



sarnen

Einwohnergemeinde

Leitfaden Quartierplanungen

vom 16. Dezember 2013

Impressum:

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

Inhalt

1	Allgemeines zum vorliegenden Leitfaden	4
1.1	Anlass und Ziel des Leitfadens	4
2	Anforderungen	4
2.1	Nutzungsbonus.....	4
2.2	Fazit.....	4
3	Was ist ein Quartierplan?	5
3.1	Rechtsgrundlagen	5
3.2	Grundzüge der Quartierplanung	5
3.3	Verbindlichkeit	6
3.4	Abweichung von der Regelbauweise	6
3.5	Quartierplanpflicht	6
3.6	Geltungsdauer.....	6
4	Inhalte von Quartierplänen	7
4.1	Bestandteile	7
4.2	Was wird in einem Quartierplan geregelt?	7
4.3	Inhalte des Berichts zum Quartierplan.....	10
5	Welche Vorteile bietet ein Quartierplan?	11
5.1	Koordination	11
5.2	Berücksichtigung öffentlicher Interessen	11
5.3	Rechtssicherheit	11
5.4	Quartierplanänderungen	11
6	Quartierplanverfahren	13
6.1	Phase A: Entwurf und Vorprüfung	15
6.2	Phase B: Mitwirkung.....	15
6.3	Phase C: Planaufgabe	15
6.4	Phase D: Behandlung Einsprachen	16
6.5	Phase E: Bewilligung / Genehmigung	16
6.6	Phase F: Abschluss.....	16
6.7	Kosten der Quartierplanung.....	16
Anhang 1	Partner der Quartierplanung	18
Anhang 2	Checkliste für die Selbstprüfung	2

1 Allgemeines zum vorliegenden Leitfaden

1.1 Anlass und Ziel des Leitfadens

Der vorliegende Leitfaden will Grundeigentümern und Planern das Planungsinstrument des Quartierplans näher vorstellen, die Vorteile einer Quartierplanung hervorheben und eine Hilfestellung für die Qualitätsbewertung bieten.

Der Leitfaden ergänzt die Richtlinie zur Qualitätsanforderung Quartierplangebiete gemäss Art. 39 Bau- und Zonenreglement.

2 Anforderungen

Für das Bauen in Sarnen bildet der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement sowie die Quartierpläne den rechtlichen Rahmen. Mit einem Quartierplan kann von der sogenannten „Regelbauweise“ unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

Die Anwendung von Quartierplänen wird in Art. 18 ff des BauG geregelt. Das Gesetz stellt dabei je nach Ausmass der Ausnahme gegenüber der Regelbauweise unterschiedlich hohe Anforderungen an Quartierpläne. Generell müssen Quartierpläne in Sarnen die Grundanforderungen gemäss Art. 39 Bau- und Zonenreglement erfüllen:

*„Quartierpläne haben zum Ziel, eine hohe Qualität der Gesamtbebauung nach innen und nach aussen sicher zu stellen. Sie haben gegenüber der Einzelbauweise unter Berücksichtigung der jeweiligen Zone und Nutzung, des Standorts und der Topographie **erhöhten Anforderungen** zu genügen, ...“*

Je nach Aufgabenstellung und Anforderungen für die Quartierentwicklung kann der Quartierplan sehr detaillierte Regelungen enthalten (vergleichbar mit einem Gestaltungsplan nach Luzerner Recht) oder lediglich die massgebenden Elemente und räumlichen Festlegungen beinhalten (vergleichbar mit dem Bebauungsplan nach Luzerner Recht).

Je nach Ausprägung des Quartierplans sind unterschiedliche Instrumente zur Sicherstellung der geforderten Qualitäten zu finden.

2.1 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).

Wird mit dem Quartierplan ein Nutzungsbonus beansprucht, gilt der Grundsatz:
„Je höher die Qualität des Quartierplans, umso höher der Nutzungsbonus“.

Die Massnahmen zur Erfüllung der Qualitätskriterien sind in einem erläuternden Bericht zum Quartierplan nachvollziehbar darzulegen.

2.2 Fazit

Auf der Grundlage eines Quartierplanes lassen sich die nachgelagerten Planungsschritte koordinieren und effizient abwickeln. Der Quartierplan bietet ein hohes Mass an Rechts- und Pla-

nungssicherheit. Ein bewilligter Quartierplan bietet dem Investor und dem zukünftigen Eigentümer verbindliche Grundlagen, um die Entwicklungen auf sämtlichen Parzellen und auch auf den unmittelbaren Nachbarparzellen detailliert vorhersehen zu können. Die Transparenz der Planung wird stufengerecht erhöht und nachgelagerte Planungsprozesse werden in der Regel beschleunigt.

3 Was ist ein Quartierplan?

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Quartierplan nach Obwaldner Recht ist ein Sondernutzungsplan, mit dem die in der Ortsplanung festgelegte Grundordnung verfeinert und ergänzt wird. Quartierpläne können vom Gemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt werden (vgl. Art. 18 kantonales Baugesetz BauG). Quartierpläne sind für jedermann verbindlich (Art. 22 BauG).

