



Machbarkeitsstudie im Dialog: Entwicklung Pfarrmatte Alpnach

Schlussbericht

zur Machbarkeitsstudie im Dialog

Organisation:

Impressum

Auftraggeberin

Katholische Kirchgemeinde Alpnach
Brünigstrasse 23
6055 Alpnach

Datum

15. Oktober 2025

Autoren/-innen

Klaus Reinhard
Julia Bieri
Eugen Imhof
Nadeshda Müller
Remo Kuster
Mario Abgottspon
Philipp Küng
Edith Vogler
Urs Spichtig
Janine Lussy

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Abklärungen zum Ortsbild	4
1.3	Vision Pfarrmatte	5
1.4	Überlegungen zum Vorgehen	5
1.5	Ziele der Machbarkeitsstudie	5
2	Verfahren der Machbarkeit im Dialog	6
2.1	Verfahrensart	6
2.2	Begleitgremium	6
2.3	Bearbeitendes Planungsteam	6
2.4	Entschädigung	6
2.5	Weiterbearbeitung	6
2.6	Terminübersicht	7
3	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1	Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle	8
3.2	Anforderungen Denkmalpflege	8
3.3	Anforderungen Nutzungskonzept	8
3.4	Parkierung und Mobilität	9
3.5	Freiraumgestaltung	9
3.6	Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit	9
3.7	Zivilschutzräume / Zivilschutzanlage	9
4	Ergebnis der Machbarkeitsstudie	10
4.1	Analyse des Orts	10
4.2	Zielsetzung	13
4.3	Gebäude	15
4.4	Grundsätze Wohnen	17
4.5	Frei- und Aussenraum	19
4.6	Verkehr und Mobilität	22
4.7	Umweltbewusstes Bauen	24
4.8	Wirtschaftlichkeit	25
5	Genehmigung	27

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Pfarrmatte liegt zwischen der Bahnhofstrasse, dem Bahnhofplatz und dem Gässli. Sie befindet sich im Eigentum der Vereinigten Pfrundstiftung der römisch-katholischen Kirchgemeinde Alpnach. Als zentrumsnahe Fläche mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehr bildet sie einen wichtigen Zugang zum Dorf und bietet grosses Entwicklungspotenzial. Besonders der offene Freiraum prägt das heutige Bild der Pfarrmatte in der Wahrnehmung der Bevölkerung.

Ein Verkauf des Grundstücks ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse ausgeschlossen. Die bebaubare Fläche von ca. 4'798 m² (von insgesamt 5'543 m² inkl. Pfarrhaus und Garten) soll gezielt weiterentwickelt werden.

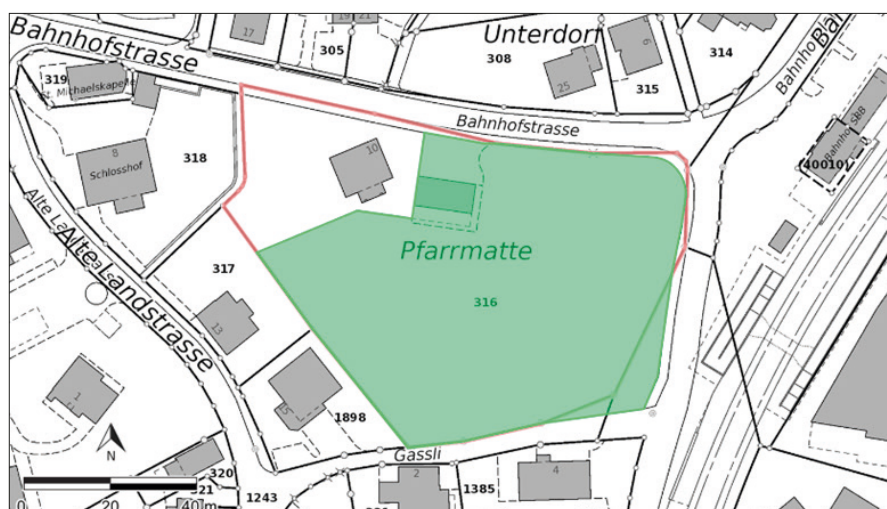


Abbildung 1: Auszug ÖREB-Kataster Parzelle der Pfarrmatte (Quelle: GIS Obwalden, 26.06.2023)

Aus Sicht der Denkmalpflege ist die Pfarrmatte ein zentrales Element des Ortsbildes. Auch die Einwohnergemeinde Alpnach sieht die Pfarrmatte als Entwicklungsschwerpunkt im Rahmen ihres Masterplans. Eine moderate Bebauung, bei der die Sichtbeziehungen zwischen Pfarrhaus, Pfarrhelferei, Kaplanei und Pfarrkirche erhalten bleiben, wird befürwortet.

Ziel der Kirchgemeinde ist es, durch eine gemeinwohlorientierte Nutzung eine zusätzliche, dauerhafte Einnahmequelle für den Unterhalt der denkmalgeschützten Gebäude zu schaffen.

1.2 Abklärungen zum Ortsbild

Obwohl Alpnach nicht als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS aufgeführt ist, gelten dessen Empfehlungen hinsichtlich eines sorgfältigen Umgangs mit dem historischen Ortsbild und Baubestand. Aus Sicht des Denkmal- und Ortsbildschutzes ist für das historische Ensemble Pfarrhaus-Pfarrhelferei-Kaplanei-Michaelskapelle-Schlosshof insbesondere der Umgebungsschutz mit seinen Raumwirkungen zu respektieren. Insbesondere die streusiedlungsartige Struktur und die historischen Sichtachsen sollen erhalten bleiben.

Eine Bebauung der Pfarrmatte ist aus Sicht des Ortsbild- und Umgebungsschutzes möglich, sofern sich mehrere unterschiedlich gesetzte Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügen.

1.3 Vision Pfarrmatte

Die Kirchgemeinde plant, auf der Pfarrmatte günstigen Wohnraum mit gemeinschaftlichem Charakter zu realisieren. Insbesondere familienfreundliche, generationenübergreifende Wohnformen stehen dabei im Fokus. Ergänzend ist auch eine punktuelle gewerbliche Nutzung entlang der Bahnhofstrasse denkbar.

Zentral ist eine hohe Aufenthaltsqualität der Aussenräume, mit öffentlichem Zugang, einer Gestaltung, die die Biodiversität fördert, sowie gemeinschaftsbildenden Angeboten. Die Kirchgemeinde möchte zudem langfristig Einfluss auf Gestaltung und Betrieb behalten. Wer für Planung und Bau verantwortlich sein wird, ist noch nicht entschieden.

1.4 Überlegungen zum Vorgehen

Im Vorfeld der Machbarkeitsstudie fanden Gespräche zwischen dem Kirchgemeinderat, der Einwohnergemeinde Alpnach und der kantonalen Denkmalpflege statt. Dabei wurde der klare Wille formuliert, die gestalterischen Grundlagen in einem dialogischen Verfahren zu erarbeiten und nicht in einem anonymen Wettbewerb. Der Kirchgemeinderat legt grossen Wert darauf, sich frühzeitig in den Planungsprozess einzubringen, insbesondere da eine spätere Realisierung die Zustimmung des Bistums und eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung erfordert.

Im Zentrum der Machbarkeitsstudie steht die ortsbauliche Verträglichkeit einer künftigen Überbauung: Volumen, Setzung und Freiraum wurden vorrangig untersucht, während Detailfragen zur Nutzung und zum Betrieb zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden sollen.

Die Kirchgemeindeversammlung vom 27. Mai 2024 bewilligte für die Machbarkeitsstudie einen Planungskredit in Höhe von CHF 95'700.00 inkl. MWST.

Die Fragen nach der künftigen Bauherrschaft und dem Betrieb der Überbauung werden intern weiterverfolgt. Sie sind entscheidend für die nächsten Schritte. Erst nach Klärung dieser Punkte kann das Raumprogramm ausgearbeitet und der nächste Schritt eingeleitet werden.

1.5 Ziele der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie diene dem Ziel, die baurechtlichen und ortsbaulich-verträglichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Überbauung der Pfarrmatte zu klären. Dabei sollten insbesondere Fragen zur Bebauungsdichte, zur Gebäudeverteilung und zur Freiraumgestaltung beantwortet werden. Die Studie war als qualitativer, dialogischer Prozess konzipiert, der eine tragfähige Grundlage für weitere Planungs- und Entscheidungsprozesse schaffen sollte.

Ziel war es, einen Lösungsansatz zu entwickeln, der gestalterisch, funktional und bewilligungsfähig ist und die vielfältigen Anforderungen der Kirchgemeinde, der Bevölkerung und der Denkmalpflege berücksichtigt.

