

1. PLANUNGSBERICHT

Quartierplan über die
Parzellen 1975, 2030, 2138, und partiell 1459
Chälenrain
der Gemeinde Alpnach OW

Planungsbericht

01.12.2025 JZ



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Auftrag	
1.2	Zweck	
1.3	Informationen zum Quartierplanperimeter mit den Parzellen 1975, 2030, 2138 und partiell 1459	
1.4	Interessen der Gemeinde	5
1.5	Bezug zum Masterplan Alpnach vom 29.Oktober 2024	6
2	Zielsetzungen	7
3	Erläuterungen zum Quartierplan	7
3.1	Planungsprozesse und Interessensabwägungen	
3.2	Architektonische Erläuterungen	11
3.3	Landschaftsarchitektur	13
3.4	Nutzung	14
3.5	Energie	14
3.6	Situationsplan 1 : 500	14
4	Rechtsgrundlage/ Sondernutzungsvorschriften (SNV) und Ausnahmegewilligungen	15
4.1	Bebauungsstudien - künftiges Bauprojekt	15
4.2	generelle Rückschlüsse für den Quartierplan:	15
4.3	Rechtsgrundlage	15
4.4	Besondere Bauvorschriften	15
4.5	Abweichungen von den Bauvorschriften	15
5	Spezielle Sachgebiete	18
5.1	Verkehr (K)	18
5.2	Ver- und Entsorgung (N)	19
5.3	Lärmschutz (P)	19
5.4	Bevölkerungsschutz (M)	19
5.5	Brandschutz (L)	20
5.6	Naturgefahren	20
5.7	Topografie/ Geologie (D/O)	20
5.8	Gewässerschutz (O)	20
5.9	Hindernisfreies Bauen	20
6.	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	21

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag

Die Novus Projekt AG, Oberstmühle 12, 6370 Stans, hat als Grundeigentümerin die Josef G. Zangger GmbH, Bruchstrasse 5, 6003 Luzern mit der Quartierplanung über die Liegenschaften, Parzellen Nrn. 1975, 2030 und 2138 am Chälenrain in Alpnachstad beauftragt.

1.2 Zweck

Der Quartierplan umfasst die Parzellen 1975, 2030 und 2138, sowie den Endbereich mit Wendehammer der Erschliessungsstrasse 1459, Chälenrain in der Gemeinde Alpnach dient dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive, architektonisch qualitätsvolle und siedlungs- und landschaftsgestalterisch harmonische resp. ortsbaulich gut verträgliche Wohnüberbauung zu schaffen.

1.3 Informationen zum Quartierplanperimeter mit den Parzellen 1975, 2030, 2138 und partiell 1459

Das zu überbauende Gebiet liegt westlich der Bahnlinie der Zentralbahn, der Kantonsstrasse (K4) und der Autobahn (A8), am Fusse des Pilatus. Die Parzellen sind gemäss dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Alpnach aufgeteilt in die 2 - geschossige Wohnzone, Grünzone, Wald und der Erschliessungsstrasse.

Das Quartierplangebiet Chälenrain ist im Nord- und Südwesten von der Landwirtschaftszone, im Süden und Nordosten von der 2 – geschossigen Wohnzone umgeben.

Die rechtliche Grundlage für das Erstellen des Quartierplans bildet das BZR der Gemeinde Alpnach mit Stand vom 19. November 2019, sowie das Baugesetz des Kantons Obwalden mit Stand vom 1. September 2020.

Der Gestaltungsplan aus dem Jahre 1999 basierte auf der damaligen BZR. In dieser war der heutige Terrassenartikel noch nicht enthalten. Anfangs der 2000-er Jahre war es fast nicht möglich Käufer zu finden. Ausschlaggebend waren unter anderem die damalige Wirtschaftslage. In der Folge wurde der Gestaltungsplan später annulliert.

Das verpflichtete Quartierplangebiet wird durch die angrenzende freie Baufläche auf der Parzelle Nr. 1975, die angrenzende Parzelle Nr. 2030 und den Teilbereich der Strassenparzelle 1459 ergänzt, damit im Chälenrain eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig, zusammenhängende Wohnüberbauung realisiert werden kann.

Topografisch ist das Gelände geprägt von vielen Mulden, Hügeln, Senken und Hangneigungen bis zu 45°.

Der Quartierplanperimeter weist eine Fläche von 10'895.5 m² auf. Diese ist aufgeteilt in eine anrechenbare Grundstückfläche in der Bauzone mit 7'516 m² und eine nicht anrechenbare Grundstückfläche für Wald von 1'740 m², einer Grünzone mit 1'463 m², sowie dem Endstück der Chälenstrasse mit 176.5m². Diese Fläche von 176.5 m² wird nicht in die Berechnung der ÜZ einbezogen.

Auf die mögliche Nutzungsumlagerung der Parzelle Nr. 1459 auf den Quartierplanperimeter wird verzichtet. Die anrechenbare Grundstückfläche beträgt unverändert 7'516 m².

Auf dem Areal sind 6 Wohnbauten geplant, davon 5 Terrassenhäuser mit total 41 Wohnungen und einem 2 – geschossigen Regelbau mit zwei Duplex- und einer Einliegerwohnung.

Das Baugebiet Chälenrain ist ab der Brünigstrasse (K4) über die Chälengasse im Eigentum der Gemeinde Alpnach und über die Chälenrainstrasse im Eigentum der Novus Projekt AG optimal grob und fein erschlossen. Die unmittelbare Nähe zur Bahnstation der Zentralbahn (12 Gehminuten entfernt), der Pilatus Zahnradbahn und der Schifffahrt, sowie die gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz (A8), sowie die grösstenteils ruhige Umgebung mit dem Alpnachersee und dem Sarneraatal mit seinen unzähligen Naherholungsgebieten, sind ideale Voraussetzungen für eine attraktive Wohnnutzung.

1.4 **Interessen der Gemeinde (Ziele und Vorhaben)**

Die Schwerpunkte der Gemeinde sind auf der Website in ihrem Ortsbild formuliert. Sie ist eine „**attraktive Wohngemeinde am Ufer des Alpnachersees und am Fusse des Pilatus**“.

Alpnach liegt auf 464 m.ü.M. und umfasst ein Gebiet von 56.6 km². Hier leben über 6'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie profitieren nebst den vielseitigen Arbeitsmöglichkeiten und attraktiven touristischen Angeboten, auch von der verkehrstechnisch günstigen Lage an der Transitstrecke Luzern - Interlaken mit den Anschlüssen von Bahn und Autobahn.

Die Gemeinde Alpnach besteht aus den drei Dorfteilen:

- Alpnach Dorf mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung, der Schule, den Kirchen
- Alpnachstad am Vierwaldstättersee mit der Talstation der Pilatusbahn, der steilsten Zahnradbahn der Welt
- Schoried, dem erhöht gelegenen Dorfteil, der vor allem durch seine schöne Wohnlage besticht.
- Alpnach ist eine fortschrittliche Gemeinde mit ausgezeichneten Wohnlagen und nutzt die zentrale Lage zur Ansiedlung von Betrieben und Arbeitsplätzen, aktuell 531 Betriebe mit 3'160 Arbeitsplätzen.
- Die öffentliche Infrastruktur und das bestehende Strassennetz werden bedürfnisgerecht ausgebaut und die Lebensqualität in den Quartieren wird erhalten oder verbessert.
- Der Anteil des öffentlichen Verkehrs wird gefördert und gesteigert. Sicherung der Grün- und Freiraumqualitäten der Areale und der naturräumlichen Vernetzung ist ein weiteres Grundanliegen.

Alpnach bietet ruhige Wohnlagen, nahe Erholungsgebiete, ideale Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Schule.

