde behält sich vor, mit den bestrangierten Anbietern Gespräche über das Angebot zu
führen und/oder eine zweite Bietrunde durchzuführen.

7.3 Entscheid

Der Entscheid über den Zuschlag an einen Anbieter erfolgt mit Beschluss des Einwohnergemeinderates. Die Anbieter werden über den Entscheid informiert.

Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten.

7.4 Kontaktadresse

Angebote sind einzureichen an:

Einwohnergemeinde Sarnen
Gemeindekanzlei
Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen

Fragen zur Ausschreibung erteilt:

Fachbereich Bau/Planung
Ivo Näpflin
Projektleiter Planung
041 666 35 78
ivo.naepflin@sarnen.ow.ch

8 Terminplan

Veröffentlichung Inserate

Juni 2014

Eingabe Angebote

bis 31. Oktober 2014

Vergabeentscheid

bis Ende Januar 2015

Beschluss Gemeindeversammlung

12. Mai 2015

9 Anhang

- Grundbuchauszug
- Werkleitungskataster
- Vorgaben Quartierplanung



Grundbuchauszug

Grundbuch Sarnen

Liegenschaft Nr. 485

(Kant. GB-Nummer B.184/EDV EIDG), Plan Nr. 24, Gügen

Gesamtfläche: 6'384 m²

Acker/Wiese/Weide (6'099 m²), Strasse/Weg (285 m²)

Eigentümer

Öffentl.-rechtl. Körperschaft

Einwohnergemeinde Sarnen, UID CHE-115.080.037, 6060 Sarnen, Brünigstrasse 160 mit Sitz in Sarnen

Erwerbstitel

Fusion 03.11.2004 Beleg 1600

Anmerkungen

150

Perimeter

zugunsten Flurgenossenschaft Gygenrieder, mit Sitz in Sarnen, Kägiswil
08.05.1937 Beleg 7A383

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19930716.0

Recht/Last: Fahrwegrecht gemäss Plan
zugunsten und zulasten Grundstück Nr. 1890
zugunsten Grundstück Nr. 1889, 1896, 3681, 3682
16.07.1993 Beleg 1176

Grundpfandrechte

Keine

Sarnen, 04. April 2014

GRUNDBUCH OBWALDEN
Der Grundbuchverwalter





Grundbuchauszug

Grundbuch Sarnen

Liegenschaft Nr. 1896 (kantonales Grundbuch)

(Kant. GB-Nummer B.192/EDV BER), Plan Nr. 24, Gügen

Gesamtfläche: 3'763 m²

Acker/Wiese/Weide (3'763 m²)

Eigentümer

Öffentl.-rechtl. Körperschaft

Einwohnergemeinde Sarnen, UID CHE-115.080.037, 6060 Sarnen, Brünigstrasse 160 mit Sitz in Sarnen

Erwerbstitel

Fusion 03.11.2004 Beleg 1600

Anmerkungen

150 Perimeter
 zugunsten Flurgenossenschaft Gygenrieder, mit Sitz in Sarnen, Kägiswil
 08.05.1937 Beleg 7A383
 05.01.2010 Beleg 16

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

19790726.0 Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht gemäss Beleg, Frist bis: 31.12.2028
 zugunsten Grundstück Nr. 471
 26.07.1979 Beleg 30A409

