

**Einschreiben**

Gemeindeverwaltung Ennetbürgen  
Gemeinderat  
Friedenstrasse 6  
6373 Ennetbürgen

Ennetbürgen, 29. September 2023

## EINWENDUNG

Für

die Genossenkorporation Ennetbürgen, (UID: CHE-115.778.095), Buochserstrasse 1a, 6373 Ennetbürgen,

vertreten durch den Genossenrat und dieser wiederum durch Herrn Albert GABRIEL, Präsident, von Ennetbürgen NW, in Ennetbürgen NW, und Herr Pascal ACHERMANN, Genossenkassier, von Ennetbürgen NW, in Ennetbürgen NW,

**Einwenderin**

gegen

Gemeinderat Ennetbürgen, Friedenstrasse 6, 6373 Ennetbürgen,

**Einwendungsgegner**

betreffend

**Gesamtrevision Nutzungsplanung bzw. Änderung Zonenpläne sowie  
Bau- und Zonenreglement Ennetbürgen**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Namens der Genossenkorporation Ennetbürgen reichen wir hiermit in vorerwähnter Angelegenheit Einwendung ein und stelle Ihnen die folgenden

## **A N T R Ä G E:**

1. Die Einwendung sei gutzuheissen.
2. Die Baulinien gemäss aktuell geltendem BZR bei den Parz. 94, 96, 626 und 798, GB Ennetbürgen bestehen zu lassen. (Pkt. 1)
3. Die Parzelle 96 GB Ennetbürgen sei der Wohnzone 17 zuzuteilen
4. Der «Perimeter Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung» sei auf die Parzellen 94, 96 und 969 nicht anzuwenden
5. Die Industriezone «Herdern» sei als Ganzes der Zone I19 zuzuteilen.
6. Das Gebiet zwischen der Walderschliessungsstrasse Herdernwald (Parz. 117 GB Ennetbürgen) und der Wohnzone 12 der Industriezone «Herdern» sei der Gewerbezone 19 zuzuteilen
7. Art. 47 (Geschützte Naturobjekte), Absatz 2, Punkte 4 und 5 des Reglements zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR) seien zu streichen.
8. Gebiet Naswald/Naturwaldreservat – Aufnahme des Gebiets von Obermatt - Rappersfluh bis Hinterberg in die Gefahrenkarte
9. Es ist eine Einwendungsverhandlung zu führen.
10. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Einwendungsgegners.

## BEGRÜNDUNG:

### I. FORMELLES

1. Der Gemeinderat Ennetbürgen hat in Anwendung von Art. 17 Abs. 1 PBG (NG 611.1) die Änderung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements Ennetbürgen im Amtsblatt Nr. 35 am 30. August 2023 angekündigt und während 30 Tagen vom 30. August 2023 bis 29. September 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat Ennetbürgen gegen die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden. Die Frist während der Auflagefrist ist mit vorliegender Eingabe eingehalten.

**Beweis:** Beilage 1: Amtsblatt Nr. 35 vom 30. August 2023 (Auszug, Kopie)

2. Der Genossenpräsident führt zusammen mit dem Genossenkassier die rechtsverbindliche Unterschrift (Art. 22 Abs. 2 Ziff. 5 und Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 Grundgesetz der Genossenkorporation Ennetbürgen).
3. Die Liegenschaften Nr. 94, 96, 317, 626, 798 und 969 Grundbuch Ennetbürgen ist im Alleineigentum der Genossenkorporation Ennetbürgen.

Als Eigentümerin dieser Liegenschaften ist die Einwenderin von der beabsichtigten Änderung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements massgeblich betroffen. Die Einwenderin ist demnach zur Erhebung der vorliegenden Einwendung legitimiert.

Weitere Beweismittel im Bestreitungsfall vorbehalten

### II. MATERIELLES

#### A. Antrag und Begründung zu den einzelnen Punkten

1. **Antrag:** Erhalt Baulinie Gewässerraum Parz. 94,96,626 und 798

Die Genossenkorporation Ennetbürgen ist Eigentümerin der Grundstücke 94, 96, 626 und 798 GB Ennetbürgen. In der vorliegenden Auflage sind die im heutigen Zonenplan festgehaltenen Baulinien bei den erwähnten Grundstücken entfernt worden. Der Gemeinderat argumentiert im Planungsbericht zu Art. 10 des neuen BZR (S. 13), *[aufgrund der genügenden Sicherung der erweiterten Besitzstandesgarantie durch die Gesetzgebung erscheinen die Gewässerraumbaulinien, die zur Bestandessicherung definiert worden sind, bei Neubauten als überflüssig..]*





3. **Antrag:** Der «Perimeter Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung» sei auf die Parzellen 94, 96 und 969 nicht anzuwenden

Die Parzellen 94, 96 und 969 sind im Besitz der Einsprecherin. Die Parzellen weisen im Zonenplan eine überlagerte Zone «Perimeter Übergangsbestimmungen nach Gewässerschutzverordnung» (GSchV, SR 814.201) aus.

Begründung:

Der Einsprecherin ist nicht bekannt, warum ihre genannten Parzellen mit dieser Zone überlagert werden. Vermutlich stammt diese Zonierung aus dem Gestaltungsplan/Überbauung des Gebietes «Hirsacher» und ist somit obsolet. Als Grundeigentümerin will die Einsprecherin keine zusätzlichen Auflagen oder «Übergangsbestimmungen» auf bereits bebauten Parzellen.

4. **Antrag:** Die Industriezone «Herdern» sei als Ganzes der Zone I19 zuzuteilen.

In der Industriezone «Herdern» besitzt die Einsprecherin gut 90% aller Liegenschaften. Diese Zone wurde nun unterteilt in eine I19 und I15 Zone

Begründung:

Die Zone war, aufgrund von Einschränkungen durch die Armee, jahrzehntelang nur ein- oder zweigeschossig bebaubar. Dies führte zu einem enormen Landverbrauch für relativ wenige Arbeitsplätze. Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung vom 21.02.2014 wurde einseitig auf die Bedürfnisse des NAPAG-Geländes eingegangen, indem dort eine Aufzonung auf 18m (erweitert mittels Gestaltungsplanbonus auf 21m) Bauhöhe vorgenommen wurde. Die Einsprecherin hatte auf diese Ungleichbehandlung reagiert und sogar einen Verwerfungsantrag der Teilrevision ins Auge gefasst. (siehe GR Protokoll 29.04.2014 - Beweis 4)

Der Einsprecherin wurde versichert, dass bei der nächsten Zonenplanrevision das Gebiet Herdern ebenfalls dieser Zone zugeteilt werde, sofern die Einsprecherin auf den Verwerfungsantrag verzichte. Am 08.03.2016 ist die Einsprecherin nochmals beim Gemeinderat vorstellig geworden. Diesmal wurde ihr in Aussicht gestellt, dass die Anpassung erst mit der Umsetzung des neuen BZR 2019 erfolgen könne. Wiederum hat sich die Einsprecherin vertrösten lassen.

Aufgrund der knappen Landressourcen und dem Wunsch hin zu verdichtetem Bauen, ist eine generelle Zuteilung des Industriegebiets Herdern in die Zone I19 angezeigt. Die Einsprecherin hat sich wiederholt vom Gemeinderat vertrösten lassen und erwartet nun, 10 Jahre später, eine Umsetzung der gemachten Aussagen.