2 Verfahren der Machbarkeit im Dialog

2.1 Verfahrensart

Zur Erarbeitung eines breit abgestützten und ortsverträglichen Entwicklungsrahmens wurde eine Machbarkeitsstudie im offenen Dialog durchgeführt. In enger Zusammenarbeit zwischen Planungsteam und Begleitgremium wurden volumetrische, städtebauliche und freiräumliche Fragen bearbeitet. Im Zentrum stand das Zusammenspiel von Bebauung, Freiraumgestaltung und Einbindung in das Ortsbild.

2.2 Begleitgremium

Das Verfahren wurde durch die AK Bautreuhand geleitet. Die Begleitung erfolgte durch ein interdisziplinäres Gremium aus Vertretenden der Kirchgemeinde, Fachpersonen der Architektur und Denkmalpflege sowie Experten ohne Stimmrecht.

Fachexperten:

- Architekt: Eugen Imhof, Architekt
- Denkmalpflege: Nadeshda Müller, Gebietsdenkmalpflegerin Kanton Obwalden

Sachexperten:

- Remo Kuster, Präsident Kirchgemeinderat (Vorsitz)
- Edith Vogler, Kirchgemeinderätin
- Mario Abgottspon, Kirchgemeinderat
- Philipp Küng, Kirchgemeinderat

Experten und Berater ohne Stimmrecht:

- Urs Spichtig, AK Bautreuhand, Kriens
- Janine Lussy, AK Bautreuhand, Kriens

2.3 Bearbeitendes Planungsteam

Das Planungsteam, bestehend aus Klaus Reinhard (Quartier Vier Architektur, Stans) und Julia Bieri (freiraumarchitektur, Luzern), entwickelte im Rahmen der Machbarkeitsstudie das in Kapitel 4 vorgestellte Projekt.

2.4 Entschädigung

Für den vollständigen Projektbeitrag wurde eine Pauschalentschädigung von CHF 28'000.00 (exkl. MWST) ausbezahlt.

2.5 Weiterbearbeitung

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie wird der Kirchgemeinderat die weitere Strategie zur Entwicklung der Pfarrmatte festlegen. Dazu gehören insbesondere die Wahl der Bauträgerschaft, die Ausarbeitung des Raumprogramms sowie die Planung von Finanzierung und Terminen.

Wie es mit der Weiterbearbeitung konkret weitergeht, ist noch offen. Die Studienresultate bilden die Grundlage für den nächsten Planungsschritt: den Projektierungskredit. Aktuell ist bereits der Landabtausch mit der Einwohnergemeinde und der Zentralbahn in Bearbeitung. Landverkäufe der Zentralbahn müssen jedoch abschliessend durch das BAV abgesegnet werden.

Der Kirchgemeinderat setzt sich dafür ein, dass das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Planungsteam auch bei der Weiterbearbeitung eingebunden wird. Die Kontinuität in der planerischen Bearbeitung ist für die Qualität und Identität der zukünftigen Überbauung von zentraler Bedeutung.

2.6 Terminübersicht

Vorstellung der Planungsteams (Architekt und Landschaftsarchitekt)	28.10.2024, 15:30 Uhr
Startbesprechung mit dem Planungsteam	15.01.2025, 15:00 Uhr
Fragen des Planungsteam	24.01.2025
Fragenbeantwortung	31.01.2025
Eingabetermin Planunterlagen Zwischenbesprechung 1	14.02.2025, 12:00 Uhr
Zwischenbesprechung 1	19.02.2025, 14:00 Uhr
Kommentar Zwischenbesprechung 1	28.02.2025
Eingabetermin Planunterlagen Zwischenbesprechung 2	03.04.2025, 17:00 Uhr
Zwischenbesprechung 2	09.04.2025, 14:00 Uhr
Kommentar Zwischenbesprechung 2	17.04.2025
Schlussabgabetermin Planunterlagen, Planverkleinerungen	01.05.2025, 16:00 Uhr
Schlussbesprechung	07.05.2025, 9:00 Uhr
Mitwirkung der Bevölkerung (Workshop)	07.06.2025, 9:00 Uhr
Besprechung Schlussbericht	11.09.2025, 13:00 Uhr
Genehmigung Schlussbericht durch Kirchgemeinderat	15.10.2025

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle

Die Rahmenbedingungen für die Bebauung der Parzelle sind in den einzelnen Katasterausügen (ÖREB-Kataster), den gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetz des Kantons Obwalden, dem Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Alpnach aufgeführt.

Zonenzuordnung:	Kernzone 1
Nutzung:	Wohnen und mässig störende Betriebe
Bauvolumen:	3 Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 10 m, max. Firsthöhe 14 m, Dachneigung 30° bis 40°
Gestaltungsvorgaben:	Orientierung an der ortstypischen Bauweise, keine Flach- oder Pultdächer
Umgebungsschutz:	Berücksichtigung der Sichtachsen und Typologie des historischen Ensembles
Ergänzende Zonen:	Gefahrenzone 3, archäologische Schutzzone, Quartierpflicht

3.2 Anforderungen Denkmalpflege

Die neue Bebauung soll die Typologie des historischen Ortskerns mit seiner Bebauungsstruktur (z. B. Körnigkeit) aufgreifen. Reihungen identischer Gebäudetypen sind zu vermeiden. Das denkmalgeschützte katholische Pfarrhaus soll als Solitär im Siedlungskontext bestehen bleiben und eine unmittelbare Konkurrenzbebauung soll ausgeschlossen werden. Die räumliche Einbindung und visuellen Raumwirkungen (Sichtachsen) müssen gewahrt bleiben.

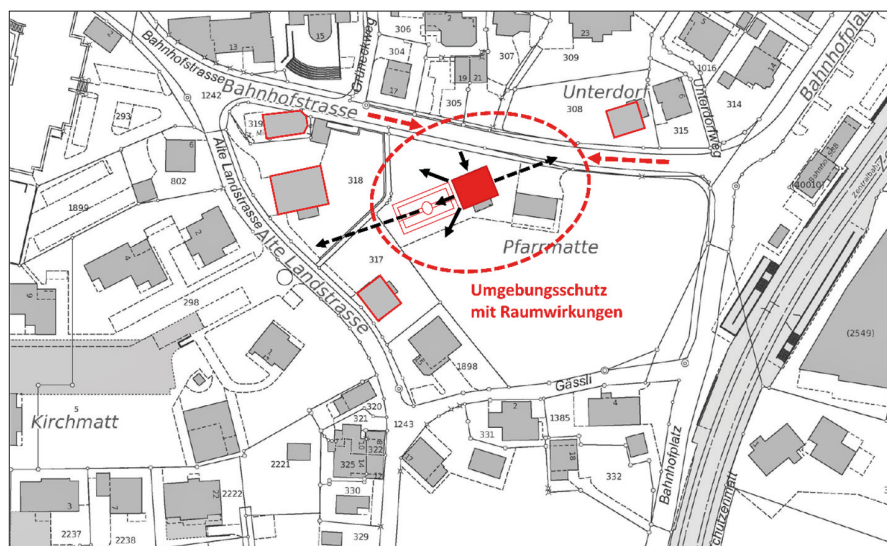


Abbildung 2: Umgebungsschutzperimeter Pfarrhaus Alpnach (Quelle: Kantonale Fachstelle Denkmalpflege Obwalden, 06.09.2023)

3.3 Anforderungen Nutzungskonzept

Das Wohnangebot soll schwerpunktmässig auf Familien und gemeinschaftliches Wohnen ausgerichtet sein. Ergänzende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss können zu einer lebendigen Durchmischung beitragen. Die konkreten Nutzungsszenarien werden im Rahmen der weiteren Projektierung vertieft definiert.

3.4 Parkierung und Mobilität

Es soll eine zentrale, unterirdische Erschliessung durch eine gemeinsame Einstellhalle vorgesehen werden (Vorgaben Masterplan Einwohnergemeinde). Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den kommunalen Vorgaben. Die Anbindung an den Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) sowie die Einbindung in das Fusswegrichtplan-Netz sind zentrale Kriterien für die weitere Planung.

3.5 Freiraumgestaltung

Die Aussenräume sollen öffentlich zugänglich sein und eine hochwertige Gestaltung aufweisen. Die Gestaltung soll ökologische und soziale Funktionen vereinen. Private Nutzungen im Freiraum sind auf definierte EG-Wohnungsbereiche zu beschränken. Ein Spielplatz ist zwingend vorzusehen.

3.6 Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das Projekt soll langfristig wirtschaftlich tragfähig sein. Wichtig sind eine einfache, flexible und kosteneffiziente Bauweise mit geringen Life-Cycle-Kosten. Die Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf den drei Säulen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Zivilschutzräume sind gemäss den gesetzlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

3.7 Zivilschutzräume / Zivilschutzanlage

Der Bedarf an Zivilschutzräumen ist im Rahmen der Machbarkeitsstudie noch nicht abschliessend abgeklärt.

