

Wohn- und Gewerbequartier Buochserstrasse
vertreten durch Pemarsa AG
André und Markus Peter
Buochserstrasse 26
6373 Ennetbürgen

Einschreiben
Gemeinde Ennetbürgen
Gemeinderat
Friedenstrasse 6
6373 Ennetbürgen

Ennetbürgen, 27. September 2023

EINWENDUNG nach Art. 19 PBG (NG 611.1)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber

Gegen die Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Ennetbürgen erheben wir als Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 670, 683, 1124, 1137, 1138, 1139, 1174, 1338 und 1353, Wohn- und Gewerbezone WG 2, Einwendung.

Wir stellen folgende Anträge:

Anträge

1. Die Einwendung sei gut zuheissen.
2. Der maximale Anteil an Wohnen gemäss Art. 15 BZR der geplanten Wohn- und Gewerbezone WG15 ist auf 100% festzusetzen.
3. Eine Einwendungsverhandlung ist durchzuführen.
4. Kann die Einwendung nicht gütlich erledigt werden (Art. 19, Abs. 3 PBG, NG 611.1), so ist das Genehmigungsverfahren zu wiederholen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Ennetbürgen.

Begründung

A - Formelles

1) Die unterzeichnenden Personen sind alle gehörig bevollmächtigt.

(Beweis: Kopie Grundbuchauszüge 670, 683, 1124, 1174, 1137, 1138, 1139, 1338 und 1353)

2) Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung (insbesondere der Zonenplan Siedlung-Teil Dorf sowie das Bau- und Zonenreglement) erfolgte mit der Publikation am Mittwoch, 30. August 2023. Die Unterlagen sind gemäss Art. 17 PBG (NG 611.1) während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Mit der vorliegenden Eingabe ist die Frist zur Einwendung eingehalten.

(Beweis: Auszug Amtsblatt Nr. 35 vom 30.08.2023)

3) Der Gemeinderat Ennetbürgen ist örtlich und sachlich zuständig für die Behandlung der Einwendung (Art. 19 PBG, NG 611.1).

B - Ausgangslage

4) Die Einwender sind Eigentümer der Grundstücke Nr. 670, 683, 1124, 1174, 1137, 1138, 1139, 1338 und 1353, GB Ennetbürgen. Gemäss geltendem Zonenplan liegen die Grundstücke in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Bauzone WG2 grenzt im Osten an die Buochserstrasse (Hauptstrasse) und im Westen an die Erschliessungsstrasse die Aumühlestrasse. Auf der Südseite schliesst der Scheidgraben mit der vorgesehenen Erschliessungsstrasse (siehe Verkehrsrichtplan kommunal) die heutige Wohn- und Gewerbezone WG2 ab.

(Beweis: Auszug Verkehrsrichtplan vom 20.09.2023)

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Ennetbürgen soll die heutige, zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2) zwischen der Buochserstrasse und der Aumühlestrasse mehrheitlich der neuen Wohn- und Gewerbezone WG15 mit maximalem Wohnanteil von 30% zugeführt werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit 15 m definiert. Die Grundstücke, welche direkt an die Buochserstrasse angrenzen, sollen neu der Wohn- und Gewerbezone WG17 mit maximalem Anteil an Wohnen in 100% zugeteilt werden.

Im Abschnitt Wohn- und Gewerbezone (Art. 15 BZR) wird festgehalten, dass die Wohn- und Gewerbezone in ihren Grundsätzen unverändert bleiben. Die Grundmasse der Wohn- und Gewerbezone 15 werden aufgrund des Bestandes definiert. Für den Wohnanteil werden die heutigen rechtsgültigen Anteile an Wohnen umgerechnet. Das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche und Hauptnutzfläche beträgt ca. 2/3. Für die Wohn- und Gewerbezone WG17 werden die minimalen und die maximalen Anteile an Wohnen so festgelegt, dass ca. ein Viertel des Gebäudes für Gewerbe genutzt werden kann. Weitere Vorschriften werden nicht gemacht, da sich die Gebäude den Bedürfnissen des Gewerbes anpassen sollen.