Aus dem Leitbild der Gemeinde

Entwicklung und Raumordnung

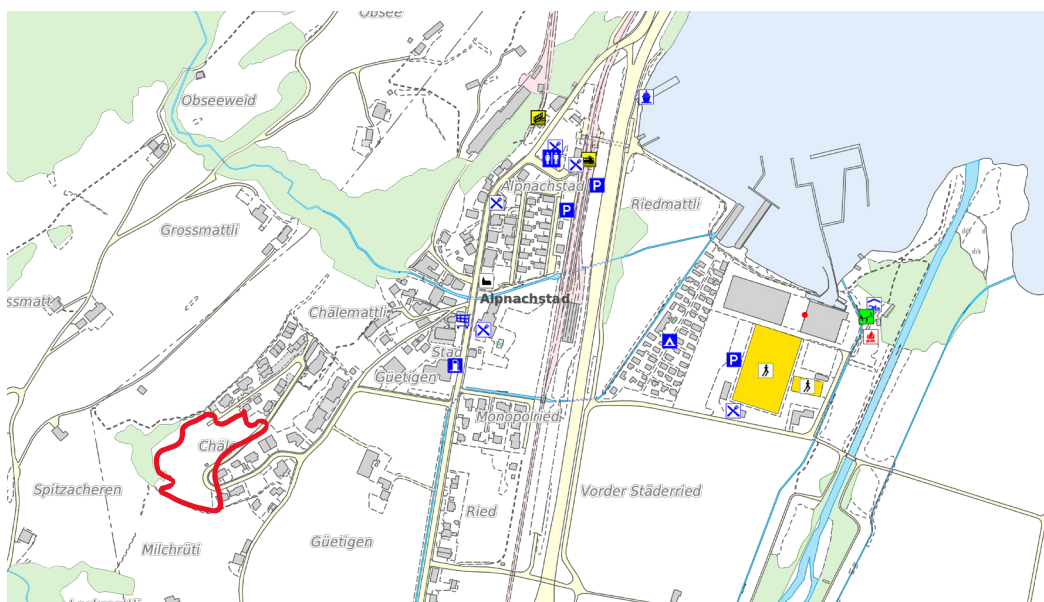
- Ein harmonisches und nachhaltiges Wachstum der Gemeinde ist sichergestellt. Wir gewährleisten eine Einzonungspolitik, die einen moderaten und verkräftbaren Bevölkerungszuwachs erlaubt.
- Wir sensibilisieren die Bevölkerung für umweltgerechtes Denken und Handeln. – Wir fördern Siedlungsprojekte, welche vermehrt selbstbewohntes Wohneigentum ermöglichen.
- Wir setzen uns gegen eine Hortung von Bauland ein.
- Wir unterstützen und fördern die Identität, Attraktivität und Eigenheit der einzelnen Ortsteile (Alpnachstad, Schoried).

Natur und Umwelt

- Unsere ökologisch wertvollen Lebensräume sind aufgewertet.
- Wir sensibilisieren die Bevölkerung für einen sorgsam Umgang mit der Energie (Minergie, Verwendung heimischer Baustoffe, Erreichen des Labels „Energistadt der Schweiz“ usw.).
- Wir sensibilisieren die Bevölkerung für eine umweltgerechte Abfallentsorgung.
- Wir fördern die Pflege von Besonderheiten unseres Dorfbildes wie Gasen, Hecken und Hochstämme.

Verkehr

- Die Gemeinde ist durch den öffentlichen und privaten Verkehr optimal erschlossen; dabei wird der Wohn- und Lebensqualität umfassend Rechnung getragen.
- Wir erstellen ein umfassendes Verkehrskonzept in Abstimmung und Ergänzung des kantonalen Verkehrskonzeptes (öffentlicher und privater Verkehr, Langsamverkehr, Sicherheit der Schulwege, Temporeduktionen, Ortsbus, Vollanschluss A8, Fussverbindungen, Wanderwege usw.).



1.5 Bezug auf den Masterplan Alpnach vom 29. Oktober 2024

Im Masterplan wird auf Seite 20 folgende Aussage gemacht: **«Alpnach versteht sich als Tor zum Kanton Obwalden und übernimmt durch die räumliche Nähe zum Agglomerationsraum Luzern wichtige Arbeits- und Wohnfunktionen im Kanton und über die Kantongrenze hinaus.»**

Alpnach weist einen klaren Bedarf an Wohn- und Mischzonen auf. Gerechnet wird mit einem Zuwachs von 530 Personen in den nächsten 15 Jahren.

Mit dem Chälrain befinden wir uns nicht in einem Gebiet mit landschaftlich angepasster, sondern in einem Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit.

«Der Pilatus gilt gemäss kantonalem Richtplan als ein internationaler Schwerpunkt des Intensivtourismus.»

Die der Topographie des Berges nachzeichnende Form des Terrassenhauses, schmiegt sich an den Pilatus an. Nur ein Terrassenhaus bestärkt die Topografie in dieser Weise und kämpft nicht gegen diese an, sondern verbindet sich mit ihr.

Eine nächste wichtige Formulierung im Masterplanes ist: «ein durchgrüntes Siedlungsgebiet auch unter der Prämisse der Verdichtung» zu erhalten.

Die gemäss BZR erlaubte Dichte wird mit den projektierten Bauten nicht erreicht.

Im vorliegenden Quartierplan ist eine öffentliche Durchwegung geplant. Mitten durch eine ökologische, bepflanzte Anlage mit hohem Biodiversitätsgehalt und subtilen Abstufungen in den privaten Bereichen. Die gesamte Treppenanlage wird durch eine begrünte Pergola überdeckt. Die projektierte Bebauung – gut sichtbar bei den Häusern H1 – H3, mit den von Haus zu Haus vorgesehenen Abtreppungen von 60cm - schmiegt sich fast vollkommen dem vorhandenen Gelände an. In Kombination mit der standortgerechten naturnahen Bepflanzung verbinden sich Bauten und Gelände harmonisch miteinander.

Ein weiteres Ziel des Masterplanes zur Sicherung der Grünräume ist die Verlagerung der Parkierungsflächen in den Untergrund. Dies ist in unserem Quartierplan der Fall. Dass sich dadurch massive Eingriffe ins bestehende Terrain ergeben, ist unumgänglich. Um die neu erstellten Bauten wird das Gelände entsprechend neu angepasst und optimiert.

Der vorliegende Quartierplan verfolgt ebenfalls diese Ziele.

2 Zielsetzungen

Ziele des Quartierplans auf den Parzellen 1975, 2030, 2138 und partiell 1459

Auf der Ebene der Sondernutzungsplanung, d.h. für den Quartierplan auf den Parzellen 1975, 2030, 2138 und partiell 1459 gelten folgende Zielsetzungen:

- Differenziertes Wohnungsangebot innerhalb des Areals, um ein möglichst breites Spektrum von Interessenten anzusprechen.
- Sicherung der wichtigsten Achsen des Fuss- und Wanderwegnetzes und der entsprechenden Anschlüsse.
- Schutz des Areals vor Hangmuren, Steinschlag und Oberflächenwasser
- Ergänzende Regelungen betreffend Begrünung und Ökologie
- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden
- Optimierte Einpassung der Bauten in die bestehende Topografie
- Zeitgemässes Bauen hinsichtlich Architektur, Konstruktion und Energieverbrauch

3 Erläuterungen zum Quartierplan

3.1 Planungsprozesse und Interessensabwägungen

Der vorliegende Entwurf des Quartierplans der Firma Novus Projekt AG in Stans, wurde vom beauftragten Architekten Josef G. Zangger GmbH, Luzern/Sempach, im Zeitraum zwischen November 2021 bis November 2025, in enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und den Verantwortlichen der Gemeinde Alpnach, den Landschaftsarchitekten von Idea Verde Sursee, sowie den erforderlichen Fachplanern und zuständigen Amtsstellen des Kantons Obwalden und der Gemeinde Alpnach erarbeitet.