19930716.0 Recht: Fahrwegrecht gemäss Plan
 zulasten Grundstück Nr. 485, 1890
 16.07.1993 Beleg 1176

19930930.0 Last: Durchleitungsrecht für Meteorwasser gemäss Plan
 zugunsten Grundstück Nr. 1890
 30.09.1993 Beleg 1566

Grundpfandrechte

Keine

Sarnen, 04. April 2014

GRUNDBUCH OBWALDEN
Der Grundbuchverwalter

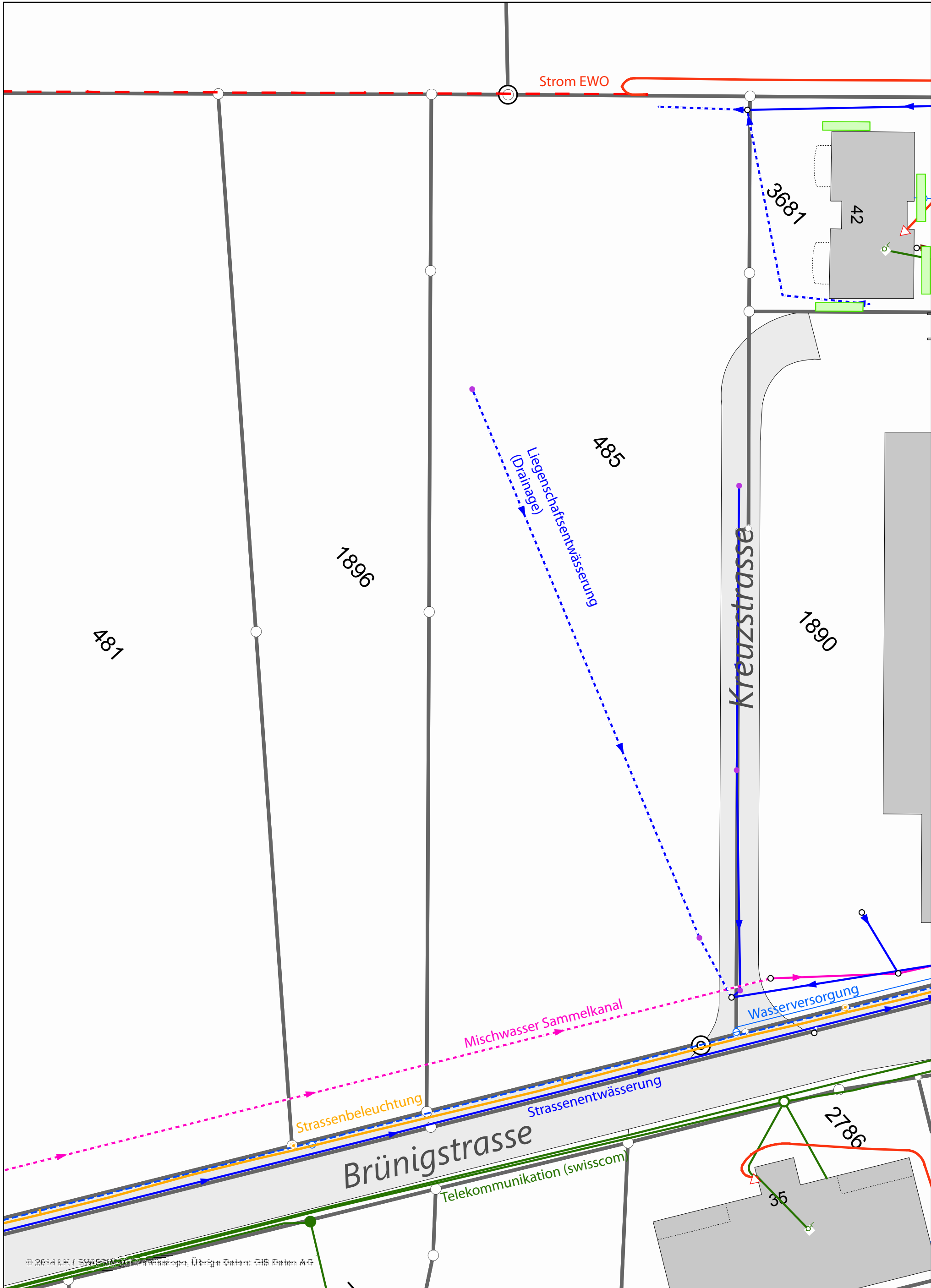


Hinweis

Auszug aus dem kant. Grundbuch mit negativer Grundbuchwirkung (Art. 19 Abs. 1 kant. GBV und Art. 48 Abs. 1-3 SchlT ZGB). Es können auf diesem Grundstück gültige Rechte und Lasten haften, die im Grundbuch noch nicht eingetragen und somit auf diesem Auszug nicht aufgeführt sind. **Die Angaben zum Grundstücksbeschrieb und zur Person des Pfandrechtsgläubigers haben keine Rechtswirkung.**