(Hinweis: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Seite 16, 17)

5) Der Gemeinderat sieht mit der Gesamtrevision vor, dass unter anderem die Grundstücke Nr. 62, 1038, 599, 1279, 61, 491, 530, 818, 903, 1122, 858, 638 und 765 entlang der Buochserstrasse von der aktuell viergeschossigen Wohnzone der neuen Wohn- und Gewerbezone WG17 zugewiesen werden. Ziel dieser Zone sei es nicht, die bestehende Wohnnutzung zu beschränken, sondern Gewerbenutzungen weiterhin zu ermöglichen. Diese Nutzung sei jedoch teilweise zonenwidrig, da die Mehrheit der Grundstücke aktuell der viergeschossigen Wohnzone W4 zugewiesen ist.

Mit der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung sollen die beiden Parzellen Nr. 112 und 1241 von der heutigen WG1 neu der Wohn- und Gewerbezone WG10 zuteilt werden. Gemäss Planungsbericht vom 17. August 2023, Seite 17 stützen sich die Grundmasse der Wohn- und Gewerbezone 10 auf den rechtsgültigen Gestaltungsplan und sind mit der Gemeinde Buochs koordiniert.

C - Einwendungs- und Beschwerdebefugnis

6) Im Zonenplanverfahren kann beim Gemeinderat während der Auflagefrist gegen den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden (Art. 19 Abs. 1 PBG). Gemäss Art. 170 Abs. 1 PBG richtet sich die Befugnis zur Einreichung von Einwendungen und Beschwerden nach der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege (NG 265.1).

Das Einwendungsverfahren richtet sich gemäss Art. 60b Abs. 1 VRG unter dem Vorbehalt abweichender Bestimmungen sinngemäss nach Art. 70, 73-75 und Art. 79 VRG (NG 265.1). Zur Einreichung einer Einwendung ist somit berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides hat (VRG, NG 265.1).

7) Das Bundesgericht erachtet dabei jedes praktische oder rechtliche Interesse als schutzwürdig, sofern der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht (BGE 131 II, 587 E. 2.1).

8) Als Eigentümer der Grundstücke 670, 683, 1124, 1174, 1137, 1138, 1139, 1338 und 1353, GB Ennetbürgen sind wir, Einwender unmittelbar und direkt von der Gesamtrevision Nutzungsplanung betroffen.

Durch die geplante Umzonung der Grundstücke Nr. 670, 683, 1124, 1174, 1137, 1138, 1139, 1338 sowie 1353 in die geplante Wohn- und Gewerbezone WG15 werden wir Grundeigentümer direkt und unmittelbar in unserer Eigentumsfreiheit eingeschränkt. Insbesondere verhindern restriktive Bauvorschriften gemäss Art. 15 Bau- und Zonenreglement eine Bebauung unserer Grundstücke nach unseren unternehmerischen und persönlichen Vorstellungen. Darüber hinaus sind auch erhebliche finanzielle Einbussen sowie damit einhergehenden Wertverminderungen unserer Grundstücke die Folge. Unsere rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Interessen als Grundeigentümer sowie auch als Unternehmer sind als Einwender besonders berührt und daher in jedem Fall schutzwürdig.

(Beweis: Kopie der Grundbuchauszüge)

9) Wir Einwender sind somit ohne weiteres zur Einwendung legitimiert.

D – Vorgaben und Ziele der Gesamtrevision

10) Gemäss Art. 177 PBG (NG 611.1) haben die Gemeinden ihre Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement bis am 1. Januar 2025 an die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (NG 611.1) anzupassen. Dabei soll aber auch eine gesamtheitliche Überprüfung der Zonen und deren Bestimmungen stattfinden. Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können.

Gestützt auf Art. 8 PBG beachten Kanton und Gemeinden die Ziele der Raumplanung sowie die Planungsgrundsätze im Sinne des Raumplanungsgesetzes (SR 700). Sie achten zudem auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

Die Gemeinden haben gestützt auf Art. 16 PBG (NG 611.1) die Zonenpläne, ein Bau- und Zonenreglement sowie weitere Dokumente zu erlassen. Die neuen Zonenpläne zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) legen Ort, Art und Mass der Bodennutzung für bestimmte Gebiete parzellenscharf und grundeigentümergebunden fest. Damit wird verbindlich festgelegt, was beim Planen und Bauen gilt – somit wo in Ennetbürgen gewohnt und gearbeitet wird, wo es grün bleibt und wie hoch oder wie dicht gebaut werden darf.

