2. BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN

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

Besondere Bauvorschriften

01.12.2025

Bauherrschaft

Novus Projekt AG
Oberstmühle 12, 6370 Stans

vertreten durch

Josef G. Zangger GmbH
Bruchstrasse 5, 6003 Luzern

Josef G. Zangger
Dipl. Architekt ETH BSA SIA

Inhaltsverzeichnis

I.	**Ziel und Zweck**		**4**
	Geltungsbereich	Art. 1	4
	Zweckbestimmung	Art. 2	4
II.	**Einleitende Bestimmungen**		**4**
	Übergeordnetes Regelwerk	Art. 3	4
	Bestandteile	Art. 4	4
III.	**III: Allgemeine Bestimmungen zum Quartierplans**		**5**
	Baufelder	Art. 5	5
	Baufeldbegrenzungen	Art. 6	5
	Gebäudegeometrie	Art. 7	5
IV.	**Regelung Erschliessung, Aussen- und Parkierungsanlagen**		**6**
	Rechte und Pflichten	Art. 8	6
	Erschliessung	Art. 9	6
	Parkierung	Art. 10	6
	Kehrichtentsorgung	Art. 11	6
	Velos, Kinderwagen	Art. 12	6
	Umgebungsgestaltung	Art. 13	7
V.	**Spezielle Bestimmungen zu den Baufeldern**		**8**
	Gebäudehöhen	Art. 14	8
	Ausnutzung	Art. 15	8
	Dachformen	Art. 16	8
	Dachaufbauten	Art. 17	8
	Material- und Farbkonzept	Art. 18	8
	Energie-Konzept	Art. 19	8
	Versickerung / Retention	Art. 20	8
	Etappierung	Art. 21	8
	Gestaltung von Bauten und Anlagen	Art. 22	9
	Wirkung und Geltungsdauer	Art. 23	9
	Inkrafttreten	Art. 24	9
	Grundbuchanmerkung	Art. 25	9
ANHANG			**10**
	Erläuterungen zum Umgebungskonzept		10

I. Ziel und Zweck

Geltungsbereich **Art. 1**

[1] Der Geltungsbereich betrifft das Gebiet Chälenrain auf den Parzellen 1975, 2030, 2138 und partiell die Parzelle1459 der Gemeinde Alpnach Kt. OW gemäss Grundbuchbestand vom 31. März 2022.

Abgrenzung

[2] Die besonderen Bauvorschriften gelten für den „Quartierplan Süd-Sonne-Chälenrain" in der Gemeinde Alpnach. Massgebend ist der Quartierplan innerhalb des eingezeichneten Perimeters im Quartierpflichtplan Nr. 555_1.9.1.

Zweckbestimmung **Art. 2**

[1] Der Quartierplan „QPL Süd-Sonne-Chälenrain in Alpnach" bezweckt das Erstellen einer gesamthaft geplanten, koordinierten Überbauung und legt die wesentlichen Randbedingungen fest, für eine sorgfältig eingepasste Überbauung mit einer an diesem Ort angemessenen Nutzung und baulichen Dichte.

[2] Der Quartierplan „QPL Süd-Sonne-Chälenrain in Alpnach" ermöglicht die etappenweise Realisierung innerhalb des Geltungsbereichs nach einheitlichem Konzept.

II. Einleitende Bestimmungen

Übergeordnetes Regelwerk **Art. 3**

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

Bestandteile **Art. 4**

1.) Verbindliche Bestandteile des Quartierplans sind:

2		**Besondere Bauvorschriften**			
3	A	Quartierplanpflicht Schema	1:500	Pl. Nr.	555_1.9.1
3	B	Parzellen und Regularien			
3	C	Grundbuchauszüge			
3	D	Höhenkurven bestehend	1:500	Pl. Nr.	555_1.10.1
3	E	Grundstücksfläche/ Überbauungsziffer			
3	F	Baubereiche Horizontal	1:500	Pl. Nr.	555_1.4.15
	F	Baubereiche Vertikal	1:500	Pl. Nr.	555_1.4.16
3	P	Lärmgutachten			
3	Q	Naturgefahrennachweis			
3	R	Spiel-, Freizeit- und Erholungsfl.	1:500	Pl. Nr.	555_1.11.1
4		**Planunterlagen**	**1:500**		
		Situation	1:500	Pl. Nr.	555_1.1.14
5		**Planunterlagen**	**1:200**		
		S1 Schnitt A/B H1	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.16.1
		S2 Schnitt A/B H2	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.16.2
		S3 Schnitt A/B H3	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.16.3
		S4 Schnitt H4	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.16.4
		S5 Schnitt H5	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.16.5
		S6 Schnitt H6	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.16.6
6		**Umgebungsplan**	**1:200**	**Pl. Nr.**	**555 7.1**

