

# BRÜNIGSTRASSE 80

Donnerstag, 7. November 2024

S:\Archiv\2024\_11\_Pfz\_2180\_Buchner\00\_Vorstudie\_Quartierplan\2024\_11\_Schubel\_Pfz\_2180.jpg

**Burch  
und  
Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch

**Legende zum Zonenplan**

**Kommunale Nutzungsplanfestlegung**

**Grundnutzung**

**Bauzonen**

- Landhauszone
- Wohnzone 2 Geschosse
- Wohnzone 2-3 Geschosse
- Wohnzone 3-4 Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse
- Wohn- und Gewerbezone 3-4 Geschosse
- Dorfkernzone I
- Dorfkernzone II**
- Dorfkernzone III
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Touristikzone
- Erholungs- und Freizeitzone
- Verkehrszone innerhalb Bauzone
- Sonderbauzone Hobacher
- Sonderbauzone Chalchofen

**Nichtbauzonen**

- Landwirtschaftszone
- Alpwirtschaftszone
- Naturschutzzone
- Naturschutzzone Gewässer
- Naturschutzzone Wald
- Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone

**Orientierende Inhalte**

**Kantonale Nutzungsplanfestlegung**

- Naturschutzzone
- Naturschutzzone Gewässer
- Naturschutzzone Wald
- Landschaftsschutzgebiete
- Flächen-Naturobjekt / Tumlibachfall
- Gewässerraum
- Archäologische Schutzzone
- Grundwasserschutzzone
- Grundwasserschutzareal
- Gewässerbaulinie
- Wildschutzgebiet regional
- Naturobjekt
- Kulturobjekt von regionaler Bedeutung
- Kulturobjekt von nationaler Bedeutung

**Überlagernde Inhalte**

**Flächenbezogene Festlegungen**

- Ortsbildschutzzone
- Flächen-Naturobjekt
- Freizeitzone
- Gefahrenzone 1
- Gefahrenzone 2
- Gefahrenzone 3
- Quartierplanpflicht
- Aufstufung Lärmempfindlichkeit
- Lärmschutz-Nachweispflicht

**Linienbezogene Festlegungen**

- Waldabstandslinien generell
- Baulinien generell
- Linien-Naturobjekt Hecke, Feld- und Ufergehölz
- Linien-Naturobjekt Schilf

**Punktbezogene Festlegungen**

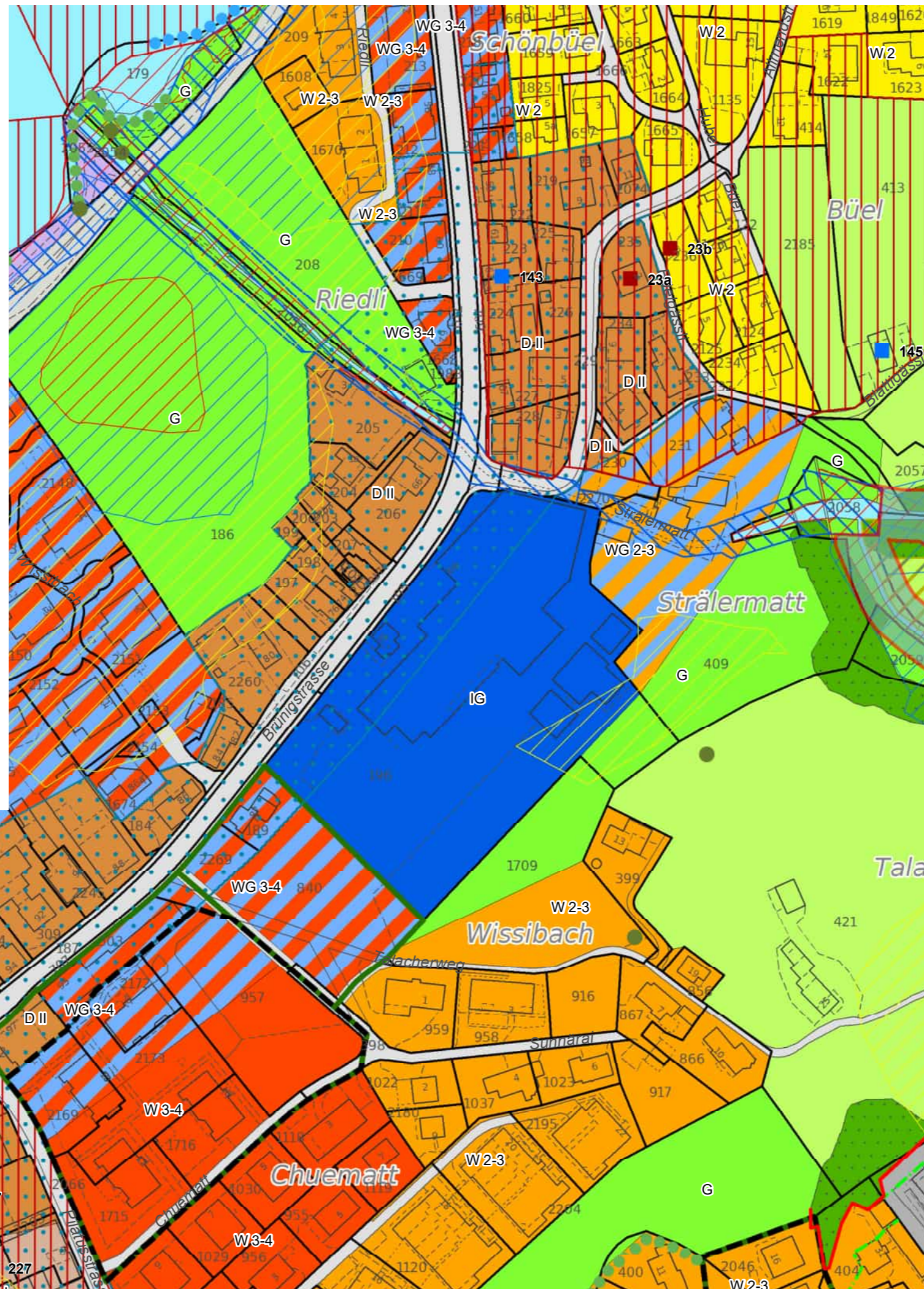
- Punkt-Naturobjekt Einzelbaum / Einzelgebüsch
- Punkt-Naturobjekt Baumgruppe
- Kulturobjekt von lokaler Bedeutung

**Weitere Festlegungen**

- Gewässer
- Wald
- Quartierplan
- Waldgrenzen

**Informationsinhalte**

AV-Daten gemäss Stand Planerstellung



**Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln**  
 Ghelma AG Bau/Immobilien  
 Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

**Situation Geoportal AV**

Zonentyp Parz. 2260: Dorfkernezone II, DII  
 angrenzend (grün): Grünzone, G  
 angrenzend (blau/rot): Wohn- und Gewerbezone, WG 3-4  
 angrenzend (grau): Verkehrszone innerhalb Bauzone, VZ  
 angrenzend (blau): Industrie- und gewerbezone, IG

S:\Merkat\2024\_11\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorstudie\_Quartierplan\2024\_11\_Parz\_2260.dwg

**Gesamtbeurteilung Tag/Nacht**

- $\geq$ AW
- $\geq$ IGW;  $<$ AW
- $\geq$ PW;  $<$ IGW
- $<$ PW
- keine ES

- Abkürzungen**
- AW: Alarmwert
  - IGW: Immissionsgrenzwert
  - PW: Planungswert
  - ES: Empfindlichkeitsstufe