Übersicht der Vorgaben im kantonalen Baugesetz (BauG) und der Bauverordnung (BauV):

BauG	Art. 18	Quartierplan a) Begriff und Aufgabe
BauG	Art. 19	b) Form und Inhalt
BauG	Art. 20	Quartierplan mit Teilinhalt a) Begriff
BauG	Art. 21	b) Inhalt
BauG	Art. 22	Wirkung und Geltungsdauer
BauV	Art. 11	Zuständigkeit
BauV	Art. 12	Öffentliche Auflage
BauV	Art. 13	Einspracheverfahren
BauV	Art. 14	Beschlussfassung, Genehmigung und Rechtskraft
BauV	Art. 15	Änderungen

Das Instrument des Quartierplanes ist in Art. 39 ff des BZR (Bau- und Zonenreglement) der Einwohnergemeinde Sarnen umschrieben:

BZR	Art. 39	Grundanforderungen an Quartierpläne
BZR	Art. 40	Abweichungen von der Regelbauweise bei Quartierplänen
BZR	Art. 41	Quartierpläne mit Teilinhalt
BZR	Art. 42	Pflicht zur Erstellung von Quartierplänen
BZR	Art. 43	Konkurrenzverfahren
BZR	Art. 44	Bestandteile eines Quartierplanes; Geltungsdauer

3.2 Grundzüge der Quartierplanung

Der Quartierplan legt als Sondernutzungsplan über ein begrenztes Gebiet die Grundzüge der künftigen Quartierstruktur fest. Die Inhalte des Quartierplans beschränken sich auf die wesentlichen Aspekte, die ein gesamtheitliches Konzept und eine umfassende Gestaltung gewährleisten. Ferner sind sämtliche Fragestellungen Teil des Quartierplans, die eine übergeordnete Koordination erfordern und von öffentlichem Interesse sind.

Die Bestandteile der Quartierplanung sind eindeutig in verbindliche und in erläuternde Unterlagen zu gliedern.

3.3 Verbindlichkeit

Der Quartierplan ist als Sondernutzungsplan gleich wie der Zonenplan allgemein verbindlich. Mit dem Quartierplan werden wichtige öffentliche Anliegen der Gemeinde festgesetzt, welche für die Beurteilung der folgenden Baugesuche relevant sind.

Quartierpläne werden im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingetragen.

3.4 Abweichung von der Regelbauweise

Der Einwohnergemeinderat kann beim Vorliegen einer qualitativ überdurchschnittlichen Planung Abweichungen von der Regelbauweise zulassen, wenn Sinn und Zweck der Regelbauweise nicht unterlaufen und dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Resultat ermöglicht wird (vgl. Art. 18 Abs. 3 BauG). Dies ergibt für den Einwohnergemeinderat einen Spielraum, bei Bedarf in angemessenem Rahmen auf die Anliegen der Grundeigentümer eingehen zu können.

Abweichungen von der Regelbauweise sind als solche in den Besonderen Bauvorschriften des Quartierplans zu erwähnen und im Bericht zum Quartierplan zu begründen.

Wohnbauten sowie Wohn- und Gewerbebebauten von mehr als vier Vollgeschossen oder einer Firsthöhe von mehr als 20.0 m sind nur aufgrund eines Quartierplans zulässig (Art. 44 BauG).

3.5 Quartierplanpflicht

Quartierpläne werden vom Einwohnergemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt (Art. 18 BauG, Art. 11 BauV). Der Einwohnergemeinderat legt im Zonenplan diejenigen Gebiete mit einer Quartierplanpflicht fest, für die aus Sicht der Gemeinde erhöhte Anforderungen sinnvoll sind (Quartierplanpflicht). Darüber hinaus haben die Grundeigentümer die Möglichkeit, freiwillig Quartierpläne zu erarbeiten.

Die Rahmenbedingungen für freiwillige Quartierpläne sind in Art. 18 „Quartierplan“ ff BauG und Art. 39 „Grundanforderungen an Quartierpläne im ordentlichen Verfahren“ ff BZR festgeschrieben.

3.6 Geltungsdauer

Gemäss Art. 22 BauG ist die Geltungsdauer von Quartierplänen zu befristen. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Gemeinderat deren Überprüfung und allenfalls eine Anpassung an geänderte Verhältnisse an.

Die Vorgaben zur Geltungsdauer beziehen sich nur auf die Anwendung bzw. Ausführung der mit dem Quartierplan definierten Bebauung. Der Quartierplan bleibt auch nach Ablauf der Geltungsdauer als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

Zur Aufhebung des Quartierplans bedarf es desselben Verfahrens wie bei dessen Erlass.

4 Inhalte von Quartierplänen

4.1 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus mehreren Teilen, welche unterschiedliche Verbindlichkeiten besitzen (Art. 34 „Bestandteile eines Quartierplans“). Die Verbindlichkeit ist auf den jeweiligen Dokumenten zu deklarieren.

- **Verbindliche Teile**
 - Verbindliche Pläne
 - Besondere Bauvorschriften
- **Orientierende Teile**
 - Orientierende Pläne
 - Bericht der Planer
 - Gutachten, Vorstudien, Abklärungen etc.

Der Fachbereich Bau/Planung bietet für die Besonderen Bauvorschriften sowie für den Planungsbericht Word-Vorlagen.

4.2 Was wird in einem Quartierplan geregelt?

Wichtigste Inhalte

Der Quartierplan enthält in der Regel Festlegungen zu den Themen Erschliessung, Bebauung, Freiraumgestaltung (insbes. Spielplätze), Lärmschutz und Bebauungsdichte. Fallweise sind spezifische Aussagen zur Nutzung, zu den Grünräumen, Etappen und weiteren Aspekten miteinzubeziehen.

Nachfolgend sind im Sinne von Beispielen einige Auszüge aus verschiedenen Quartierplänen zu den wichtigsten zu behandelnden Themen dargestellt.