2.) Erläuternde und orientierende Bestandteile des Quartierplans sind:

1		**Planungsbericht**			
3	G	Wohnungsspiegel			
3	H	Nettowohnflächen			
3	I	Bruttogeschossflächen			
3	J	Gebäudevolumen gemäss SIA 416			
3	K	Parkierungskonz. / Post, Berechn.	1:500	Pl. Nr.	555_1.6.1ff
3	I	Brandschutzkonzept	1:500	Pl. Nr.	555_1.5.2ff
3	M	Bevölkerungsschutz	1:500	Pl. Nr.	555_1.7.1
3	N	Ver- und Entsorgung			
		Kehricht	1:500	Pl. Nr.	555_1.8.1
		Feinerschliessung bestehend	1:500	Pl. Nr.	555_1.8.2
3	O	Geotechnischer Bericht			
3	T	Verkehrsgutachten			
4		**Planunterlagen**	**1:500**		
		Ebene 1 - 13	1:500	Pl. Nr.	555_1.1.1ff
5		**Planunterlagen**	**1:200**		
		Haus 1 – 3 Grundrisse	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.15.0ff
		Haus 1 – 3 Ansichten	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.17.1ff
		Haus 4 Grundrisse	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.15.11ff
		Haus 4 Ansichten	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.17.7
		Haus 5 Grundrisse	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.15.3ff
		Haus 5 Ansichten	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.17.8
		Haus 5 Fassadenabwicklung	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.17.9
		Haus 6 Grundrisse	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.15.8ff
		Haus 6 Ansichten	1:200	Pl. Nr.	555_1.2.17.10
		Modell	**1:500**		
3	S	Modellbilder			
6		Nachweis ökologischer Ausgleich	1:200	Pl. Nr.	555_7.2

III: Allgemeine Bestimmungen zum Quartierplan

Baufelder **Art. 5**

[1] Der Quartierplan (s) legt im Baubereiche Horizontal Plan Nr. 555_1.4.15 die Baufelder für die Bauten H1 – H6 fest.

[2] Hauptbauten sind nur innerhalb dieser Baubereiche gestattet.

[3] Ausserhalb dieser Baubereiche sind keine bewohnbaren Räume gestattet. Aussengeräte- oder Veloräume wie bei den Häusern H1-H3, oder Haus H5 sind gestattet.

Baufeldbegrenzungen **Art. 6**

Die Baubereiche werden wie folgt begrenzt:

- Baubereich: (Fassade liegt auf oder beliebig hinter der Baubereichslinie).

Gebäudegeometrie **Art. 7**

[1] Die im Vorprojekt aufgezeigte Gebäudegeometrie in Grundriss, Schnitt und Ansichten sind weitestgehend einzuhalten.

IV. Regelung Erschliessung, Aussen- und Parkierungsanlagen

Rechte und Pflichten **Art. 8**

1 Bei einer Aufteilung des Areals in Teilgrundstücke müssen alle Durchgangs-, Durchfahrts-, Durchleitungs- und Mitbenützungsrechte und –pflichten privatrechtlich geregelt und grundbuchlich eingetragen werden.

2 das gesamte Areal ist für Fussgänger und Velos durchlässig zu gestalten und ist öffentlich zugänglich.

Erschliessung **Art. 9**

1 Die Erschliessungen für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Chälenrainstrasse.

2 Für Hauptwegverbindungen (Fuss- und Velowege, min. Breite von 1.80m) gelten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz: Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

3 Der Höhenunterschied zwischen Einstellhalle (Besucher-Parkplätze) und der Ebene 2 ist mit einer öffentlichen Liftanlage zu überbrücken.