Zum Grundstücksbeschrieb, insbesondere zu den Dienstbarkeiten, bleibt das Ergebnis der späteren Grundbuchbereinigung (Einführung des eidgenössischen Grundbuches) ausdrücklich vorbehalten.

Nach Abschluss des Bereinigungsverfahrens in einer Gemeinde werden beim Grundeigentümer, gestützt auf die Bereinigungsverordnung, Gebühren erhoben.





sarnen

Einwohnergemeinde

Richtlinie Qualitätsanforderungen Quartierplangebiete

(Richtlinie gemäss Art. 39 BZR)

vom 16. Dezember 2013

Inhalt

1	Präambel.....	3
2	Anlass.....	3
3	Verbindlichkeit und Wirkung der Richtlinien	3
4	Qualitätsanforderungen.....	4
4.1	Allgemeine Anforderungen an Quartierpläne	4
4.2	Spezifische Anforderungen an Quartierplangebiete	4
5	Gewährung des Nutzungsbonus.....	4
6	Qualitätskriterien	5
7	Quartierpläne zur Nachverdichtung.....	6
Anhang 1	Anforderungen Quartierplangebiete.....	7

- 1 Kägiswil, Geri
- 2 Kägiswil, Kernmatt
- 3 Kägiswil, Kreuzstrasse
- 4 Sarnen, Matten
- 5 Sarnen, Untere Allmend
- 6 Sarnen, Hofmatt
- 7 Sarnen, Feldheim
- 8 Ramersberg, Hostett
- 9 Ramersberg, Dörfli
- 10 Wilen, Flüeli
- 11 Wilen, Widismatt
- 12 Wilen, Boden
- 13 Wilen, Kapellenmatt
- 14 Wilen, Friedenfels
- 15 Wilen, Badmatt (Rammelmeyer)
- 16 Stalden, Schwand Süd Wohnzone
- 17 Stalden, Schwand Süd Gewerbezone

Richtlinien Qualitätsanforderungen Quartierplangebiete

vom 16. Dezember 2013

Der Einwohnergemeinderat Sarnen erlässt, gestützt auf Art. 39 des Bau- und Zonenreglements vom 25. November 2012 folgende Richtlinie:

1 Präambel

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist eine öffentliche Aufgabe. Die Grundordnung bzw. Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, gibt den Rahmen für die privaten Grundeigentümer vor. Grössere, noch unbebaute Gebiete sind in der Nutzungsplanung mit einer Quartierplanpflicht belegt. Bei diesen Gebieten reicht die Grundordnung nicht aus, um eine geordnete Besiedlung sicherzustellen. Mit einem Quartierplan ist die Grundordnung zu verfeinern und zu ergänzen. Quartierpläne bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung entsprechende Überbauung von zusammenhängenden Gebieten. Nicht zuletzt besteht mit dem Instrument des Quartierplans die Möglichkeit, Abweichungen von der Regelbauweise zu genehmigen. In diesen Fällen werden die gestalterisch-qualitativen und energetischen Anforderungen an die Bebauung erhöht.

Die vorliegende Richtlinie zeigt auf, wie sich die Quartiere aus Sicht der Gemeinde entwickeln sollen und welche besonderen Anforderungen mit den Quartierplänen zu regeln sind. Der Einwohnergemeinderat stützt sich bei der Beurteilung und der Genehmigung der Quartierpläne auf diese Richtlinie.

2 Anlass

Gemäss Bau- und Zonenreglement vom 25. November 2012 erlässt der Einwohnergemeinderat Richtlinien zu den Qualitätsanforderungen an Quartierpläne (Art. 39 BZR).