**Emissionen 2017**

**Strasseneigentümer**

- Bund
- Gemeinde
- Kanton

**RBBS Achsen Kreuzung/Anschluss**

- RBBS Achsen Kreuzung/Anschluss

**RBBS Achsen Eigentümer**

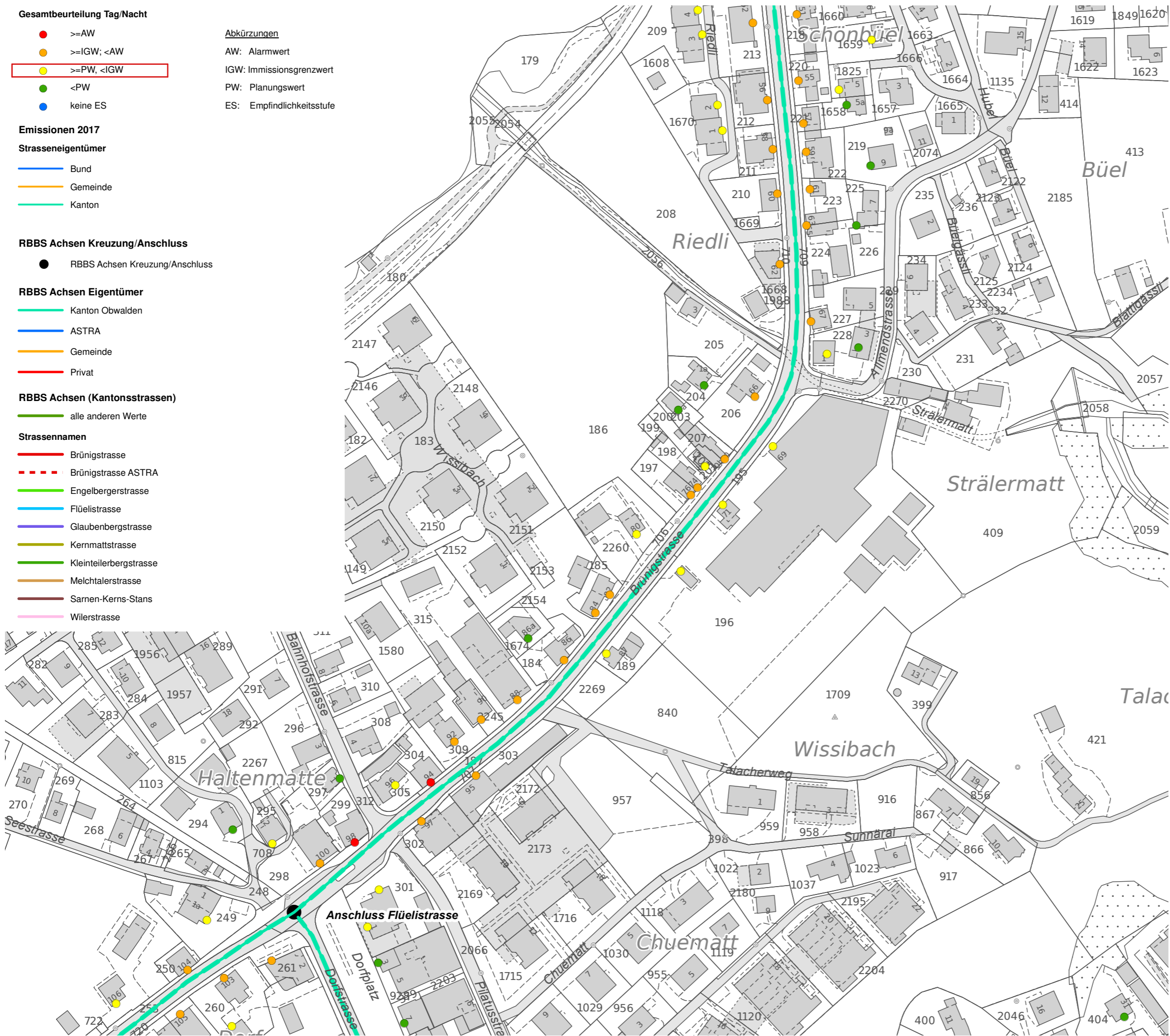
- Kanton Obwalden
- ASTRA
- Gemeinde
- Privat

**RBBS Achsen (Kantonsstrassen)**

- alle anderen Werte

**Strassenamen**

- Brünigstrasse
- - - Brünigstrasse ASTRA
- Engelbergerstrasse
- Flüelistrasse
- Glaubenbergstrasse
- Kernmattstrasse
- Kleinteilerbergstrasse
- Melchtalerstrasse
- Samen-Kerns-Stans
- Wilerstrasse



**Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln**  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

**Situation Geoportal  
Strassenlärm**

S:\Arbeits\2024\_11\_Pfz\_ZB0\_Sachseln\00\_Vorstudie\_Qualitätsrichtlinien\11\_Pfz\_ZB0.dwg




**Burch  
und  
Partner**

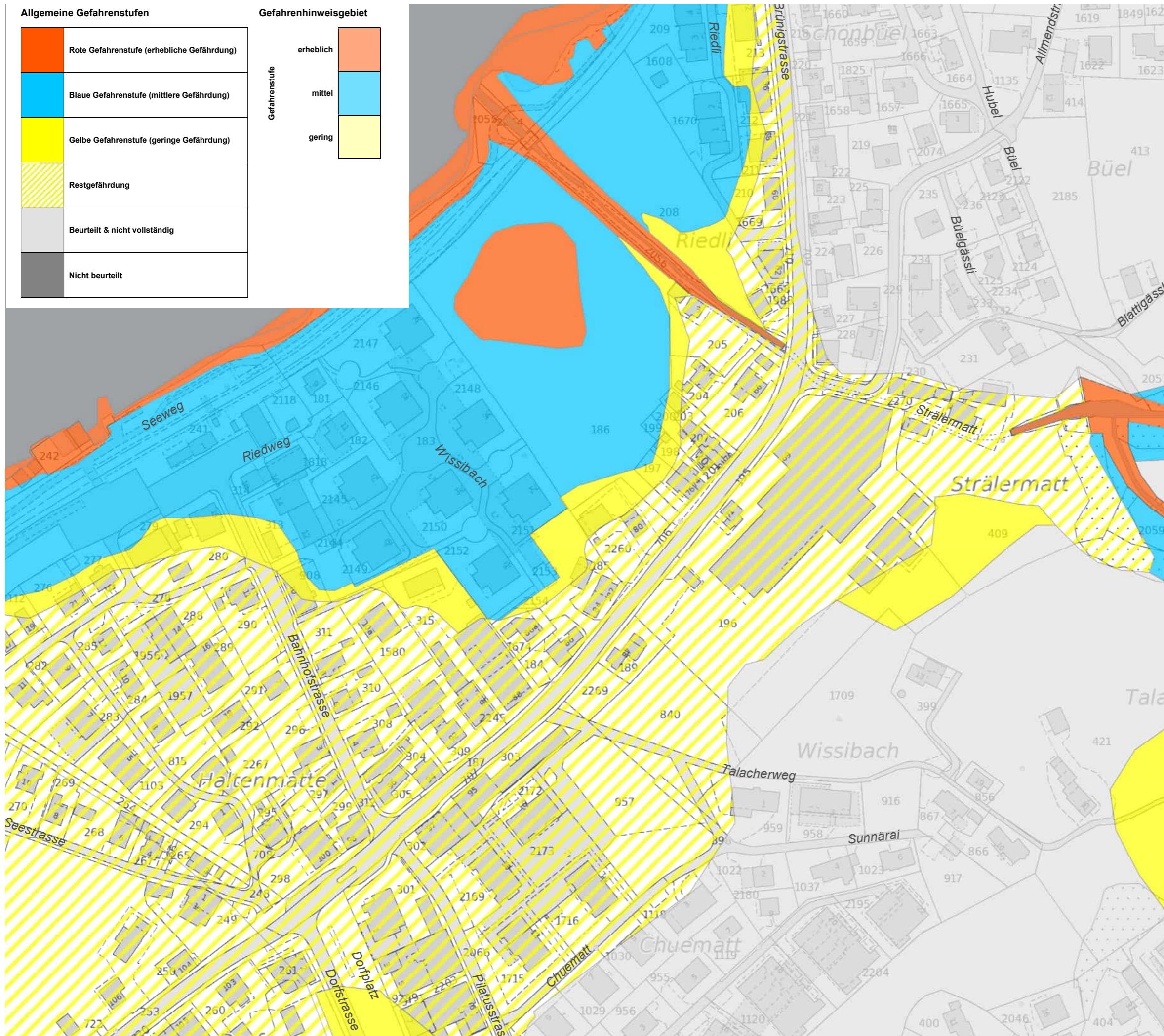
Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch

**Allgemeine Gefahrenstufen**

	Rote Gefahrenstufe (erhebliche Gefährdung)
	Blaue Gefahrenstufe (mittlere Gefährdung)
	Gelbe Gefahrenstufe (geringe Gefährdung)
	Restgefährdung
	Beurteilt & nicht vollständig
	Nicht beurteilt

**Gefahrenhinweisgebiet**

erheblich	
mittel	
gering	



**Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln**  
 Ghelma AG Bau/Immobilien  
 Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen







**Situation Geoportal  
 Gefahrenkarte Hochwasser**

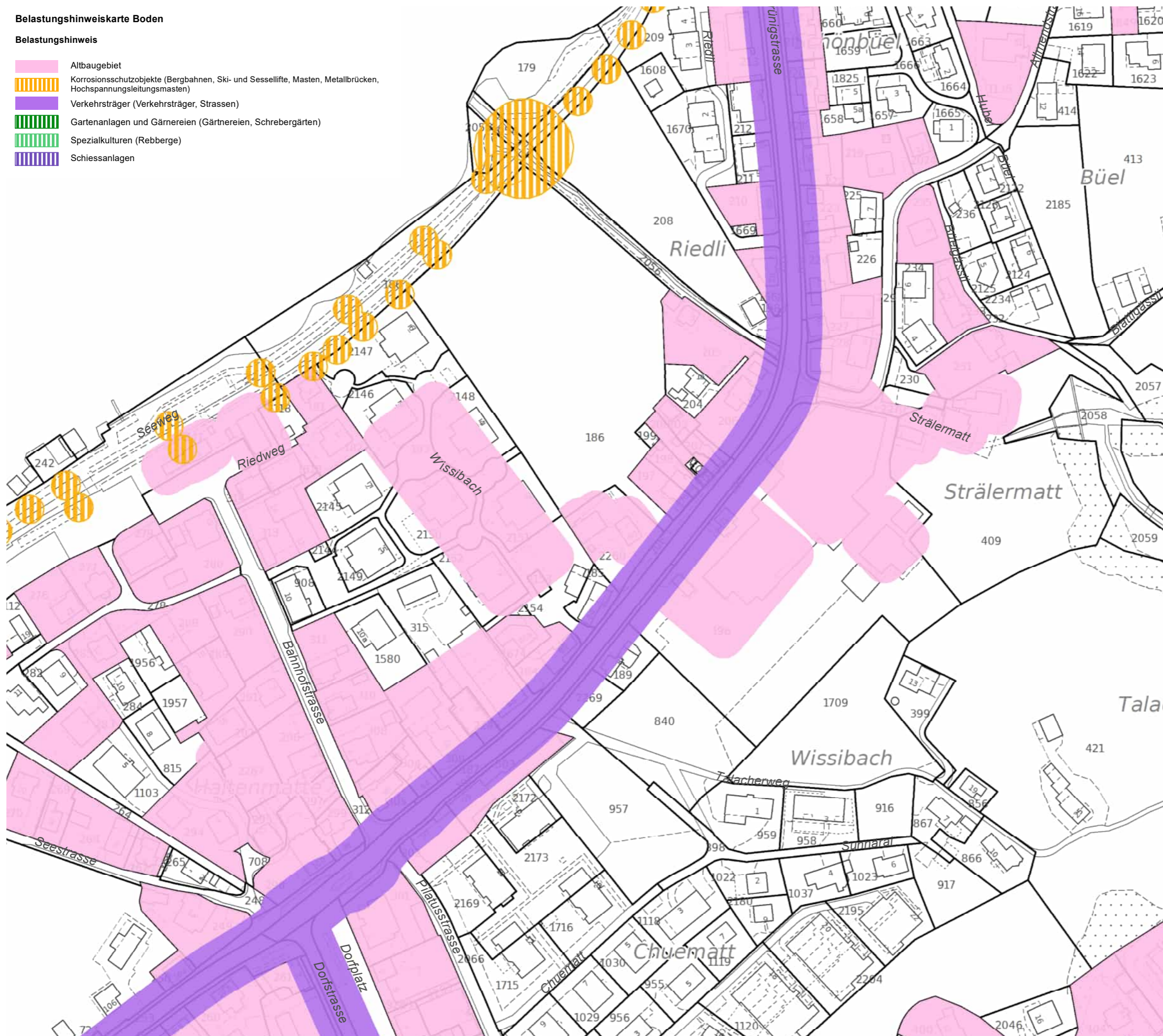
Gefahrenkarte Parz. 2260  
 – Gelbe Gefahrenstufe (geringe Gefährdung)  
 – Restgefährdung