Nach der ersten Eingabe vom 16.05.2022, begann der Dialog mit den Verantwortlichen der Gemeinde Alpnach. Dabei zeigte es sich, dass es noch viele offene Punkte gab, welche überarbeitet werden musste.

Am 10.02.2023 überreichten wir der Gemeinde den überarbeiteten Quartierplan Süd-Sonne-Chälenrain.

Am 22.08.2023 erhielten wir eine umfassende Stellungnahme der Planungskommission im Rahmen der Vorprüfung. Dabei zeigte sich, dass der gesamte Quartierplan nochmals nachgeschärft werden musste.

Ab dem Sommer 2024 nahmen die gemeinsamen Diskussionen und Überarbeitungen Fahrt auf und dauerten bis zum 22. August 2025.

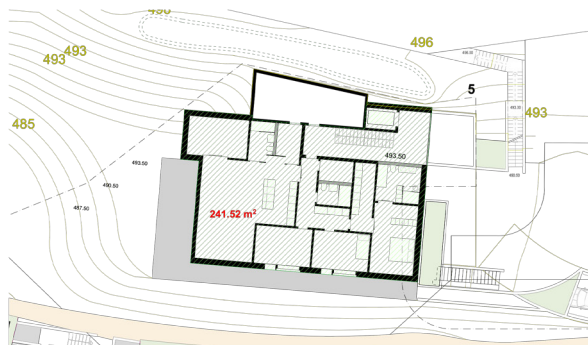
Punkt für Punkt wurde auseinandergenommen und aufbereitet.

Festlegung Nutzungsdichte

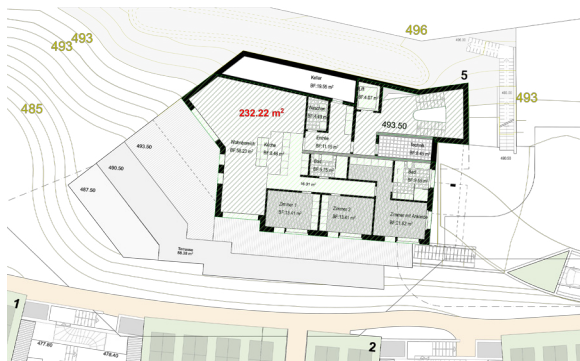
Die Nutzungsdichte für Terrassenhäuser gegenüber der Regelbauweise wurde anhand von Schemas abgehandelt und der Faktor auf 3.97 festgelegt.

Terrassenhaus oder Regelbau bei Haus H5

Bei Haus H5 war der offene Punkt, ist das Gebäude baurechtlich als Terrassenhaus oder als Regelbau zu beurteilen. Anhand der Studien über einen Regelbau oder einem Terrassenhaus, hat sich die Planungskommission eindeutig für das Projekt Terrassenhaus entschieden. Das Terrassenhaus schmiegt sich an das bestehende Terrain, im Gegensatz zum Regelbau, der durch seine zulässige Höhe zu markant in Erscheinung treten würde.



Regelbau



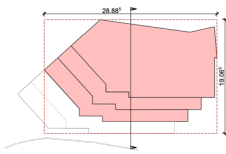
Terrassenhaus

Hangneigung bei Haus H5

Es galt nun aufzuzeigen ob das Terrain auch die geforderte Neigung für Terrassenhäuser aufweist. An der Sitzung vom 22. August 2025 wird in der Aktennotiz folgendes festgehalten: *«es wurde aufgezeigt, dass durch eine Schnittlinie 90° zum Hang, eine Neigung von über 20% erreicht wird.»*

Nach dem Baugesetz wird verlangt, dass der Stockwerkversatz 3m beträgt. Dies trifft zu bei den Bauten H1 – H3. Der Versatz erfolgt jedoch nur in einer Richtung. Ganz anders bei Haus5. Um eine möglichst enge Anlehnung an die bestehende Topografie zu erreichen, haben wir das Terrassenhaus diagonal verzogen. Bei Haus 5 geht der Verzug in zwei Richtungen. In die Richtung hangabwärts ist der

Versatz 2m und in die süd-westliche Richtung 3m und in der Diagonalen 3.16m. Aufgrund der stark sich stark verändernden Topografie, liegt die Hangneigung je nach Schnittlinie einmal über und einmal unter 20%.



Der Schnitt zeigt auf, dass die Hangneigung für Terrassenhäuser genügt.

Eingliederung ins Ortsbild

Die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild war ein weiterer Punkt. Alle Gebäude wurden gründlich überarbeitet, was Form und Einpassung in die bestehende Topografie betrifft. Die Häuser H1 - H3 wurden zuerst in der Mitte gesplittet und um 60cm versetzt. Im Weiteren wurden die Häuser gegenseitig ebenfalls um 60cm versetzt, so dass das Haus H1 jetzt 3m tiefer liegt, als das Haus H3. Gleichzeitig wurde so auch die Horizontale gebrochen. Das Haus H4 wurde ebenfalls tiefer gesetzt. Das Haus H6 wurde komplett verändert, besser auf die Besonnung ausgerichtet und insgesamt stärker an die Topografie angepasst. Bei Haus H5 war dies ebenfalls der Fall. Die beiden Einstellhallen wurden auf die neuen Höhenlagen und veränderten Geometrien der Gebäude angepasst.

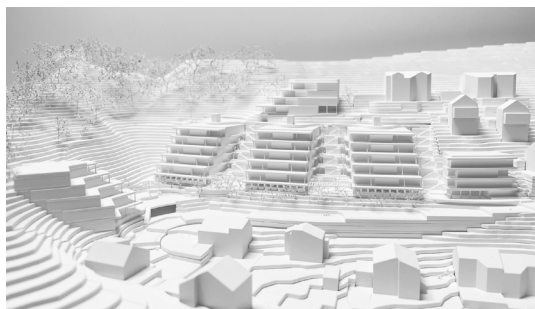


Foto altes Modell

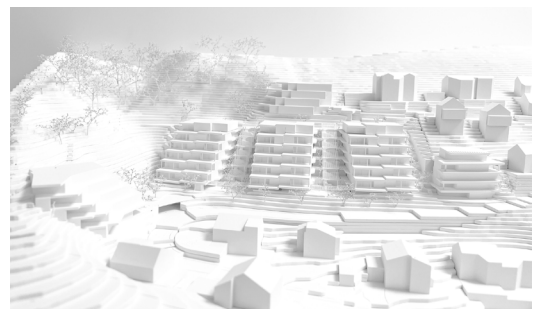


Foto neues Modell

Zwischenräume bei den Häusern H1 - H2 - H3

Die Zwischenräume bei den Häusern H1 - H2 - H3 sind komplett verändert worden. Die gesamte Treppenanlage wird mit einer begrünten Pergola überdeckt. Die Horizontale wurde mit dem Versetzen der Häuser gebrochen und die intensive Begrünung mit standortgerechten und naturnahen Pflanzen schaffen eine klare Trennung der Bauten untereinander

