

Leitfaden Quartierplanungen

vom 22. April 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES ZUM VORLIEGENDEN LEITFADEN	3
1.1	Anlass und Ziel des Leitfadens.....	3
1.2	Anforderungen	3
1.3	Fazit.....	3
2.	WAS IST EIN QUARTIERPLAN?	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Grundzüge der Quartierplanung.....	4
2.3	Verbindlichkeit.....	4
2.4	Abweichung von der Regelbauweise.....	5
2.5	Quartierplanpflicht	5
2.6	Geltungsdauer.....	5
3.	INHALTE VON QUARTIERPLÄNEN.....	5
3.1	Bestandteile	5
3.2	Was wird in einem Quartierplan geregelt?.....	6
3.2.1	Wichtigste Inhalte.....	6
3.2.2	Zur Erschliessung	6
3.2.3	Zur Bebauung	6
3.2.4	Zur architektonischen Gestaltung und Materialisierung	6
3.2.5	Zum Lärmschutz	6
3.2.6	Zu Spielplätzen und Freizeitanlagen	6
3.2.7	Besondere Bauvorschriften und Abweichungen von der Regelbauweise	6
3.2.8	Weitere Inhalte.....	7
3.3	Inhalte des Berichts zum Quartierplan.....	7
4.	WELCHE VORTEILE BIETET EIN QUARTIERPLAN?	7
4.1	Koordination.....	7
4.2	Berücksichtigung öffentlicher Interessen	7
4.3	Rechtssicherheit.....	8
4.4	Quartierplanänderungen	8
5.	QUARTIERPLANVERFAHREN	8
5.1	Phase A: Entwurf und Vorprüfung	9
5.2	Phase B: Mitwirkung	9
5.3	Phase C: Planaufgabe.....	9
5.4	Phase D: Behandlung Einsprachen.....	10
5.5	Phase E: Bewilligung / Genehmigung	10
5.6	Phase F: Abschluss	10
5.7	Kosten der Quartierplanung	10
6.	GENEHMIGUNG/INKRAFTTRETEN	10

1. Allgemeines zum vorliegenden Leitfaden

1.1 Anlass und Ziel des Leitfadens

Mit dem vorliegenden Leitfaden will der Einwohnergemeinderat Kerns den Grundeigentümern, Planern und den Investoren das Planungsinstrument des Quartierplans näher vorstellen, die Vorteile einer Quartierplanung hervorheben und eine Hilfestellung für die Beurteilung und Wirkungsweise eines Quartierplans bieten.

Der Leitfaden ergänzt Anhang 5 des Baureglements vom 11. September 2012 (BauR).

1.2 Anforderungen

Für das Bauen in Kerns bilden der Zonenplan, das Baureglement 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. 18-22 des kantonalen Baugesetzes (BauG) geregelt. Das Gesetz stellt dabei je nach Ausmass der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise unterschiedlich hohe Anforderungen an Quartierpläne. Generell müssen Quartierpläne in Kerns die Grundanforderungen gemäss Art. 37 BauR erfüllen:

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

Falls im Anhang 5 des BauR Aussagen über die benannten Gebiete gemacht werden, sind diese zwingend.

Je nach Aufgabenstellung und Anforderungen für die Quartierentwicklung kann der Quartierplan sehr detaillierte Regelungen enthalten oder lediglich die massgebenden Elemente und räumlichen Festlegungen aufzuführen. Je nach Ausprägung des Quartierplans sind unterschiedliche Instrumente zur Sicherstellung der geforderten Qualitäten zu finden.

Wird mit dem Quartierplan eine Abweichung der Regelbauweise 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.

1.3 Fazit

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

2. Was ist ein Quartierplan?

2.1 Rechtsgrundlagen

Übergeordnetes Recht:

- Baureglement der Gemeinde Kerns vom 11. September 2012 (BauR)
- Baugesetz vom Kanton Obwalden vom 12. Juni 1994 (BauG)
- Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994 (BauV)

Der Quartierplan nach Obwaldner Recht ist ein Sondernutzungsplan, mit dem die in der Ortsplanung festgelegte Grundordnung verfeinert und ergänzt wird. Quartierpläne können vom Einwohnergemeinderat oder vom Grundeigentümer aufgestellt werden (vgl. Art. 18 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 Quartierplan b) Form und Inhalt
- BauG Art. 20 Quartierplan mit Teilinhalt a) Begriff
- BauG Art. 21 Quartierplan mit Teilinhalt 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. 37-42 Baureglement (BauR) der Einwohnergemeinde Kerns umschrieben:

- BauR Art. 37 Grundanforderungen an Quartierpläne
- BauR Art. 38 Abweichungen von der Regelbauweise bei Quartierplänen
- BauR Art. 39 Quartierpläne mit Teilinhalt
- BauR Art. 40 Pflicht zur Erstellung von Quartierplänen
- BauR Art. 41 Konkurrenzverfahren
- BauR Art. 42 Bestandteile eines Quartierplanes; Geltungsdauer

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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 Gewerbebauten von mehr als vier Vollgeschossen oder einer Firsthöhe von mehr als 20.0 m sind nur aufgrund eines Quartierplans zulässig (Art. 44 BauG).

Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat, wenn innerhalb des Quartierplanareals (Art. 18 Abs. 9 BauG):

- a. die Firsthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. die Gebäudehöhe von 15.0 m überschritten wird;
- c. mehr als 4 Vollgeschosse vorgesehen sind;
- d. die Gebäudelänge von 36.0 m bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten überschritten wird;
- e. Baulinien geändert werden.

2.5 Quartierplanpflicht

Der Einwohnergemeinderat legt im Zonenplan diejenigen Gebiete mit einer Quartierplanpflicht fest, für die aus Sicht der Gemeinde erhöhte Anforderungen notwendig sind. Darüber hinaus haben die Grundeigentümer die Möglichkeit, freiwillig Quartierpläne zu erarbeiten. Die Rahmenbedingungen für freiwillige Quartierpläne sind in Art. 18-22 BauG und Art. 37-42 BauR festgeschrieben.

2.6 Geltungsdauer

Gemäss Art. 22 BauG ist die Geltungsdauer von Quartierplänen zu befristen, in der Regel 10 Jahre. Werden sie nicht innert Frist ausgeführt, so ordnet der Einwohnergemeinderat 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 dasselbe Verfahren wie bei dessen Erlass.

3. Inhalte von Quartierplänen

3.1 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus mehreren Teilen, welche unterschiedliche Verbindlichkeiten besitzen (Art. 42 BauR). Die Verbindlichkeit ist auf den jeweiligen Dokumenten zu deklarieren.

Verbindliche Teile:

- Verbindliche Pläne
- Besondere Bauvorschriften
- Anforderungen gemäss BauR Anhang 5

Seite 6 des Leitfadens Quartierplanungen

Orientierende Teile:

- Orientierende Pläne
- Bericht der Planer
- Gutachten, Vorstudien, Abklärungen etc.

3.2 Was wird in einem Quartierplan geregelt?

3.2.1 Wichtigste Inhalte

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

3.2.2 Zur Erschliessung

Wesentlich sind die Verkehrsführung und die Gestaltung des Strassenraumes sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanalisation, Wasser, Strom, Medien, etc). Weitere Aussagen sind zu den Anschlusspunkten an das übergeordnete Netz und zu den Dimensionierungen zu machen. Die Zufahrt der Blaulichtorganisationen ist zu berücksichtigen.

3.2.3 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 Gebäudeabmessungen, Geschossigkeit, Dachform, Grenz- und Gebäudeabständen und Hinweise zu Schnittlösungen unerlässlich.

3.2.4 Zur architektonischen Gestaltung und Materialisierung

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

3.2.5 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.

3.2.6 Zu Spielplätzen und Freizeitanlagen

Die Anforderungen an Spielplätze und Freizeitanlagen sind in Art. 53 BauR „Spielplätze und Freizeitflächen“ 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.

3.2.7 Besondere Bauvorschriften und Abweichungen von der Regelbauweise

In den besonderen Bauvorschriften werden die Abweichungen von der Regelbauweise explizit thematisiert und dem Einwohnergemeinderat (bei Abweichungen gemäss Art. 18 BauG auch dem Regierungsrat) zur Bewilligung beantragt. Ferner werden in den besonderen Bauvorschriften weitere planerische Festlegungen, welche für die Gewährleistung der Qualität einer Quartierplanung wesentlich sind, verbindlich geregelt.

3.2.8 Weitere Inhalte

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

3.3 Inhalte des Berichts zum Quartierplan

Mit dem Bericht zum Quartierplan ist das Vorhaben zu beschreiben und zu erläutern. Art. 42 Abs. 1 lit. F BauR nennt folgende Inhalte des Berichts:

- Nachweis der im Art. 37 BauR enthaltenen Grundanforderungen,
- Beschreibung der Planungsidee,
- Gebäude- und Wohnungsverzeichnis,
- Bauweise und Funktion der Gebäude,
- Nachweis der Autoabstellplätze und der Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen,
- Kapazitätsnachweis der Ver- und Entsorgungswerke,
- Festlegen der unter lit. B) angestrebten Bauweise, Gesuch um Ausnahmegewilligungen, speziellen Zonenvorschriften usw.

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

4. 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.

4.1 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 5 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.

4.2 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, Aussichtsgebiete, 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 Nutzungsbonus ein. Mit dem Anhang 5 BauR

„Massgebende Entwicklungsziele für Quartierpläne gemäss Art. 40“ werden für die Pflichtgebiete Vorgaben gemacht.