**Beweis:** Beilage 4:

- a) Gemeinderatsbeschluss 167 6.2.3 vom 29.04.2014
- b) Gemeinderatsbeschluss 86 1.10.4 vom 08.03.2016

5. **Antrag:** Die Gewerbezone sei als Zone in Art. 3 des Reglements zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR) aufzunehmen.

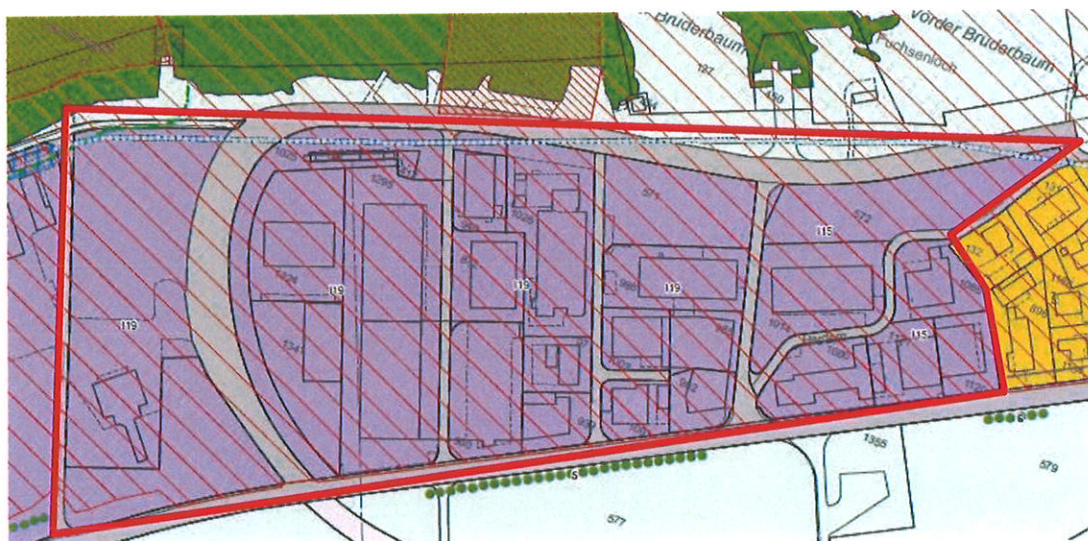
Die reine Gewerbezone gemäss Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht - PBG (NG 611.01) fehlt im Reglement der Gemeinde Ennetbürgen.

#### Begründung

Durch das Fehlen dieser gemäss kantonalem Gesetz definierten Zone, kann die Industriezone Herdern nicht der korrekten Zonierung zugeführt werden.

**Beweis:** Reglements zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR)

6. **Antrag:** Das Gebiet zwischen der Walderschliessungsstrasse Herdernwald (Parz. 117 GB Ennetbürgen) und der Wohnzone 12 der Industriezone «Herdern» sei der Gewerbezone 19 zuzuteilen.



#### Begründung:

Das kantonale Baugesetz (NG 611.1) unterscheidet zwischen Industrie- und Gewerbezone. Der Kanton Nidwalden und insbesondere Ennetbürgen kennt wenige bis keine Industriebetriebe. Sämtliche Betriebsstätten des bezeichneten Gebietes Herdern sind klassische Gewerbebetriebe.

Die Definition Industriezone schränkt gemäss PBG Art. 54 Abs. 2 die Schaffung einer Bürobaute ein. Die Definition als Gewerbezone ist für das gesamte Areal heute und auch zukünftig zutreffend und lässt den Grundeigentümern die höchstmögliche Handlungsfreiheit.

7. **Antrag:** Art. 47 (Geschützte Naturobjekte), Absatz 2, Punkte 4 und 5 des Reglements zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR) seien zu streichen.

Gemäss Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht - PBG (NG 611.01 Artikel 16 Abs. 4, steht es den Gemeinden zu, Regelungen für den Schutz des Landschaftsbildes und den Schutz von Naturobjekten zu erlassen. Die Gemeinde Ennetbürgen definiert im Reglement zur Planungs- und Baugesetzgebung neben Trockensteinmauern auch Einzelbäume und Baumreihen als Naturobjekte und führt diese neu im Zonenplan auf.

**Begründung:**

Der Zonenplan Siedlung (Teil Dorf) der öffentlichen Auflage vom 30. August 2023 weist nichtexistierende Baumreihen entlang der Stanserstrasse aus. Teilweise liegen diese auf dem Grundeigentum der Einsprecherin. Andere, heute existierende Baumreihen fehlen hingegen. Dies zeigt, dass der Umgang mit diesen «Naturobjekten» ein schwieriges Feld der Zonenplanung darstellt. Der vorliegende Zonenplan ist in Bezug auf Bäume und Baumreihen unbrauchbar, da nicht korrekt abgebildet.

Die willkürliche Definition von Einzelbäumen und (existierende und nichtexistierende) Baumreihen sind ein Eingriff in privates Grundeigentum. Die Auslegung ob ein Baum schützenswert ist oder nicht hat viel zu grossen Interpretationsspielraum. Zweck- und Verhältnismässigkeit sind nicht gegeben. Es führt zudem zu Aufwand und Kosten in der administrativen Abwicklung von Baugesuchen.

Die Einsprecherin ist die grösste Baumbesitzerin von Ennetbürgen und sowohl traditionell wie auch per Definition dem Erhalt und Unterhalt von Bäumen und Baumreihen verpflichtet. Diese Rolle nimmt sie seit Jahrzehnten wahr, ohne dass dazu eine gesetzliche Grundlage vorhanden war. Alte oder gefällte Bäume werden ersetzt, angepasst an die jeweils aktuellen Bedürfnisse. Es besteht kein objektiver Grund dies per Baugesetz regeln zu wollen. Dieses Vorhaben stellt ein klassisches Beispiel einer Überreglementierung dar. Es soll auch zukünftig im Ermessen des Grundeigentümers liegen, wie er mit Bäumen auf seinem Grundstück umgeht.

**Beweis:**

Zonenplan Siedlung (Teil Dorf) – Begehung vor Ort

8. **Antrag:** Gebiet Naswald/Naturwaldreservat – Aufnahme des Gebiets von Obermatt - Rappersfluh bis Hinterberg in die Gefahrenkarte.

Die Einsprecherin ist Grundeigentümerin des nördlichen Teils des Naswaldes.

#### Begründung

Seit der Festlegung des Waldes als Naturwaldreservates im 2010, wird der Wald nicht mehr im Sinne der Waldpflege unterhalten. Lediglich die Wanderwege werden gelegentlich wieder instand gestellt. Mit der Aufarbeitung der Gefahrenkarten für die Gemeinde Ennetbürgen hat es der Gemeinderat verpasst, den Betrachtungsperimeter auch auf den nördlichen Teil des Naswaldes zu legen. Obwohl das Gebiet das steilste Gelände aufweist und nachweislich Blockschläge und Hangrutsche in den See erfolgen, erscheint das Gebiet auf keiner Gefahrenkarte. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hat die Einsprecherin auf den Umstand hingewiesen. Der Gemeinderat beantwortet diesen Umstand mit *[Im erwähnten Gebiet ist in der aktuellen Gefahrenkarte kein Gefahrengebiet vorhanden, entsprechend kann die Gemeinde auch keine Gefahrenzone ausscheiden.]* Mit anderen Worten, gibt es die Gefahren nicht auf Papier, so existieren sie nicht. Nur, wenn das Gebiet gar nie betrachtet wird, kommt die Gefahr auch nie auf das Papier.