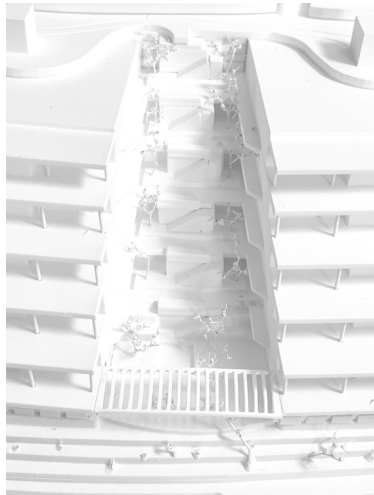


Foto altes Modell

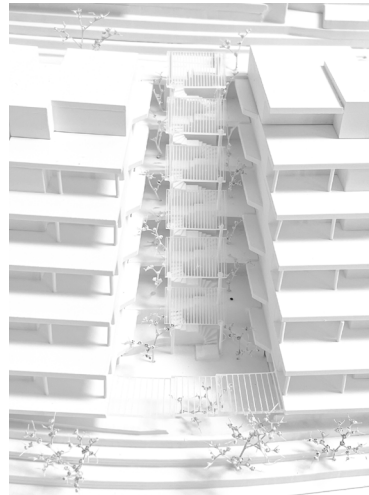
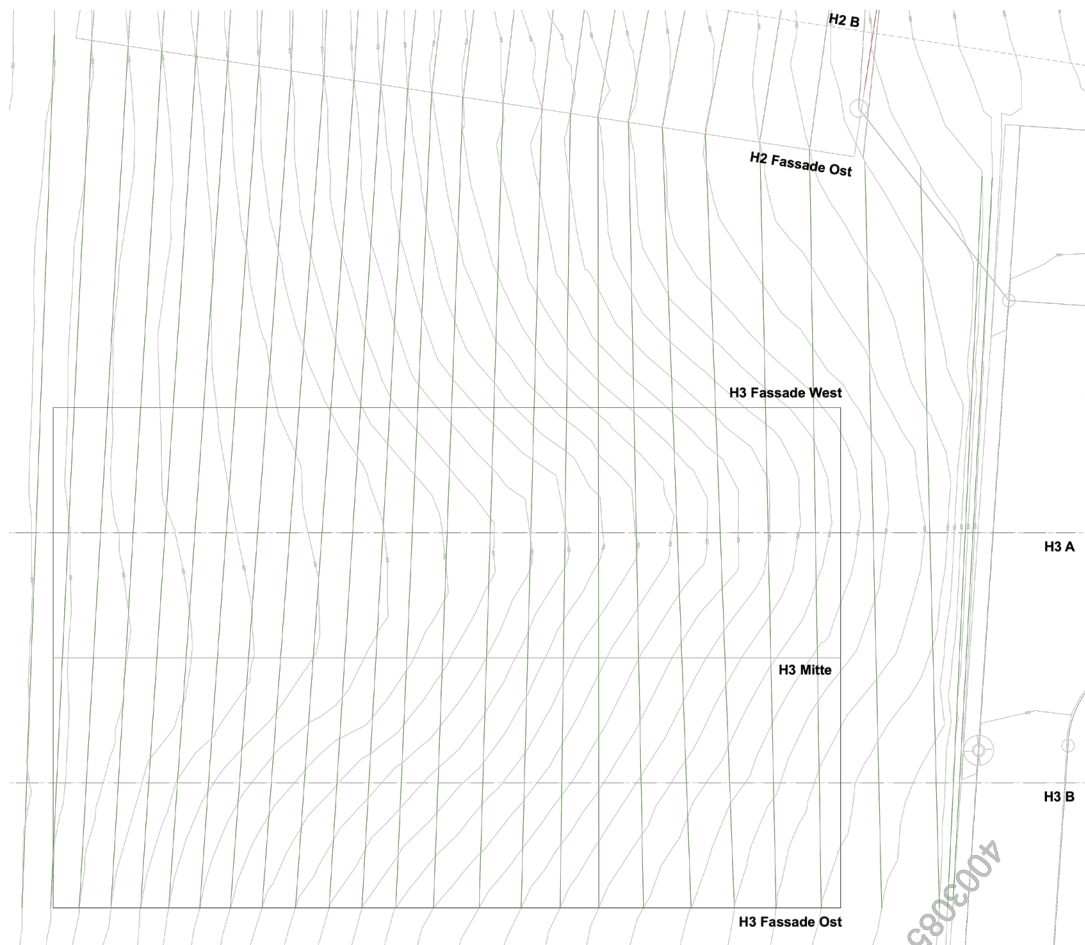


Foto neues Modell

Topografie

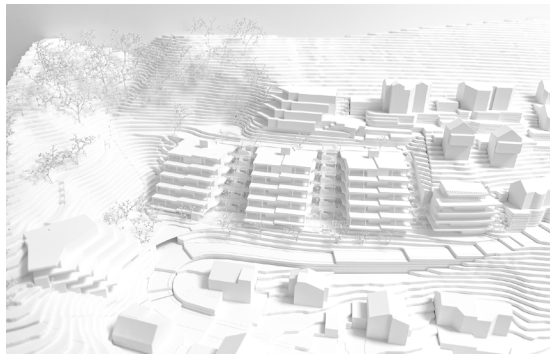
Die grosse Herausforderung bei der Planung dieses Areals stellt unter anderem, die gesamte Topografie dar. Der unregelmässige Geländeverlauf, die starken, aber auch wieder abflachenden Hangneigungen von bis zu 45° fordert uns Architekten. Nicht in allen Punkten war es möglich die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Gerade was die Schnittlage der Lotlinien betrifft, haben wir die Methode der grafischen Anpassung vorgenommen. Dies wird sichtbar bei Haus H3, wo die Lotlinie entlang der Fassade ohne Probleme eingehalten werden kann, in der Mitte der Gebäude aber nicht. Diese Begründung wurde an der Sitzung vom 22. August 2025 als nachvollziehbar akzeptiert.



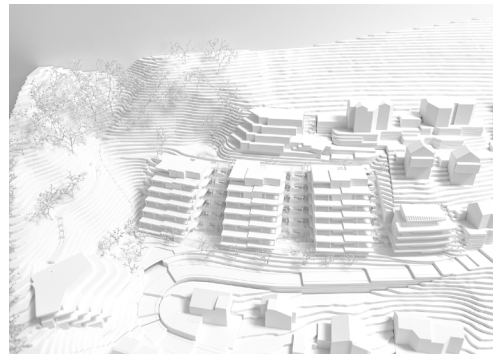
Grafische Begrädigung der Höhenlinien
Die begrädigten Höhenlinien sind grün

Nutzungsdichte/ 6. Teilgeschoss bei den Häusern H1-H3

Um den Zielvorstellungen von Bund, Kanton und Gemeinde nachzukommen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird, haben wir uns für ein sechstes Teilgeschoss auf den Häusern H1- H3 entschieden. Trotz dieser Massnahme erreichen wir die maximal mögliche Stockwerksfläche nicht. Gemäss BZR der Gemeinde kann diese Abweichung nach Art. 45 bewilligt werden. bei den Häusern H5 + H6 haben wir ein mögliches 5. Geschoss weggelassen.



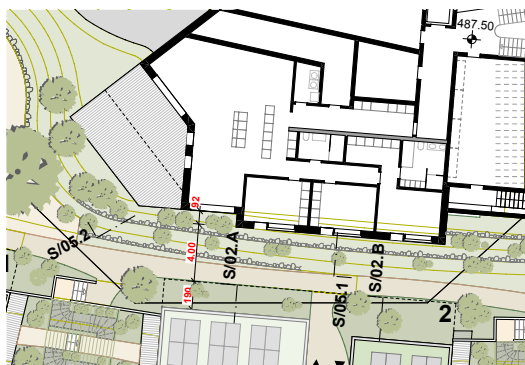
Häuser H1 – 3 ohne Teilgeschoss



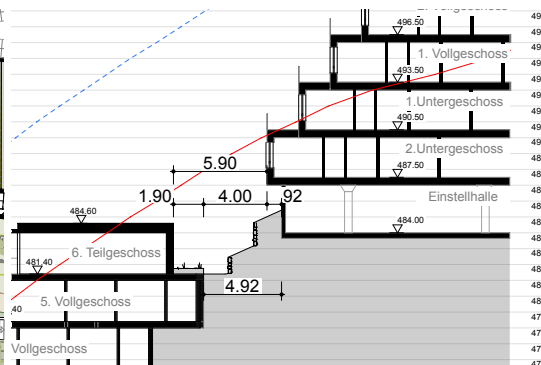
Häuser H1 – 3 mit Teilgeschoss

Gebäudeabstand zwischen H2 und H5

In einem letzten Punkt galt es den Abstand zwischen den Häusern H2 + H5 zu prüfen.