4 Ergebnis der Machbarkeitsstudie

4.1 Analyse des Orts

Alpnach ist heute ein Strassendorf ohne eigentliches Dorfzentrum. Die Siedlungsstruktur mit den Wegverbindungen gibt uns Hinweise auf die geschichtliche Entwicklung des Dorfes. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde die Strassenverbindung von der Sust in Alpnachstad nach Sarnen von der Alten Landstrasse auf die heutige Brünigstrasse verlegt. Entlang dieser neuen Strasse entstanden in Alpnach die ersten Bürgerhäuser sowie Handwerks- und Gastbetriebe. Diese Entwicklung setzte sich im 20. Jahrhundert fort und führte zum heutigen Strassendorf.



Abbildung 3: 1 Pfarrhaus, 2 Schlosshof / Totenkapelle, 3 Pfarrhelferei, 4 kath. Pfarrkirche, 5 Bahnhof Alpnach Dorf, 6 Kaplanei

Auch die 1821 neu erbaute Pfarrkirche wurde an diese neue Wegverbindung verlegt. Sie ersetzte die Vorgängerkirche, die sich auf dem Schlosshof befand. Die Totenkapelle zeugt noch heute vom ursprünglichen Kirchenbezirk. Das im Jahr 1685 erbaute Pfarrhaus, das sich in der Nähe von Kirche und Kapelle befand, war Teil dieses Kirchenbezirks.

Mit dem Bau der Brünigbahn im Jahr 1888 erhielt Alpnach am östlichen Dorfrand einen neuen Ankunftsort. In der Folge wurde die Bahnhofstrasse als Wegverbindung zur Brünigstrasse erbaut. Dabei wurde die Wegführung so gewählt, dass Sichtachsen zur Pfarrkirche, zum Pfarrhaus und zur Totenkapelle entstanden. Die Pfarrmatte liegt in diesem Spannungsfeld. Sie wird im Westen von der Alten Landstrasse, im Norden durch die Bahnhofstrasse, im Osten von der Brünigbahn und im Süden vom «Gässli», der Verbindung von der Alten Landstrasse zum Bahnhof, begrenzt. Entlang dieser Wegverbindung entwickelte sich die Siedlungsstruktur unterschiedlich. So sind entlang der Alten Landstrasse die ältesten Häuser erhalten geblieben, die bis ins Mittelalter zurückdatiert werden können. Sie scheinen wie zufällig entlang dieser Strasse angeordnet zu sein. Das Pfarrhaus bildet zusammen mit dem Schlosshof und der Totenkapelle eine Häusergruppe, die an den ursprünglichen Kirchenbezirk erinnert. Der dazugehörige Freiraum, die heutige Pfarrmatte, diente der Selbstversorgung der Pfarrherren und war dem Pfarrhaus zugeordnet.

Das leicht geneigte Terrain fällt vom Schlosshof in Richtung Bahnhof ab und endet in einem ausgeprägten Terrainsprung. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war die Pfarrmatte besonders von Obstbäumen geprägt. Auf Bildern oder Postkarten zu dieser Zeit ist auch eine Hecke ersichtlich, die vermutlich als Abgrenzung für das Vieh diente. Später markierte zudem eine Baumgruppe die Ecke der Pfarrmatte am Bahnhof. Im Laufe der Jahre verschwanden die meisten Obstbäume. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts blieb eine Wiese mit zwei Bäumen übrig.

Die Entwicklung der Pfarrmatte im Zeitraffer:

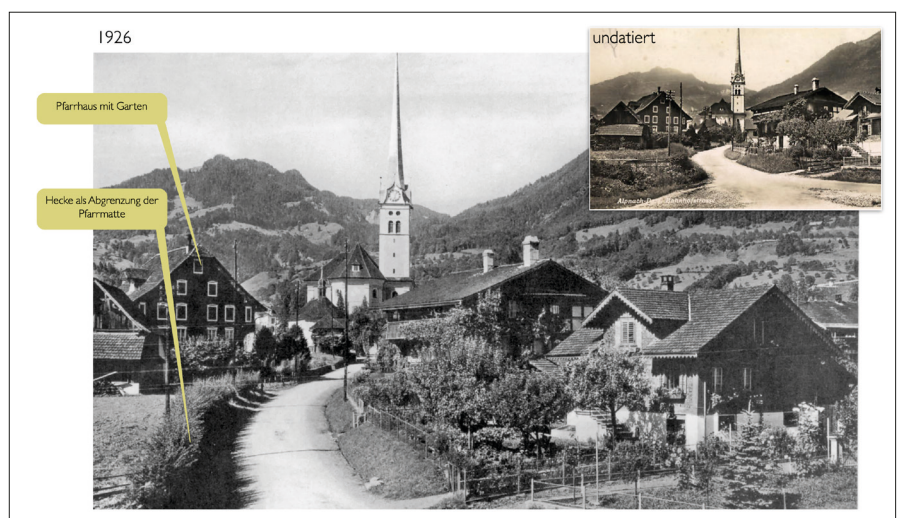


Abbildung 4: Typische Postkartenansicht von Alpnach

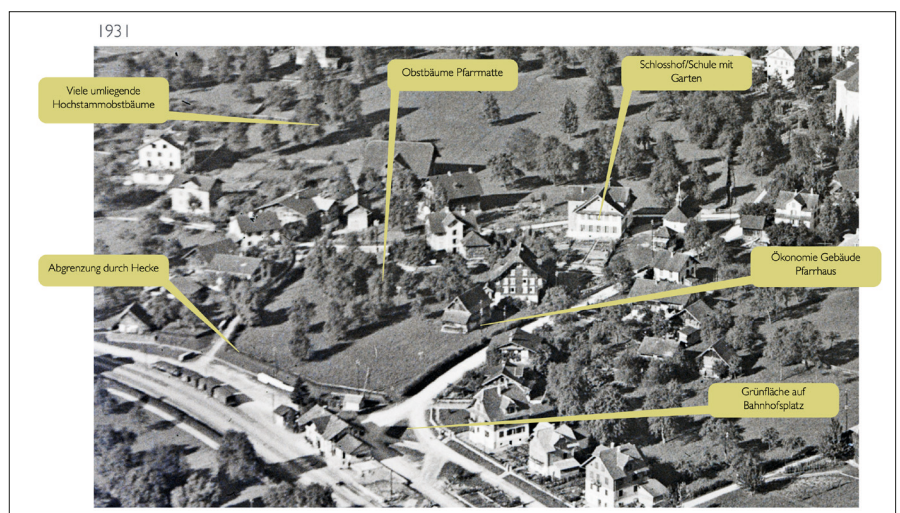


Abbildung 5: Luftbildaufnahme von Alpnach 1931



Abbildung 6: Nutzung der Pfarrmatte durch das Militär während des 2. Weltkrieges 1943

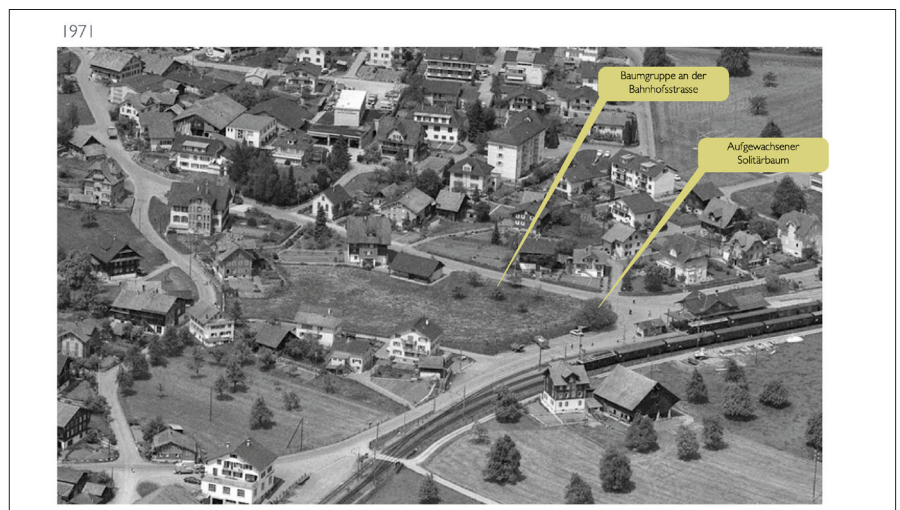


Abbildung 7: Luftbildaufnahme Pfarrmatte 1971



Abbildung 8: Luftbildaufnahme Pfarrmatte 1963 und 1995



Abbildung 9: Luftbildaufnahme Pfarrmatte 2021



Abbildung 10: Wichtige Sichtachsen und Verbindungen im Ortsbild

Besonders der Blick vom Bahnhof in Richtung Pfarrhaus und Pfarrkirche ist eine wichtige Sichtachse (Postkartenansicht Alpnach). Sie inszeniert die Gebäudegruppe des Pfarrhauses und dessen Nebengebäude.

4.2 Zielsetzung

In diesem Kapitel finden sich neben den Erläuterungen des Planungsteams auch Inputs der Fachexperten.