S:\Materiale\2024\_11\_Parz.2260\_Sachseln\00\_Vorstudie\_Quartierplan\2024\_11\_Parz.2260.dwg

## Belastungshinweiskarte Boden

### Belastungshinweis

-  Altbaubereich
-  Korrosionsschutzobjekte (Bergbahnen, Ski- und Sessellifte, Masten, Metallbrücken, Hochspannungsleitungsmasten)
-  Verkehrsträger (Verkehrsträger, Strassen)
-  Gartenanlagen und Gärereien (Gärtereien, Schrebergärten)
-  Spezialkulturen (Rebberge)
-  Schiessanlagen



Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln

Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

## Bodenbelastungshinweiskarte

**Hinweis**  
Das Altbaubereich umfasst Flächen, die bereits vor dem Jahr 1960 bebaut waren. Dort besteht eine potenzielle Belastung des Bodens. Wird Bodenmaterial aus einem solchen Perimeter nicht vor Ort wiederverwertet, muss eine chemische Analyse des Bodenmaterials durchgeführt werden. Das auf der Karte dargestellte Altbaubereich hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die kantonale Boden fachstelle: [umwelt@ow.ch](mailto:umwelt@ow.ch).

S:\Arbeits\2024\11\_Proz\_2300\_Sachseln\00\_Vorstudie\_Quartierstudie\11\_Proz\_2300.dwg

**Burch  
und  
Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen

T 041 666 00 99  
[info@burch-partner.ch](mailto:info@burch-partner.ch)  
[www.burch-partner.ch](http://www.burch-partner.ch)

## II. Bauabstände und Baumasse

### Art. 7 Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Das Mass der baulichen Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer bestimmt. Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Bauten, geteilt durch die anrechenbare Grundstücksfläche. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen, dem Wohnen oder der Arbeit dienenden Geschossflächen. Als anrechenbare Geschossfläche gelten die entsprechenden Flächen der Geschosse, einschliesslich der Mauern und Wände.

<sup>2</sup> Angerechnet werden alle dem Wohnen oder der Arbeit dienenden oder hierfür verwendbaren Flächen. Kann ein Raum ohne wesentliche bauliche Massnahmen als Wohn- oder Arbeitsraum verwendet werden, ist er, unabhängig von anders lautenden Bezeichnungen des Verwendungszweckes in den massgeblichen Plänen, anzurechnen.

<sup>3</sup> Nicht angerechnet werden:

- Zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Abstell- und Trockenräume, Waschküchen sowie Zivilschutzräume;
- Heizräume, Räume für Energiespeicher und Brennstofflagerräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- Mehrheitlich unter Terrain liegende Lagerräume oder ständige Arbeitsplätze;
- Geschossflächen, über welchen die lichte Raumhöhe weniger als 1.70 m beträgt;
- Korridore, Treppen, Podeste und Lifte, soweit sie im betreffenden Geschoss keine anrechenbaren Räume erschliessen;
- Bastel-, Fitness- und Saunaräume und dgl. im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup> im Untergeschoss von Einfamilienhäusern, oder entsprechende Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen;
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
- Überdeckte offene Dachterrassen, offene Erdgeschosshallen sowie offene, ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubgänge dienen;
- Unbeheizte Wintergärten im Ausmass von höchstens 16 m<sup>2</sup>, die durch die Aussenwand vom übrigen Gebäude abgetrennt sind;
- Bei bestehenden Bauten die zusätzliche äussere Wärmeisolation einschliesslich der Schutzschicht, wenn damit die Anforderungen an die Wärmeisolation erfüllt werden.

<sup>4</sup> Können bei altrechtlichen Bauten ungenutzte Räume oder durch den Aufbau eines Schrägdaches entstehende Räume infolge der massgeblichen Ausnützungsziffer nicht ausgebaut werden, so kann der Einwohnergemeinderat im Einzelfall, unter Würdigung aller übrigen Interessen, eine angemessene Mehrausnützung bewilligen.

<sup>5</sup> Als anrechenbare Grundstückfläche gelten die von der Baueingabe erfassten, noch nicht ausgenützten Grundstücke und Grundstückteile in der Bauzone, einschliesslich Flächen in der Verkehrszone, abzüglich der bestehenden und der im Zonenplan, im Quartierplan oder in einem Strassenprojekt vorgesehenen, der Groberschliessung dienenden Fahrbahnflächen. Wo eine Verkehrsanlage an unterschiedliche Bauzonen grenzt, wird zur Berechnung die Zonengrenze in der Strassenmitte angenommen.

<sup>6</sup> Übertragungen von Nutzungsanteilen sind von Grundstück zu Grundstück möglich, sofern sie aneinander angrenzen und der gleichen Grundnutzungszone oder einer Verkehrszone im Sinne von Abs. 5 zugeordnet sind. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch bei den beteiligten Grundstücken anzumerken oder einzutragen. Die Löschung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde.

### Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände

<sup>1</sup> Vorbehältlich den abweichenden Regelungen in den Dorfkernen (Art. 24 und 25) beträgt der Grenzabstand:

- Bei Bauten bis zu zwei Vollgeschossen mind. 4.00 m.
- Bei Bauten bis zu drei Vollgeschossen mind. 5.00 m.
- Bei Bauten bis zu vier Vollgeschossen mind. 6.00 m.

<sup>2</sup> Für die Messweise des Grenzabstandes und die Berechnung des Mehrlängen- und Mehrröhrenzuschlages gelten die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

<sup>3</sup> Für die Bemessung des Gebäudeabstandes von Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 18 m ist der Schattenwurf massgebend. Dabei darf kein Fusspunkt einer benachbarten, bestehenden oder zukünftigen Fassade, weder am mittleren Wintertag (8. Februar und 3. November) noch am mittleren Sommertag (1. Mai und 12. August) länger als 2 Stunden im Schatten der hohen Baute liegen. Die für den mittleren Sommer- und Wintertag ermittelte Schattenkurve darf gegenüber unüberbauten Nachbargrundstücken höchstens bis zu deren Baulinie, bzw. einer Linie reichen, die durch den Grenzabstand der zonengemässen Nachbarbaute bestimmt wird. In jedem Falle bleiben die bausetzlichen Abstandsvorschriften vorbehalten.

### Art. 9 Abstand gegenüber Naturobjekten

Gegenüber Naturobjekten gemäss Art. 45 ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Die Messweise entspricht jener des Waldabstandes. Innerhalb von Bauzonen kann der Einwohnergemeinderat Unterabstände bewilligen, sofern der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

### Art. 10 Fassadenhöhe, Firsthöhe, Niveaupunkt und Geschosszahl

<sup>1</sup> Als Fassadenhöhe gilt in der Regel der senkrechte Abstand in der Mitte der Fassade ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mit zu berücksichtigen. Bei grösseren Terrainabstufungen und -neigungen und bei Dachversetzungen sind die Messpunkte und die Höhen aller Fassaden auszumitteln. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers zu messen.

<sup>2</sup> Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Firstes.

<sup>3</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt eines Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden.

<sup>4</sup> Die Geschosszahl entspricht der Zahl der Vollgeschosse. Bei Gebäuden mit überhöhen Räumen werden jeweils 3.0 m Raumhöhe als Geschoss angerechnet.

### Art. 14 Dachgestaltung in der Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> Auf Wohnbauten in der Ortsbildschutzzone sind nur beidseitig gleich geneigte Firstdächer oder deren Abwandlungen zulässig, die eine Dachneigung von 15° bis 45° (alte Teilung) aufweisen.