Grundriss



Schnitt

Die Pläne zeigen auf, dass die Abstände auch aus brandtechnischen Gründen kein Problem darstellen. Die beiden sich gegenüberstehenden Fassaden müssen und werden massiv ausgebildet.

3.2 Architektonische Erläuterungen Ortsbauliches Konzept

Das bereits bebaute Gebiet - also die nähere Umgebung - basiert auf einem früher erstellten Zonenplan, zu einem Zeitpunkt bevor der Terrassenartikel in die BZR aufgenommen wurde.

Um der Körnung der bestehenden Umgebungsbauten gerecht zu werden, haben wir verschiedene Volumetrien erarbeitet, um eine vergleichbare Maßstäblichkeit im Quartier zu erzielen. So sind die Häuser H1 – H3 gegeneinander und ineinander abgestuft worden um eine stärkere Kleinteiligkeit zu erreichen und um zugleich die Horizontale zu brechen. Haus H4 wurde bewusst tiefer gesetzt um eine Angleichung zur bestehenden Baute im Osten zu erreichen. Das Terrassenhaus H5 haben wir ebenfalls tiefer gelegt und auf ein fünftes Geschoss verzichtet. Damit schaffen wir einen harmonischen Übergang zur Nachbarbaute. Haus H6 wurde aus Rücksicht auf die Nachbarschaft stark in die bestehende

Topografie eingepasst. Das Quartierzentrum zwischen den Bauten H1 + 6, wie auch der Aussichtspunkt mit Grillplatz sind neue Elemente in diesem Quartier und schaffen die Möglichkeit für Begegnungen mit der ganzen Nachbarschaft.



Axonometrie des Quartierplans

Die gesamte Anlage wird geprägt durch 4 Gebäudetypen, die sowohl topografisch als auch besonnungsmässig optimiert in das anspruchsvolle Gelände eingefügt werden. Das ganze Areal ist autofrei. Die Garagierung für den motorisierten Verkehr ist in Einstellhallen unter das Terrain gelegt. Das gesamte Gebiet ist über Wege und Treppen für jedermann frei zugänglich und zugleich für die Bewohner mit Liftanlagen erschlossen. Bedingt durch die Hanglage sind alle Gebäude so platziert, dass keine gegenseitigen Beeinträchtigungen entstehen

Die Gebäude sind in der Höhe differenziert ausgestaltet. Diese liegen zwischen 2 Geschossen mit Attika beim Haus H4 und Einliegerwohnung, drei gleichartig gestalteten 6 – geschossigen Terrassenhäuser (Haus H1 – H3) und zwei 4 – geschossigen Terrassenhäusern (Haus H5 + H6). Angestrebt wird eine ruhige, integrative Lösung. Trotz der starken Hanglage mit unregelmässigem Geländeverlauf und Neigungen von gegen 45°, entsteht hier ein Wohnen im Park.

Die Wohnungen der Häuser H5 und H6 sind über ein konventionelles Treppenhaus erschlossen. Ebenso die Einliegerwohnung in Haus H4. Die beiden darüberliegenden Maisonette-Wohnungen erreicht man über eine äussere Treppenanlage. Jede Etage wird mit Liftanlagen bedient. Bei den Häusern H1- H3 sind die Wohnungen über äussere Zugänge erschlossen, wie bei einem Einfamilienhaus. Grosse Vertikallifte ermöglichen ein problemloses Zügeln.

Architektursprache

Angestrebt wird eine zeitgemässe Architektursprache, die im Rahmen des Bauprojektes näher erarbeitet werden wird. Angedacht ist, die statischen Elemente in Recycling-Beton oder mittels Stahlstützen zu erstellen. Wo möglich werden Decken in Holz ausgeführt. Die nicht erdberührten Wände, sprich Fassaden, sind in Holz geplant. Bei zu knappen Bauabständen sind allerdings die

Brandschutzvorschriften massgebend. Die Grundrisse sind so konzipiert, dass bis auf die Nasszellen und statisch relevanten Teile die Flächen relativ frei unterteilt werden können. Alle Balkone bis auf Haus H4 sind teilweise mit Pflanztrögen ausgestattet. Balkongeländer werden transparent in Metall ausgebildet. Jede Wohnung verfügt über einen angemessenen, ungeheizten Wintergarten.

3.3 Landschaftsarchitektur

Die neue Wohnüberbauung profitiert durch ihre exzellente Lage - ein Freiraum mit Weitsicht auf See, Berge und viel Grün. Durch die Unterquerung der galerie-ähnlichen Eingangsgeschosse, die optisch nicht in Erscheinung treten, entsteht ein spannender Spielraum, welcher die Chälenrainstrasse mit dem Aufenthaltsbereich hindernisfrei verbindet. Die erwähnte Galerie mit der Pergola artig überdachten Zwischenbereichen wird mit einer grosszügigen Freifläche am Ende des Spielraumes abgeschlossen, welche die Bewohner zu Begegnung und Spiel einlädt. Für Bewegung und Staunen sorgt ein Rundgang, der die Gebäude in Form eines Wanderweges mit alpinem Charakter verbindet. Der Panoramablick auf erhöhter Lage oberhalb des Freiraumes fördert die Erholung und Entspannung. Gleichzeitig lädt der Standort fern vom Quartierplatz zu spontanen Treffen am Feuer ein. Wiesenflächen verbinden das Areal sanft mit der angrenzenden Landschaft. Nach innen können die Freiräume der autofreien Siedlung ihre positive Wirkung auf die Wohnqualität voll entfalten. Die interne Verbindung erfolgt vorwiegend über Treppenanlagen, welche mit begrünten Wänden und der offenen bepflanzbaren Pergola eine natürliche Ausstrahlung erhalten.

Die gesamte Umgebung – aufgezeigt im Freiraumkonzept – ist im Gegensatz zur präzisen Verteilung der Baukörper, beschwingt, organisch und naturnah ausgebildet. Für die Hangsicherung ist im Erschliessungsbereich Stahlbeton zwar notwendig, dieser ist jedoch nicht sichtbar und wird durch Stampflehmwände im Treppenbereich und einer ökologischen Bepflanzung verdeckt. Im Erschliessungsbereich wird Stahlbeton nur dort verwendet wo dies zwingend notwendig ist. Die Erschliessungsbereiche zwischen den Bauten werden mit Stützmauern aus Stampflehm und filigranen Treppenkonstruktionen mit dezenten Absturzsicherungen aus Stahl gestaltet, begleitet wird die gesamte Anlage von einer aufwendigen und nachhaltigen Bepflanzung. Dadurch entsteht ein gestalterisch qualitätsvolles, parkähnliches Erscheinungsbild, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Auf der im Gebäudebereich nicht sichtbaren Geschossebene 2 werden die Bauten H1 - H3, H4 und H6 für den Langsamverkehr erschlossen. Zwischen diesen Häusern ergeben sich platzartige Situationen, die als Spielflächen genutzt werden können. Zwei weitere Spielplätze befinden sich oberhalb von Haus 1 auf der Ebene 8 sowie zwischen Haus 1 und 6 auf der Ebene 2.

Das kleine Rinnsal, das aus dem Wald herausläuft, wird ökologisch ausgebaut. Es verläuft über den Südosthang, sammelt sich in Zwischenbecken und wird bis auf die Spielebene des Quartierplatzes zwischen Haus H1 + H6 geführt. Die Versickerung erfolgt in der Nähe der Einfahrt zur Einstellhalle.