Zur Erschliessung

Aus mehreren Erschliessungsprinzipien ist die zweckmässigste Lösung zu finden. Wesentlich ist die Strassenführung und die Gestaltung des Strassenraumes. Weitere Aussagen sind zu den Anschlusspunkten an das übergeordnete Strassennetz, zu den Wendemöglichkeiten, zur Parkierung, zum Fuss- und Radwegnetz und zur Dimensionierung zu machen. Im Quartierplan sind die jeweiligen favorisierten Varianten in einem angemessenen Detaillierungsgrad festzulegen.

z.B.:

„Die Quartierstrasse einschliesslich freigeführtem Fussweg ist durch die Grundeigentümer gemeinsam zu realisieren. Das erforderliche Land für die Strasse ist durch die Grundeigentümer im Verhältnis ihres Landanteiles abzutreten. Wegleitend sind die im Plan eingetragenen Fahrbahn- und Wegbreiten.“

Oder:

„Das Strassennetz ist im Plan festgelegt, für die Projektierung gilt ein Anordnungsspielraum. Alle Stichstrassen sind mit Wendepunkten für Lastwagen zu versehen, die in die Umgebungsgestaltung der Projekte einzubeziehen sind.“

Zur Bebauung

Bei der Bebauung geht es darum, die wesentlichen Aspekte der angestrebten Siedlungsstruktur zu regeln. Wichtig ist vor allem eine gute ortsbauliche Einordnung, die auf die jeweilige bestehende Bebauung Rücksicht nimmt. Je nach Situation sind detaillierte Festlegungen aufgrund von Überbauungsstudien mit Modellen erforderlich oder es genügen generelle Aussagen. Im Quartierplan sind verbindliche Aussagen über Geschossfläche, Geschossigkeit, Dachform und Hinweise zu Schnittlösungen unerlässlich.

z.B.:

„Der Baubereich mit maximaler Firsthöhe von 12.0 m sichert im Sinne einer strukturellen Kontinuität den Bestand der typischen Altbauten längs der Gassen sowie den Ersatz derselben in einem ortsbaulich verträglichen Rahmen. Die Baubereichsgrenzen an der Strasse sind als Zwangsbaulini-
en umzusetzen.“

Zur architektonischen Gestaltung und Materialisierung

Im Quartierplan werden meist grundlegende Rahmenbedingungen zur architektonischen Gestaltung festgelegt. Diese können Fragen der Materialisierung, der Farbgebung etc. betreffen.

z.B.:

„Die Bauten sind mit einem massiven Sockelgeschoss und einem darüberliegenden Holzbau oder einem als Holzbau in Erscheinung tretenden Oberbau zu versehen. Balkone und Terrassen sind ins Bauvolumen zu integrieren. Die Bauten im Quartierplanperimeter sind einheitlich zu gestalten. Für die Farbgebung der Holzfassade sind nur graue und braune Farbtöne zulässig. Die Treppenhäuser können sich in der Materialisierung von der übrigen Fassade abheben.“

Können oder sollen keine Vorgaben zur architektonischen Gestaltung gemacht werden, so sind Regelungen für die Qualitätssicherung festzuschreiben:

z.B.:

„In Ergänzung zu Art. 37 BauG sind Bauten, Anlagen und Freiräume für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die verwendeten Materialien und Farben.

Zur Sicherstellung der Qualität sind die einzelnen Bauvorhaben durch eine Fachkommission bestehend aus mindestens drei qualifizierten Fachpersonen (Architektur, Landschaftsarchitektur) zu beurteilen. Die Fachkommission ist bereits in der Vorprojektphase in die Planung mit einzu-
beziehen.“

Zum Lärmschutz

Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept ist auf die Einhaltung der Planungswerte auszurichten. In vielen Fällen sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich, namentlich, wenn sich das Gebiet abseits viel befahrener Strassen oder Bahnlinien befindet. In jedem Fall muss der Quartierplan den Sachverhalt des Lärmschutzes thematisieren.

z.B.:

„Die Lärmimmissionen der Parkieranlagen sind gemäss VSS-Norm 640 578 zu berechnen. Die Gemeinde bestimmt im Baubewilligungsverfahren für welche Anlagen der Nachweis zu erbringen ist.“

Oder:

„Die Balkonuntersichten und Loggiadecken sind schallabsorbierend auszukleiden.“

Zu Spielplätzen und Freizeitanlagen

Die Anforderungen an Spielplätze und Freizeitanlagen sind in Art. 60 BZR „Spielplätze und Freizeitanlagen“ geregelt. Das Spektrum möglicher Anlagen reicht im Quartierplan von der zusammenhängenden Spielwiese für Bewegungsspiele, klassischen Spielplätzen für Kleinkinder bis zu Aufenthaltsbereichen für ältere Personen etc. Für die Gestaltung qualitätsvoller Wohnumfelder besteht eine Richtlinie, die bei Quartierplänen zu berücksichtigen ist.

Besondere Bauvorschriften und Abweichungen von der Regelbauweise

In den Besonderen Bauvorschriften werden die Abweichungen von der Regelbauweise explizit thematisiert und dem Gemeinderat zur Bewilligung beantragt. Ferner werden in den Besonderen Bauvorschriften weitere planerische Festlegungen, welche für die Gewährleistung der Qualität einer Quartierplanung wesentlich sind, verbindlich geregelt.

z.B.:

„Die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen die entsprechenden Vorschriften der Bauzone W2:

Für das Haus A wird die Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss auf drei Vollgeschosse erhöht.

Für das Haus D wird der Strassenabstand gemäss Baugesetz Art. 40 Abs. b örtlich um 1.35 m unterschritten.