11) Wie bereits in der Ausgangslage dargelegt soll mit der laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung die aktuelle, zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2) zwischen der Buochserstrasse und der Aumühlestrasse mehrheitlich der neuen Wohn- und Gewerbezone WG15 mit maximalem Wohnanteil von 30% zugeführt werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe soll mit 15 m definiert werden. Die Grundstücke, welche direkt an die Buochserstrasse angrenzen, sollen neu der Wohn- und Gewerbezone WG17 mit maximalem Anteil an Wohnen in 100% zugeteilt werden. In der Zone WG17 wurde eine maximale Gesamthöhe von 17 m definiert.

Gemäss verbindlichem Siedlungsleitbild S1 Siedlungsentwicklung (Seite 9) ist die Verdichtung in geeigneten Gebieten (unüberbauten und überbauten Bauzonen) zu fördern. In den Siedlungserweiterungsgebieten Riedmatt und Stanserstrasse/Aumühlestrasse sowie im Gebiet Dudelhuisli/Allmend soll verdichtet überbaut werden. Im Gebiet Dudelhuisli/Allmend soll ein Teil des Mischgebietes in ein reines Wohngebiet überführt werden. Gemäss Seite 10 seien diese Massnahmen mit der nächsten Nutzungsplanungsrevision umzusetzen.

Somit werden die Vorgaben des Siedlungsleitbildes nicht umgesetzt. Mit der Herabsetzung des maximalen Wohnanteiles auf 30% wird sogar das Gegenteil bewirkt.

Als Unternehmer und Grundeigentümer sind wir alle motiviert, uns langfristig zum Besten für die Gemeinde und für eine zukunftsorientierte Entwicklung einzusetzen. Leider ist die zukunftsorientierte Entwicklung unserer Unternehmen mit diesen einschneidenden Massnahmen nicht sichergestellt. Als Grundeigentümer und Unternehmer sind wir alle auf eine Wohn- und Gewerbezone mit optimalen und flexiblen Voraussetzungen sowie Entwicklungspotenzial angewiesen.

12) Das vom Gemeinderat genannte Ziel, die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst zu erhalten und entsprechend dem Siedlungsleitbild zu entwickeln, wird gemäss dem vorliegenden Nachweis klar verfehlt. Auch die Aussage, die Wohn- und Gewerbezone bleiben in ihren Grundsätzen unverändert, trifft auf unsere genannten Grundstücke nicht zu.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Wirtschaft werden gestützt auf Art. 8 PBG nicht berücksichtigt. Die Entwicklung der Arbeitsplätze und die Bevölkerungszahlen werden ebenfalls ignoriert sowie die Vorgaben des verbindlichen Siedlungsleitbildes nicht umgesetzt. Somit werden wichtige Ziele der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde nicht erreicht und nicht erfüllt. Damit verstösst der Gemeinderat gegen die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung und gegen die Vorgaben des kommunalen Richtplanes.

(Hinweis: Siedlungsleitbild, Stand Mai 2015)

Das gewählte Vorgehen des Gemeinderates schafft leider Potential für unnötige Einwände und es werden mögliche Entwicklungen in einem schwierigen Marktfeld um Jahre verzögert.

E – Mitwirkung nach Art. 14 PBG

13) Die Mitwirkung und Auflage ist mit Art.14 PBG (NG 611.1) definiert. Der Gemeinderat legt den Entwurf der kommunalen Richtpläne während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf. Während dieser Frist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge eingereicht werden.

Die Informationsveranstaltung zur öffentlichen Mitwirkung in Ennetbürgen hat am Donnerstag, 9. Juni 2022 stattgefunden. Die Unterlagen für die öffentliche Mitwirkung wurden vom 8. Juni 2022 bis 7. Juli 2022 während 30 Tagen aufgelegt.

Unsere Eingabe erfolgte mit Schreiben vom 6. Juli 2022. Nach langem erfolgte am 18. Juli 2023 eine Besprechung mit Gemeinderat Andreas Kälin. Unsere Fragen konnten nicht vollumfänglich beantwortet werden.

Wir (die Grundeigentümer) haben uns erneut mit Schreiben vom 2. August 2023 an den Gemeinderat Ennetbürgen gewendet. Mit unserem Schreiben haben wir wiederum unsere Mitwirkung angeboten und auf das kooperative Verfahren hingewiesen.