Eine Versickerung von Meteorwasser ist aufgrund der untief anstehenden Felsoberfläche oder dichten Moränenablagerungen voraussichtlich nicht möglich. Zudem ist ein konzentrierter Wassereintrag im Hang aus stabilitätsmassiger Sicht kritisch und nicht sinnvoll. Dachwasser muss mit Retention in die Meteorleitung eingeleitet werden. Die Retention erfolgt über eine entsprechende Flachdachausbildung mit reduzierten Abflussmengen.

3.4 Nutzung

In den insgesamt 6 Gebäuden sind 44 Wohnungen im Stockwerkeigentum vorgesehen.

Die Wohnungen haben zwischen 3½ – 5½ Zimmern. In den Häusern H1 - H3 sind beim Eingangsbereich Gemeinschaftsräume vorgesehen. Alle Bauten verfügen über innen und aussen angeordnete Veloräume.

Die Wohnbauten weisen insgesamt eine Bruttogeschossfläche von 7'910 m² auf. Die gesamte Nettowohnfläche beträgt 6'000 m².

3.5 Energie

Die gesamte Überbauung wird im zertifizierten Minergie P – Standard oder einer gleichwertigen Lösung ausgeführt. Darin enthalten sind auch die erforderlichen PV – Anlagen.

3.6 Situationsplan 1:500

Der Situationsplan enthält alle in Planform darstellbaren Elemente, damit dieser Quartierplan rechtsverbindlich festgelegt werden kann.

Baubereiche: Die mit Hochbauten bebaubaren Bereiche innerhalb des Areal sind in 6 Baubereiche aufgeteilt. Für jeden Baubereich gilt - z.T. im Plan direkt vermerkt, z.T. in den besonderen Bauvorschriften festgehalten - die maximale Gebäudehöhe, sowie spezifische Bestimmungen bezüglich Gebäudeabmessungen und weitere Faktoren (Erschliessung usw.).

Perimeter: Der Perimeter bezeichnet den Geltungsbereich der besonderen Bauvorschriften.



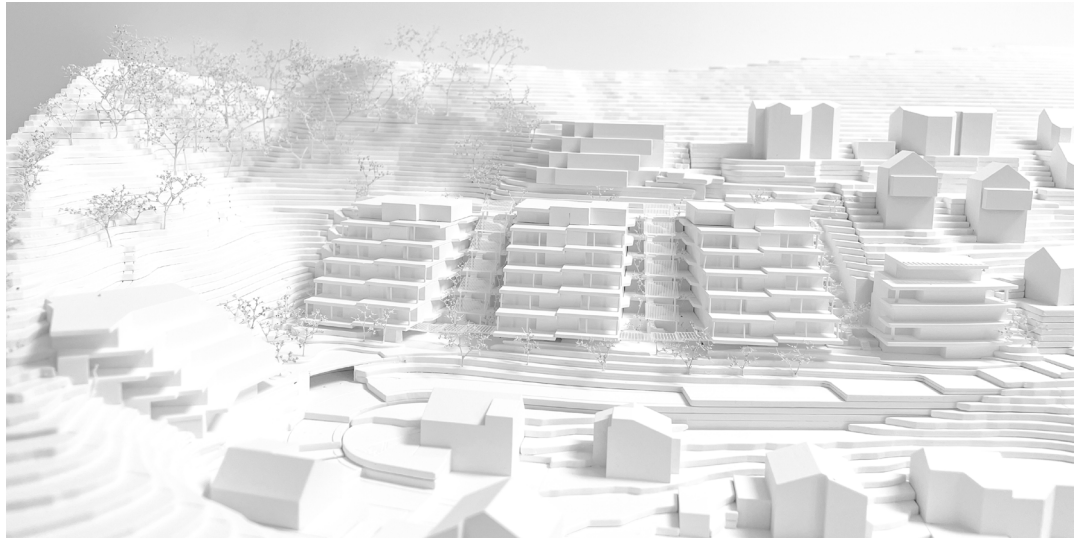
Situationsplan

4 Rechtsgrundlage/ Sondernutzungsvorschriften (SNV) und Ausnahmegewilligungen

4.1 Bebauungsstudien - künftiges Bauprojekt

Für die zukünftige Überbauung des Areals mit den Parzellen 1975, 2030, 2138 und dem Anteil von Parzelle 1459, Chälenrain haben wir ein Vorprojekt (Kapitel 4 und 5) im Msst. 1: 200 erarbeitet.

Der Quartierplan stützt sich auf dieses Konzept



Aktuelle Modellaufnahme

4.2 generelle Rückschlüsse für den Quartierplan:

- Die zonengemässe Überbauungsziffer (ÜZ) wird unterschritten.
- Die vorgesehene ÜZ, führt - aufgrund der guten Situierung der einzelnen Bauten bezüglich Wohnqualität - zu hochwertigen Lösungen.
- Die Abklärungen in Sachen Brand- und Bevölkerungsschutz führten zu guten Lösungen.
- Die anspruchsvolle Topografie erfordert Abweichungen.
- Der Waldabstand Art. 40 Abs. g BauG 15.00 m wird eingehalten

4.3 Rechtsgrundlage

Soweit im Quartierplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung der Gemeinde Alpnach sowie die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

4.4 Besondere Bauvorschriften

Die besonderen Bauvorschriften ergänzen den Situationsplan 1:500 und den Umgebungsplan 1:200. Sie definieren und präzisieren die darin verwendeten Elemente und enthalten zusätzliche Bestimmungen.

4.5 Abweichungen von den Bauvorschriften

Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten

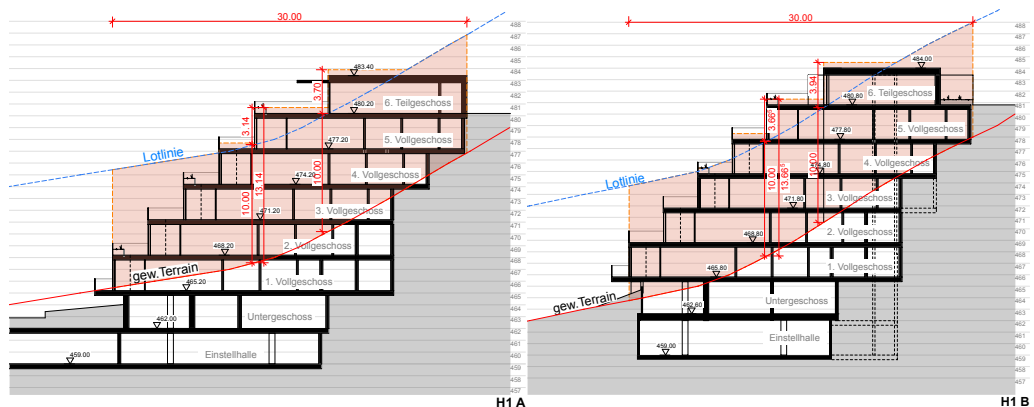
wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 18 BauG). Ausserdem gilt bezüglich Abweichungen von den Vorschriften der Regelbauweise Art. 45 Abs. 2 BZR.

Lotlinien bei Haus H1

- bei Haus H1 werden die Lotlinien im Schnitt A+B vom 4. – 6. Geschoss überschritten.

Gemäss BZR, Art. 5.4:

"In Abweichung von den zonengemässen Fassadenhöhen darf, mit Ausnahme von transparenten Brüstungen und Geländern sowie notwendigen technischen Aufbauten, bei Terrassenhäusern in der Gebäudeachse kein Gebäudeteil eine Linie überschreiten, die in einem Abstand von 10.0 m im Lot zum gewachsenen Terrain verläuft.[...]"



Schnitte H1A und H1B

Feststellung:

Bei Haus H1 im Schnitt A_A darf dabei in den Geschossen 4. – 6. in der Gebäudeachse die maximale Höhe der Lotlinie im Abstand von 13.70 m nicht überschritten werden.