Über den gesamten Planungssperimeter beträgt die maximal zulässige Geschossfläche 2'220 m². Dies entspricht einem Nutzungsbonus von 4% gegenüber der zonenkonformen Regelbauweise.“

Zum Brandschutz

Im Rahmen der Quartierplanung ist der Brandschutz zu berücksichtigen. Als Grundlage dienen das Merkblatt Feuerwehruzufahrten zu Gebäuden vom Oktober 2008 der Einwohnergemeinde Sarnen und die entsprechenden Vorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VFK). Das Brandschutzkonzept wird idealerweise in Zusammenarbeit mit den zuständigen Personen der technischen Inspektorate des Kantons Obwalden und dem Sarner Feuerwehrkommandanten besprochen (Adressen siehe Anhang 1).

z.B.:

„Im beiliegenden Brandschutzkonzept und den dazugehörigen Plänen werden die relevanten Fragen in Bezug auf Feuerwehruzufahrten, Stellflächen, technische Brandschutzeinrichtungen, Materialisierung, Belastbarkeit des Untergrunds etc. orientierend dargelegt.“

Weitere Inhalte

In Abhängigkeit von der Fragestellung kann es sinnvoll sein, weitere Unterlagen für die Quartierplanung zu erarbeiten, wie: Visualisierungen, Schattendiagramme, Fotomontagen, Vorschlag für Baulandumlegung etc.

4.3 Inhalte des Berichts zum Quartierplan

Mit dem Bericht zum Quartierplan ist das Vorhaben zu beschreiben und zu erläutern. Art. 44 Abs. 1 lit. f) des Bau- und Zonenreglements nennt folgende Inhalte des Berichts:

- Nachweis der im Art. 39 BZR enthaltenen Grundanforderungen,
- Beschreibung der Planungsidee,
- Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
- Bauweise und Funktion der Gebäude,
- Berechnung der anrechenbaren Geschossflächen jeder Baute,
- Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen,
- Kapazitätsnachweis der Ver- und Entsorgungswerke,
- Erläuterungen zur Berücksichtigung der Strategie der räumlichen Entwicklung der Einwohnergemeinde und zur Berücksichtigung der Richtlinien gemäss Art. 39 Abs. 2 BZR.
- Erläuterungen zu den Ausnahmen zur Regelbauweise.

Neben den aufgeführten Themen werden meist die einzelnen Bestimmungen der Besonderen Bauvorschriften mit dem Bericht erläutert.

Der Planungsablauf, die Eingaben zur Mitwirkung sowie allfällige Einsprachen werden durch die Einwohnergemeinde in den jeweiligen Beschlüssen dokumentiert.

Der Fachbereich Bau/Planung stellt eine Word-Vorlage für die Verfassung des Planungsberichts zur Verfügung.

5 Welche Vorteile bietet ein Quartierplan?

Ein Quartierplanverfahren gewährleistet eine qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung der Quartiere. Öffentliche Interessen und Gemeinschaftsbereiche werden räumlich festgelegt und nachvollziehbar dargestellt. Durch die höheren Anforderungen gegenüber der Regelbauweise können auch bei dicht genutzten Gebieten die notwendigen Qualitäten sichergestellt werden.

Der Quartierplan gibt den späteren Nutzern Aufschluss über die zu erwartenden Veränderungen und Entwicklungen; über Nutzungsmöglichkeiten und allfällige Einschränkungen in deren unmittelbaren Lebensumfeld. Der Quartierplan bietet den Grundeigentümern ein hohes Mass an Rechtssicherheit und schafft in konzeptionellen Fragen Klarheit.

5.1 Koordination

Die Erarbeitung des Quartierplans verläuft in einem kooperativen und iterativen Prozess zwischen den Grundeigentümern, dem beauftragten Planer und den zuständigen Stellen der Gemeinde. In Kapitel 6 wird ein Norm-Ablauf dargestellt.

Erfordert die Quartierplanung eine Genehmigung durch den Regierungsrat, d.h. wenn die Rahmenbedingungen gemäss Art. 18 „Quartierplan“ Abs. 9 BauG nicht eingehalten werden oder die Bebauung mehr als vier Vollgeschosse oder 20 m Firsthöhe vorsieht (Art. 44 BauG), so liegen die Stellungnahmen der kantonalen Instanzen bereits in einem frühen Planungsstand, namentlich anlässlich des Mitwirkungsverfahrens, vor.

5.2 Berücksichtigung öffentlicher Interessen

Die wesentlichen öffentlichen Interessen sind im Quartierplan geklärt und festgehalten. Einige in den kommunalen Richtplänen und dem Leitbild oder dem Masterplan enthaltene Rahmenbedingungen werden von der Quartierplanung aufgenommen und festgehalten. Das öffentliche Interesse erhält dadurch eine explizite Formulierung und wird räumlich festgelegt. Öffentliche Interessen können z.B. Strassenverbindungen, Fuss- und Radwegrechte, Aussichtsbereiche, Quartierfreiräume oder auch Anliegen der ökologischen Vernetzung sein. Im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses findet eine Abwägung zwischen den privaten und öffentlichen Interessen statt. Das Mass der Berücksichtigung öffentlicher Interessen fliesst in die Beurteilung des Ausnützungsbonus ein.

Mit der Richtlinie gemäss Art. 39 BZR „Qualitätsanforderungen Quartierplangebiete“ werden für die Pflichtgebiete Vorgaben gemacht.