4.2.1 Generelle architektonische Zielsetzungen

Durch eine Bebauung der Pfarrmatte würde der Freiraum zwischen der Alten Landstrasse, dem Pfarrhaus und dem Bahnhof aufgehoben. Damit würde sich das Dorf bis zur Bahnlinie erweitern. Eine neue Bebauung muss auf die bestehenden Siedlungsstrukturen, insbesondere entlang der Alten Landstrasse, Rücksicht nehmen. Die räumliche Präsenz des Pfarrhauses darf nicht beeinträchtigt werden. Die First- und Traufhöhen der Neubauten sind niedriger als die des Pfarrhauses zu halten. Die Sichtachsen zum Pfarrhaus und zur Pfarrkirche sind wichtige, ortsprägende Bezüge, die uneingeschränkt erhalten werden müssen. Anstelle der heutigen Garage beim Pfarrhaus ist ein Ersatzbau möglich, der an das ursprüngliche Ökonomiegebäude erinnert. Dieser sichert die Erinnerung an den einstigen, zum Pfarrhaus gehörenden, landwirtschaftlichen Freiraum.

4.2.2 Aussenräumliche Zielsetzungen

Ein zentrales Ziel der Aussenraumgestaltung ist die Förderung des Gemeinschaftsgefühls innerhalb der Wohnsiedlung. Das Grundkonzept basiert auf einer dörflichen Freiraumstruktur mit individuellen Gärten und nachbarschaftlichen Platzflächen. Typischerweise sind diese Strukturen durch kleine, Grünflächen, Wege oder Plätze verbunden, wodurch eine harmonische, zusammenhängende Umgebung entsteht. Solche Freiräume tragen zur Erhaltung der lokalen Biodiversität bei, verbessern das Mikroklima und bieten Raum für generationenübergreifende Freizeitaktivitäten. Im Mittelpunkt steht ein hoher Anteil an Grünflächen mit vielfältiger und standortgerechter Bepflanzung. Der Freiraum wird integrativ, klimaresilient und alltagstauglich gestaltet.

4.2.3 Bauen im historischen Ortskern

Alpnach ist historisch als Kirchdorf gewachsen. Seine Entstehung geht auf die Verdichtung von Bauernhöfen und Handwerksbauten um eine mittelalterliche Kirche zurück. Die ortsbauliche Entwicklung ist trotz zunehmender Urbanisierung noch heute klar ablesbar, insbesondere die markante epochale Zweiteilung des heutigen Ortsbildes:

1. **Mittelalterlicher Ursprung:**
Bildung eines Ortskerns mit Kirche und Beinhaus (die erhaltene Beinhauskapelle St. Michael stammt aus dem 14. Jahrhundert).
2. **Neubau der Pfarrkirche:**
Anfang des 19. Jahrhunderts wurde die klassizistische Pfarrkirche St. Maria Magdalena (1812–1821) an die Brünigstrasse im Westen verlegt, wodurch sich das Dorfzentrum an die Hauptstrasse verlagerte.
3. **Anschluss an die Brünigbahn:**
Mit dem Bau der Brünigbahnlinie und des Bahnhofs Alpnach (1888) bildete sich im Osten ein weiterer Siedlungsschwerpunkt und Ankunftsort.

Der alte Dorfkern ist bis heute erkennbar: Locker gruppierte Bauern- und Wohnhäuser säumen zwei Strässchen (die Alte Landstrasse), die vor der mittelalterlichen Kapelle zusammentreffen. Die Gehöfte sind zurückversetzt und in Wiesen und Gärten eingebettet. Das denkmalgeschützte katholische Pfarrhaus (ca. 1680) steht bis heute als Solitär auf der Pfarrmatte, die auch landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Parzelle bildet eine wichtige Beziehung zwischen Kirche, Bahnhofstrasse und Bahnhof und bildet somit eine räumliche Triangel zwischen dem heutigen Dorfzentrum und dem Ortseingang am Bahnhof.

Die bauliche Entwicklung Alpnachs ist eng mit der Topografie und der Landwirtschaft verbunden. Mit der Kirchenstiftung im 13. Jahrhundert und dem Bau der ersten Kirche entstand ein gesellschaftliches Zentrum: Bauernhöfe und Handwerksbauten, das katholische Pfarrhaus (1680) und später das alte Schulhaus (1838) gruppierten sich um die Kirche und die nebenstehende Kapelle.

Die typischen Obwaldner Häuser entwickelten sich im Laufe der Jahrhunderte zu dem, was wir heute kennen. Die ursprünglichen Blockbauten sind durch das Ziegeldach, die traditionellen Fassaden mit ihren seitlichen Lauben sowie den Buffets und Kachelöfen im Innern geprägt. Dieses vertraute Bild ist trotz der zunehmenden Urbanisierung bis heute erhalten geblieben. Das Ortsbild wirkt im alten Dorfkern weitgehend intakt - etwas, das manche vorbeireisende Touristen begeistert.

Doch wie lassen sich dieses intakte Dorfbild, die oft bescheidenen Wohnhäuser und die ehrwürdigen Pfarrhäuser den heutigen Wohn- und Platzbedürfnissen anpassen? Die aktuellen Vorstellungen und Bedürfnisse der potenziellen Bewohnerinnen und Bewohner sind nicht ohne Kompromisse mit einer be-

hutsamen Bestandsentwicklung in Einklang zu bringen. Doch ein Vorteil ist gewiss: Ihre Lage ist bedeutend, denn sie stehen mitten im Dorf.

Ein Ort braucht sowohl Entwicklung und als auch Bestandespflege. Dabei gilt es, die Ortsbauliche Qualität zu sichern und die Eigenheit und Identität des Ortes zu wahren. Genau das wurde bei der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Pfarrmatte in Alpnach von der Katholischen Kirchgemeinde als Ziel formuliert. Das Ergebnis beweist, dass dies gelingen kann: Die Neubauten tragen der Verdichtung Rechnung, nehmen Rücksicht auf die bestehende Baustruktur und das historische Pfarrhaus mit Pfarrgarten. Das katholische Pfarrhaus, das einst als Solitärbau die Identität des gemeinschaftlichen Lebens prägte, wird durch die Setzung der Neubauten gestärkt und bewusst in Szene gesetzt. Vom Bahnhof aus führt die Strasse direkt vom Ankunftsort ins Herz des Dorfes, zur katholischen Pfarrkirche. In der Sichtachse weist sie wie ein Leuchtturm noch immer den Weg.

Fazit

Bauen im historischen Ortskern bedeutet, Bestehendes zu verstehen, zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln. Die Machbarkeitsstudie zur Pfarrmatte zeigt, dass sich qualitätsvolle Verdichtung und Denkmal- und Ortsbildschutz nicht ausschliessen, sondern Hand in Hand gehen können, wenn alle Beteiligten gemeinsam Verantwortung für das baukulturelle Erbe übernehmen. Die Fachstelle Denkmalpflege dankt an dieser Stelle allen Beteiligten für ihren Einsatz zum Erhalt und zur behutsamen Weiterentwicklung von Alpnach als lebendigem, historisch gewachsenem Ort.

4.3 Gebäude

In diesem Kapitel finden sich neben den Erläuterungen des Planungsteams auch die Ergebnisse der Mitwirkung der Bevölkerung.

4.3.1 Setzung der Gebäude

Die Gebäudesetzung entwickelt sich aus dem Bestand heraus und nimmt Bezug auf die Nachbarbebauung. Wesentliche Aspekte sind die Freistellung der Sichtachse vom Bahnhof zur Kirche durch die Anordnung des Gebäudes in der Ecke Bahnhofplatz / Bahnhofstrasse sowie die Schaffung eines Vorplatzes zur Siedlung durch das Atelierhaus (Nebengebäude zum Pfarrhaus) und die weiteren Gebäude. Die weiteren Gebäude stärken das Gässli, die südöstliche Grundstücksecke und stellen mit den Nachbargebäuden einen Bezug her. Es entstehen Freiräume (siehe Abbildung 11).

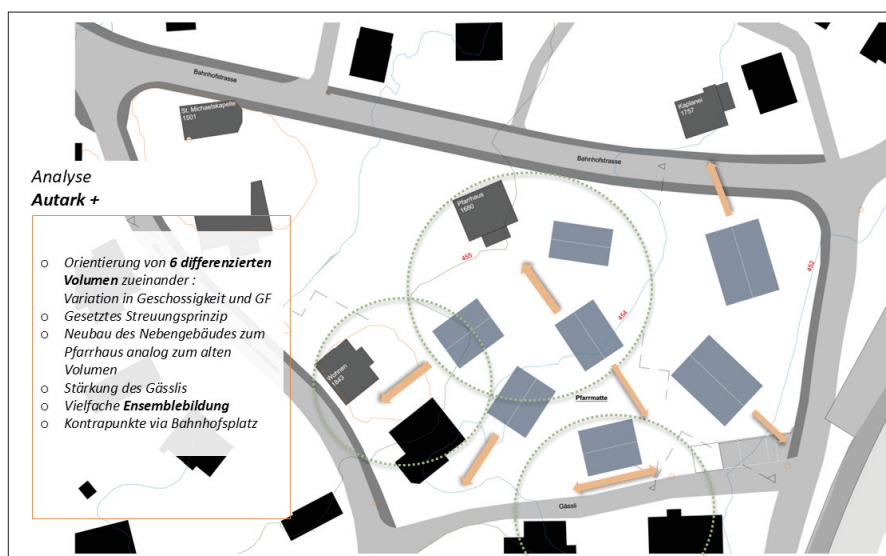


Abbildung 11: Gebäudesetzung auf der Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie

Neben der klaren Positionierung im Bestand entstehen durch die Gebäudesetzung differenzierte Aussen- und Zwischenräume mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten.