4 Die Nebenwege (nur Fusswege) zu den Gebäuden sind min. 1.20m breit auszuführen. Im Freien wird keine Breite definiert.

5 Im Rahmen der Baugesuche erfolgen die definitiven Flächennachweise und detaillierten Angaben zu Gestaltung und Materialisierung.

Parkierung **Art. 10**

1 Offene, oberirdische Parkflächen sind nur in dem im Parkierungskonzept (Plan 555_1.6.ff) festgelegten Bereich möglich. Diese Abstellplätze sind als Besucherparkplätze zu markieren. Das Parkieren ist nur in diesem Bereich erlaubt.

2 Alle weiteren erforderlichen Parkplätze, ob für die Bewohner oder als Besucherparkplätze, müssen in unterirdischen Parkierungsanlagen realisiert werden. Jeder Neubaubereich ist im Untergeschoss mit einer Tiefgarage zu verbinden.

3 Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind entsprechend den Parkierungskonzept (Plan Nr. 555_1.6.1 + 555_1.6.5) zu situieren.

4 Die gesamte Anlage ist in Verbindung mit der Landschaftsgestaltung gemäss Richtplan so auszuführen, dass die Einstellhalle auf den Ebenen 1 + 9 mit Ausnahme der Zufahrten nicht in Erscheinung treten.

Kehrichtentsorgung **Art. 11**

Für das Quartierplangebiet Chälenrain ist der Ort der Entsorgung auf der Parzelle Nr. 2026, im GB Alpnach zu Gunsten der Parzellen Nrn. 1975, 2030 und 2138, und zu Lasten der Parzelle Nr. 2026 eingetragen.

Velos, Kinderwagen **Art. 12**

In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen, usw. vorzusehen. Gedeckte Velounterstände bedürfen der Bewilligung durch die Gemeinde und müssen den geforderten architektonischen Kriterien genügen. Die erforderliche Anzahl Veloparkplätze wird gemäss

der VSS-Norm berechnet. Davon sind 30% als Kurzzeit und 70% als Langzeitparkplätze vorzusehen.

Umgebungsgestaltung **Art. 13**

Freiraumkonzept

[1] Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Bepflanzungs- und Pflegekonzept einzureichen. Der Ausführungsplan Umgebung hat sich am Umgebungsplan Pl. Nr. 555 7.1 gemäss Anhang zu orientieren. Abweichungen sind nur erlaubt, sofern dadurch ein gleichwertiges oder besseres Ergebnis erzielt wird. Private Kleinstbauten sind nicht zulässig.

Materialisierung

[2] Der Erschliessungsbereich für die Bauten 1 – 3 ist so zu gestalten, das Stahlbeton nur für die statisch relevanten Bauteile verwendet werden darf. Sichtbare Stützmauern im Treppenbereich sind in Stampflehm zu realisieren und zu begrünen und die Treppengeländer sowie Absturzsicherungen farblich dezent und filigran in Stahl auszuführen. Die Bodenbeläge sind wo möglich sickerfähig auszubilden. Der gesamte Erschliessungsbereich wird mit einer begrünten Pergola überdeckt.

Spiel- und Freizeitflächen

[3] Die Grösse der Spiel- und Freizeitflächen hat mindestens 15% der gesamten anrechenbaren, dem Wohnen dienenden Bruttogeschossfläche gemäss Art. 2 BZR zu betragen. Die Spiel- und Freizeitfläche ist laufend dem Baufortschritt entsprechend zu erstellen.

Die Ausstattung und Anordnung der Spiel- und Freizeitflächen muss an die unterschiedlichen Alterskategorien angepasst sein.

Beleuchtungskonzept

[4] Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen, das den Anforderungen bezüglich Lichtverschmutzung, Sicherheit und nächtlichen Störfaktoren genügt.

Bepflanzung

[5] Die Gestaltung des Freiraums hat sich an den ortstypischen Strukturen und Vegetationsformen zu orientieren und soll deren Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen. Dabei sind mehrheitlich einheimische / standorttypische Pflanzen zu verwenden. Pflanzen, welche in den Bereichen Biodiversität, Gesundheit, bzw. Ökonomie Schäden verursachen können, dürfen nicht verwendet werden.
Zur Pflanzung der Gehölze ist eine genügende Schicht mit durchwurzelbarem Substrat vorzusehen.