Als Unternehmer und Bürger sind wir motiviert, uns langfristig zum Besten für die Gemeinde Ennetbürgen und für eine zukunftsorientierte Planung und Umsetzung einzusetzen. Mit dieser, aus unserer Betrachtung, restriktiven und zurückhaltenden Planung des Gemeinderates befürchten wir, dass den Anforderungen zu den Themen Bevölkerungswachstum, Knappheit an verfügbaren Wohnungen und steigenden ökonomischen Herausforderungen nicht genügend Rechnung getragen wird.

Gemäss der Informationsdokumentation zur öffentlichen Mitwirkung, Seite 2 unten, ist dem Gemeinderat die Mitwirkung wichtig. Hält er fest, dass die Mitwirkung als Information und als vorzeitigen Miteinbezug der Bevölkerung in den Erarbeitungsprozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung dient.

In der Berichterstattung vom 17. August 2023, Abschnitt 1.3 Planungsablauf (Seite 8) wird festgehalten, dass 21 Rückmeldungen während der Mitwirkungsphase eingegangen sind. Der Umgang mit den Eingaben sei diskutiert und entsprechend umgesetzt worden. Die Mitwirkenden seien schriftlich über die Berücksichtigung in der Nutzungsplanung ihrer Anliegen informiert worden.

(Hinweis: Berichterstattung nach Art. 47 RPV, Seite 8)

14) Wie wir bereits dargelegt haben, erfolgte gegenüber uns lediglich ein Informationsaustausch. Von einem Miteinbezug (Mitwirkung) in den Erarbeitungsprozess oder von einem kooperativen Vorgehen kann nicht gesprochen werden. Die schriftliche Beantwortung unserer

Fragen und Anliegen hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 24. August 2023 zugestellt. Der Abschluss der Antwort bildet der Hinweis auf die öffentliche Auflage und dem Rechtsmittel (Auflage vom 30. August 2023 bis 29. September 2023).

Auf unseren Vorschlag zum Austausch (Besprechung) im Zusammenhang mit dem Bedürfnis zur Mitwirkung wurde leider nicht eingegangen. Von einem kooperativen Verfahren im Sinne einer gemeinsamen Erarbeitung kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden. Die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und insbesondere die Entwicklung der Arbeitsplätze sowie der Bevölkerungszahlen werden komplett ignoriert. Somit werden wichtige Ziele und Vorgaben der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Ennetbürgen nicht erreicht und nicht erfüllt.

(Beilage: unsere Eingabe vom 06.07.2022 und 02.08.2023)

Als Mitwirkende und Unternehmer sind wir enttäuscht. Leider sehen wir mit diesem Vorgehen nur den Weg über das Rechtsmittel mit der Einwendung.

F - Materielles

Umzonung in zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG15

15) Der Gemeinderat nimmt mit der Umsetzung der Gesamtrevision Nutzungsplanung wichtige und entscheidende baurechtliche Veränderungen vor. Die neuen Zonenpläne zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) legen Ort, Art und Mass der Bodennutzung für bestimmte Gebiete parzellenscharf und grundeigentümer- sowie behördenverbindlich fest.

Mit dem neuen Zonenplan Siedlung - Teil Dorf ist vorgesehen, dass die Grundstücke Nr. 670, 683, 1124, 1174, 1137, 1138, 1139 und 1338, 1358 von der bestehenden Wohn- und Gewerbezone WG2 der neuen Wohn- und Gewerbezone WG15 zugeteilt werden sollen. Ergänzend ist vorgesehen, den maximalen Wohnanteil von bisher 50% (ohne Bonus) auf neu maximal 30% zu senken und die maximale Überbauungsziffer (Gebäude-Fussabdruck) auf 0.58 festzulegen. Bei der Überbauungsziffer gilt ein Höchstanteil an Hauptbauten von 95%.

16) Für die aktuell verbindliche Wohn- und Gewerbezone WG2 gilt die maximale AZ von 0,60 für Wohnen und Gewerbe. Es ist ein maximaler Wohnanteil von 50% in der WG1 und WG2 festgelegt. Gemäss Art. 7 Bau- und Zonenreglement gilt zudem ein Ausnützung-Bonus von 0.40. Der Bonus wird wie folgt umschrieben:

Zur Förderung kundenbezogener handwerklicher und anderer gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (Produktion, Ausstellungsräume, Laden- und Verkaufslagerflächen, Werkstätten usw.) wird ein Bonus für die Ausnützungsziffer gewährt.