Abbildung 12: 3D-Modell der Bebauung Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde die Gebäudeanordnung differenziert diskutiert. Die Bebauung entlang der Achse zum Bahnhof wurde von einigen Beteiligten als zu massiv empfunden – in der Perspektive wirke sie wie eine geschlossene Wand. Dieser Eindruck ist jedoch stark von der gewählten Darstellung abhängig. Die Planung sieht eine gestaffelte Setzung vor, welche gezielt Durchblicke und Blickbezüge offenlassen soll.

Auch die Besonnung und Verschattung durch die geplanten Baukörper wurde angesprochen. Die Teilnehmenden regten an, besonders auf den Schattenwurf auf benachbarte Freiräume und Wohnungen zu achten und dies im weiteren Verlauf planerisch zu optimieren.

Ein weiterer Diskussionspunkt waren die Abstände zwischen den Baukörpern. Diese wurden von der Mehrheit als grundsätzlich ausreichend beurteilt, wobei dennoch eine genaue Prüfung im Hinblick auf Privatsphäre, Aufenthaltsqualität und Durchwegung eingefordert wurde.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde von verschiedenen Seiten darauf hingewiesen, dass die Gebäude zum Bahnhof hin zumindest um ein Geschoss erhöht werden sollen. Damit soll das Angebot an preiswerten Wohnungen erhöht werden. Aus Sicht der Fachexperten muss das Anliegen sorgfältig geprüft werden.

4.3.2 Volumetrie der Gebäude

Die Gebäudevolumen richten sich nach den Gebäuden in der Nachbarschaft und übernehmen sowohl deren Fussabdruck als auch deren Höhe. Das Pfarrhaus soll weiterhin das höchste Gebäude sein, wodurch dessen Bedeutung in der Siedlung hervorgehoben wird.

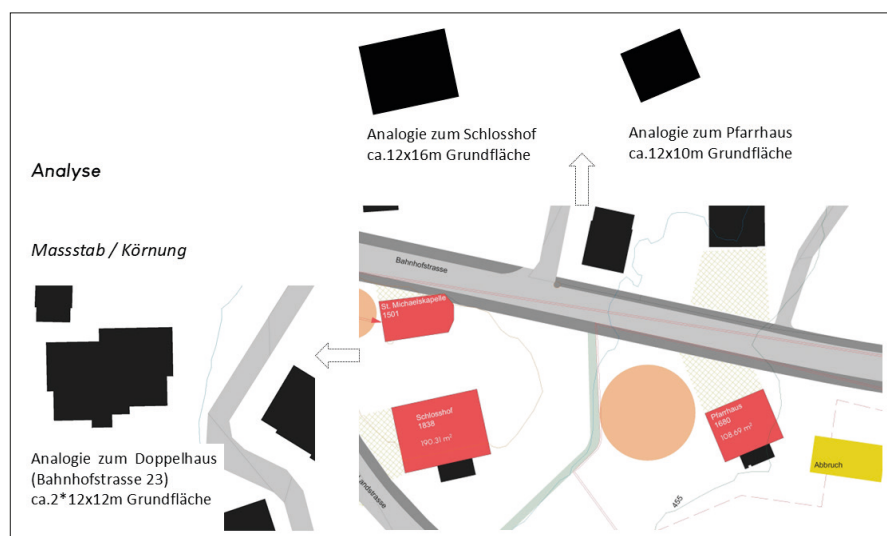


Abbildung 13: Volumetrien um die Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Die geplante Volumenverteilung auf drei Hauptbauten wurde hinterfragt. Insbesondere die Notwendigkeit des mittleren Gebäudes war umstritten: Mehrere Rückmeldungen schlugen vor, das Bauvolumen dieses Hauses auf die beiden anderen Baukörper zu verteilen. Diese Option könnte eine grössere Offenheit in der Mitte des Areals schaffen und die Freiraumqualität erhöhen.

Ein starkes Anliegen der Teilnehmenden war die Materialisierung der Gebäude. Die Verwendung von Holzfassaden oder generell der Einsatz von Holz als Baustoff wurde mehrfach positiv hervorgehoben. Die Materialwahl wird als zentral für die Einbettung ins Ortsbild und für die Wohnqualität empfunden. Diese Rückmeldungen sollen in der nächsten Bearbeitungsphase vertieft berücksichtigt werden.

4.4 Grundsätze Wohnen

In diesem Kapitel finden sich Inputs aus der Mitwirkung der Bevölkerung.

4.4.1 Bewohnerstruktur

Die Mitwirkung hat eindeutig gezeigt, dass die zukünftige Überbauung nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch ein soziales Umfeld fördern soll. Die Teilnehmenden wünschten sich ein Wohnkonzept, das unterschiedliche Lebensformen und Altersgruppen integriert von jungen Erwachsenen bis hin zu Seniorinnen und Senioren. Insbesondere generationenübergreifende Wohnformen und Wohngemeinschaften für Jugendliche oder ältere Personen wurden als wünschenswert erachtet. Es wurde vorgeschlagen, dass es eine Waschküche pro Haus gibt, um den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Im Zentrum stand der Wunsch nach sozialer Durchmischung, sofern das Zusammenleben gut funktioniert. Dazu wurde mehrfach vorgeschlagen, eine gemeinschaftliche Trägerschaft, etwa in Form einer Wohnbaugenossenschaft, in Betracht zu ziehen. Ein sogenannter «Ehrenkodex» oder gemeinsame Werte für das Miteinander sollen dabei helfen, die Identifikation mit dem Wohnprojekt zu stärken und ein respektvolles, unterstützendes Wohnklima zu fördern.

4.4.2 Wohnungsmix

Die Rückmeldungen belegen den klaren Wunsch nach einem vielfältigen Wohnungsmix. Gewünscht wurde ein ausgewogenes Verhältnis zwischen kleinen und grösseren Wohnungen. Konkret genannt wurden:

- Kleinwohnungen (2½ bis 3½ Zimmer) mit 60 bis 80 m²
- Familienwohnungen (4½ bis 5½ Zimmer) mit 100 bis 120 m²
- Teilweise wurden auch Speziallösungen wie Wohngemeinschaften (z. B. für junge Menschen oder ältere Personen) angeregt, mit Einheiten von 6 bis 8 Zimmern.

Der Wunsch nach Vielfalt und Flexibilität wurde deutlich geäussert. Kleine und grosse Wohnungen sollen möglichst auf denselben Etagen kombiniert werden, um die Begegnung unterschiedlicher Bewohnergruppen im Alltag zu fördern.

4.4.3 Preisgünstiges Angebot

Ein bezahlbares Wohnangebot war den Teilnehmenden besonders wichtig. Sie forderten ein Mietpreisniveau, dass sich bewusst unter dem Marktdurchschnitt bewegt, jedoch dennoch kostendeckend und nachhaltig ist. Die Zielspanne für die Mietzinse lag bei:

- Für kleine Wohnungen (2½ Zimmer): CHF 1'400.00 bis 1'700.00 (exkl. Nebenkosten)
- Für mittlere Wohnungen (3½–4½ Zimmer): CHF 1'800.00 bis 2'200.00
- Für grössere Wohnungen (5½ Zimmer): max. CHF 2'400.00 bis 2'500.00

Zudem wurde mehrfach der Vorschlag gemacht, sozial gestaffelte Mieten einzuführen. Denkbar wären beispielsweise Sozialrabatte für Haushalte mit Kindern oder betreuten Personen. Ein weiteres Modell sieht vor: Teurere Wohnungen finanzieren günstigere mit. So entsteht eine solidarische Miete. Dieses solidarische Mietmodell wurde in mehreren Rückmeldungen ausdrücklich begrüsst.