Bei Haus H1 im Schnitt B_B darf dabei in den Geschossen 4. – 6. in der Gebäudeachse die maximale Höhe der Lotlinie im Abstand von 14.00 m nicht überschritten werden.

Begründung:

den halbiert und in sich und gegenseitig zueinander jeweils um 60cm tiefer gelegt), werden die Häuser H1 - H3 nicht als ein einzelnes Gebäude betrachtet, sondern als 2 separate Gebäudekörper. Durch den unregelmässigen Geländeverlauf ergibt es sich je nach der Schnittführung, dass die Lotlinie teilweise überschritten wird. Beim H3 würde die Lotlinie ebenfalls überschritten, wären die Höhenlinien in diesem Bereich nicht begradigt worden. Die Begradigung wurde grafisch vorgenommen (s. Plan).

Bei Haus H1 hat sich gezeigt, dass aufgrund des stark bewegten Geländes nur mit dem Überschreiten der Lotlinie eine dem Ort gerechte und sinnvolle Lösung gefunden werden kann. Dadurch verbessert sich die Besonnung des Terrassenhauses und damit auch die gewünschten hygienischen Anforderungen (Gesundheit) für die zukünftigen Bewohner. Zudem ermöglicht diese Ausnahme eine augenfällige Verbesserung des Landschaftsraumes, da sich die Häuser H1 – H3 in einheitlicher Bauweise und Volumetrie gleichmässig und harmonisch in den Hang eingliedern. Nachteile für die übrigen Bauten auf dem Areal, wie auch für die Nachbargrundstücke entstehen dabei nicht. Der grosse Gewinn für das Quartier stellt allerdings die

gewonnene ebene Fläche oberhalb von Haus H1 dar, die als Spielfläche wesentlich zur Lebensqualität der Bewohnerschaft beiträgt.

Antrag 1 _ Lotlinien bei Haus H1

Wir beantragen eine Abweichung von den Bauvorschriften.

Gestützt auf die vorstehende Begründung sind die reglementarischen- und gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, beim Quartierplan Chälenrain geringfügig von dieser Bauvorschrift abzuweichen.

Den geringfügigen Abweichungen beim Quartierplan Chälenrain stehen keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegen.

6. Teilgeschoss bei den Häusern H1 – H3

- Das Areal Chälenrain kann aufgrund der seinerzeit festgelegten Bauordnung nur einseitig bebaut werden. Die restliche Fläche wird zu Gunsten der Biodiversität freigehalten in Form von Wald und einer grossen Grünfläche. Deshalb ist es umso wichtiger, dass das Nutzungspotential des Areals voll ausgeschöpft wird.
- Die Basis für alle Bautätigkeiten in der Schweiz ist das **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)**.

Im 1. Art. werden die **Ziele** festgehalten:

Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der **Boden haushälterisch genutzt** und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt **wird**.

Im Art. 3 müssen unter anderem folgende **Planungsgrundsätze** beachtet werden:

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- Der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchfolgefleichen, erhalten bleiben.
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen etc.

- **Begründung:**

Im Interesse der heutigen Aussagen über die Verdichtung in bereits bestehenden und neu zu erstellenden Wohngebieten, erscheint es uns angebracht, dass wir die restliche uns zur Verfügung stehende Geschossfläche für Wohnzwecke voll auszunützen, indem wir auf den Bauten H1 – H3 ein zusätzliches Teilgeschoss beantragen. Mit dieser Massnahme haben wir die Möglichkeit, die uns zustehende Ausnützung zu erreichen. Nachteile durch dieses 6. Teilgeschoss sind keine ersichtlich.

Unsere Forderungen basieren auf folgenden Grundlagen:

Verordnung zum Baugesetz - Kanton Obwalden

Art. 16 Mindestnutzung

¹ Die Gemeinden können im Baureglement für bestimmte Gebiete oder in Quartierplänen verlangen, dass die Nutzungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden oder dass eine Mindestausnutzung zu erreichen ist, sofern eine verdichtete Bauweise zum Zwecke einer landsparenden Überbauung oder aus siedlungspolitischen Gründen nötig ist und anderen Grundsätzen der Raumplanung nicht widerspricht.

² Wird durch eine Baueingabe die zulässige Ausnutzung wesentlich unterschritten, so kann die Bewilligungsbehörden den Nachweis verlangen, dass

die Möglichkeit vorhanden ist, durch Zusatzbauten die zulässige Ausnutzung zu erreichen.

BZR Gde Alpnach

Art. 45

³ Unter denselben Voraussetzungen kann die zonengemässe Überbauungsziffer um maximal einen Prozentpunkt erhöht werden. Zudem können innerhalb des Quartiergestaltungsplanes die Gebäudeabstände unter- und die First- und Gebäudehöhe sowie die Gebäudelänge überschritten werden. Im Rahmen des maßgebenden Volumens kann zudem die Geschoszahl differenziert werden, wobei die zulässige Geschoszahl nur auf einzelnen Bauten um höchstens ein Geschoss überschritten werden darf.

Antrag 2 _ 6. Teilgeschoss bei den Häusern H1 - H3

Gestützt auf die vorstehende Begründung sind die reglementarischen- und gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, beim Quartierplan Chälenrain gemäss der BZR Gde Alpnach, die Erhöhung um ein Geschoss auf den Bauten H1, H2 und H3 zu bewilligen.

Es wird dem Baugesetz des Kantons Obwalden nachgekommen die Mindestnutzung auszuschöpfen.

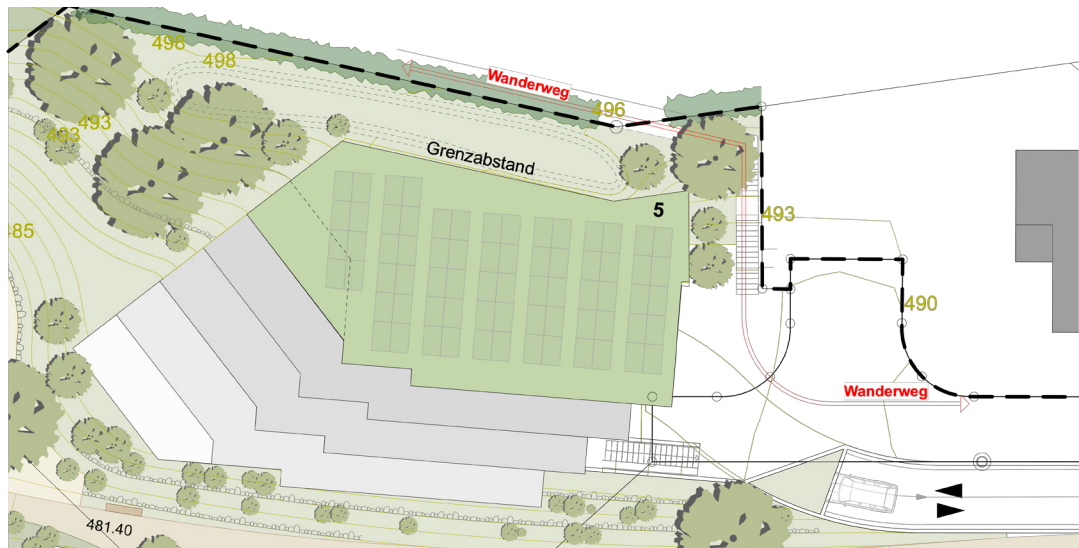
5 Spezielle Sachgebiete

5.1 Verkehr (K)

Ruhender Verkehr - Einfahrten:

Garagierung: Die Einstellhalle Süd mit der Ein- und Ausfahrt im Bereich der talseitig angelegten Kurve der Chälenrainstrasse ist eingeschossig und dem Höhenverlauf der Gebäude H1 - H3 angepasst. Die Einstellhalle ist geplant für die Bauten H1 – H4 und H6. Auf der Einfahrtebene 1 sind 12 Besucherparkplätze vorgesehen, sowie 8 PP für H6 und 15 Motoplatze für die Bewohner. Ebenfalls in diesem Bereich angeordnet ist eine Paketstelle für das ganze Quartier. Auf der ansteigenden Parkebene unter den Bauten H1 – H4 befinden sich weitere 65 PP. Auf der Ebene 9 sind für das Haus H5, 12 PP und 5 Motoplatze angeordnet. Die zwei Besucherparkplätze liegen auf der Eingangsebene 11.