Mit Art. 28a BauG „Vertragliche Mehrwertbeteiligung“ besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung zu fordern und eine Mehrwertabschöpfung einzufordern.

5.3 Rechtssicherheit

Der Quartierplan, sowie die im Quartierplan umschriebenen, Besonderen Bauvorschriften, werden mit der Bewilligung durch den Einwohnergemeinderat rechtsverbindlich festgelegt. Allenfalls ist eine Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Obwalden erforderlich. Der Einbezug der kantonalen Anliegen ist in diesen Fällen im Rahmen der kantonalen Stellungnahmen anlässlich der Mitwirkung gewährleistet.

5.4 Quartierplanänderungen

Quartierplanänderungen werden in demselben Verfahren durchgeführt, wie der Quartierplan erlassen wird. Zu beachten ist, dass sämtliche Eigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters bei späteren Quartierplanänderungen ein grosses Mitspracherecht geltend machen können. Idealerweise werden bereits bei der Quartierplanerstellung und –organisation geeignete Rah-

menbedingungen geschaffen, um allfällige, spätere Quartierplanänderung und –anpassungen zu ermöglichen.

Wird nur ein Teilbereich des ursprünglichen Quartierplanareals von einer Änderung erfasst, so können die davon betroffenen Grundeigentümer die Planänderung dem Gemeinderat einreichen (Art. 15 Abs. 2 BauV).

Mit den Erläuterungen zum Baugesetz vom 12. Juni 1994 bzw. zur Bauverordnung vom 7. Juli 1994 macht der Kanton folgende Ausführungen zu den Anforderungen für Quartierplananpassungen:

„Mit Art. 15 Abs. 2 soll ermöglicht werden, dass die von einer Quartierplanänderung betroffenen Grundeigentümer diese in Gang setzen können. Die Bestimmung ist gerade bei grossen Quartierplanarealen wichtig. Sie ergänzt Art. 11 BauV.

Die übrigen Grundeigentümer im ursprünglichen Quartierplangebiet sind – wenn sie legitimiert sind – befugt, ihre Interessen auf dem Einspracheweg zu wahren. (...)

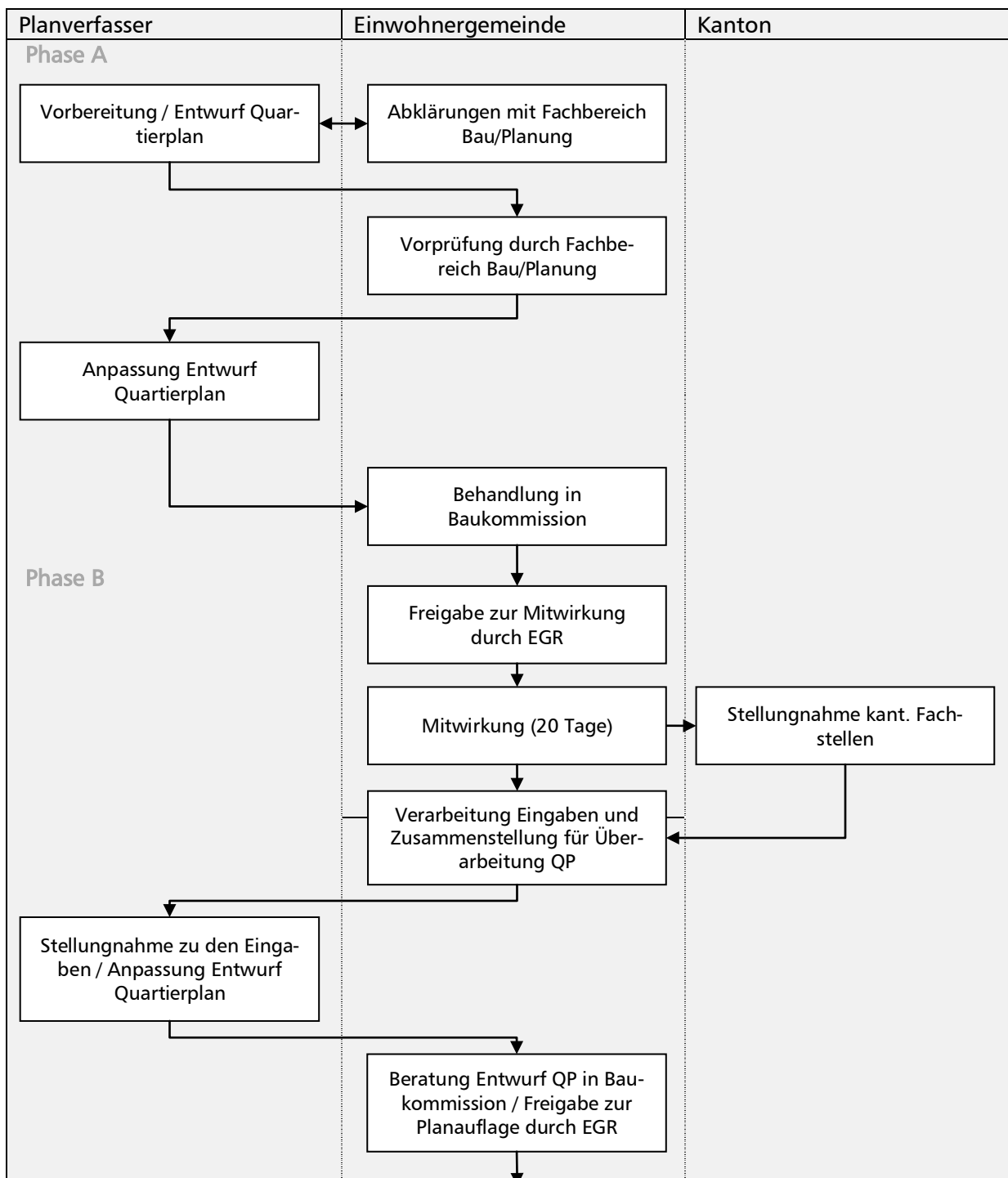
Die Bestimmungen von Art. 15 Abs. 2 BauV wollte Quartierplanänderungen erleichtern helfen. Vielfach kommen Quartierplanänderungen nur deshalb nicht mehr zustande, weil nunmehr eine grosse Zahl von Grundeigentümern beteiligt ist. Darum sollen auch allein die betroffenen Grundeigentümer die Änderung beantragen können, wenn nur ein Teilbereich des ursprünglichen Quartierplanareals von der Änderung erfasst wird. Die Bestimmung leuchtet im Grundsatz ohne weiteres ein, überlässt aber noch Fragen der Praxis. Verhältnismässig einfach ist es, wenn das Quartierplanareal verschiedene Grundeigentümer hat und jeder auf seiner Parzelle eine Änderung beabsichtigt, die keinen Bezug zum ganzen Areal aufweist. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften muss nach wie vor die Zustimmung aller Eigentümer vorliegen, wenn es um das gemeinschaftliche Eigentum geht. Fragen sind auch denkbar, wenn eine BauR-Änderung künftig eine grössere Ausnützung zulässt und ein einziger Grundeigentümer in einem Quartierplanareal diese Mehrausnützung für sich beansprucht. Eine solche Änderung erfasst allenfalls das ganze Areal, so dass nicht ein einziger Grundeigentümer die Quartierplanänderung zur Mehrausnützung beantragen kann.“