<sup>2</sup> Als Abwandlung der Firstdächer gelten Walm- und Zeltdächer.

<sup>3</sup> In Ortsbildschutzzone darf auch mit Quartierplänen nicht von der Vorschrift zur Dachgestaltung gemäss Absatz 1 abgewichen werden.

<sup>4</sup> Für bewohnbare, anbauähnliche Erweiterungen zu bestehenden Hauptbauten in der Ortsbildschutzzone können andere Dachformen zugelassen werden, sofern es sich mit den denkmalpflegerischen Aspekten vereinbaren lässt.

<sup>5</sup> In allen übrigen Bauzonen sind andere Dachgestaltungen zugelassen.

## III. Verkehrssicherheit

### Art. 15 Motorfahrzeug-Abstellplätze

<sup>1</sup> Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen von Bauten sind in der Regel genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund zu errichten. Die Abstellplätze müssen dauernd benutzt werden können.

<sup>2</sup> Als Abstellplätze gelten alle ober- und unterirdischen, gedeckten oder ungedeckten Abstellflächen für Motorfahrzeuge.

Es sind mindestens folgende Abstellplätze zu realisieren:

- Bei Wohnbauten:
  - Pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz, jedoch mindestens 1 ½ Plätze pro Wohnung; Zusätzlich für Gebäude und Überbauungen mit mehr als 2 Wohnungen für Besucher mindestens 15 % der erforderlichen Bewohnerabstellplätze; Bruchteile von Abstellplätzen sind aufzurunden;
- Bei Geschäftsbauten:
  - 1 Abstellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mindestens aber:
  - 1 Abstellplatz pro 4 Fremdbetten in Hotels, Gasthäusern und Pensionen;
  - 1 Abstellplatz (oberirdisch) pro 5 Sitzplätze in Cafés und Restaurants (in Hotels Speisesaal-Sitzplätze um Gastbettenzahl reduziert), Kinos, Konzertsälen, Versammlungslokalen.
- Bei gewerblichen und industriellen Betrieben:
  - Für motorisiertes Personal und Besucher legt der Einwohnergemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss den entsprechenden Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute (VSS) fest.

<sup>3</sup> Der Einwohnergemeinderat kann aus verkehrstechnischen, feuerpolizeilichen, wohngygienischen oder anderen raumplanerischen Gesichtspunkten gegenüber dem Ausmass der Abstellplätze gemäss Abs. 2:

- Eine Erhöhung der Anzahl Abstellplätze verlangen,
- Eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze zulassen, wenn mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann, dass die Erschliessung aller Nutzungen mit einer geringeren Anzahl Abstellplätze möglich ist.

<sup>4</sup> Innerhalb eines festgelegten Perimeters auf beiden Seiten der Brünigstrasse zwischen Allmendgräbli und Wohnpark Seerose beträgt die minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze 70 % der Anzahl Abstellplätze gemäss Abs. 2 lit. a.

<sup>5</sup> Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen in die Berechnung der Anzahl der Abstellplätze nicht einbezogen werden.

<sup>6</sup> Wo die Errichtung von Abstellplätzen auf privatem Boden nicht möglich ist, kann die Bauherrschaft verpflichtet werden, die erforderlichen Abstellflächen auf einem in der Nähe ihrer Liegenschaft befindlichen Grundstück bereitzustellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen und entsprechende Beiträge zu leisten. Die Beteiligungspflicht ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

<sup>7</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so kann der Einwohnergemeinderat die Bauherrschaft gegen eine Entschädigung von CHF 5'000.00 pro nicht erstellten Abstellplatz von dieser Verpflichtung entbinden. Diese Entschädigung wird vom Einwohnergemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Als Basis gilt der Index zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements. Die Ersatzabgabe ist für öffentliche Parkplätze zu verwenden. Aus der Ersatzabgabe stehen der Bauherrschaft keine Rechte auf einen reservierten öffentlichen Parkplatz zu.

### Art. 16 Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen

Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen sind leicht und ohne Treppen zugänglich (Rampen zulässig) wie folgt zu erstellen und als solche zu bezeichnen:

- Bei Wohnbauten:
  - Pro Zimmer mindestens 1 m<sup>2</sup>, pro Wohnung aber mindestens 3 m<sup>2</sup> gedeckte Abstellflächen (ohne Verkehrsflächen);
- Bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben:
  - Pro 10 Arbeitsplätze mindestens 1.0 gedeckte Fahrradabstellplätze;
- Bei Verkaufsgeschäften:
  - Pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens 1.0 Fahrradabstellplätze;

## V. Zonenzuordnung

### Art. 25 Dorfkernzone II und III (D II / D III)

<sup>1</sup> Die Dorfkernzone II umfasst den erweiterten Ortskern von Sachseln.

<sup>2</sup> Die Dorfkernzone III umfasst die ursprünglichen Ortskerne von Ewil und Edisried.

<sup>3</sup> Es sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

<sup>4</sup> Es gelten die folgenden Überbauungsmasse:

	D II	D III
Vollgeschosse	4 m	3 m
Grenzabstand bis 2 Geschosse	3 m	3 m
Grenzabstand bis 3 Geschosse	4 m	4 m
Grenzabstand bis 4 Geschosse	4 m	nicht erlaubt

Maximale Fassadenhöhe	12 m	7.5 m
Maximale Firsthöhe		10 m

Neu- und Ersatzbauten haben sich bezüglich Geschosszahl und Firsthöhen an den bestehenden Bauten zu orientieren.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## VII. Verfahrensvorschriften und Schlussbestimmungen

### Art. 52 Beanspruchung öffentlichen Grundes

<sup>1</sup> Wer öffentlichen Grund für Bauarbeiten vorübergehend beanspruchen will, bedarf einer Bewilligung des Einwohnergemeinderates. Der Einwohnergemeinderat kann die Bewilligungskompetenz an eine zuständige Stelle übertragen.

<sup>2</sup> Für die Benützung des öffentlichen Grundes ist ein Gesuch mit den entsprechenden Plänen einzureichen. Das Gesuch kann bewilligt werden, soweit der Verkehr, die Sicherheit oder andere öffentliche Interessen nicht gefährdet werden.

<sup>3</sup> Werden öffentliche Einrichtungen wie Strassen, Plätze, Leitungen, Bäume etc. bei Bauarbeiten beschädigt, sind sie vom Gesuchsteller nach den Weisungen des Einwohnergemeinderates auf eigene Kosten zu beheben. Der Einwohnergemeinderat kann mit der Bewilligung eine Sicherstellung verlangen.

<sup>4</sup> Für jede Benützung öffentlichen Grundes kann eine Gebühr erhoben werden. Die Gebühr beträgt maximal CHF 1.00 pro Quadratmeter und Tag, jedoch mindestens CHF 100.00 pro bewilligtem Gesuch.

### Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln

Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

## Baureglement der Einwohnergemeinde Sachseln

Perimeter reduzierte Parkplätze gemäss Art. 15 Abs. 4



#### 4.1.3 Zentrumslagen

Verdichtungen in Zentrumslagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus. Anzustreben ist eine Raumnutzendichte von mind. 120 Raumnutzenden/ha.

In Sachseln wird ein Teilgebiet des Quartiers A – Dorfkern Sachseln als Zentrumslage ausgeschieden. Es handelt sich dabei um das Reinhard Areal sowie die Chellersmatt. Das Reinhard Areal befindet sich momentan in einem Wandel. Auf dem ehemaligen Gewerbegebiet ist eine verdichtete Überbauung mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Das Areal weist als zentrales Entwicklungsgebiet eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Dorfplatz und nördlichem Dorfkern auf. Vor diesem Hintergrund wird ebenfalls ein Gebiet südlich des Reinhard Areals dem Siedlungstypen zugeteilt. Es handelt sich dabei um die Mehrfamilienbauten «Chuematt» sowie Wohn- und Gewerbauden entlang der Brünigstrasse, welche bereits heute eine hohe Raumnutzendichte aufweisen.

Das Gebiet Chellersmatt ist heute der Touristikzone zugeteilt, wodurch gemäss rechtskräftiger, baurechtlicher Grundordnung lediglich Nutzungen mit einem touristischen Bezug in Frage kommen. Die zentrale Lage bietet aber Potenzial für eine verdichtete Wohnüberbauung, wobei es wichtig ist, dass die Qualität des Grünraums sowie der heutige Sichtbezug von der Brünigstrasse zum See bei einer baulichen Entwicklung berücksichtigt wird.

#### 4.1.4 Historische Ortskerne

Bauten im historischen Ortskern sind im Einklang mit den prägenden und geschützten Bauten sowie deren Umgebung zu entwickeln und harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Angestrebte Entwicklungen sind unter Einbindung der Denkmalpflege zu bestimmen. Anzustreben ist eine Raumnutzendichte von mind. 100 Raumnutzenden/ha.

In Sachseln wird ein Teilgebiet des Quartiers A – Dorfkern Sachseln diesem Siedlungstypus zugeteilt. Anders als die kantonale Einteilung wird auch die erste Bautiefe entlang der Bahnhofstrasse sowie die erste Bautiefe nördlich der Brünigstrasse dem Typus zugeteilt. Diese Zuteilung deckt sich mit dem Gebiet des national geschützten Ortsbildes im ISOS.