Ökologische Ausgleichs-

[6] Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind im Freiraumkonzept naturnahe Grünflächen von ca. 10% der Grundstückfläche einzuplanen und nach Erstellung fachgerecht zu pflegen. Alle Flächen ausserhalb der Einstellhalle sind, soweit möglich, als ökologische / naturnahe Flächen auszugestalten. Die Spezifizierung richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen (Untergrund, Besonnung, Vernetzung usw.)

Signaletikkonzept

[7] Im Rahmen der Baubewilligung ist ein Signaletikkonzept einzureichen.

Naturgefahren

[8] Im Rahmen der Baubewilligung sind Massnahmen für Naturgefahren im besonderen Steinschlag und Oberflächenwasser aufzuzeigen.

VI: Spezielle Bestimmungen zu den Baubereichen

Gebäudehöhen **Art. 14**

[1] Die im Gestaltungsplan festgelegten maximalen Geschosszahlen sind verbindlich.

[2] Die maximale Gebäudehöhe der Bauten H2, H3, H5 und 6 sind durch die rechtlich verbindliche Lotlinie im Baugesetz festgelegt. Haus H4 richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften für Regelbauten.

[3] Beim Haus 1 sind die in den Schnitten A + B des im Vorprojekt (Plan 1:500 555_1.4.16) erarbeiteten Gebäudehöhen verbindlich.

Ausnutzung **Art. 15**

Überbauungsziffer

[1] Die zonengemässe Überbauungsziffer von 27 % (inkl. Bonus 1 %) darf im Quartierplanperimeter gesamthaft nicht überschritten werden.

Dachformen **Art.16**

In allen Baubereichen sind Flachdächer vorgesehen. Wo keine PV-Anlagen erstellt werden sind die Dächer extensiv und standortgerecht zu begrünen. Als Mindeststandard gilt die Erfüllung der Anforderungen der Gründachrichtlinie I der SFG (Schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung).

Dachaufbauten **Art. 17**

Es sind nur technisch notwendige Aufbauten zugelassen. Alle Anlagen sind nicht nur nach technischen, sondern auch nach architektonischen Gesichtspunkten anzuordnen und zu gestalten.

Material- und Farbkonzept **Art. 18**

Mit der Einreichung des ersten Baugesuches ist ein übergeordnetes Material- und Farbkonzept (alle Gebäude und Aussenraum) zu formulieren. Dieses ist der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

Energie-Konzept **Art. 19**

Für alle Bauten gilt als Minimalanforderung der zertifizierte Minergie-P–Standard oder eine energetisch und ökologisch mindestens gleichwertige Lösung.

Versickerung / Retention **Art. 20**

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Leistung der Leitungen im Falle eines Naturereignisses wie Hochwasser genügend gross ausgelegt sind.

Etappierung **Art. 21**

[1] Die etappenweise Realisierung der Baubereiche ist möglich. Die Zufahrten und Parkierungsanlagen sind für die Erstbauenden mit dem Nachweis für die sinnvolle Fortsetzung zu planen und zu realisieren. In der Übergangszeit muss eine befriedigende Gestaltung gesichert sein.

[2] Bei der Etappierung müssen auch die Erschliessungen betreffend den motorisierten- und Langsamverkehr sowie die Spiel- und Freizeitanlagen und die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen gesichert sein.

Gestaltung von Bauten und Anlagen

Art.22

[1] Die Bauten und Anlagen sind sorgfältig und architektonisch qualitätsvoll zu gestalten und harmonisch aufeinander abzustimmen.

[2] Beurteilungskriterien sind im Wesentlichen:

- Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum
- Wirkung im Strassenraum
- Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse
- Proportionen von Bauvolumen und Bauteilen
- Gliederung der Fassaden und Dachflächen
- Wirkung der Materialien und Farben
- Terrain – und Umgebungsgestaltung

[3] Der Grundsatz von implizit in den Grundrissnachweisen vorgelegten Balkonbändern und Pflanzbereichen – klar ersichtlich im Vorprojekt (5. Planunterlagen 1_200) - ist ein wesentlicher Bestandteil der architektonischen Ausdrucksform. Ebenfalls für die gesamte Einbindung der Bauten in das Landschaftsbild, ist eine qualitativ gute, naturnahe Bepflanzung. Vorbehältlich zwingender Gründe, welche eine Abweichung gebieten, ist an diesem Prinzip festzuhalten.