4.3 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.

4.4 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 Rahmenbedingungen geschaffen, um allfällige, spätere Quartierplanänderungen und -anpassungen zu ermöglichen.

Wird nur ein Teilbereich des ursprünglichen Quartierplanareals von einer Änderung erfasst, so können die davon betroffenen Grundeigentümer die Planänderung dem Einwohnergemeinderat 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 Einspruchsweg 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.

5. Quartierplanverfahren

Nachfolgend wird ein schematischer Ablauf eines Quartierplanverfahrens aufgezeigt. 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.

Seite 9 des Leitfadens Quartierplanungen

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. Die angegebenen Zeitbedarfe stützen sich auf Erfahrungswerte und können nicht verallgemeinert werden.

5.1 Phase A: Entwurf und Vorprüfung

- Frühzeitige Abklärung der Rahmenbedingungen durch Bauherr bzw. Planer beim Bauamt
- Erarbeitung Quartierplanentwurf durch Bauherr bzw. Planer und Abgabe zur Vorprüfung an die Gemeinde
- Vorprüfung Quartierplan durch Bauamt, Definition der Anforderungen für die Abweichung der Regelbauweise (evtl. bereits Diskussion in Baukommission)
- Ausarbeitung des Quartierplanentwurfs aufgrund der Rückmeldungen / Prüfberichts
- Einreichen der überarbeiteten Unterlagen durch Gesuchsteller
- Prüfung durch das Bauamt und Baukommission
- Freigabe zur Mitwirkung durch den Einwohnergemeinderat falls der Entwurf genügt, ansonsten erneute Überarbeitung

Unverbindliche Zeitangabe: ca. 3-4 Monate

5.2 Phase B: Mitwirkung

(Art. 12 BauV)

- Mit den Gesuchstellern kann das Mitwirkungsverfahren definiert werden. (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)
- Bei Bedarf fordert das Bauamt 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.
- Überarbeitung des Quartierplans durch Gesuchsteller.
- Das Bauamt 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.

Unverbindliche Zeitangabe: ca. 2-4 Monate

5.3 Phase C: Planaufgabe

(vgl. Art. 12 BauV)

- Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Obwalden
- öffentliche Planaufgabe (20 Tage)
- Es ist empfehlenswert, Bauprofile aufzustellen.

Unverbindliche Zeitangabe: ca. 1-2 Monate

5.4 Phase D: Behandlung Einsprachen

(vgl. Art. 13 BauV)

- Eingehende Einsprachen werden dem Gesuchsteller zur Stellungnahme zugestellt.
- Der Einwohnergemeinderat führt in der Regel Einspracheverhandlungen durch.
- 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.

Unverbindliche Zeitangabe: ca. 3-4 Monate

5.5 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.

Unverbindliche Zeitangabe: ca. 2-4 Wochen (Einwohnergemeinderat)
bzw. 2-3 Monate (Regierungsrat)

5.6 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.

5.7 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.

Für die Behandlung von Quartierplänen hat der Gesuchsteller gemäss Gebührenreglement für die Behandlung von Baugesuchen in der Gemeinde Kerns vom 3. Juli 2000 je nach Aufwand eine Bearbeitungsgebühr von CHF 500.00 bis CHF 10'000.00 zu entrichten.

6. Genehmigung/Inkrafttreten

Der vorliegende Leitfaden für Quartierplanungen ist durch die Genehmigung des Einwohnergemeinderates am 22. April 2014 in Kraft getreten.

Kerns, 23. April 2014

Einwohnergemeinderat Kerns

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

André Windlin

Roland Bösch

Partner der Quartierplanung

Verfahrenskoordination und Beratung

Bauamt
Leiter Bauamt
Sarnenstrasse 5
6064 Kerns
Tel. 041 666 31 40
bauamt@kerns.ow.ch

Je nach Fragestellung sind folgenden weitere Stellen am Verfahren beteiligt

Erschliessung/Kanalisation/Werke/Wasserversorgung

Bau & Infrastruktur
Bereichsleiter Bau & Infrastruktur
Sarnenstrasse 5
6064 Kerns
Tel. 041 666 31 40
bauamt@kerns.ow.ch

Feuerwehr / Feuerwehrpolizei

Feuerwehrkommandant
Sarnenstrasse 5
6064 Kerns

Bauten am Wald

Amt für Wald und Landschaft
Flüelistrasse 3
6061 Sarnen
Tel. 041 666 63 22
wald.landschaft@ow.ch

Technische Inspektorate

Technische Inspektorate des Kantons Obwalden
Volkswirtschaftsdepartement, St. Antonistrasse 4, 6061 Sarnen
Tel. 041 666 63 36
technischeinspektorate@ow.ch