Diese Bauten weisen ortstypische Elemente wie Stützmauern, Einfriedungen, Brunnen und Gärten auf. Es handelt sich um feinkörnige Bauten, welche zum einen zur Strasse und rückwärtig zum Garten ausgerichtet sind. Die Gebäude zeichnen sich durch eine lebendige und vielfältige Materialisierung und eine Drei- bis Viergeschossigkeit aus. Die gleichzeitig kleinteilige Baustruktur lässt Durchblicke und eine Durchlässigkeit zu. Weiter weisen Teile des Gebiets einen öffentlichen Nutzungscharakter auf mit dem grosszügigen Dorfplatz, welcher als Begegnungsort dient. Das Gebiet weist eine mittlere Bewohnerdichte von 50 bis 100 Raumnutzenden/ha auf.

#### 1.1 Quartierteil A: Dorfkern Sachseln

##### STECKBRIEF 1: DORFKERN SACHSELN

##### IST-SITUATION

Verortung



Merkmale Quartier

- Quartier ist Teil des ISOS («Gebiet» und «Baugruppe»)
- Feinkörnige Bauten lassen Durchblicke und eine Durchlässigkeit zu
- Bewahrter Dorfcharakter
- Ortstypische Elemente (Stützmauern, Einfriedungen, Brunnen, Gärten)
- Vielfalt an Materialisierung führt zu einer Lebendigkeit des Ortsbildes
- Historische Wegverbindung von Bahnhof zu Pfarr- und Wallfahrtskirche Sachseln
- Reinhard Areal als Entwicklungsgebiet; wichtige Scharnierfunktion zwischen Dorfplatz und nördlichem Dorfkern)
- Gebiet mit öffentlichem Nutzungscharakter

Körnigkeit / Typologie

Punktbauten, strassenbegleitende Bebauung



Merkmale

- Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum (Brünigstrasse, Bahnhofstrasse)
- Kleinteilige Bebauungsstruktur, Zweiteilung mit Ausrichtung zur Strasse und rückwärtige Gärten, z.T. Häuser im Garten
- Ursprünglicher Dorfkern

Vollgeschosse VG

Drei- bis viergeschossige Bauten

Nutzung

Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Kirche, Friedhof, Bahnhof, Restaurants

Freiraum

- Durchgrünzte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten um alte Gebäude
- Strassenbäume, Mammutbaum vor der Kirche
- Grosszügiger Dorfplatz als Begegnungsort (Neugestaltung nach Hochwasser 2005)
- Einfriedungen entlang der Strassen
- Historischer Garten beim Museum Bruder Klaus

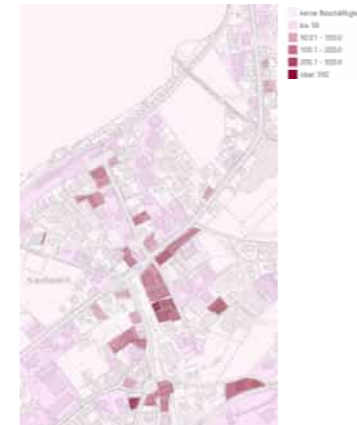
Bewohnerdichte  
(Bewohner/ha)

- Punktbauten mit mittlerer Bewohnerdichte entlang Bahnhofstrasse und Brünigstrasse.
- Bauten entlang Brünigstrasse nur punktuell mit hoher Bewohnerdichte.



Beschäftigtendichte  
(Beschäftigte/ha)

- Hohe Beschäftigtendichte bei Dorfplatz, punktuell entlang Bahnhofstrasse.



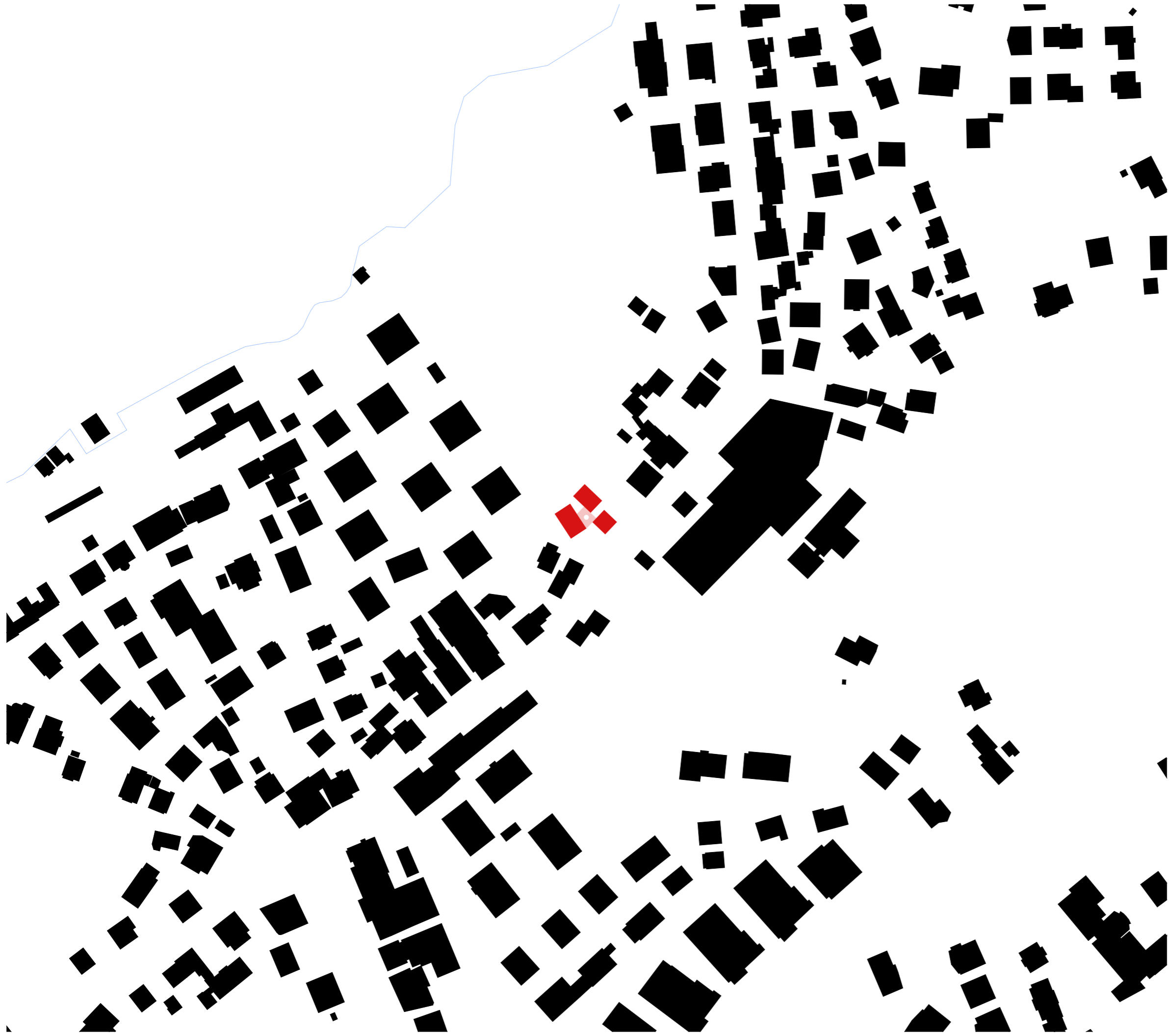
Gebäudealter und Raumnutzungsichte  
(Bew+VZA)/ha)

- Im Dorfkern verteilte, historische Bauten, insbesondere entlang Bahnhofstrasse, Brünigstrasse und Dorfstrasse --> historische «Kreuzachse» erkennbar.
- Höchste Raumnutzungsichte bei Dorfplatz



Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

## Masterplan Gemeinde Sachseln Historische Ortskerne



2024-08 Parz 2260  
Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
Volumenstudie  
Dokumentnummer  
**2024-12 Parz. 226**  
Inhalt  
**Schwarzplan**

Massstab  
**1:2000**

Datum  
07.11.2024

Format Gezeichnet  
42/30 BO



S:\Archiv\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorbereitung\_Quartierplan\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dwg

**Burch  
und  
Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch





2024-08 Parz 2260  
 Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
 Ghelma AG Bau/Immobilien  
 Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
 Volumenstudie  
 Dokumentennummer  
**2024-12 Parz. 226**  
 Inhalt  
**Erdgeschoss und  
 Umgebungsplan**