Obwohl die Gefahren hinlänglich bekannt sind, versteckt sich der Gemeinderat hinter dieser Formulierung und delegiert die Verantwortung an die Auftraggeber und Ersteller des Gefahrenberichts. Auftraggeber ist schlussendlich der Kanton Nidwalden. Die Einsprecherin erwartet vom Gemeinderat ein vehementes Vorgehen in dieser seit Jahren bekannten Angelegenheit, auch gegenüber den kantonalen Auftraggebern.

**Beweis:** Beilage 5:

- a) Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 317 GB Ennetbürgen
- b) Bericht GEOTEST vom 1. November 2021 «*Gefahrenbeurteilung Gemeinde Ennetbürgen – Sturz*» (zu editieren)
- c) Antwortschreiben des Gemeinderates vom 24. August 2023 zum Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf die obigen Ausführungen ersuchen wir Sie um Gutheissung der eingangs gestellten Anträgen.

Freundliche Grüsse

**GENOSSENKORPORATION ENNETBÜRGEN**

|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Albert GABRIEL<br>(Genossenpräsident)                                             | <b>GENOSSEN<br/>KORPORATION<br/>ENNETBÜRGEN</b>                                   | Pascal ACHERMANN<br>(Genossenkassier)                                              |



Im Doppel

Beilagen gemäss nachfolgendem Beweismittelverzeichnis

## **BEWEISMITTELVERZEICHNIS**

i.S. Genossenkorporation Ennetbürgen gegen Gemeinderat Ennetbürgen  
betreffend Gesamtrevision Nutzungsplanung bzw. Änderung Zonenpläne sowie  
Bau- und Zonenreglement Ennetbürgen

### **I. Urkunden**

- Beilage 1: Amtsblatt Nr. 35 vom 30. August 2023 (Auszug, Kopie)
- Beilage 2: Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 94,96,626 und 798,  
Grundbuch Ennetbürgen (Kopie)
- Beilage 3: a) Antwortschreiben des Gemeinderates vom 24. August 2023 zum Mitwirkungs-  
verfahren  
b) Planungsbericht gem. Art. 47 RPV (liegt öffentlich auf)
- Beilage 4: a) Gemeinderatsbeschluss 167 6.2.3 vom 29.04.2014  
b) Gemeinderatsbeschluss 86 1.10.4 vom 08.03.2016
- Beilage 5: a) Grundbuchauszug Liegenschaft Nr. 317 GB Ennetbürgen  
c) Antwortschreiben des Gemeinderates vom 24. August 2023 zum Mitwirkungs-  
verfahren

### **II. Editionen**

- b) Bericht GEOTEST vom 1. November 2021 «*Gefahrenbeurteilung Gemeinde Ennetbürgen*  
*Sturz*» (zu editieren)

### **III. Schriftliche Auskunft**

**Öffentliche Auflage**  
**Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Im Sinne von Art. 17 ff des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 21. Mai 2014 (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1) liegen während 30 Tagen, vom 30. August 2023 bis 29. September 2023, zur öffentlichen Auflage auf:

- Zonenplan Siedlung, Teil Dorf
- Zonenplan Siedlung, Teil Bürgenstock
- Zonenplan Landschaft
- Bau- und Zonenreglement

Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat gegen die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden (Art. 19 PBG).

**Weitere Unterlagen**

Folgende Unterlagen liegen zur Information auf:

- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV
- Stand der Erschliessung
- Vorprüfungsbericht der Baudirektion Nidwalden
- Abschluss Vorprüfungsverfahren Baudirektion

Alle Planunterlagen, Reglemente und Berichte können bei der Gemeindeverwaltung Ennetbürgen, Friedenstrasse 6, 6373 Ennetbürgen, während den offiziellen Schalterzeiten eingesehen werden. Zudem sind die Unterlagen auf der Gemeindewebsite ([www.ennetbuergen.ch](http://www.ennetbuergen.ch)) einsehbar.

Ennetbürgen, 30. August 2023

GEMEINDERAT ENNETBÜRGEN





KANTON  
NIDWALDEN

JUSTIZ- UND  
SICHERHEITSDIREKTION

GRUNDBUCHAMT

Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, 041 618 72 74, [www.nw.ch](http://www.nw.ch)

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Ennetbürgen

#### Liegenschaft Nr. 94

Untere Oeltrotte, Plan Nr. 16

4'182 m<sup>2</sup> Gebäude (1'312 m<sup>2</sup>), Befestigt (680 m<sup>2</sup>), Humusiert (2'097 m<sup>2</sup>),  
Gewässer (93 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 2378, 06.12.2002 Beleg 2034

#### Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

#### Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1980 Beleg BH 117

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19832024.0 Last: Selbständiges und dauerndes Recht  
Baurecht für ein Altersheim, Ausmass 4'182 m<sup>2</sup>  
Frist bis: 30.11.2033  
verselbständigt als Grundstück Nr. D5224  
19.12.1983 Beleg 2024  
06.12.2002 Beleg 2035

#### Grundpfandrechte

Keine

Stans, 17. Mai 2013/mü

GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN  
Der Grundbuchverwalter



## Grundbuchauszug

### Grundbuch Ennetbürgen

#### Liegenschaft Nr. 96

Untere Oeltrotte, Plan Nr. 16

4'199 m<sup>2</sup>      Befestigt (1'142 m<sup>2</sup>), Humusiert (3'057 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 2439, 10.09.2008 Beleg 1372  
Wohnhaus, Oeltrotte 1 (Haus Ost), Nr. 982  
Wohnhaus, Oeltrotte 3 (Haus West)  
Autoeinstellhalle

#### Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

#### Erwerbstitel

Kauf 17.01.1973 Beleg 66

#### Anmerkungen

16216      Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung:  
Nutzung von öffentlichem Grundwasser zur Warmegewinnung laut RRB-Nr.  
436/11  
Frist bis: 31.12.2030  
24.08.2011 Beleg 1230

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

19801938.0      Last: Kabeldurchleitungs- und Montagerecht für Regionalantennenanlage  
zugunsten Nr. 901  
24.11.1980 Beleg 1938

19870758.0      Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 1058  
12.05.1987 Beleg 758

19891498.0      Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 1059  
18.08.1989 Beleg 1498

19901311.0 Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 1185  
06.09.1990 Beleg 1311

19930939.0 Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 97, 1203  
15.06.1993 Beleg 939

19951269.0 Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 1222  
05.07.1995 Beleg 1269

20081372.0 Last: Fahrwegrecht  
zugunsten Nr. 1344  
10.09.2008 Beleg 1372

#### **Grundpfandrechte**

Fr. 6'500'000.-- Pfandstelle 1  
Inhaber-Schuldbrief Nr. 57731  
Höchstzinsfuss 9.00 %,  
12.03.2009 Beleg 330