Mit der geplanten neuen Zone WG15 (Art. 15 BZR) würde die maximale Überbauungsziffer von 0.58 mit einem Höchstanteil an Hauptbauten von 95% festgelegt. Die neue maximale Gesamthöhe würde mit der Umsetzung auf 15 m festgesetzt. Der maximale Wohnanteil soll auf 30 % gesenkt werden.

Somit bleibt die maximale zulässige Gesamthöhe vor oder nach Umsetzung der Gesamtrevision Nutzungsplanung (auch mit Anwendung des Giebelprivilegs nach Art. 103 PBG) in etwa dieselbe.

Mit diesen Vorgaben wären die Grundstücke Nr. 1138 und 683 bezüglich Überbauungsziffer ÜZ nach der Umsetzung gesetzeswidrig. Bei den Grundstücken Nr. 1353, 1338, 1174 (1139, 1124) wäre mit der Umsetzung die Überbauungsziffer ÜZ noch knapp erfüllt. Betrachtet man die Situation dieser Grundstücke noch genauer, wird klar, dass unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden Erschliessungen (Zufahrten) und Parkplätze kein Erweiterungs- / Entwicklungs-Potential vorhanden ist.

Analysiert man die Situation der Gewerbe- / Wohnanteil genauer, kommt man zu folgendem Schluss:

Beispiel mit einem Grundstück von 400 m² anrechenbare Grundstückfläche:

<i>Grundstückfläche anrechenbar</i>	<i>400 m²</i>
<i>ÜZ maximal 0.55 =</i>	<i>220 m² (mit Grenzabständen unmöglich)</i>
<i>Geschossfläche GF Gewerbe =</i>	<i>200 m² (nur Gewerbe)</i>
<i>Luftraum, Funktionsfläche u.a. =</i>	<i>20 m²</i>
<i>Gesamte GF bei 3 Etagen =</i>	<i>600 m² (nur Gewerbe)</i>
<i>Maximaler Wohnanteil von 30% =</i>	<i>180 m² (nur wenn Gewerbe erstellt möglich)</i>

Das Beispiel zeigt, dass auf allen Grundstücken in der Zone WG 15 erst mindesten 3 Stockwerke für Gewerbe erstellt werden müssen um 180 m² Fläche für Wohnen zu erreichen.

Um die flexible Entwicklung der Gemeinde Ennetbürgen zu gewährleisten und die Vorgaben des Siedlungsleitbildes umzusetzen, sind die Grundstücke Nr. 670, 683, 1124, 1137, 1138, 1139, 1174, 1338 und 1353 in der geplanten Wohn- und Gewerbezone WG15 mit 100% maximalem Wohnanteil festzusetzen.

17) Im Jahr 2014 erfolgte eine Teilrevision Nutzungsplanung mit der Anpassung der Zonenpläne sowie des angepassten Bau- und Zonenreglements. Den Unterlagen aus dem Archiv ist zu entnehmen, dass mit dem Mitwirkungsverfahren und einem runden Tisch für die Entwicklungen der Gemeinde die ideale Lösung eruiert wurde. Die Massnahmen aus dem Siedlungsleitbild konnten umgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dieser Teilrevision Nutzungsplanung wurde insbesondere das bereits eingezonte Mischgebiet Dudelhuisli/Aumühle in die reine Wohnzone überführt. Das Gebiet ist aktuell der Wohnzone W 3b zugeteilt.

Wie bereits im Abschnitt "D-Vorgaben und Ziele der Gesamtrevision" soll gemäss Siedlungsleitbild, Seite 9, Abschnitt S1 die Verdichtung in den Siedlungserweiterungsgebieten Riedmatt und Stanserstrasse/Aumühlestrasse sowie im Gebiet Dudelhuisli/Allmend erfolgen. Im Gebiet Dudelhuisli/Allmend soll ein Teil des Mischgebietes in ein reines Wohngebiet überführt werden. Gemäss Seite 10 seien diese Massnahmen mit der nächsten Nutzungsplanungsrevision umzusetzen. Diese Vorgaben des Siedlungsleitbildes werden nicht umgesetzt.