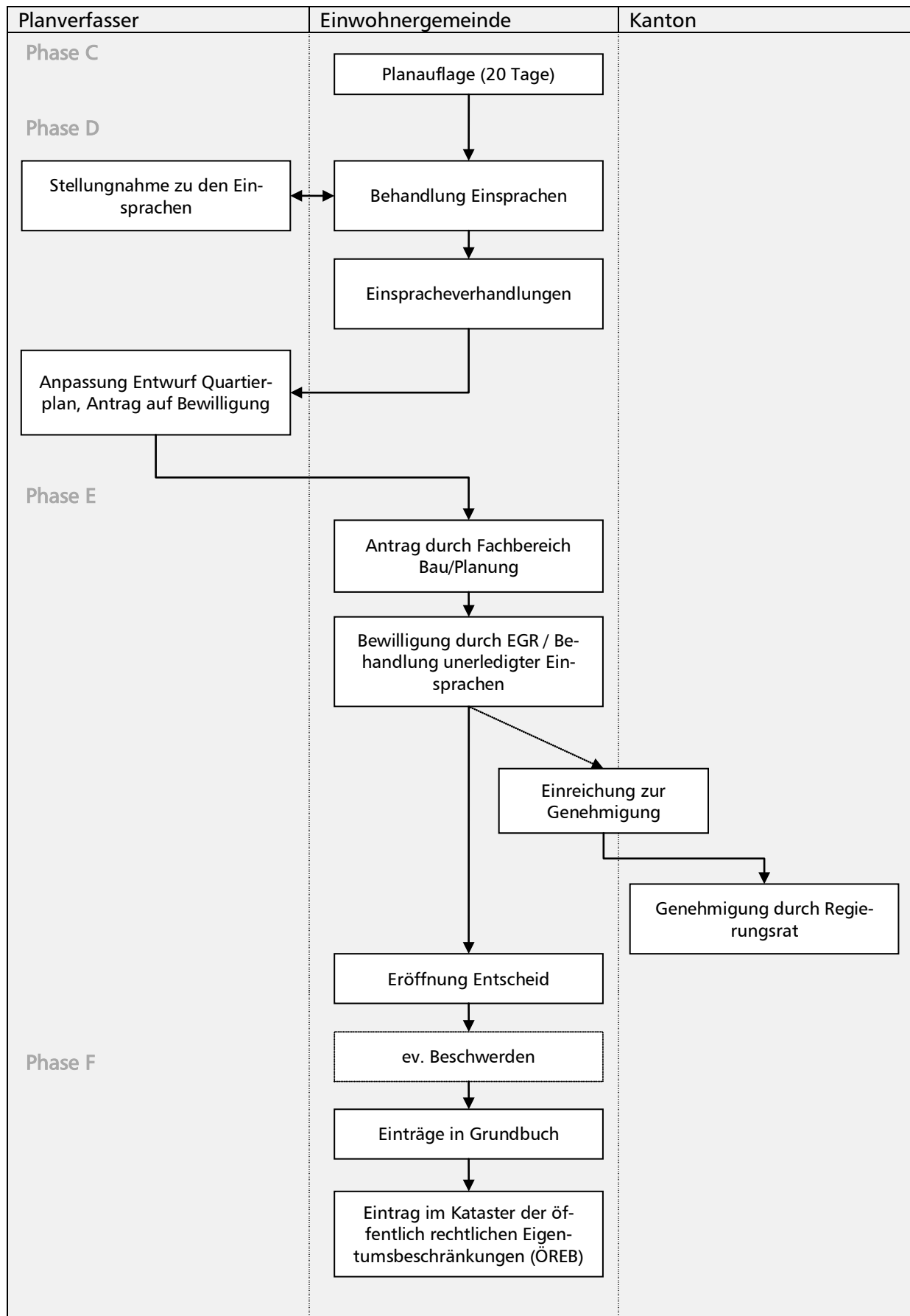
Soll ein Quartierplangebiet im Stockwerkeigentum veräussert werden, empfiehlt es sich, bereits in den Kaufverträgen Bestimmungen für spätere Quartierplananpassungen und deren Kosten aufzunehmen.