Massstab  
**1:200**

Datum  
 07.11.2024

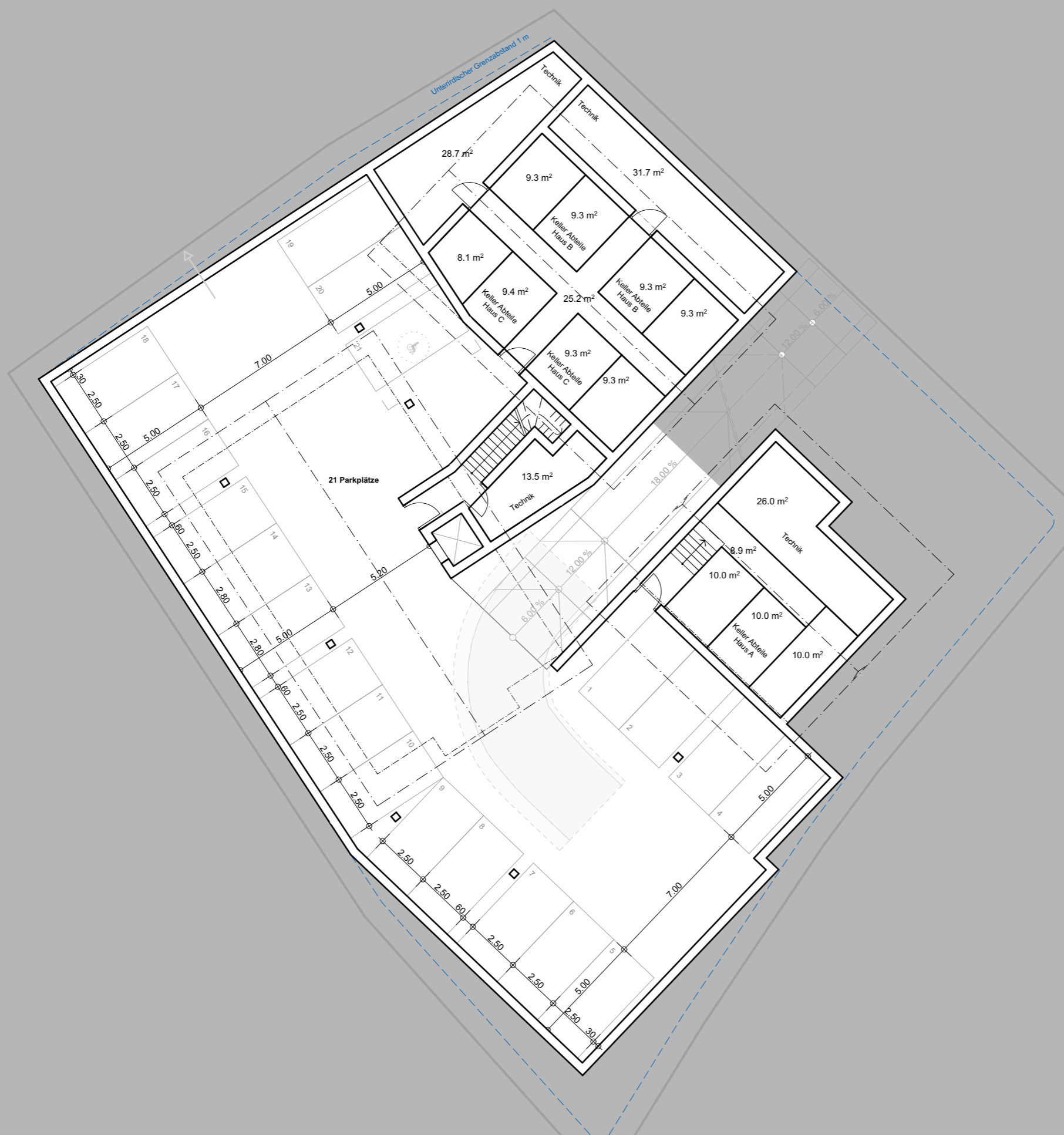
Format Gezeichnet  
 42/30 BO



S:\Architektur\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorbereitung\_Quartierplan\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dwg

**Burch  
 und  
 Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
 Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
 T 041 666 00 99  
 info@burch-partner.ch  
 www.burch-partner.ch



**2024-08 Parz 2260**  
**Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln**  
 Ghelma AG Bau/Immobilien  
 Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
 Volumenstudie  
 Dokumentennummer  
**2024-12 Parz. 226**  
 Inhalt  
**Untergeschoss**

Massstab  
**1:200**  
 Datum  
 07.11.2024  
 Format Gezeichnet  
 42/30 BO



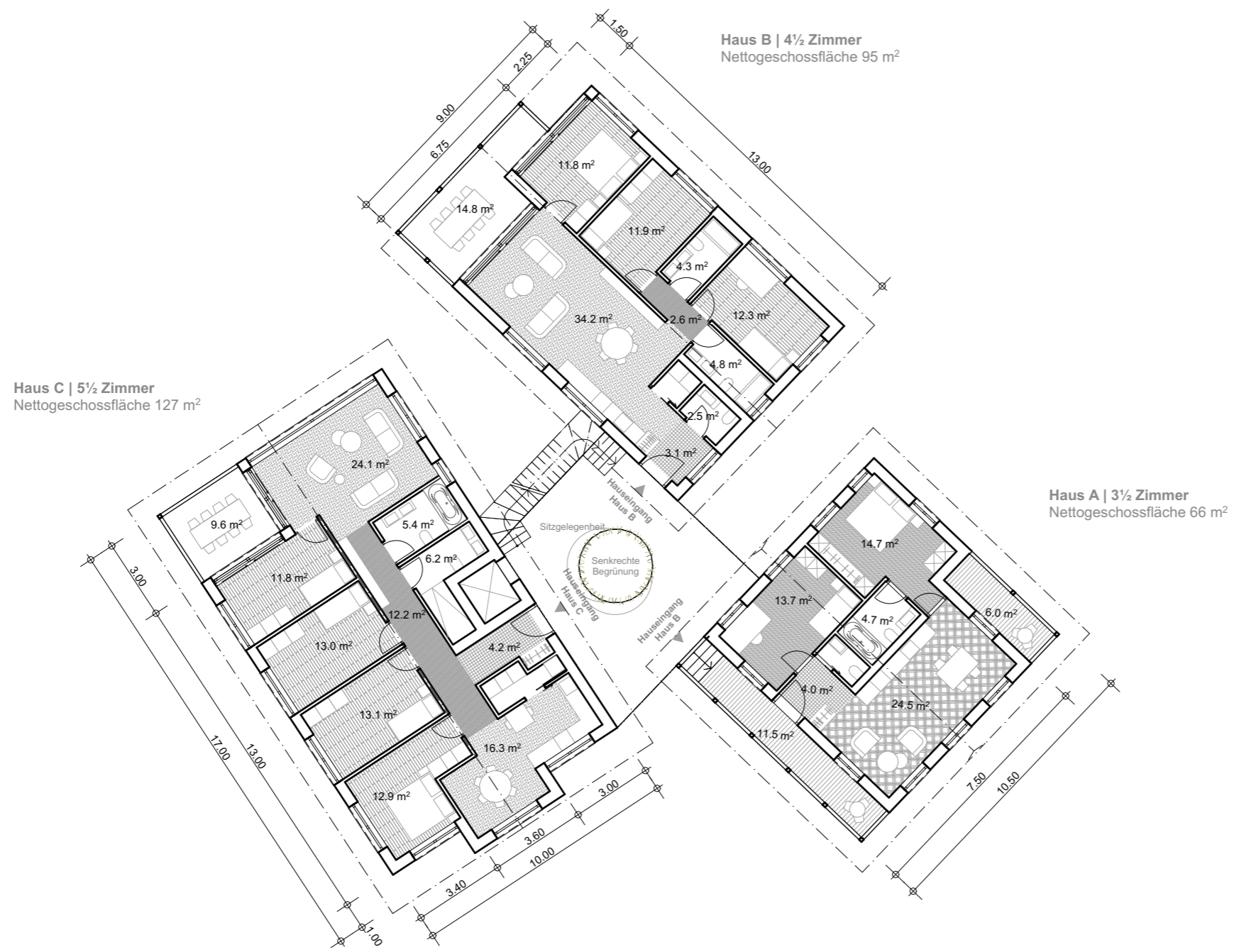
Parkplätze nach Baureglement Art. 15<sup>2</sup> a)

Haus A	3.5 Zi-Whg.	3 Whg.	x 1.5 = 10.5
Haus B	4.5 Zi-Whg.	4 Whg.	
Haus C	5.5 Zi-Whg.	4 Whg.	

1. Zwischentotal PP	18.5
Besucher PP 15%	3
2. Zwischentotal PP	21.5
Abzug Art 15 <sup>5</sup> 70%	15.05
<b>Total</b>	<b>16 PP</b>

Variante 1			
Haus A	3.5 Zi-Whg.	3 Whg.	5
Haus B	4.5 Zi-Whg.	4 Whg.	8
Haus C	5.5 Zi-Whg.	4 Whg.	8
Besucher PP			4
<b>Total</b>			<b>25 PP</b>

S:\Archiv\2024\12\Parz 2260\_Sachseln\00\_Vorbau\Charakterplan\2024\_12\_Sachseln\_Parz 2260.gn



2024-08 Parz 2260  
 Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
 Ghelma AG Bau/Immobilien  
 Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
 Volumenstudie  
 Dokumentennummer  
**2024-12 Parz. 226**  
 Inhalt  
**Regelgeschoss**