18) Gemäss aktuellem Zonenplan existiert entlang der Buochserstrasse teilweise eine Wohnzone W4. Viele dieser Gebäude entlang der Buochserstrasse haben eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Diese Nutzung wäre jedoch teilweise zonenwidrig, da die Mehrheit der Grundstücke der Wohnzone W4 zugewiesen sind. Gemäss Gemeinderat sei es nicht das Ziel, in dieser Zone die Wohnnutzung zu beschränken, sondern Gewerbenutzung weiterhin zu ermöglichen.

chen. Die weiteren Wohn- und Gewerbezone sollen in ihren Grundsätzen unverändert bleiben. Die Grundstücke Nr. 1122, 858, 638 und 765 entlang der Buochserstrasse sind aktuell der WG2 zugeteilt. Damit der Charakter der Strasse als Erweiterung des Zentrums erhalten bleibt, wird die erste Bautiefe entlang der Buochserstrasse neu komplett der WG17 zugeteilt.

(Hinweis: Planungsbericht vom 17. August 2023 (Seite 16, 17))

Die Aussage die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang der Buochserstrasse sei zonenwidrig, da die Mehrheit der Grundstücke heute der Wohnzone zugewiesen sei, ist nicht korrekt und irreführend. Vier Grundstücke sind aktuell der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen und die anderen Gebäude in Wohnzone W4.

Gemäss Art. 58 BauG (NG 611.01) ist die Wohnzone für Wohnzwecke bestimmt - nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. Also sind mindestens seit der Inkraftsetzung im Jahr 1988 des kantonalen Baugesetzes (NG 611.01) nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb nicht zonenwidrig.

Weitere Begründungen für eine differenzierte Aufteilung der Wohn- und Gewerbezone in WG15 und WG17 sind dem Planungsbericht nicht zu entnehmen. Eine mögliche Unterscheidung oder Differenzierung der direkt an die Buochserstrasse angrenzenden Liegenschaften kann mit der geplanten Sondernutzungszone qualitativ besserer Strassenraum herbeigeführt werden. Mit der geplanten Sondernutzungszone qualitativ besserer Strassenraum kann das Ziel, als Erweiterung des Zentrums erhalten bleiben, mehr als genügend sichergestellt werden.

Damit alle Wohn- und Gewerbezone in den Grundsätzen unverändert bleiben, sind unsere Grundstücke Nr. 670, 683, 1124, 1137, 1138, 1139, 1174, 1338 und 1353 in der neuen Wohn- und Gewerbezone WG15 mit dem maximalen Wohnanteil von 100% festzulegen.

19) Das Siedlungsleitbild stellt den kommunalen Richtplan dar und ist behördenverbindlich. Das Siedlungsleitbild (Stand Mai 2015) bildet die Grundlage für künftige Nutzungen und Entwicklungen. Im Siedlungsleitbild (Seite 9 – 11) wird festgehalten, dass eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung angestrebt wird. Mit einer massvollen Einzoning von neuen Bauzonen soll auch mittels Verdichtung Wohnraum geschaffen werden. Die Arbeitsgebiete (Industrie- und Wohn- und Gewerbezone) sind zu erhalten und zu entwickeln.

Das Siedlungsleitbild zeigt auf Seite 7 und 8 die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnzonenreserven und die Arbeitsplatzentwicklung auf. Im Jahr 2015 wurde für die Gemeinde Ennetbürgen ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 44 Personen pro Jahr angenommen. Gemäss Diagramm waren das im Jahr 2010 - 4'320 Personen, im Jahr 2012 - 4'480 Personen und im Jahr 2022 - 4'920 Personen.

Die effektive Bevölkerungsentwicklung gemäss den offiziellen Zahlen der Gemeinde Ennetbürgen zeigt ein anderes Bild: Stand 2020 – 4'826 Einwohner und Stand 2022 – 5'193 Einwohner. Die Bevölkerungszunahme und auch die Arbeitsplatzentwicklung steigt viel markanter als angenommen. Unsere Auswertung zeigt eine Fehleinschätzung von 65% auf. Das effektive Wachstum ist um 65% höher als im Jahr 2015 angenommen.