6 Quartierplanverfahren

Nachfolgend wird ein schematischer Ablauf eines Quartierplanverfahrens aufgezeigt. Bei Quartierplänen in der Ortsbildzone bzw. Kern- und Dorfzonen, werden die Projekte zusätzlich durch das Fachgremium Ortsbild beurteilt.

Grundsätzlich richtet sich der Ablauf nach den Verfahren der Nutzungsplanung und ist in Art. 11 ff BauV geregelt. Im Quartierplanverfahren lassen sich verschiedene Phasen unterscheiden. Die angegebenen Zeitbedarfe stützen sich auf Erfahrungswerte und können nicht verallgemeinert werden.





6.1 Phase A: Entwurf und Vorprüfung

- Bauherr bzw. Planer klären die Rahmenbedingungen frühzeitig beim Fachbereich Bau/Planung ab.
- Bauherr bzw. Planer erarbeiten einen Entwurf des Quartierplans und geben diesen zur Vorprüfung an die Gemeinde ein.
- Vorprüfung Quartierplan durch Fachbereich Bau/Planung, Definition der Anforderungen für Nutzungsbonus (evtl. Bereits Diskussion in Baukommission).
- Ausarbeitung des Quartierplanentwurfs aufgrund der Rückmeldungen / Prüfberichts.
- Einreichen der überarbeiteten Unterlagen durch Gesuchsteller.
- Prüfung durch Fachbereich Bau/Planung und Baukommission.
- Freigabe zur Mitwirkung durch den Einwohnergemeinderat falls der Entwurf genügt, ansonsten erneute Überarbeitung.

Zeitbedarf: ca. 3-4 Monate

6.2 Phase B: Mitwirkung

(vgl. Art. 12 BauV)

- Mit den Gesuchstellern wird das Mitwirkungsverfahren definiert. (Eine Information der berührten Grundeigentümer wird in jedem Fall empfohlen und kann bei Bedarf durch die Gemeinde eingefordert werden.)
- Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Obwalden und
- Auflage zur Mitwirkung (20 Tage)
- Die Hauptbauten sind üblicherweise im Feld mittels Baugespannen auszustecken. Die Profilierung erfolgt nach Absprache mit dem Fachbereich Bau/Planung, spätestens im Rahmen der öffentlichen Auflage.
- Bei Bedarf fordert der Fachbereich Bau/Planung Stellungnahmen bei kantonalen Amtsstellen sowie der Fachstelle für hindernisfreies Bauen ein. Muss der Quartierplan durch den Regierungsrat genehmigt werden, wird das Bau- und Raumentwicklungsdepartement zur Vorprüfung eingeladen.
- Gesuchsteller bzw. Planer nehmen sofern notwendig zu den Eingaben der Mitwirkung Stellung. Der Fachbereich Bau/Planung beantwortet die Eingaben. Die Berücksichtigung kantonaler Stellungnahmen wird mit dem Planer diskutiert.
- Überarbeitung des Quartierplans durch Gesuchsteller.
- Der Fachbereich Bau/Planung prüft den Quartierplanentwurf und leitet diesen der Baukommission weiter.
- Die Baukommission beantragt dem Einwohnergemeinderat den Quartierplan öffentlich aufzulegen.
- Der Einwohnergemeinderat verabschiedet den Quartierplanentwurf zur öffentlichen Auflage.

Zeitbedarf: ca. 2-4 Monate

6.3 Phase C: Planaufgabe

(vgl. Art. 12 BauV)

- Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Obwalden.
- Öffentliche Planaufgabe (20 Tage).

Zeitbedarf: 1-2 Monate

6.4 Phase D: Behandlung Einsprachen

(vgl. Art. 13 BauV)

- Eingehende Einsprachen werden dem Gesuchsteller zur Stellungnahme zugestellt.
- In der Regel werden Einspracheverhandlungen durchgeführt.
- Die Einsprachen werden soweit möglich bereinigt.
- Die Gesuchsteller bzw. Planer überarbeiten bei Bedarf den Quartierplanentwurf.
- Der Einwohnergemeinderat entscheidet im Sinn von Art. 13 Abs. 2 über das Verfahren bei Änderungen.

Zeitbedarf: ca. 3-4 Monate

6.5 Phase E: Bewilligung / Genehmigung

(vgl. Art. 14 BauV)

- Die Gesuchsteller bzw. Planer reichen den Entwurf zur Genehmigung ein.
- Der Einwohnergemeinderat bewilligt bzw. genehmigt den Quartierplan.
- Mit dem Entscheid zur Bewilligung / Genehmigung entscheidet der Einwohnergemeinderat über unerledigte Einsprachen.
- Unterlegene Einsprecher können gegen den Entscheid des Einwohnergemeinderates Beschwerde beim Regierungsrat erheben.
- Bei Bedarf wird der Quartierplan an den Regierungsrat zur Genehmigung weitergeleitet.

Zeitbedarf: ca. 2-4 Wochen / bzw. 2-3 Monate

6.6 Phase F: Abschluss

- Eintragung des Quartierplans ins Grundbuch (nach Erlangen der Rechtskraft).
- Die Quartierplanunterlagen sind für die Veröffentlichung im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (ÖREB) digital abzugeben.