Mit der vorliegenden Richtlinie werden einerseits allgemeine Ausführungen zur Bemessung und Sicherung der Qualität gemacht und andererseits für die Quartierplanpflichtgebiete spezifische Anforderungen beschrieben und die angestrebte räumliche Entwicklung aufgezeigt.

Als Ergänzung zur vorliegenden Richtlinie besteht ein Leitfaden für die Erarbeitung von Quartierplänen mit dem das Instrument der Quartierplanung erläutert wird.

3 Verbindlichkeit und Wirkung der Richtlinien

Die vorliegenden Richtlinien sind allgemein verbindlich. Die spezifischen Anforderungen an die Quartierplanpflichtgebiete im Anhang sind für die Behörden verbindlich.

4 Qualitätsanforderungen

4.1 Allgemeine Anforderungen an Quartierpläne

Die Grundlegenden Anforderungen an die Qualität werden in Art. 39 BZR sowie Art. 18 f BauG gemacht. Diesen Anforderungen müssen sämtliche Quartierpläne nachkommen, unabhängig davon, wie weit mit einem Quartierplan von der Regelbauweise abgewichen wird. Je nach Anforderungen des Gebiets und der vorgesehenen Nutzung können die Anforderungen unterschiedlich gewichtet werden.

4.2 Spezifische Anforderungen an Quartierplangebiete

Für die bestehenden noch nicht ausgeführten Quartierplanpflichtgebiete werden im Anhang zu dieser Richtlinie spezifische Anforderungen formuliert. Der Einwohnergemeinderat behält sich vor, zu Beginn einer Planung weitere Anforderungen für die Entwicklung der Gebiete zu stellen. Zu den Quartierplanpflichtgebieten werden folgende Themen Anforderungen definiert:

- Planungszweck und Art der Nutzung
- Gebäude- und Nutzungsmasse
- Gestaltung und Eingliederung
- Erschliessung
- Aussenraum und Gemeinschaftsanlagen
- Naturgefahren (falls erforderlich)
- Lärmschutz (falls erforderlich)

Die Anforderungen sind durch die Behörden bei der Beurteilung der Quartierpläne zu berücksichtigen.

5 Gewährung des Nutzungsbonus

Der Einwohnergemeinderat kann bei ausgewiesenen Qualitäten der Quartierplanung eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 15% und ein zusätzliches Vollgeschoss gewähren. Liegt dem Quartierplan ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zugrunde, so kann der Einwohnergemeinderat auf eine Beschränkung der Geschossflächenziffer resp. der Anzahl Vollgeschosse grundsätzlich verzichten (vgl. Art. 40 BZR).

Für die Bemessung der Höhe des Bonus massgeblich sind

- die Qualität der vorgesehenen Bebauung (Grundanforderungen gemäss Art. 39 BZR)
- das öffentliche Interesse an der Bebauung / Nutzung hinsichtlich der Erfüllung übergeordneter Zielsetzungen

Wenn mit einem Quartierplanentwurf ein Nutzungsbonus beantragt wird, beurteilen die Baukommission sowie allenfalls das Fachgremium Ortsbild die Qualität des Entwurfs und stellen Anforderungen für die Gewährung des Nutzungsbonus. Je grösser die Qualität, desto höher fällt der Nutzungsbonus aus. Baukommission und Fachgremium Ortsbild stützen sich bei der Beurteilung der Qualität auf die nachfolgenden Kriterien sowie auf die spezifischen Entwicklungsziele der Planungsgebiete.

Die Massnahmen zur Erfüllung der Qualitätskriterien sind im Bericht zum Quartierplan nachvollziehbar darzulegen.

6 Qualitätskriterien

Gestützt auf Art. 39 BZR sowie auf Art. 18 BauG sind im Folgenden Qualitätskriterien beschrieben, die bei der Beurteilung von Quartierplänen angewandt werden. Will ein Quartierplan einen Bonus in Anspruch nehmen, lässt sich aus der Erfüllung der Kriterien das Mass des Bonus bestimmen.

Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.

- Gut ablesbare Gesamtidee
- Masstäblichkeit und ausgewogenes Verhältnis von Bauten und Freiräumen
- Optimale Einbindung in das städtebauliche Gefüge
- Integration der technisch notwendigen Bauten in die Gebäudekubatur

Die geplante Überbauung entspricht bau- und siedlungsökologischen Anforderungen.

- Berücksichtigung der Erkenntnisse ökologisch orientierten Bauens
- Differenzierte Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und vorhandener Landschaftselemente und Naturobjekte
- Möglichst hoher Anteil an wasserdurchlässigen und begrünbaren Belägen
- Besondere Massnahmen zu Retention des Meteorwassers
- Flachdächer haben eine überdurchschnittliche Qualität in Bezug auf ökologische Anforderungen aufzuweisen

Die geplante Überbauung ist siedlungsgerecht, weist architektonische und wohnhygienische Qualitäten auf und gliedert sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

- Überdurchschnittliche architektonische Qualität
- Klares Konzept von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sowie der städtebaulichen Übergangsbereiche
- Geschickte Situierung der Bauten bezüglich vorhandener Emissionen und Besonnung
- Zusammenfassen der internen Lärmzonen (Nasszellen, Küchen, Treppenhäuser, Lifte, Leitungsschächte)
- Optimale Eingliederung der Bauten und der Erschliessung in das natürliche Terrain und deren Vegetation

Die geplante Überbauung weist grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume sowie abseits von verkehrsorientierten Strassen gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen auf.

- Detaillierter und verbindlicher Umgebungsplan
- Bezug und Vernetzung mit den Grünräumen der weiteren Umgebung
- Spielplätze für verschiedene Altersstufen mit gutem Bezug zu den Wohnungen, zusammenhängende Spielflächen
- Gedeckter Aussenraum im Ausmass von 1/5 der geforderten Spiel-, Freizeit- und Gemeinschaftsbereiche
- Treffpunkte für Erwachsene im Freien

Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrradverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, sind zweckmässig angelegt.

- Anordnung der Parkieranlagen möglichst als Gemeinschaftsanlage unter Terrain
- Möglichst direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- Gewährleisten eines optimalen Verkehrsablaufs auf den betroffenen und angrenzenden Parzellen, insbesondere an den Schnittstellen zum öffentlichen Grund
- Gut zugängliche und gedeckte Standorte für die Parkierung von Zweirädern, Abstellräume für Anhänger, Kinderwagen etc.
- Attraktive und kurze Wegverbindungen innerhalb der Siedlung mit Anbindung an das kommunale Wegnetz
- Gute komfortable hindernisfreie Erschliessung der Wege und Zufahrten etc.
- Sicherstellen der Verkehrsflächen für einen optimalen Betriebsablauf und Anlieferung/Zufahrt Feuerwehr
- Optimale gebäudeinterne Erschliessungsmöglichkeiten

Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen

- Berücksichtigung alternativer Energiequellen
- Zentralisierte Wärmeversorgung/Anschluss an Wärmeverbund
- Weitere wärmeenergetische, überdurchschnittliche Massnahmen

7 Quartierpläne zur Nachverdichtung

Quartierpläne sind ein geeignetes Instrument zur Nachverdichtung bestehender Quartiere. Gemäss Art. 40 BZR kann mit einem Quartierplan für die Nachverdichtung bestehender Bauten von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn das Quartierplangebiet mindestens 1'700 m² umfasst. Die Mindestgrösse soll gewährleisten, dass nicht Quartierpläne für Einzelobjekte entstehen. Zudem bedarf es für die Gewährleistung der städtebaulichen Qualitätsanforderungen einer gewissen Grösse des Quartierplangebiets.