*Totalbetrag der Grundpfandrechte: 6'500'000.--*

Stans, 17. Mai 2013/mü

**GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN**  
Der Grundbuchverwalter





## Grundbuchauszug

### Grundbuch Ennetbürgen

#### Liegenschaft Nr. 626

Stanserstrasse 22, Plan Nr. 15

969 m<sup>2</sup> Gebäude (182 m<sup>2</sup>), Befestigt (125 m<sup>2</sup>), Humusiert (621 m<sup>2</sup>), Gewässer (41 m<sup>2</sup>)  
Wohnhaus mit 6 Wohnungen, Nr. 394

#### Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

#### Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1980 Beleg BH 117

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte

Keine

Stans, 17. Mai 2013/mü



**GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN**  
Der Grundbuchverwalter



KANTON  
NIDWALDEN

JUSTIZ- UND  
SICHERHEITSDIREKTION

GRUNDBUCHAMT

Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, 041 618 72 74, [www.nw.ch](http://www.nw.ch)

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Ennetbürgen

#### Liegenschaft Nr. 798

Stanserstrasse 24, Plan Nr. 15

1'419 m<sup>2</sup>

Gebäude (264 m<sup>2</sup>), Befestigt (378 m<sup>2</sup>), Humusiert (731 m<sup>2</sup>), Gewässer (46 m<sup>2</sup>)  
Wohnhaus mit 9 Wohnungen, Nr. 433

#### Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

#### Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1980 Beleg BH 117

#### Anmerkungen

Keine

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

#### Grundpfandrechte

Keine

Stans, 17. Mai 2013/mü

GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN  
Der Grundbuchverwalter



Genossenkorporation Ennetbürgen  
Buochserstrasse 1a  
6373 Ennetbürgen

Ennetbürgen, 24. August 2023

### **Gesamtrevision Nutzungsplanung; Antwort auf Mitwirkung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Ennetbürgen vom 8. Juni bis 7. Juli 2022 haben Sie über das Mitwirkungsformular zum Nutzungsplanungsentwurf der Gemeinde Ennetbürgen Stellung genommen und mit einem zusätzlichen Schreiben am 2. August 2023 Ihre Anliegen bezüglich der Wohn- und Gewerbezone 15 genauer erläutert. Hierfür danken wir Ihnen bestens.

Nachfolgend erhalten Sie eine detaillierte Rückmeldung zu Ihrer Eingabe.

Umgebungsgestaltungsvorschriften:

Gemäss § 43 Abs. 1 Ziff. 4 Lit. h PBV muss mit dem Baugesuch auch ein Umgebungsplan eingereicht werden. Der Inhalt des Umgebungsplanes wird in der kantonalen Gesetzgebung jedoch nicht definiert. Entsprechend muss dieser im BZR konkretisiert werden. Die Gemeinde Ennetbürgen hat – wie alle anderen Gemeinden des Kantons Nidwalden – folgenden Inhalt für den Umgebungsplan festgelegt:

- Grundstruktur der Bepflanzung;
- Oberflächenbeschaffenheit;
- Stützbauwerke;
- Abgrabungen und Aufschüttungen.

Ferner sind auch Abstellplätze für Velos und Fahrzeuge, sofern diese nicht im Innern des Gebäudes realisiert werden, auszuweisen.

Die oben genannten Elemente entsprechen den markanten Elementen, die dauerhaft zu erhalten sind.

Diese Elemente der Umgebung müssen schon vor Beginn des Baus bekannt sein, da sie massgebend für die Beurteilung der Grünflächenziffer, das Erscheinungsbild sowie die Eingliederung in die Umgebung sind und eventuell sogar die Position und die Ausgestaltung der Baute beeinflussen. Auf diese Elemente des Umgebungsplanes kann Einwendung gemacht werden; sie müssen entsprechend verbindlich erklärt werden. Der Umgebungsplan wird wie alle anderen Baugesuchsunterlagen behandelt.



Anforderungen an Baustelleneinrichtungen:

Die kantonale Gesetzgebung sieht diese Möglichkeit nicht vor. Entsprechend hat die Gemeinde diesbezüglich keine Regelungskompetenz im Rahmen der Nutzungsplanung.

Im Rahmen der Bewilligung werden entsprechende Vorgaben in den Bedingungen und Auflagen formuliert.

Baulinien Gewässerraumabstand Grundstücke 626 und 798:

Die gesammelten Erfahrungen auf kantonaler Ebene haben gezeigt, dass die Baulinien, die zur Besitzstandssicherung entlang der Gewässerräume ausgeschieden wurden, bei Neubauten nicht förderlich sind. Neubauten haben meistens andere Grundrisse als die Vorgängergebäude. Entsprechend mussten in mehreren Fällen nicht nur Ausnahmegewilligungen für die Unterschreitung des Gewässerraumabstandes, sondern auch für die Nichtberücksichtigung der Baulinie erteilt werden.

Aufgrund der Lage der Grundstücke im dicht bebauten Gebiet wird in der Regel eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Gewässerraumabstandes bei Neubauten erteilt.

Die Baudirektion forderte neulich zudem die Aufhebung dieser Baulinien in Gemeinden, die sie beibehalten wollten.

Baulinie entlang der Kantonsstrasse:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beurteilung von aktuellen Projekten entlang der Stanserstrasse hat sich herausgestellt, dass für mehr Flexibilität in der Gebäudeanordnung eine Baubegrenzungslinie zweckmässiger ist als eine Pflichtbaulinie. Aus diesem Grund wird die Pflichtbaulinie in eine Baubegrenzungslinie umgewandelt.

Umzonung Grundstück 96 in Wohnzone 17:

Gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung wurde die zulässige Gesamthöhe schon um 1 m erhöht.

Eine zusätzliche Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe ist unter Berücksichtigung der Umgebung aktuell nicht zweckmässig.

Umzonung Baurechtsfläche GB 5002:

Das Gemeindehaus wird keiner anderen Zone zugewiesen, da aktuell keine konkreten Projekte vorhanden sind. Im Rahmen einer konkretisierten Planung und/oder nach einer künftigen Verlegung der Gemeindeverwaltung wird eine Umzonung in eine zweckmässige Zone für die künftige Nutzung geprüft.

Aufzonung Industriezone 15 in Industriezone 19:

Die Aufteilung wurde explizit festgelegt, um die Wohnzone zu schützen, bzw. einen organischen Übergang zwischen den Zonen zu sichern.

Ein Übergang von 12 m (Wohnzone) auf 19 m ist nicht landschaftsverträglich.

Streichung Sondernutzungszone qualitätsvoller Strassenraum:

Aus Sicht des Gemeinderates ist diese Sondernutzungszone eine zweckmässige Massnahme zur Strassenraumaufwertung entlang dieser wichtigen Verkehrsachse. Demnach sind Art. 31 - 32 (Nummerierung gemäss Entwurf z.H. öffentliche Auflage) weiterhin zu erhalten.

Die Landwirtschaftszone ist von dieser Sondernutzungszone nicht betroffen.

Anpassungen der Verkehrszone:

Die Herdernstrasse, die zwischen und unter dem Betriebsgebäude der Gabriel Transport AG durchführt, wird der Verkehrszone zugewiesen.