Die Vorbereitung, Erarbeitung und Festsetzung eines Quartierplanes beansprucht aufgrund der bisherigen Erfahrungen einen Zeitaufwand von etwa zehn Monaten. In Fällen mit komplexen Problemstellungen oder zahlreichen Grundeigentümern kann der Prozess mehr Zeit erfordern.

6.7 Kosten der Quartierplanung

Der Kostenaufwand ist von der Komplexität, der Ausdehnung der Quartierplanung, dem Ausmass der Quartierplanung (insb. betroffene Grundeigentümer, verschiedene Entwicklungsabsichten) und dem Zeitaufwand abhängig. Dabei spielt die Entscheidungsfreudigkeit und die konstruktive Mitarbeit sämtlicher Betroffenen eine ausschlaggebende Rolle. Als Anhaltspunkt

kann dienen, dass die externen Kosten für die bisher erarbeiteten Quartierpläne in der Grössenordnung von rund Fr. 40'000 - 80'000.- lagen. Dies entspricht Kosten von ca. 10 bis 20 Fr. / m². Der Aufwand der kommunalen Verwaltung für die Beratung und Behandlung eines Quartierplans beläuft sich erfahrungsgemäss auf ca. Fr. 15'000.- und wird dem/r Gesuchsteller/In in Rechnung gestellt.

Bei den Kosten ist zu berücksichtigen, dass mit dem Quartierplan wesentliche Vorleistungen erbracht werden, die bei der weiterführenden Projektierung nicht mehr anfallen. Zudem können die Kosten meist unter mehreren Grundeigentümern proportional zu ihren Landanteilen aufgeteilt werden. Insgesamt gewährleistet der Quartierplan eine erhöhte Rechtssicherheit, welche sich meistens in Form eines problemloseren und schnelleren Baubewilligungsverfahrens bezahlt macht. Die Risiken des Baubewilligungsverfahrens lassen sich mit einem Quartierplan genauer kalkulieren.

Dieser Leitfaden 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 Partner der Quartierplanung

Verfahrenskoordination und Beratung

Einwohnergemeinde Sarnen
Fachbereich Bau / Planung
Alois Abegg, Fachbereichsleiter
Brünigstrasse 160
6061 Sarnen
Fon 041 666 35 71
Fax 041 666 35 77
alois.abegg@sarnen.ow.ch
www.sarnen.ow.ch

Je nach Fragestellung sind ferner die folgenden weiteren Stellen am Verfahren beteiligt:

Erschliessung / Kanalisation / Werke

Abteilung Werke
Kurt Britschgi, Leiter Werke
Brünigstrasse 160
6061 Sarnen
Fon 041 666 35 74
kurt.britschgi@sarnen.ow.ch

Wasserversorgung

Abteilung Wasserversorgung
Leo Zberg, Leiter Wasserversorgung
Brünigstrasse 160
6061 Sarnen
Fon 041 666 35 76
leo.zberg@sarnen.ow.ch

Feuerwehr / Feuerwehrpolizei

Feuerwehrkommandant Thomas Schrackmann (Extern)
Schatzli
6060 Sarnen
Fon 041 660 82 64
s.schatzli@bluewin.ch

Situationspläne / Umgebungspläne

Trigonet AG
Grundacher 1
6060 Sarnen
Fon 041 666 00 10
Fax 041 666 00 12

Bauten am Wald

Amt für Wald und Raumentwicklung
Flüelistrasse 3
6061 Sarnen
Fon 041 666 63 22
wald.raumentwicklung@ow.ch

Technische Inspektorate des Kantons Obwalden

Volkswirtschaftsdepartement, St. Antonistrasse 4, 6061 Sarnen
Fon 041 666 63 36
technischeinspektorate@ow.ch

Hindernisfrei Bauen

Bauberatung des Vereins hindernisfrei Bauen Ob- und Nidwalden
Erika Wyrsch Stöckli
Pilatusweg 5
6374 Buochs
Fon 079 776 90 26
beratung@hindernisfrei-NOW.ch
<http://www.hindernisfrei-bauen.ch>

Anhang 2 Checkliste für die Selbstprüfung

Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.			
	-	0	+
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.			
	-	0	+
Berücksichtigung der Erkenntnisse ökologisch orientierten Bauens			
Differenzierte Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und vorhandener Landschaftselemente und Naturobjekte			
Möglichst hoher Anteil an wasserdurchlässigen und begrüntem 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 wohngygienische Qualitäten auf und gliedert sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.			
	-	0	+
Überdurchschnittliche architektonische Qualität			
Klares Konzept von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sowie der städtebaulichen Übergangsbereiche			
Geschickte Situierung der Bauten bezüglich vorhandener Emissionen und Beson- nung			
Zusammenfassen der internen Lärmzonen (Nasszellen, Küchen, Treppenhäuser, Lif- te, 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 von mindestens 15% der gesamten Geschossfläche auf. (vgl. auch Richtlinie für qualitätsvolle Wohnumfelder)			
	-	0	+
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 Abstellflä-			
---	--	--	--

chen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, sind zweckmässig angelegt.			
	-	0	+
Anordnung der Parkieranlagen möglichst als Gemeinschaftsanlage unter Terrain (mit Sicherstellen der Besucherparkplätze möglichst oberirdisch)			
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			
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			
	-	0	+
Berücksichtigung alternativer Energiequellen			
Zentralisierte Wärmeversorgung/Anschluss an Wärmeverbund			
Weitere wärmeenergetische, überdurchschnittliche Massnahmen			