Masstab  
**1:200**  
 Datum  
 07.11.2024  
 Format Gezeichnet  
 42/30 BO

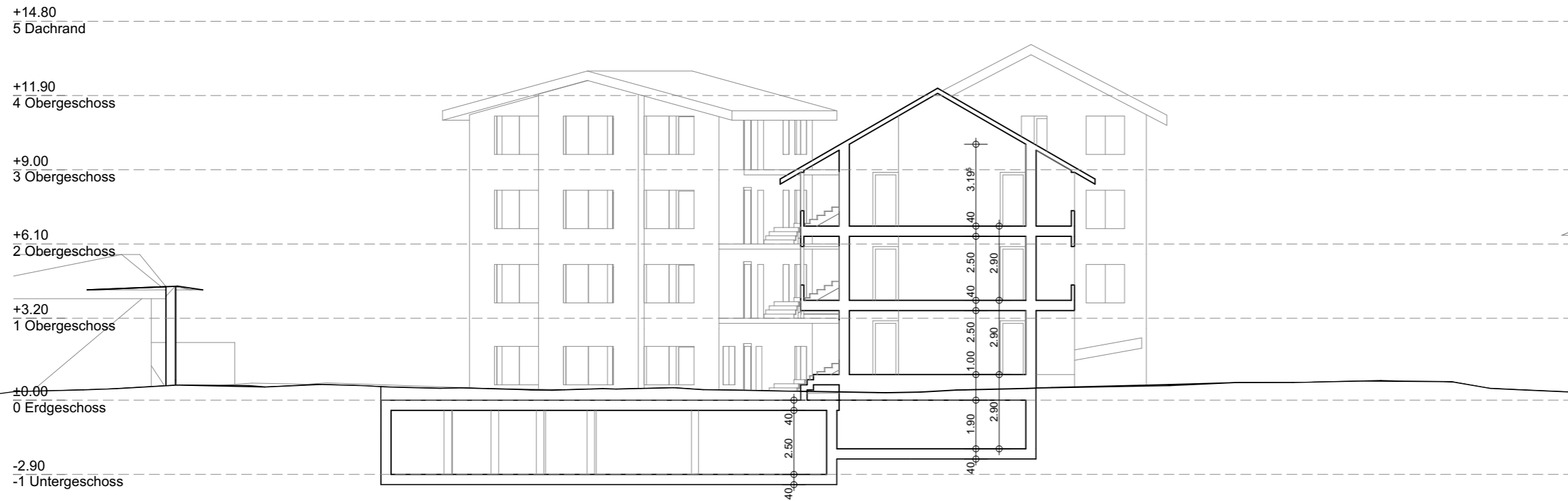


Anzahl Wohnungen

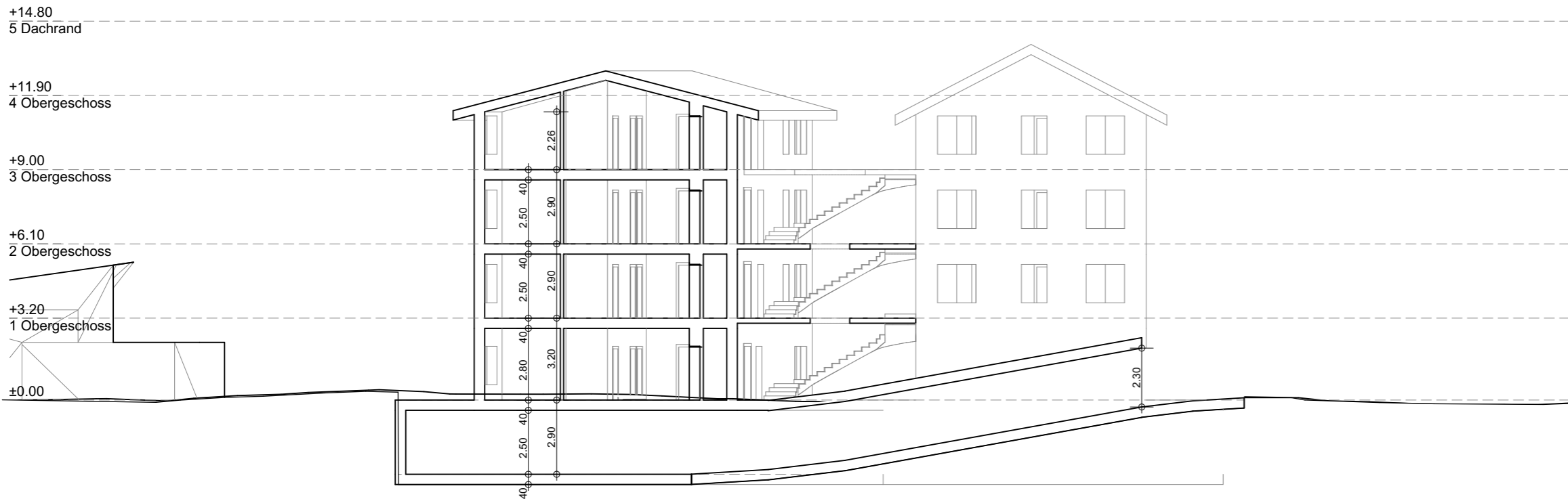
	Haus A 3 1/2 Zi.	Haus B 4 1/2 Zi.	Haus C 4 5/2 Zi.
EG	1	1	1
1. OG	1	1	1
2. OG	1	1	1
3. OG	0	1	1

**Total 11 Wohnungen**

S:\Archiv\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\03\_Vorstudie\_Quartier\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dwg



Schnitt 1 | Haus A



Schnitt 2 | Rampe und Haus C

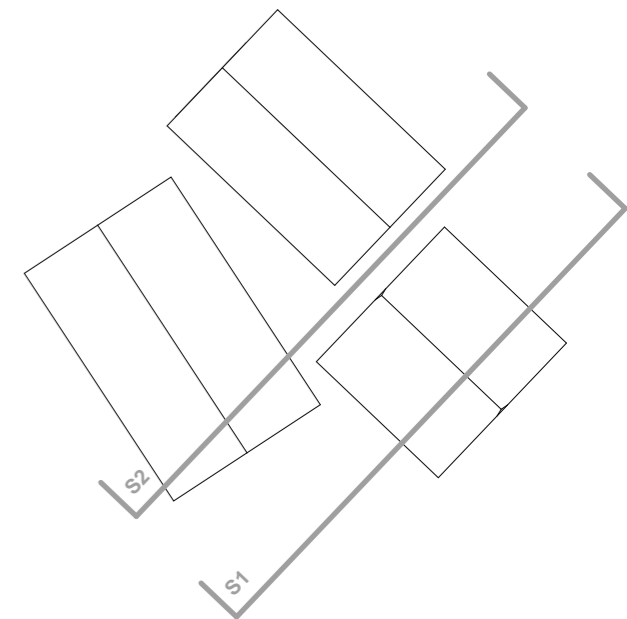
2024-08 Parz 2260  
 Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
 Ghelma AG Bau/Immobilien  
 Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
 Volumenstudie  
 Dokumentennummer  
**2024-12 Parz. 226**  
 Inhalt  
**Querschnitte**

Massstab  
**1:200**

Datum  
 07.11.2024

Format Gezeichnet  
 42/30 BO



S:\Archiv\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorstudie\_Querschnitte\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dwg

**Burch  
 und  
 Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
 Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
 T 041 666 00 99  
 info@burch-partner.ch  
 www.burch-partner.ch

+14.80  
5 Dachrand

+11.90  
4 Obergeschoss

+9.00  
3 Obergeschoss

+6.10  
2 Obergeschoss

+3.20  
1 Obergeschoss

±0.00  
0 Erdgeschoss

-2.90  
-1 Untergeschoss



Schnitt 3 | Haus C

+14.80  
5 Dachrand

+11.90  
4 Obergeschoss

+9.00  
3 Obergeschoss

+6.10  
2 Obergeschoss

+3.20  
1 Obergeschoss

±0.00  
0 Erdgeschoss

-2.90  
-1 Untergeschoss



Schnitt 4 | Haus A und Haus B

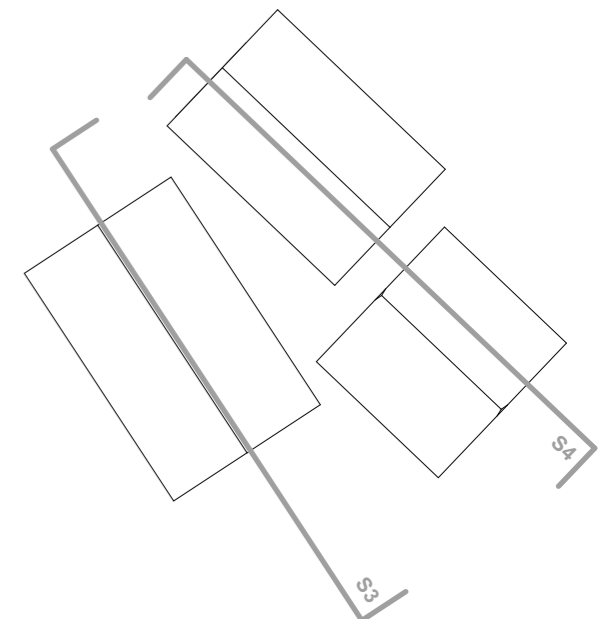
2024-08 Parz 2260  
Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
Volumenstudie  
Dokumentnummer  
**2024-12 Parz. 226**  
Inhalt  
**Längsschnitte**

Massstab  
**1:200**

Datum  
07.11.2024

Format Gezeichnet  
42/30 BO



S:\Architektur\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorbau\01\_Querschnitte\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dwg

**Burch  
und  
Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch



Südansicht



Nordansicht

2024-08 Parz 2260  
Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
Volumenstudie  
Dokumentnummer  
**2024-12 Parz. 226**  
Inhalt  
**Fassaden**