Wirkung und Geltungsdauer

Art. 23

[1] Die Geltungsdauer von Quartierplänen ist zu befristen. Wird der Quartierplan nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an.

[2] Der Quartierplan auf den Parzellen Nrn. 1975, 2030, 2138 und partiell 149, Chälenrain wird auf 10 (zehn) Jahre befristet.

Inkrafttreten sowie Änderung und Aufhebung

Art. 24

[1] Der Quartierplan und die besonderen Bauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Einwohnergemeinderat in Kraft.

[2] Die Änderung oder Aufhebung erfordert das gleiche Verfahren wie der Erlass.

Grundbuchanmerkung

Art. 25

[1] Der Quartierplan sowie die besonderen Bauvorschriften sind für jedermann verbindlich und sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Parzellen Nrn. 1975, 2030, 2138 und partiell 1459 im Grundbuch anzumerken. Diese Anmerkung ist bei Parzellierungen auf alle abgetrennten Parzellenflächen zu übertagen.

ANHANG

Erläuterungen zum Umgebungskonzept

[1] Geländemodulierungen

Soweit es die Anforderungen der Topografie zulassen, ist die Geländemodellierung der Grünflächen möglichst sanft und mit natürlichem Erscheinungsbild auszuformulieren.

[2] Naturnahe Grünflächen Typ B
Die übrigen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit eingestreuten Gruppen aus einheimischen Hochstammbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Schnitt erfolgt hier maximal zweimal jährlich. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

[3] Private Aussenbereiche Terrassenhäuser
In den an die privaten Aussenbereiche angrenzenden halbprivaten Freiräume mit der Treppenerschliessung, sind bei den Stützmauern transparente Absturzsicherungen vorzusehen. Der Sichtschutz wird durch begleitende Pflanzbänder erreicht, wodurch eine grüne Lunge entstehen soll. Hierin ist seitens der Bewohner die Pflanzung von Stauden und Kleinsträuchern gestattet, jedoch nicht das Anlegen von Formhecken. Der Bereich der Treppenanlage in Stahl und ihren Stützmauern in Stampflehm, Naturstein oder Natursteinverblendung ist mit Kletterpflanzen oder Sichtschutzpflanzen zu begrünen. Auch ist dieser Zwischenbereich nicht nur mit Sträuchern, sondern zusätzlich mit Bäumen zu bestücken. Über die gesamte Treppenanlage wird eine begrünte Pergola erstellt. Die Begrünung erfolgt mit verschiedenartigen Kletterpflanzen Immergrün, aber auch floraler Art (Clematis oder Trompetenblume etc.) auf denen auch die Jahreszeiten ablesbar sind.

[4] In der unteren Langsamverkehrs-Ebene (Ebene 2) sollen im Pergolaartig gestalteten Zwischenbereich der Bauten H1 – H3 und H4, beschattete Quartiersplätze mit Sitzgelegenheiten entstehen. Diese ist mit dem Quartierplatz verbunden und über die Einstellhalleneinfahrt mittels öffentlichem Lift, rollstuhlgängig zu erschliessen.

[5] Spielplätze
Spielfeld und Spielplatz sind durch Bäume und Sträucher teilweise zu beschatten. Durch einen regelmässigen Schnitt der Rasenfläche ist deren Bespielbarkeit sicherzustellen.

3 ANHANG

3.1 ANHANG I verbindlich 2

A Quartierplanpflicht Schema
B Parzellen und Regularien
C Grundbuchauszüge
D Höhenkurven bestehend
E Grundstücksfläche / Überbauungsziffer
F Baubereiche
G Naturgefahrennachweis
H Lärmschutznachweis
I Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

3.2 ANHANG I orientierend 68

J Wohnungsspiegel
K Flächenberechnungen
L Gebäudevolumen gemäss SIA 416
M Parkierungskonzept und Post
N Ver- und Entsorgung
O Brandschutzkonzept
P Bevölkerungsschutz
Q Baugrundverhältnisse und geotechnische Konsequenzen
R Verkehrsgutachten
S Modellbilder