Gemäss Baudirektion sind nur die Teile des Rollweges, die die militärischen Stollen erschliessen, der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Strasse Herdernwald zwischen Industriezone und Wald wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

#### Gefahrenzone Abbruchstelle Obermatt:

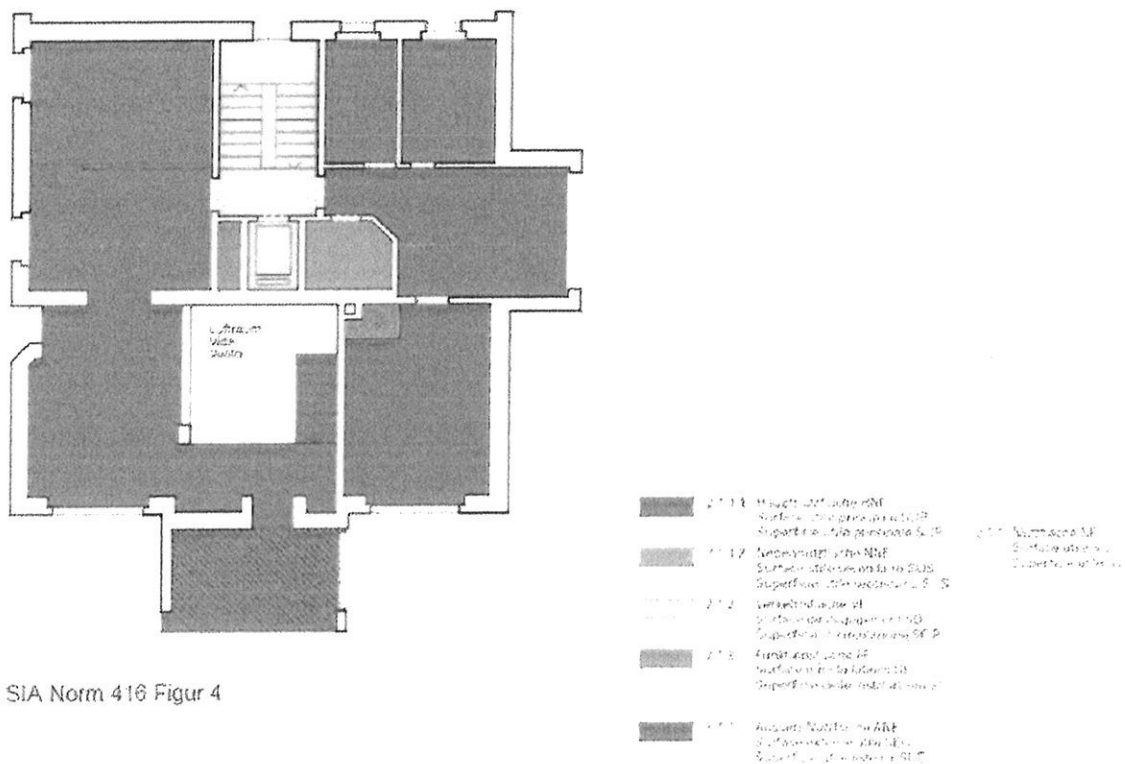
Die Gefahrenzonen werden gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegt. Im erwähnten Gebiet ist in der aktuellen Gefahrenkarte kein Gefahrengebiet vorhanden, entsprechend kann die Gemeinde auch keine Gefahrenzone ausscheiden.

#### Streichung von Bäumen, Baumgruppen und Baumreihen aus den Naturobjekten:

Das Naturschutzinventar wurde von Fachpersonen erstellt. Dieses muss gemäss kantonalem Richtplan von der Gemeinde umgesetzt werden. Im Inventar sind auch schützenswerte Bäume und Alleen aufgeführt. Deswegen werden sie wie Trockensteinmauern auch als Schutzobjekte ausgeschieden. Aufgrund rechtlicher Unklarheiten, ob anstelle des Gemeinderats letztlich nur der Gemeindeversammlung die Bewilligungshoheit betreffend Naturobjekte obliegt, werden im Sinne einer konservativen Auslegung und der Verhältnismässigkeit wegen sämtliche Einzelbäume und Baumgruppen A aus dem Reglement und Zonenplan gestrichen.

#### Berechnung des Wohnanteils in der Wohn- und Gewerbezone:

Die Berechnung des Anteils für Wohnzwecke ist in § 10 der Planungs- und Bauverordnung definiert und kann entsprechend von der Gemeinde nicht abgeändert werden. Er ist das Verhältnis zwischen der Hauptnutzfläche für Wohnen und den gesamten Geschossflächen (Wohnen und Gewerbe) des Gebäudes. Damit ist die innere Aufteilung massgebend, nicht die Volumetrie. Nachfolgende Skizze zeigt die Flächenklassen auf (Weiss: Konstruktionsfläche).



SIA Norm 416 Figur 4

Abbildung: Kassensturz/Espresso 08/2013/ kemph/ Quelle: SIA

Die Gesamtsumme aller Flächen (ohne Luftraum) bildet die Geschossfläche.

Die neue Berechnungsweise des Wohnanteils berücksichtigt nur noch die Hauptnutzfläche für Wohnen, also sind Wände (Konstruktionsflächen) und Nebenräume (Nebennutzflächen) nicht miteinbezogen. Entsprechend sind ca. 1/3 der gesamten Geschossflächen für Wohnen für den Wohnanteil nicht anrechenbar. Aus diesem Grund wurde der Wohnanteil verkleinert. Faktisch bleibt er jedoch unverändert.

#### Frage 1:

Für die Berechnung des maximalen Wohnanteils ist die Geschossfläche massgebend. Es muss die gesamte Hauptnutzfläche für Wohnen und die gesamte Geschossfläche des Gebäudes berechnet werden. Die Raumhöhen sind – analog heutiger Gesetzgebung – nicht massgebend.

Frage 2:

Wie schon in der Antwort zur Frage 1 erläutert, müssen für die Berechnung des Wohnanteils die gesamten Hauptnutzflächen für Wohnen und die gesamten Geschossflächen des Gebäudes berechnet werden. Also sind die Flächen der zwei unteren Etagen und der zwei oberen Etagen massgebend.

Frage 3:

Wie in § 10 der Planungs- und Bauverordnung festgehalten, ist der maximale Wohnanteil von der gesamten Geschossfläche und der gesamten Hauptnutzfläche für Wohnen des geplanten Gebäudes abhängig. Da diese Definition in der kantonalen Gesetzgebung verankert ist, kann sie von der Gemeinde nicht angepasst werden.

Frage 4:

Aufgrund der Definition des Wohnanteils in §10 Planungs- und Bauverordnung ist der maximale Wohnanteil abhängig von den gesamten Geschossflächen des Gebäudes. Dementsprechend ist für jedes Baugesuch der maximale Wohnanteil individuell zu berechnen. Grundsätzlich gilt, dass je grösser die Geschossfläche des Gebäudes ist, umso mehr Hauptnutzfläche für Wohnen realisiert werden kann.

Frage 5:

Aufgrund der Definition des maximalen Wohnanteils kann kein Gebäude erstellt werden, in dem die Hauptnutzfläche für Wohnen grösser ist als der maximale Anteil für Wohnen. Entsprechend ist es auch nicht möglich, beispielsweise in einem ersten Schritt eine reine Wohnbaute zu realisieren. Im Gegensatz kann in der WG 15 jedoch ein Gewerbegebäude erstellt werden, das künftig mit Wohnen ergänzt werden kann.