Fuss- und Radwege: Die gesamte Wohnanlage ist für den Fussgängerverkehr zugänglich. Am Ende der Chälenrainstrasse erfolgt der Anschluss an das bestehende öffentliche Wanderwegnetz.



Anschluss an das Wanderwegnetz - nördliche Arealgrenze

Die Veloabstellräume für die Bauten H1 – H4 und H6 befinden sich in auf der Ebene 2. Für das Haus 5 ist der Veloabstellbereich auf der Ebene 10 geplant und über eine Rampe/ Treppe ab der Chälenrainstrasse erschlossen.

Öffentlicher Verkehr: Die in der Nähe zum Areal gelegene Bahnstation der S5 fährt im ½ Std – Takt die Orte Sarnen und Luzern an. Interlaken im Std – Takt. Die Postautoverbindung Alpnach - Schoried - Kägiswil - Sarnen fährt direkt ab der Bahnstation im ½ Std – Takt.

Sicherheit: Über das Areal muss ein verbindliches Beleuchtungskonzept erstellt worden, welches zum Zeitpunkt der ersten Baueingabe aufgelegt werden muss. Das Brandschutzkonzept für die Feuerwehr liegt vor.

Nachweise: Die notwendigen Abstellflächen und Räume für Fahrräder, Mofas und Motorräder werden im Grundrissnachweis der Einstellhalle, des Umgebungskonzeptes und im Quartierplan aufgezeigt.

5.2 Ver- und Entsorgung (N)

Kehricht:

Mit der Genehmigung des Quartierplans Chälen Ost vom 19. November 2012 wurde die Gesuchstellerin durch den Gemeinderat Alpnach verpflichtet, für sämtliche Wohnungen, welche sich aus dem gesamten Baugebiet Chälenrain ergeben, ein Containerraum im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 2026, GB Alpnach zu erstellen. Die Sammelstelle für den Kehricht sowie die Zu- und Wegfahrt bis zum Verladepunkt an der Chälengasse ist gebaut. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2026, GB Alpnach ist gestützt auf den Quartierplan Chälen Ost weiterhin verpflichtet, die Sammelstelle laufend den Kapazitäten, welche sich aus den Bauvorhaben am Chälenrain ergeben, anzupassen.

Für das Quartierplangebiet Chälenrain ist im Grundbuch Alpnach zu Lasten der Parzelle Nr. 2026 und zu Gunsten der Parzellen Nrn. 1975, 2030 und 2138, die Mitbenützung am Containerraum im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses für den Abholdienst durch den EZV OW sichergestellt.

Werkleitungen:

Sämtliche Werkleitungen (Meteor-+ Fäkalwasser, Elektrizität und Telecom, sowie für das Trink- und Löschwasser) werden an die bereits bestehenden Leitungen der Feinerschliessungen angeschlossen.

5.3 Lärmschutz (P)

Für den Perimeter des Quartierplans gilt gemäss kommunaler BNO die Empfindlichkeitsstufe II. Diese Planungswerte sind einzuhalten. Das Lärmgutachten der Firma Sinus liegt vor.

Mit Blick auf den Schallschutz positiv zu werten ist die Tatsache, dass die gesamte Überbauung im zertifizierten Minergie P – Standard oder einer ähnlichen Lösung erstellt wird und somit über kontrollierte Lüftungen verfügt.

5.4 Bevölkerungsschutz (M)

Die Abklärung mit dem Amt für Bevölkerungsschutz in Sarnen zeigt, dass bei 44 Wohnungen - das entspricht 176 Zimmern – für 118 Personen Schutzplätze zu schaffen sind (2/3 von 176 Zimmern). Wir haben in den Häusern 1 – 3 je 40 SP, Total 120 SP eingebaut, die von der Langsam-Ebene her erschlossen sind.

5.5 Brandschutz (L)

Die notwendigen Abklärungen sind mit Herrn Joe Riebli von der e - BAUPLAN GmbH gemacht worden. Der Konzeptplan liegt bei. Darin ersichtlich sind nebst den TLF – Standplätzen auch die best. und zukünftigen Hydranten-Standorte.

5.6 Naturgefahren

Die sehr ausgeprägte Topografie verlangt besondere Massnahmen hinsichtlich Hangmuren und Steinschlag, aber auch hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers bei starken Niederschlägen. Die zu treffenden, respektive erforderlichen Massnahmen ergeben sich aus dem Naturgefahrennachweis der belop GmbH, Sarnen. Im Umgebungsplan sind diese Massnahmen eingezeichnet.

5.7 Topografie/ Geologie (D/O)

Das Projektgebiet liegt am Fusse des Pilatus-Südhanges in den Einheiten der helvetischen Drusberg-Decke. Der Felsuntergrund wird durch tertiäre Mergel der Stad-Formation aufgebaut. Diese fallen mehr oder weniger hangparallel ein und tauchen on der Talebene in grössere Tiefen ab. Der Fels ist an den Hängen teilweise mit Hangschutt und/oder glazialen Ablagerungen überdeckt. Damit während und nach der Bauzeit die Sicherheit aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse am Chälenrain gewährleistet werden kann, sind die Massnahmen, welche sich aus der geotechnischen Desktopstudie der Geotest AG, Horw ergeben, umzusetzen.

5.8 Gewässerschutz (O)

Das Projektgebiet liegt im Gewässerschutzbereich AU, ausserhalb der nutzbaren Grundwasservorkommen in einem Gebiet mit geringer Durchlässigkeit. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind die Grundwasserverhältnisse durch Hangwasser dominiert. Diese fliessen gravitativ in oberflächennahen kiesig, sandigen Schichten der Talebene entgegen. Der darunterliegende Fels wirkt als Grundwasserstauer. Dadurch können auch abgeschirmte, grundwasserführende Linsen auftreten, die aufgrund der Lage am Hangfuss gespannt sein können. Weiter sind Hangwasserzutritte an der Felsoberfläche zu erwarten. In den Stad-Mergeln sind in der näheren Umgebung Probleme mit wasserführenden Schichten im Felsen bekannt (durch Wasserdruck induzierte Erdbeben im Jahr 2005). Dem ist sowohl im Bau- wie auch im Endzustand Rechnung zu tragen, da sich die Stabilität der Felspakete gegenüber normalem Felsen verringert.

5.9 Hindernisfreies Bauen

Sämtliche Bauten sind mit grosszügigen, behindertengerechten Aufzügen ausgestattet. Die Hauptzugänge, sind nicht nur über die Einstellhalle, sondern für die Häuser H1 – H4 + H6 über die Langsamverkehrs-Ebene 2 und für Haus H5 in der Ebene 11 auf 490.50 erschlossen.

Beide Spielbereiche sind treppenfrei erreichbar, der untere über die Ebene 2, der obere auf Ebene 8 auch via Liftanlage. Fussgängerebenen weisen alle weniger als 6% Gefälle auf. Der gesamte Quartierplan, vor allem in Bezug auf die Erschliessungen wurde mit der Fachstelle für Hindernisfreies Bauen angeschaut und für korrekt befunden.

6. Information und Mitwirkung

Anfangs Dezember 2025 wird der Quartierplan Süd-Sonne-Chälenrain an die Gemeinde Alpnach inklusive des Modells im Msst. 1:500 eingereicht.

Die Mitwirkung der Bevölkerung ist ab Januar 2026 möglich.