4.4.4 Ausbaustandard

Der gewünschte Ausbaustandard wurde als „einfach, aber hochwertig“ beschrieben. Der Verzicht auf überflüssigen Luxus wurde mehrfach betont. Zudem legten die Beteiligten Wert auf funktionale und langlebige Lösungen. Im Einzelnen genannt wurden:

- Praktische Grundrisse mit durchdachter Raumaufteilung
- Umweltfreundliche und nachhaltige Materialien
- Balkon oder Sitzplatz bei jeder Wohnung
- Aufzug in allen Gebäudeteilen
- Gemeinsame Waschküche
- Backofen mit Kombifunktion und Geschirrspüler als Standard
- Gute Bodenbeläge (z. B. Parkett), solide Sanitär- und Elektroausstattung
- Keine Gemeinschaftsräume, evtl. Nutzung der alten Schultube im Schlosshof dafür

Wichtig war auch, dass ökologische Standards (z. B. Photovoltaik, Fernwärme, lokale Materialien) umgesetzt werden und die Infrastruktur auf ein gemeinschaftliches Leben ausgelegt ist. So wurde beispielsweise ein gemeinsam genutzter Werkraum als zusätzliche Begegnungszone angeregt.

4.5 Frei- und Aussenraum

In diesem Kapitel finden sich neben den Erläuterungen des Planungsteams auch Inputs aus der Mitwirkung der Bevölkerung.

Die umgebenden Hänge von Alpnach zeichnen sich durch historische Streusiedlungen aus. In diese Landschaft aus Einzelhöfen, Obstgärten und Wieshängen ist die bauliche Verdichtung des ehemaligen Kirchdorfes Alpnach als gesellschaftliches und spirituelles Zentrum in der Ebene zwischen Kleiner und Grosser Schliere eingebettet. Auch im Dorf standen die Gebäude meist einzeln oder in kleinen Gruppen auf grösseren Grundstücken, umgeben von Wiesen und in die Kulturlandschaft integriert.

Im Sinne des Ortsbildschutzes ist es das Ziel, dieses wichtige Freiflächengefüge mit Grünflächen, Plätzen und Wegbeziehungen innerhalb der Bebauung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Denn die Dorfstruktur hat oft länger Bestand als einzelne Häuser und ist für die Bewohnenden als Identifikation mit ihrem Ort von zentraler Bedeutung.

4.5.1 Generelle Anforderungen Freiräume

Aufgrund der Verdichtung und des Klimawandels gewinnen Freiräume in Wohnsiedlungen zunehmend an Bedeutung. Sie tragen wesentlich zur Lebensqualität der Bewohnenden bei und erfüllen gleichzeitig zentrale Funktionen für das Mikroklima, die Biodiversität und die Regenwasserbewirtschaftung. Daher müssen generelle Anforderungen wie gute Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität, soziale Nutzbarkeit und ökologische Wirksamkeit neu gedacht und konsequent in die Planung integriert werden. Mit diesen Ansätzen lassen sich zukunftsfähige, resiliente Wohnsiedlungen schaffen, die den Bedürfnissen der Menschen sowie den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht werden.

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Die Freiräume sollen ökologische und soziale Bedürfnisse erfüllen. Ein zentrales Anliegen der Mitwirkenden war die Förderung der Biodiversität. Dies soll durch den Einsatz einheimischer Baum- und Straucharten erreicht werden, vorzugsweise kleine bis mittelgrosse Bäume wie Feldahorn oder andere Flachwurzler, die mit der beschränkten Humustiefe über einer Tiefgarage zurechtkommen.

Zudem wurde empfohlen, Magerwiesen statt konventioneller Rasenflächen anzulegen, um Lebensräume für Insekten und Kleintiere zu schaffen. Die gemeinschaftliche Nutzung stand im Zentrum. In der Mitte des Bauareals soll ein Bereich entstehen, der von allen genutzt werden kann, beispielsweise mit einer Grillstelle, einer Pergola mit Traubenlaub als Schattenspende, Sitzgelegenheiten sowie einem naturnahen Wasserlauf.

4.5.2 Wege und Plätze

Die siedlungsinterne Erschliessung erfolgt über einen Hauptankunftsbereich an der Bahnhofstrasse. Von dort aus können die Gebäudezugänge barrierefrei erreicht werden. Weitere Erschliessungswege führen zum Gässli, dem Fussweg beim Schlosshof und dem Bahnhof. Diese sind weniger grosszügig ausgebaut und dienen als sekundäre Erschliessungswege.

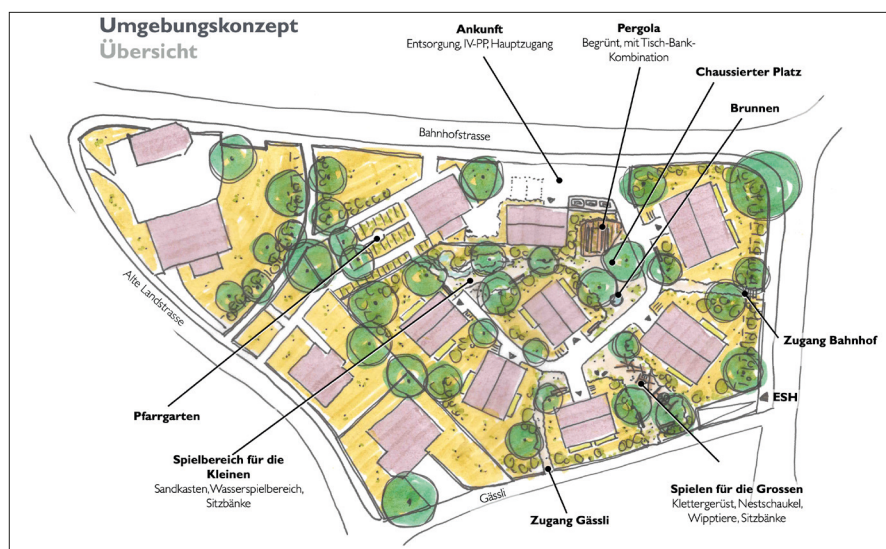


Abbildung 14: Siedlungsinterne Erschliessung der Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Die Erschliessung des Areals durch Fusswege muss barrierefrei gestaltet sein. Insbesondere wurden rollstuhlgängige Beläge wie Asphalt oder geschliffene Gubersteine genannt. Die Wege zwischen den Häusern sollen funktional und klar strukturiert sein, aber auch Aufenthaltsqualität bieten.

Für zentrale Treffpunkte, insbesondere Plätze mit Bänken und Tischen, wurde eine Lage in der Mitte des Areals bevorzugt. Diese Orte sollen zum Austausch und zur Begegnung einladen, ohne einzelne Wohnbereiche zu dominieren. Als Abgrenzung zum öffentlichen Raum wurden Heckenpflanzungen oder Trockenmauern aus Gubersteinen vorgeschlagen, letztere mit einem zusätzlichen Bildungsgedanken: Die Mauern könnten im Rahmen von Kursen des Gubersteinwerks von Lernenden erstellt werden.

4.5.3 Bepflanzungen

Nach dem Vorbild der Postkartenansicht von 1926 wird die Parzelle strassenseitig von einem grünen Filter eingefasst. Dieser setzt sich aus Sträuchern, Bäumen und Saumstrukturen zusammen. Unterstützt wird diese Einfassung durch eine Sockelmauer und einen Zaun, wie sie im Dorfkern häufig vorkommen. Durch den grünen Filter wird der siedlungsinterne Freiraum zur Strasse hin optisch etwas abgegrenzt.

Die umgebenden extensiven Wiesenflächen dienen als attraktiver Lebensraum für die Flora und Fauna. Zusätzlich ermöglicht der hohe Grünflächenanteil die Versickerung von Regenwasser innerhalb der Siedlung. In die Wiesenfläche eingestreut finden sich Obstbäume, die sich an der ursprünglichen Nutzung und Bepflanzung der Pfarrmatte orientieren.

Platzbäume markieren Begegnungsorte innerhalb der Siedlung und sorgen an heissen Tagen für ein angenehmes Klima. Balkone können mit Kletterpflanzen oder Spalierobst begrünt werden.

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Die Bepflanzung der Aussenräume sollte naturnah, pflegeleicht und klimaresilient sein. Es wird empfohlen, kleine bis mittelgrosse, nicht wuchtige Bäume zu pflanzen, um sowohl den begrenzten Raum zwischen den Gebäuden (empfohlene Abstände ca. 8 Meter) als auch das Kronenwachstum zu berücksichtigen. Durch die kluge Setzung der Vegetation können sowohl schattige Räume als auch visuelle Rückzugszonen geschaffen werden.

Die Kombination aus Bäumen, Sträuchern und Wildblumen maximiert das ökologische Potenzial des Freiraums und schafft gleichzeitig ein freundliches, lebendiges Wohnumfeld. Besonders betont wurde die Notwendigkeit, auf eine intensive Rasenpflege zu verzichten und stattdessen strukturreiche Flächen mit hoher ökologischer Vielfalt zu schaffen.