Um die Ziele einer haushälterischen Nutzung des Bodens bei der inneren Verdichtung zu erreichen, ist die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten ein entscheidendes Kriterium zur Gewährleistung des Nutzungsbonus.

Diese Richtlinie wurde vom Einwohnergemeinderat Sarnen am 16. Dezember 2013 genehmigt.

Sarnen, 19. Dezember 2013

Einwohnergemeinde Sarnen

Der Gemeindepräsident:



Manfred Iten

Der Gemeindeschreiber:



Max Rötheli

Anhang 1 Anforderungen Quartierplangebiete

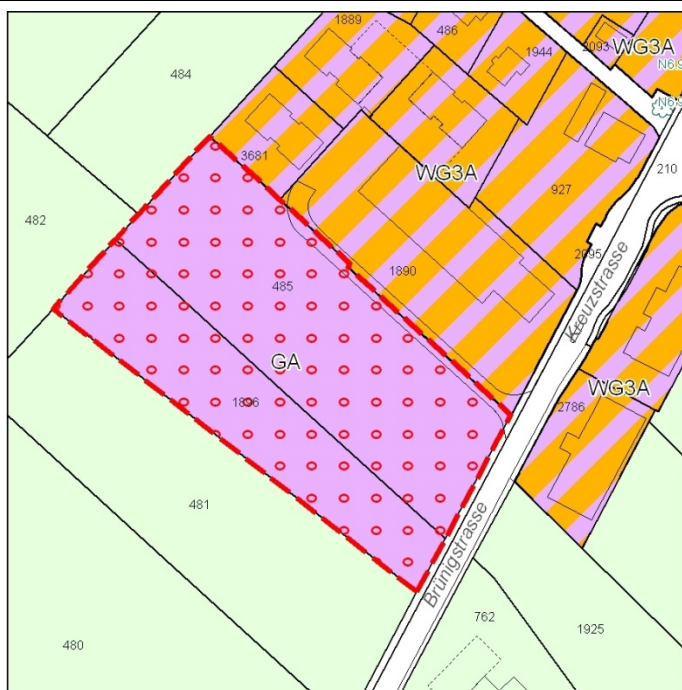
3 Kägiswil, Kreuzstrasse

Index:
B: 10.12.2013

Zone:	Gewerbezone 1
Parzellen:	485, 1896
Fläche total:	10'100 m ²
Fläche unüberbaut:	10'100 m ²

Kapazitätsabschätzung:

Dichte:	0.5
Ausbaugrad:	90%
Wohnanteil: (1 Whg pro Betrieb)	2%
Flächenbedarf Wohnen:	55 m ²
Einwohnerkapazität:	2
Arbeitsplatzanteil:	98%
Flächenbedarf Arbeit:	100 m ²
Kapazität Arbeitsplätze:	45
Zweitwohnungsanteil:	0%
Flächenbedarf Zweitwohnung:	0 m ²
Kapazität Zweitwohnungen:	0



Planungszweck und Art der Nutzung

Personenverkehrsintensive Nutzungen mit mehr als 8 Fahrten pro Tag und Parkplatz sind nicht zulässig. Entlang der Brünigstrasse sind offene Lagerplätze nicht gestattet. Weitere Vorgaben zur Nutzung formuliert die Gemeinde im Rahmen der Verkaufsverhandlungen.

Gebäude- und Nutzungsmasse

Die Mindestnutzung ist mit den Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement vorgegeben. Die Mindesthöhe ist mit der ersten Bauetappe zu erreichen.

Gestaltung und Eingliederung

Mit dem Quartierplan ist die Aussenraumgestaltung aufzuzeigen. Für die Gestaltung des Siedlungsrandes sind mit dem Quartierplan verbindliche Vorgaben zu machen..

Erschliessung

Das Gebiet ist grob erschlossen. Die Feinerschliessung ist mit dem Quartierplan aufzuzeigen. Das Gewerbegebiet ist über die bestehende Zufahrt auf der Parzelle 485 zu erschliessen.