Umgang mit Gebäude, die bezüglich ÜZ übernutzt sind:

Aufgrund der vollständig neuen Definition der Bebaubarkeit ist es faktisch unmöglich, angemessene Grundmasse zu definieren, ohne dass gewisse Gebäude zonenwidrig werden. Für diese Gebäude gilt der Besitzstand gemäss Art. 139 Planungs- und Baugesetz (PBG). In der zweiten Ausgabe der Praxishilfe zum PBG wird vom kantonalen Rechtsdienst festgehalten, dass für ein Gebäude, das die maximale ÜZ überschreitet, auf der zulässigen ÜZ, nicht aber auf dem ganzen Gebäude (Gebäudedruckabdruck), eine Erweiterung in die Höhe auf die maximal zulässige Gesamthöhe möglich ist.

Anmerkung zur Erhöhung der maximalen Gesamthöhe auf 17 m:

Eine Erhöhung der Gesamthöhe ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand aktuell nicht zweckmässig. Insbesondere ist zu beachten, dass mit der Erhöhung der Gesamthöhe der Grenzabstand ebenfalls erhöht wird. Der Gemeinderat begrüsst, dass diese Haltung mit Schreiben vom 02.08.23 geteilt wird.

Anmerkung zum maximalen Wohnanteil:

Die neue WG 17 ist heute mehrheitlich eine Wohnzone (W4), in der für zonenkonformes Gewerbe im Erd- oder 1. Obergeschoss ein AZ-Bonus beansprucht werden kann. Da unter der neuen Gesetzgebung solche Boni nicht mehr möglich sind und um dem Gewerbe weiterhin Rechnung zu tragen, wird besagte, heutige Wohnzone in eine Wohn- und Gewerbezone überführt. Wohnen soll weiterhin im heutigen Ausmass möglich bleiben; ebenfalls soll die heutige Gebäudetypologie entlang der Buochserstrasse erhalten bleiben. Es ist jedoch nicht das Ziel für diese Zone, einen gewissen Gewerbeanteil zu sichern, der aktuell nicht vorgeschrieben ist. Die WG 17 hat somit eine andere Ausgangslage als die WG 15 und ist deswegen nicht mit der Situation der WG 15 vergleichbar.

Die WG 10 muss mit Buochs koordiniert werden. Die heutige Wohn- und Gewerbezone 1 (zukünftige WG 10) besitzt dieselbe AZ wie die heutige Wohn- und Gewerbezone 2 (zukünftige WG 15), jedoch eine 6 m tiefere, maximale Firsthöhe. Da sinngemäss gilt, AZ verteilt auf Anzahl Geschosse = ÜZ, resultiert bei der WG 10 – bei heute gleicher AZ und aufgrund der tieferen Gesamthöhe (tiefere Geschossigkeit) – eine höhere, maximale ÜZ. Die WG 10 hat somit eine andere Ausgangslage als die WG 15 und ist deswegen nicht mit der Situation der WG 15 vergleichbar.

Eine Erhöhung des Wohnanteiles würde das Gewerbe an diesem Standort langfristig verdrängen. Dies ist aufgrund der wenigen Gewerbeflächen in Ennetbürgen aktuell nicht gewünscht.

Der weitere Verlauf dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht vor, dass die öffentliche Auflage (Rechtsmittelverfahren) vom 30. August 2023 bis 29. September 2023 erfolgt.

Freundliche Grüsse

**GEMEINDERAT ENNETBÜRGEN**

Der Präsident:

Der Schreiber:



Viktor Eiholzer



Othmar Egli

## Beschluss

10. Gemeinderatssitzung vom 29. April 2014

- 167      6.2.3      **Bau, Verkehr, Wasser, Energie, Umweltschutz; Planung; Zonenplanung; Zonenplanung. Teilrevision der Nutzungsplanung; Stellungnahme der Genossenkorporation Ennetbürgen zur öffentlichen AuflageStellungnahme der Genossenkorporation Ennetbürgen zur öffentlichen Auflage**

### Sachverhalt

1. Mit Schreiben vom 21.02.2014 nimmt die Genossenkorporation Ennetbürgen Stellung zur öffentlichen Auflage der Teilrevision zur Nutzungsplanung vom 22.01.2014.

Die Genossenkorporation stellt fest, dass mit der Teilrevision eine neue Industriezone mit einer Bauhöhe von 18 m geschaffen wird. Es wird bedauert, dass nicht der gesamten Industriezone eine Bauhöhe von 18 m zugestanden wird. Das Interesse der Baurechtsnehmer im östlichen Teil des Industriegebietes wären auch an einer Aufstockung interessiert. Die Ungleichbehandlung ist für den Genossenrat nicht erkennbar.

Die Parzelle 117 der Genossenkorporation ist von der Einzonung teilweise betroffen. Störend ist, dass dieser Teil durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke illegal überbaut wurde.

Die Genossenkorporation beantragt dem Gemeinderat, die restliche Industriezone "Herdern" innerhalb eines Jahres ebenfalls der neuen Industriezone mit einer Bauhöhe von 18 m zuzu-führen und der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. Mit einer entsprechenden Zusicherung würde der Genossenrat auf einen Verwerfungsantrag wegen Ungleich-behandlung verzichten.

Im Weiteren wird auf die fehlende Zonenbereinigung der Parzellengrenze 38 zu 1338 bzw. 1353 hingewiesen. Ein entsprechender Antrag wurde bereits am 17.05.2011 eingereicht.

2. Der Gemeinderat hat das Anliegen der Genossenkorporation aufgenommen und entsprechend bei der Verabschiedung des Siedlungsleitbildes aufgenommen.
3. Die Zustimmung zur Umsetzung der geforderten Zonenanpassung konnte der Gemeinderat nicht vornehmen. Entsprechend wurde die Genossenkorporation am 07.04.2014 per E-Mail in-formiert: Der Antrag wurde durch den Gemeinderat aufgenommen und ist gemäss Art. 34 Baugesetz innert 3 Jahren an die Gemeindeversammlung zu traktandieren.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss soll der Genossenkorporation Ennetbürgen ihr Schreiben vom 21.02.2014 formell korrekt durch den Gemeinderat beantwortet werden.



## Erwägungen

### 1. **Anpassung der Bauhöhe auf 18 m für die gesamte Industriezone**

Der Gemeinderat hat den Antrag der Genossenkorporation erkannt. Aufgrund der Vorprüfungs- und Auflageverfahren konnte der Antrag nicht in die laufende Teilrevision aufgenommen werden. Hingegen bestand die Möglichkeit mit der Verabschiedung des Siedlungsleitbildes die entsprechende Richtung vorzubereiten und die Absicht der Verdichtung im gesamten Arbeitsgebiet festzuhalten.