4.5.4 Spiel- und Freizeitanlagen

Verkehrsabgewandt befinden sich zwei zentral gelegene Spielbereiche für verschiedene Altersgruppen. In der Nähe des Pfarrhauses befindet sich der Spielbereich für Kleinkinder mit einem Wasser- und Sandspielbereich. Der Spielbereich für die grösseren Kinder, der mit Kletter-, Schaukel- und Wippgeräten ausgestattet ist, richtet sich zum Gässli. Die autofreien Wege ermöglichen freies Spielen.

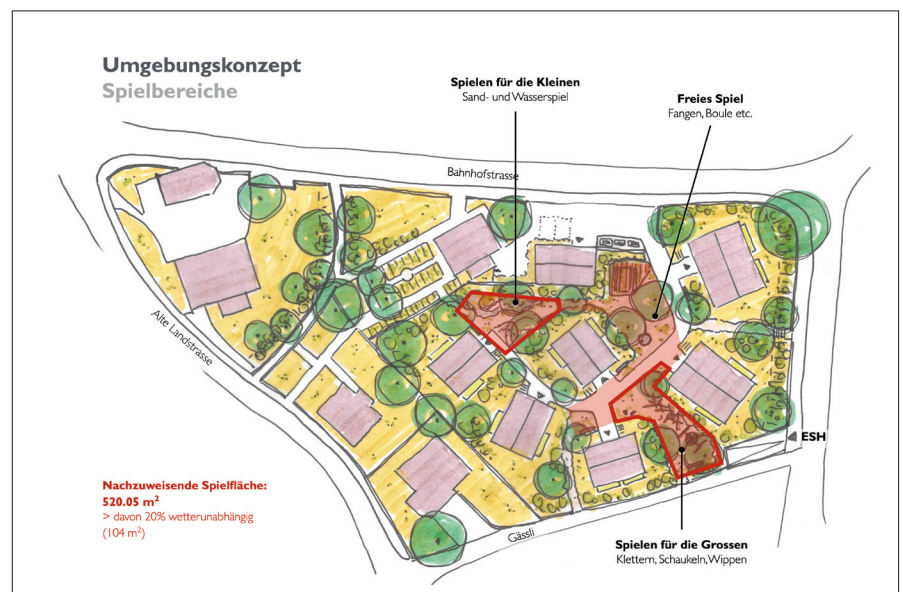


Abbildung 15: Spielplatzflächen auf der Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie



Abbildung 16: Aufenthaltsflächen auf der Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie

Ein weiterer gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich befindet sich im Ankunfts-bereich beim Gemeinschaftsplatz an der Bahnhofstrasse ermöglicht. Sitzgelegenheiten und eine Beschattung durch eine Pergola und Bäume laden zum Verweilen und Treffen ein. Ein Teil des Pfarrgartens wird als gemeinschaftlicher (gemeinschaftlich genutzter) Nutzgarten genutzt.

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Die Mitwirkenden befürworteten die Schaffung vielfältiger Angebote für Kinder und Jugendliche. Gewünscht wurden unter anderem:

- Ein Spielplatz für Kinder
- Ein Bereich für Jugendliche, z. B. mit einem Tischtennistisch
- Ein naturnaher Wasserlauf (Bächlein) mit Wasserspielmöglichkeiten, der gespeist durch Regenwasser mit einer einfachen Drehpumpe gespeist wird

Diese Einrichtungen sollten zentral liegen, wobei auf Lärm zu achten ist. Zur Wohnbebauung am Gässli ist eine dichte Hecke als Lärmschutz gewünscht. Ein Gemeinschaftsraum im Freien, beispielsweise mit Grillstelle, wurde ebenfalls stark gewünscht. Gleichzeitig wurde vor möglichen Vandalismusgefahren gewarnt, weshalb robuste Materialien und eine bewusste Lagewahl empfohlen wurden.

4.5.5 Private Aussenräume

Die Einbettung der Architektur in ein grünes Wohnumfeld ermöglicht es, in den Erdgeschossen einen direkten Aussenbezug zu schaffen. Dies macht sie besonders für Familien attraktiv. Private Aussenräume der Erdgeschosswohnungen beschränken sich auf die Balkonstrukturen der oberen Geschosse.

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Private Freiräume sollten eher halböffentlich oder gemeinsam genutzt werden. Während zu den Wohnungen Balkone oder kleine Sitzplätze erwünscht sind, soll der verbleibende Aussenraum bewusst öffentlich oder gemeinschaftlich gestaltet bleiben.

Eine zu starke Parzellierung in private Gartenbereiche wird abgelehnt, da diese der gewünschten Offenheit und Gemeinschaftlichkeit entgegenwirkt. Wichtig ist, dass sich alle Bewohnenden im Aussenraum willkommen fühlen, unabhängig von Wohnungstyp oder Lage. Die Grenzen zwischen privat, halböffentlich und öffentlich sollen bewusst gestaltet, aber nicht durch Zäune oder Mauern hart getrennt werden.

4.6 Verkehr und Mobilität

In diesem Kapitel finden sich neben den Erläuterungen des Planungsteams auch die Inputs aus der Mitwirkung der Bevölkerung.

4.6.1 Erschliessung

Die Siedlung ist verkehrsfrei. Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Fahrräder erfolgt in einer Einstellhalle, die über die südwestliche Ecke des Grundstücks erschlossen ist. Fussgänger werden über einen Vorplatz an der Bahnhofstrasse in die Siedlung geleitet.

Die Feuerwehrezufahrt und die benötigten Stellplätze können in den Erschliessungsbereichen der Gebäude realisiert werden. So wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Da das hinterste Haus nicht höher als 11 Meter ist, wird in diesem Bereich keine weitere Stellfläche benötigt und eine mögliche Löscheinsatz kann mit Schlauchleitungen erfolgen.

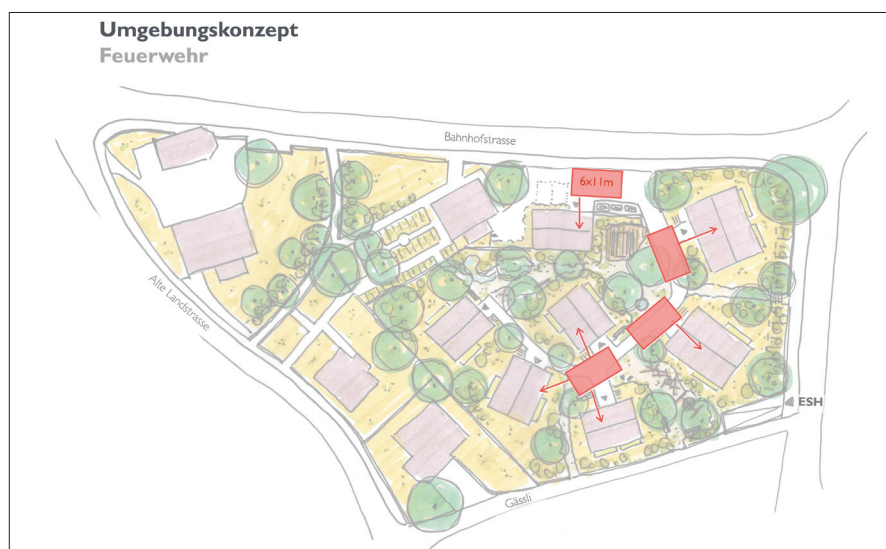


Abbildung 17: Feuerwehrezufahrt der Pfarrmatte aus der Machbarkeitsstudie

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll über das Gässli/Hinterdorfstrasse erfolgen (Sichtweiten einhalten). Um jedoch die Lebensqualität im Quartier zu erhöhen, wurde der Vorschlag eingebracht, den Durchgangsverkehr im Gässli für Autos aufzuheben. Dieser Punkt liegt in der Zuständigkeit der Einwohnergemeinde. Innerhalb des Areals selbst ist kein motorisierter Durchgangsverkehr vorgesehen. Zufahrt nur für Anwohnende.

Für den Fuss- und Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) wurde ein Rundweg durch das Areal angeregt, der auch zwischen Pfarrhaus und Atelier verläuft. Dieser Weg soll barrierefrei sein und sich in der Umgebung einfügen. Die Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sollen als natürliche Abgrenzung zur Umgebung dienen und zugleich Orientierung bieten. Zusätzlich wurde angeregt, den Platz vor dem Atelier gestalterisch aufzuwerten und die Abfallsammlung bei der Einfahrt zur Tiefgarage zu integrieren.

4.6.2 Mobilitätskonzept

Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof mit der Anbindung ans Netz der Zentralbahn und des Postautos sowie die unmittelbare Nähe zum Dorfplatz mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Restaurants etc. ermöglichen eine Reduktion der geforderten Parkplätze auf ein Minimum.