Massstab  
**1:300**

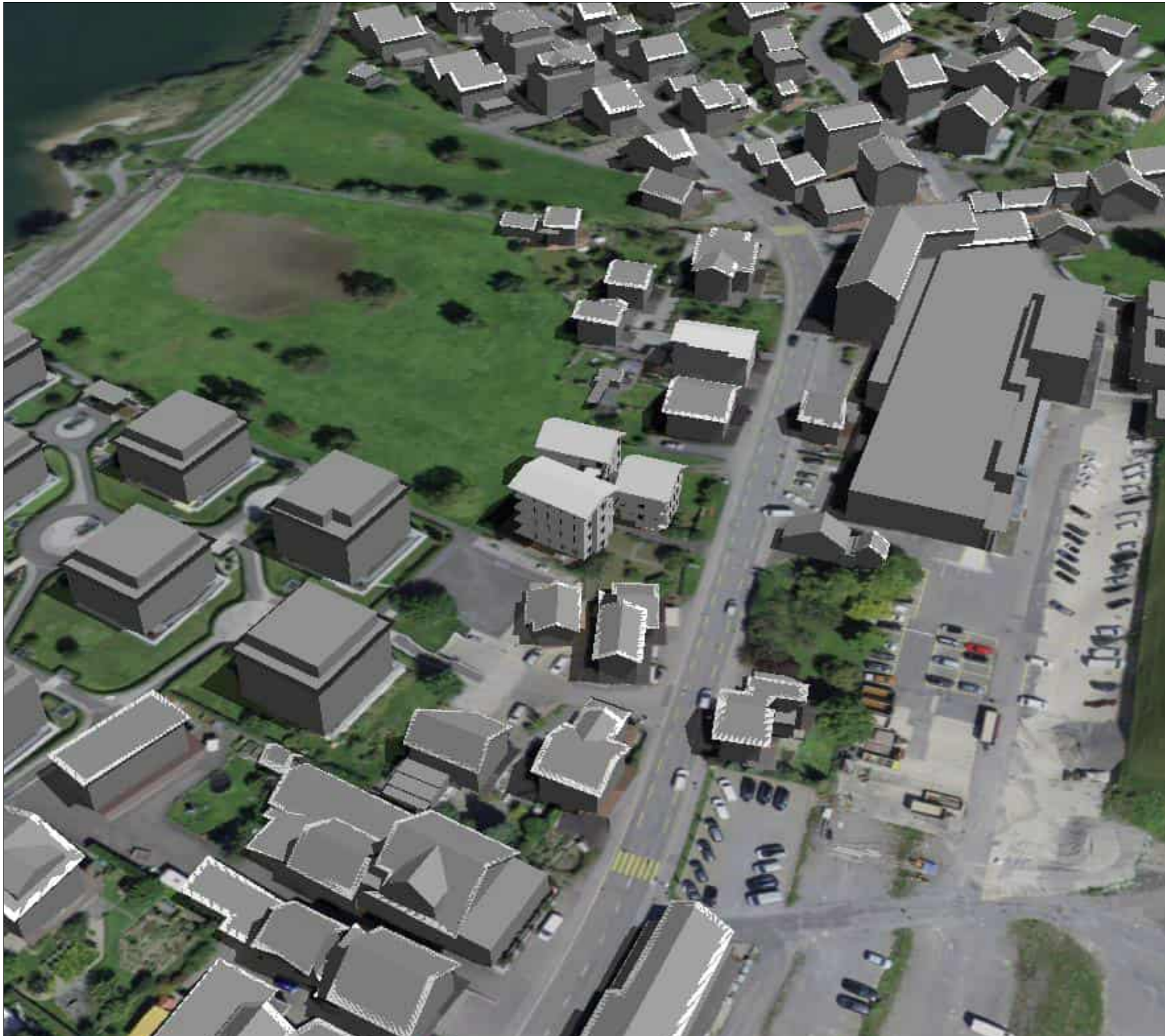
Datum  
07.11.2024

Format Gezeichnet  
42/30 BO

S:\Architektur\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorbau\01\_Quartierplan\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dwg

**Burch  
und  
Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch



2024-08 Parz 2260  
Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
Volumenstudie

Dokumentnummer

**2024-12 Parz. 2260**

Inhalt

**Volumetrie Städtebau  
Modell**

Massstab

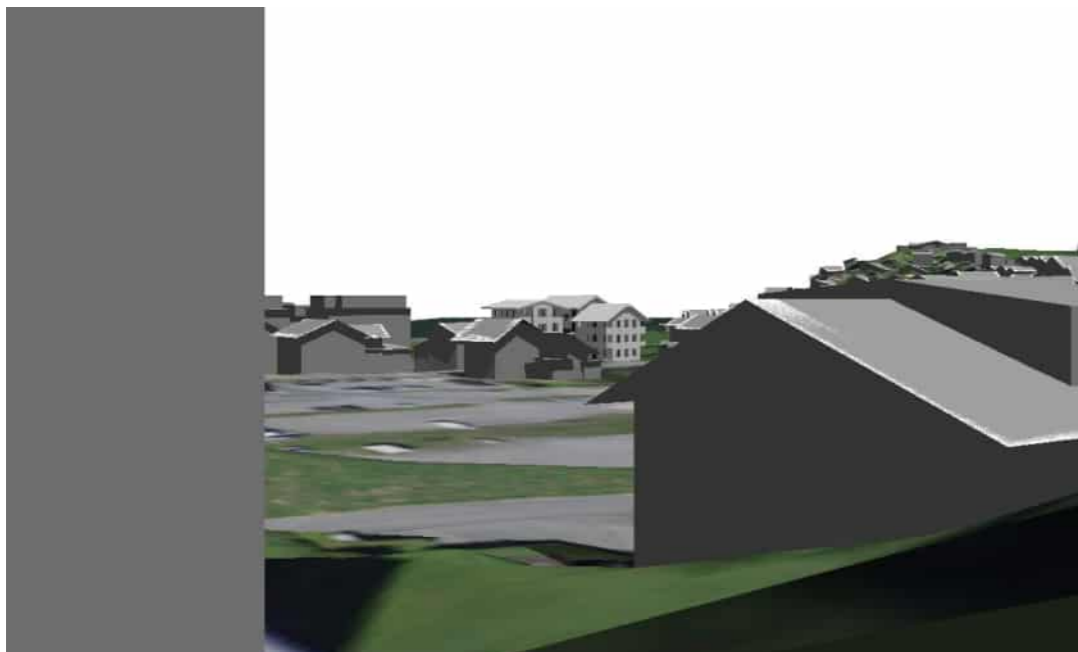
Datum  
07.11.2024

Format Gezeichnet  
42/30 BO

S:\Archiv\2024\12\Parz 2260 Sachseln\00\_Volumetrie\_Quartierplan\2024\_12\_Sachseln\_Parz 2260.dwg

**Burch  
und  
Partner**

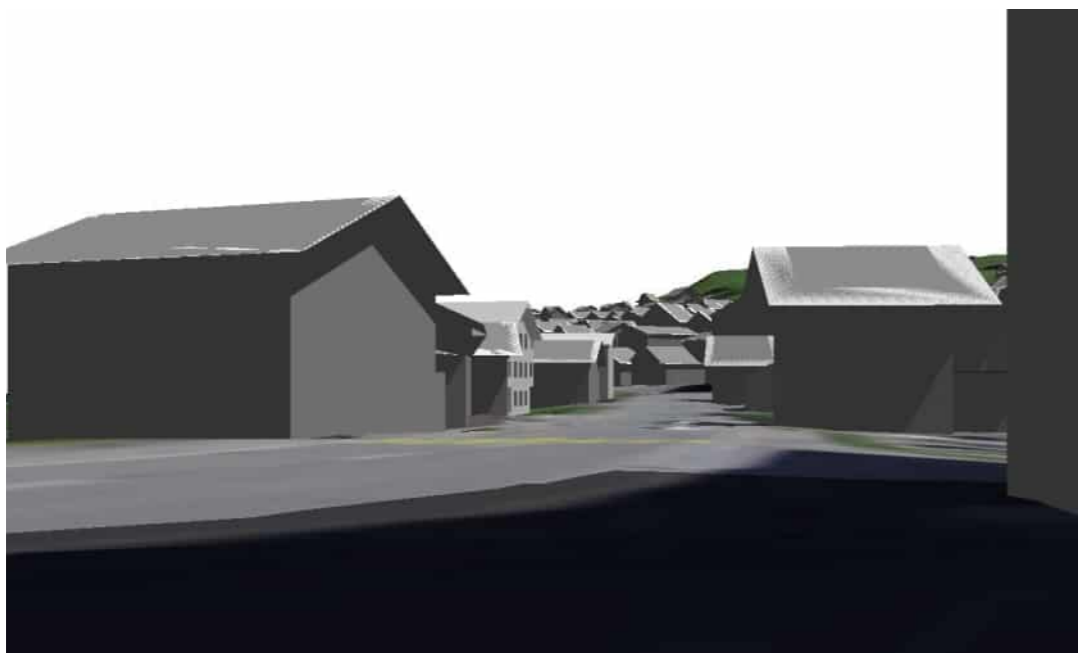
Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch



Sicht von Chuematt



Sicht von Reinhard Areal



Sicht von See und Brünigstrasse



Sicht von See und Zugstrecke

2024-08 Parz 2260  
Brünigstrasse 80, 6074 Sachseln  
Ghelma AG Bau/Immobilien  
Liechtenenstrasse 10, 3860 Meiringen

Planart  
Volumenstudie

Dokumentnummer

**2024-12 Parz. 2260**

Inhalt

**Volumetrie Städtebau  
Modell**

Massstab

Datum  
07.11.2024

Format Gezeichnet  
42/30 BO

S:\Modelle\2024\_12\_Parz\_2260\_Sachseln\00\_Vorstudie\_Quartierplan\2024\_12\_Sachseln\_Parz\_2260.dgn

**Burch  
und  
Partner**

Burch und Partner Architektur AG  
Industriestrasse 4, CH-6060 Sarnen  
T 041 666 00 99  
info@burch-partner.ch  
www.burch-partner.ch