Die Umsetzung einer erneuten Teilrevision der Nutzungsplanung innerhalb der verlangten Jahresfrist ist für den Gemeinderat nicht umsetzbar. Nebst dem Vorprüfungs- und Auflageverfahren ist zusätzlich der Zeitraum für die Genehmigung der laufenden Teilrevision anzurechnen. Materiell ist im Gegensatz zur Erhöhung der Bauhöhe im westlichen Industriegebiet zu beachten, dass die Grundstücke im beantragten Perimeter wesentlich kleiner und vielfältiger sind und diese zudem an die Wohnzone grenzen. Auch der Umstand der derzeitigen Nutzung durch die Schweizerische Eidgenossenschaft zeigt, dass eine detailliert Abklärung und Nutzungsplanung erforderlich ist. Die Abgabe einer schriftlichen Bestätigung, dass die beantragte Bauhöhe von 18 m für die gesamte Industriezone innert Jahresfrist an die Gemeindeversammlung traktandiert wird, ist daher nicht möglich.

### 2. **Parzelle 117 / parzellengenaue Zonengrenze**

Die Planungsgesetzgebung schliesst nicht aus, dass ein Grundstück verschiedenen Zonen angehört. Als Beispiel kann auf die Parzelle Nr. 38 der Genossenkorporation verwiesen werden. Diese Liegenschaft beinhaltet öffentliche Zone, Wohnzone sowie Nichtbauzone. Ein Antrag auf komplette Auszonung der Parzelle Nr. 117 aus der Industriezone wurde von der Genossenkorporation nicht gestellt.

### 3. **Parzelle Nr. 1338 und 1353 / Bereinigung der Zonengrenze**

Mit der Abparzellierung der Parzelle Nr. 1353 ab Parzelle Nr. 38 wurde die östliche Grenze entlang des Zaunes der Sportanlage festgelegt. Dadurch wurde ein Landstreifen westlich des Zaunes zur neuen Parzelle Nr. 1353 geschlagen, obwohl dieser in der öffentlichen Zone liegt. Zur Folge konnte bei der Erstellung des Wohn- und Gewerbegebäudes nicht die gesamte Grundstückfläche zur Ausnutzung angerechnet werden. Der Landstreifen wurde ursprünglich freigehalten und der öffentlichen Zone zugefügt, da eine Fussverbindung ausserhalb des Zaunes vorgesehen war.

Bei der vorherigen Abtrennung der Parzelle Nr. 1338 wurde die Parzellengrenze entlang der Zonengrenze festgelegt. Die Parzelle Nr. 1338 liegt somit bereits vollumfänglich in der Wohn- und Gewerbezone.

### 4. **Androhung eines Verwerfungsantrages zufolge Ungleichbehandlung**

Die teilweise Anpassung der Bauhöhe auf 18 m im westlichen Industriegebiet erfolgte aufgrund eines Antrages der Grundeigentümer. Die Ausdehnung auf die gesamte Industriezone wurde während der Vorbereitung zur vorliegenden Teilrevision nie in Erwägung gezogen und durch die Genossenkorporation erst im Zusammenhang mit der öffentlichen Auflage beantragt. Auch die Thematisierung von zusätzlichem Gewerbeland anstelle der Umzonung im Gebiet Aumühle lenkte die Idee nicht auf die Verdichtung der Industriezone.

Die Möglichkeit einer Gleichbehandlung innerhalb der laufenden Teilrevision war nicht mehr gegeben. Die Verhinderung der teilweisen Umzonung mittels Verwerfungsantrag würde bei Annahme durch die Gemeindeversammlung die Gleichbehandlung aufrechterhalten. Dies verfehlt jedoch das Ziel, dass in Zukunft die gesamte Industriezone eine Bauhöhe von 18 m aufweist. Mit der teilweisen Anpassung der Bauhöhe würde der Weg für die beantragte Erhöhung ebnet. Die "Heilung" kann jedoch nicht innert Jahresfrist zugesichert werden.

## Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Anpassung der Bauhöhe auf 18 m im gesamten Industriegebiet innert einem Jahr kann nicht zugesichert werden.
2. Folgende Anträge der Genossenkorporation Ennetbürgen werden an der nächsten Revision der Nutzungsplanung geprüft:
  - Anpassung der Bauhöhe auf 18 m im gesamten Industriegebiet
  - Anpassung der Zonengrenze entlang der Sportanlage zu Parzellen Nr. 1338 und 1353
3. Die Auszonung der Parzelle Nr. 117 aus der Industriezone wird geprüft, sofern der Gebäudeteil in der südwestlichen Ecke abgebrochen wurde. Die Genossenkorporation wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Entfernung des Gebäudeteiles auf dem Rechtsweg erwirkt werden müsste.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Genossenkorporation Ennetbürgen
- Bauamt

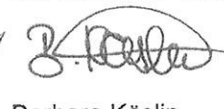
**GEMEINDERAT ENNETBÜRGEN**

Der Präsident:

Die Schreiber-Stv.:



Albert Blum



Barbara Käslin



Zustellung: 30.04.2014

## Beschluss

6. Gemeinderatssitzung vom 08. März 2016

- 86      1.10.4      **Legislative, Exekutive, Behörden, Verwaltung; Zusammenarbeit, Austausch; Genossenkorporation; Austausch. Genossenkorporation Ennetbürgen**

### Sachverhalt

1. Die Genossenkorporation Ennetbürgen ersucht den Gemeinderat um Ideen zur künftigen Entwicklung von Ennetbürgen auszutauschen. Zur Vorbereitung reichen sie dem Gemeinderat eine Zusammenfassung „Industriezone Herdern, Standortbestimmung“ ein. Dieses Papier dient als Grundlage für die Diskussion.
2. In der Aktenauflage sind:
  - Standortbestimmung Industriezone Herdern vom 18.02.2016
  - Gemeinderatsbeschluss zur Stellungnahme der Genossenkorporation vom 29.04.2014
  - Stellungnahme zur Teilrevision Nutzungsplanung vom 21.02.2014

### Diskussion

1. Genossenpräsident Albert Gabriel informiert über die Entwicklungspläne der Genossenkorporation. Schwerpunkt liegt dabei in der Industriezone Herdern, bei welcher die Genossenkorporation Grundeigentümerin ist. Die Gewerbegebäude sind jeweils im Baurecht erstellt. Mit dem Gedankenaustausch sollen Gemeinde- und Genossenrat gemeinsam für die Zukunft von Ennetbürgen planen.
2. Industriezone Herdern  
Die Industriezone Herdern ist derzeit durch Nutzungsbeschränkungen zu Gunsten der Armee nicht ideal genutzt. Es ist absehbar, dass die Eidgenossenschaft die „Sleepingbase“ aufhebt und dadurch ein Mehrwert entsteht.

Die Bauhöhe in der Industriezone könnte deswegen erhöht werden, analog der westlich gelegenen Industriezone (18 m). Zudem könnte die Erschliessung der hangseitigen Grundstücke optimaler erfolgen.

Der Gemeinderat kann sich eine Anpassung der Nutzung gut vorstellen. Die erforderliche Zonenanpassung könnte zusammen mit der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes sowie des kommunalen Bau- und Zonenreglementes (BZR) erfolgen. Aufgrund der heutigen Vorgaben sollte diese Umsetzung bis im Jahre 2019 erfolgen.

Der Gemeinderat begrüsst eine qualitative Entwicklung, welche insbesondere auch einheimische Gewerbebetriebe fördert und Arbeitsplätze schafft bzw. erhält.