Rückmeldungen aus der Mitwirkung

Ein wichtiger Aspekt war die Förderung nachhaltiger Mobilität. Die Teilnehmenden schlugen vor:

- Einbindung eines Mobility-Standorts beim Bahnhof zur Nutzung des ÖV-Bonus
- Einrichtung einer Veloverleihstation (Nextbike) in Zusammenarbeit mit der Gemeinde
- Verpflichtung zu reduziertem Autobesitz: Mieter*innen sollen vertraglich nur ein Fahrzeug (oder keines) halten dürfen
- Veloinfrastruktur: 10 Veloparkplätze pro Haus
- Planung von Abstellräumen für Kinderwagen und Rollatoren

Auch der Trend, dass junge Menschen immer häufiger auf den Führerschein verzichten, wurde angesprochen: 25 % der Jugendlichen machen keine Autoprüfung mehr - ein Argument für alternative Mobilitätsangebote. Gefordert

wurden zudem Ladestationen für Elektroautos, E-Töffe und E-Bikes, die vorbereitet werden sollen. Generell wurde von den Teilnehmenden eine vorausschauende Mobilitätsstrategie mit einer klaren Gewichtung auf Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) und emissionsarme Fortbewegung gefordert.

4.6.3 Parkierung

Die Parkierung wurde im Rahmen der Mitwirkung intensiv diskutiert. Die Anzahl der Stellplätze wurde sehr unterschiedlich eingeschätzt:

- Spanne der Vorschläge: 30 bis 80 Parkplätze
- Mehrheitlich wurden 40 Parkplätze für die Wohnungen und zusätzliche 40 für Dritte (z. B. Pendler oder Gewerbe) als sinnvoll angesehen
- Vorschläge, den ÖV-Bonus zu nutzen, wurden kontrovers diskutiert, die praktische Umsetzung wurde von mehreren Seiten als nicht realistisch eingeschätzt
- Keine oberirdischen Parkplätze, stattdessen ausschliesslich eine unterirdische Tiefgarage. Dies ist auch die Vorgabe des Masterplans der Gemeinde Alpnach.
- In der Tiefgarage sollen auch Wohnwagen oder Wohnmobile Platz finden können, was jedoch höhere Raumhöhen erfordert
- Die Parkplatzbewirtschaftung und eine realistische Mietpreisgestaltung wurden angesprochen: ein Mietzins von CHF 300.00 pro Parkplatz wurde empfohlen

Zusätzlich wurde gewünscht, dass Behindertenparkplätze am Zugang überdacht realisiert werden und die Gesamtplanung mit der Gemeinde abgestimmt erfolgt.

4.7 Umweltbewusstes Bauen

Das Bauvorhaben soll nach ökologischen Grundsätzen umgesetzt werden. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, die Umwelt zu schützen und gleichzeitig gesunde Lebensräume zu schaffen. Das Regenwasser soll ausserhalb der Tiefgarage oberflächlich in Regenwasserbächen versickern. Auf der Tiefgarage und im Innenhof soll es gesammelt und in einem Tank zur Bewässerung der Gartenanlage genutzt werden. Mit der vorgesehenen grün-blauen Infrastruktur («Schwammstadt») soll die Klimaresilienz der Umgebung gestärkt werden. Die Dächer sollen mit Photovoltaikanlagen eingedeckt werden. Beim Bau sollen nachhaltige Materialien eingesetzt werden:

- Regionale Rohstoffe (z. B. Holz aus Schweizer Wäldern, Lehm, Naturstein)
- Recyclingmaterialien (z. B. Recyclingbeton, wiederverwendete Ziegel)
- Emissionarme Produkte: (Farben, Kleber, Dämmstoffe)
- Energieeffiziente Gebäudehülle (Wärmeschutzfenster, Zellulose- oder Holzfaserdämmung)
- Gebäudestandard nach Passivhaus oder Minergie, vorzugsweise Minergie-P oder -A
- Raumklima mit hoher Luftqualität, Schallschutz, Tageslicht und Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung

Für die Wärmeversorgung wird der Anschluss an das Fernwärmenetz einer fossilen Heizung vorgezogen.

4.8 Wirtschaftlichkeit

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit der geplanten Überbauung Pfarrmatte wurde auf Basis einer detaillierten Grobkostenschätzung analysiert. Grundlage hierfür war ein optimiertes Nutzungskonzept mit 33 Wohneinheiten inklusive Ateliers sowie 28 Einstellhallenplätzen. In die Berechnungen flossen sämtliche relevanten Kosten- und Ertragsfaktoren ein, darunter die Erstellungskosten nach BKP, die Mietzinseinnahmen, die Nebenkosten, die Betriebskosten, der Baurechtszins, die Instandhaltungskosten und die Zinsbelastung. Die daraus resultierende Nettorendite wurde auf Basis der Anlagekosten inklusive des Landwerts ermittelt.

Der geplante Wohnungsmix deckt ein breites Spektrum an Bedürfnissen ab und soll sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch sozial durchmischt sein. Insgesamt sind nachfolgender Wohnungsmix und -angebot angedacht:

Wohnungsmix und -angebot				
Atelier	2 Stk.	HNF 78 m2	CHF 1'950	6%
2.5-Zimmerwohnungen	8 Stk.	HNF 51 m2	CHF 1'235 – 1'320	24%
3.5-Zimmerwohnungen	12 Stk.	HNF 80 m2	CHF 1'570 – 1'700	39%
4.5-Zimmerwohnungen	8 Stk.	HNF 92 m2	CHF 1'840 – 1'995	24%
5.5-Zimmerwohnungen	3 Stk.	HNF 101 m2	CHF 2'065 – 2'150	9%
Total	33 Stk.	HNF 2'563 m2	CHF 705'000	100%

Der Fokus liegt auf 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen, die insgesamt über 80% des Gesamtangebots ausmachen.

Die Erstellungskosten belaufen sich gemäss Grobkostenschätzung auf rund CHF 15.62 Millionen. Davon entfallen rund CHF 14.05 Mio. auf das Gebäude (BKP 2), CHF 655'000.00 auf die Umgebung (BKP 4) und CHF 550'000.00 auf die Baunebenkosten (BKP 5). Daraus resultiert ein mittlerer Investitionswert von rund CHF 3'000.00 pro Quadratmeter Geschossfläche bzw. CHF 473'500.00 pro Wohnung oder Atelier.

Die kalkulierten Mieteinnahmen belaufen sich somit jährlich auf CHF 705'00.00, wovon CHF 664'670.00 auf die Wohnungen und CHF 40'330.00 auf die Einstellhallenplätze entfallen. Zusätzlich werden jährliche Nebenkosten von CHF 87'200.00 erwartet. Für Betriebskosten, Verwaltung, Mietzinsrisiken und Rückstellungen werden pauschal 11% des Bruttomietetrags, also CHF 70'500.00, angesetzt.

Der jährlich zu leistende Baurechtszins basiert auf einem Landwert von CHF 4.8 Mio., was einem Baulandpreis von CHF 1'000.00 pro Quadratmeter bebaubarer Landfläche entspricht, und wurde mit einem Zinssatz von 1.75% angenommen. Hinzu kommen Instandhaltungskosten in der Höhe von 1 % der Bauwerkskosten sowie eine kalkulierte Hypothekarzinsbelastung von 2 %.

Jahresmietzinsen exkl. Nebenkosten	
Wohnungen / Atelier	CHF 664'670
Einstellhallen Parkplätze	CHF 40'330
Total Jahresmietertrag	CHF 705'000

Nebenkosten pro Jahr	
Wohnungen / Atelier	CHF 85'500
Einstellhallen Parkplätze	CHF 1'700
Total Nebenkosten	CHF 87'200
Nettorendite	
Jahresmietertrag brutto (exkl. Nebenkosten)	CHF 705'000
Betriebskosten (11% der Bruttomietträge)	- CHF 70'500
Baurechtszinsen (1.75% des Landwerts)	- CHF 84'000
Instandhaltungskosten (1% der Gebäudekosten)	- CHF 140'500
Zinsaufwand Hypothek (2% der Erstellungskosten)	- CHF 312'400
Jahresmietertrag netto	CHF 97'600
Nettorendite (Basis Anlagekosten inkl. Landwert)	0.62%

Unter Berücksichtigung all dieser Positionen ergibt sich ein Jahresnettoertrag von CHF 97'600.00, was einer Nettorendite von 0.62% auf den gesamten Anlagekosten entspricht. Damit kann festgehalten werden, dass die geplante Überbauung wirtschaftlich tragfähig ist. Dies setzt jedoch voraus, dass die geplante Flächennutzung, der moderate Ausbaustandard und die Parkplatzstruktur wie vorgesehen umgesetzt werden können. Die Wirtschaftlichkeit erweist sich insgesamt als robust, ist jedoch sensibel gegenüber möglichen Erhöhungen der Baukosten oder Veränderungen der Finanzierungsparameter. Eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen aufgrund eines weiteren Geschosses bei den Gebäuden zum Bahnhof hin, kann das Risiko für eine tiefere Nettorendite mindern und die Wirtschaftlichkeit der Überbauung verbessern.

5 Genehmigung

Der Schlussbericht wurde von allen Mitgliedern des Kirchgemeinderates an der Sitzung vom 15. Oktober 2025 genehmigt.