3. **Vorkaufsrechte**  
Die Genossenkorporation besitzt am Grundeigentum der armasuisse bzw. Betriebe der Schweiz. Eidgenossenschaft Vorkaufsrechte, da die Landabtretungen an den Bund von der Genossenkorporation erfolgten. Dazu gehören nebst dem Ruag-Gelände auch Rollwege, welche bereits heute nicht mehr genutzt werden. Eine Umnutzung wie auch eine Renaturierung ist vorstellbar.
4. **Zonenanpassung zu Schulareal**  
Der Landstreifen westlich des Sportplatzes sollte aus der öffentliche Zone entlassen werden und den angrenzenden Grundstücken angepasst werden (Ecomatic AG / Europac AG). Das Umzonungsgesuch wurde von der Genossenkorporation bereits im Jahre 2011 gestellt.  
  
Der Gemeinderat hat im Jahre 2014 eine Behandlung des Gesuchs mit einer ordentlichen Zonenplanrevision in Aussicht gestellt. Der Antrag ist ebenfalls mit der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes einzubeziehen.
5. **Gestaltungsplan NAPAG**  
Die Nidwalden Airpark AG hat über das Areal der RUAG einen Gestaltungsplan eingereicht. Die Genossenkorporation hat während der öffentlichen Auflage Einwendung erhoben. Der Gemeinderat wird über die Bewilligung des Gestaltungsplanes sowie über die Einsprachen entscheiden müssen.
6. **Übungsdorf der Swissint**  
Die Bewilligung zur Erstellung des Übungsdorfes sowie eine Verlängerung erfolgt durch die Schweiz. Eidgenossenschaft. Die Gemeinde wird allenfalls zur Stellungnahme eingeladen. Diese Art der Nutzung dieses wertvollen Industriegebietes ist nicht sinnvoll.  
  
Gemeindepräsident Peter Truttmann wird prüfen, ob eine Verlängerung der Bauten vorgesehen ist.
7. **Bezahlbares Wohnen**  
Die Genossenkorporation ist weiterhin interessiert, bezahlbare Wohnungen zu erstellen bzw. anzubieten. Der heutige Baustandard verursacht jedoch hohe Baukosten, welche auch mit eigenen Landreserven die Mietkosten hoch halten.
8. **Hochwasserschutz**  
Der Gemeinderat plant derzeit das Hochwasserschutzkonzept. Die erforderlichen Gewässerräume und Abflusswege tangieren auch das Grundeigentum der Genossenkorporation. Die Orientierung über dieses Projekt erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.
9. **Weiteres Vorgehen**  
Ein künftiger Austausch zwischen den beiden Körperschaften wird begrüsst. Vorstellbar ist, dass sich je zwei Ratsvertreter treffen. Die Genossenkorporation wird bei Bedarf die erste Einladung vorbereiten.

## **Beschluss**

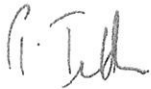
1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Genossenkorporation zur Kenntnis.
2. Der Austausch über gemeinsame Projekte und Verfahren wird befürwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Gemeinderat Ennetbürgen (mittels Protokoll)
- Genossenkorporation Ennetbürgen

**GEMEINDERAT ENNETBÜRGEN**

Der Präsident:



Peter Truttmann

Der Schreiber:

  
Othmar Egli

Zustellung: 1.1.2016



KANTON  
NIDWALDEN

JUSTIZ- UND  
SICHERHEITSDIREKTION

GRUNDBUCHAMT

Bahnhofplatz 3, 6371 Stans, 041 618 72 74, www.nw.ch

## Grundbuchauszug

### Grundbuch Ennetbürgen

#### Liegenschaft Nr. 317

Nas, Plan Nr. 7, 8

595'842 m<sup>2</sup> Gebäude (27 m<sup>2</sup>), Befestigt (99 m<sup>2</sup>), Bestockt (580'726 m<sup>2</sup>),  
Vegetationslos (14'990 m<sup>2</sup>)  
Schutzhütte, Nr. 393

#### Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

#### Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1980 Beleg BH 117

#### Anmerkungen

8016 2 trigonometrische Punkte mit Zugangsrecht  
01.01.1980 Beleg BH 117

16148 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung:  
Errichtung einer Anbinde- und Verladestelle für Nauen laut RRB-Nr. 225/11  
Frist bis: 31.12.2030  
18.05.2011 Beleg 763

#### Vormerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

1979B216.17 Recht: Fahrwegrecht  
(beschränkt, keine Lastautos)  
zulasten Nr. 352  
01.01.1980 Beleg BH 216

1979B216.19 Recht: Fusswegrecht  
zulasten Nr. 354  
01.01.1980 Beleg BH 216

1979B216.3 Recht: Fusswegrecht  
zulasten Nr. 352  
01.01.1980 Beleg BH 216

|             |                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1979B216.32 | Recht: Fahrwegrecht<br>(beschränkt, keine Lastautos)<br>zulasten Nr. 354<br>01.01.1980 Beleg BH 216 |
| 1979B234.10 | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 356<br>01.01.1980 Beleg BH 234                                  |
| 1979B507.0  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 853<br>01.01.1980 Beleg BH 507                                 |
| 1979B514.3  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 928<br>01.01.1980 Beleg BH 514                                 |
| 1979B514.4  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 320<br>01.01.1980 Beleg BH 514                                 |
| 1979B515.1  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 318<br>01.01.1980 Beleg BH 515                                 |
| 1979B515.10 | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 438<br>01.01.1980 Beleg BH 515                                  |
| 1979B515.11 | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 438<br>01.01.1980 Beleg BH 515                                 |
| 1979B515.12 | Recht: Bauverbot<br>für beschränkten Grundstückteil<br>zulasten Nr. 438<br>01.01.1980 Beleg BH 515  |
| 1979B515.13 | Recht: Ablagerungsrecht<br>für Holz<br>zulasten Nr. 438<br>01.01.1980 Beleg BH 515                  |
| 1979B515.4  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 321<br>01.01.1980 Beleg BH 515                                 |
| 1979B516.1  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 319<br>01.01.1980 Beleg BH 516                                 |
| 1979B517.3  | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 349<br>01.01.1980 Beleg BH 517                                  |

|             |                                                                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1979B517.8  | Recht: Fahrwegrecht<br>(beschränkt, keine Lastautos)<br>zulasten Nr. 349<br>01.01.1980 Beleg BH 517 |
| 1979B518.1  | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 353<br>01.01.1980 Beleg BH 518                                  |
| 1979B518.11 | Recht: Fahrwegrecht<br>(beschränkt, keine Lastautos)<br>zulasten Nr. 353<br>01.01.1980 Beleg BH 518 |
| 1979B518.15 | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 355<br>01.01.1980 Beleg BH 518                                  |
| 1979B519.1  | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 351<br>01.01.1980 Beleg BH 519                                  |
| 1979B522.3  | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 357<br>01.01.1980 Beleg BH 522                                  |
| 1979B578.0  | Recht: Reistwegrecht<br>zulasten Nr. 417<br>01.01.1980 Beleg BH 578                                 |
| 1979B578.3  | Recht: Fusswegrecht<br>zulasten Nr. 418<br>01.01.1980 Beleg BH 578                                  |
| 19871594.0  | Recht: Fahrwegrecht<br>zulasten Nr. 351<br>06.10.1987 Beleg 1594                                    |

#### **Grundpfandrechte**

Keine

Stans, 17. Mai 2013/mü

**GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN**  
Der Grundbuchverwalter