(Hinweis: Siedlungsleitbild, Stand Mai 2015)

Gemäss Presseartikel (Nidwaldner Zeitung, Ausgabe vom 31. August 2023) ist der Wohnungsmarkt in Nidwalden angespannt und mit einer Leerwohnungsquote vom 0.76% kritisch und unbefriedigend. Die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitsplätze und der aktuelle Stand der Leerwohnungen in Ennetbürgen und im Kanton Nidwalden unterstreichen, dass eine bestmögliche und individuelle Nutzung der Bauzonenflächen notwendig ist. Dies betrifft insbesondere Zonen mit einer gemischten Nutzung, namentlich Wohn- und Gewerbezone.

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der verdichteten Bauweise sowie der stark steigenden Bevölkerungszahlen sollen die behörden- und grundeigentümergebundenen Grundlagen optimal festgelegt werden. Um die (flexible) Entwicklung der Gemeinde Ennetbürgen zu gewährleisten ist die geplante Wohn- und Gewerbezone WG15 mit dem maximalen Wohnanteil von 100% festzulegen.

Planungspflicht / öffentliches Interesse / Planungsgrundsätze Art. 8 PBG

20) Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten gemäss Art. 2 RPG (SR 700) die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Sie haben im Sinne der Planungspflicht, bei ihrer Tätigkeit die räumlichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Nach Art. 3 Abs. 3 RPG (SR 700) sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Mit Siedlungsflächen sind in der Schweiz Flächen gemeint, die zum Wohnen, der Produktion, dem Konsum, der Mobilität und der Freizeit dienen. Siedlungsflächen sind eine begrenzte natürliche Ressource und stellen somit ein natürliches Kapital dar. Für eine optimale Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung ist eine individuelle und bestmögliche Nutzung der verschiedenen Siedlungsflächen Grundvoraussetzung.

Die Gemeinde Ennetbürgen positioniert sich in ihrem Siedlungsleitbild hauptsächlich als attraktiver Wohn- und Lebensraum sowie als optimaler Wirtschaftsstandort für Gewerbe und Dienstleistungen. Gemäss Siedlungsleitbild erkennt der Gemeinderat die Wachstumschance im Dienstleistungssektor sowie als Standort für KMU-Betriebe. Er pflegt den Kontakt mit den vorhandenen KMU in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung. Weiter fördert der Gemeinderat mit der Bau- und Zonenordnung vielfältigen Wohnraum für den Bau von Familienwohnungen, Generationenwohnungen, Alterswohnungen und Wohnungen im gehobenen Segment.

(Hinweis: Siedlungsleitbild, Stand Mai 2015, S1 und S3)

Die aktuellen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung, die Entwicklung der Arbeitsplätze und der aktuelle Stand der Leerwohnungen in Ennetbürgen und im Kanton Nidwalden unterstreichen, dass eine bestmögliche und individuelle Nutzung der Siedlungsflächen notwendig ist. Dies betrifft insbesondere Zonen mit einer gemischten Nutzung, namentlich Wohn- und Gewerbezone.

Im Sinne der guten und sachbezogenen Zusammenarbeit des Gemeinderates mit den Körperschaften (Unternehmen), den Interessengruppen sowie dem Kanton und den oben

aufgeführten Gründen ist die geplante Wohn- und Gewerbezone WG15 mit dem maximalen Wohnanteil von 100% analog WG17 festzusetzen. In dieser Zone soll langfristig eine reine Wohnzone angestrebt werden, analog des direkt angrenzenden Gebietes Dudelhuisli/Aumühle.

Gleichbehandlung nach Art. 8 BV, Rechtsgleichheit nach Art. 9 VRG

Nach Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft sind alle Menschen vor dem Gesetz gleich.

Der Anspruch auf Gleichbehandlung verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach gleichem Massstab festgesetzt werden. Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Somit müssen unterschiedlichen Regelungen rechtlich erhebliche Unterschiede zu Grunde liegen und dürfen Tatbestände, die sich wesentlich unterscheiden, nicht gleich geregelt werden. Das Gleichbehandlungsgebot ist in Art. 8 BV und Art. 9 VRG (NG 265.1) verankert.

Ein Entscheid verletzt den Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die kein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen.

Gemäss dem Planungsbericht vom 17. August 2023 (Seite 16, 17) haben viele Gebäude entlang der Buochserstrasse eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Diese Nutzung sei jedoch teilweise zonenwidrig, da die Mehrheit der Grundstücke der Wohnzone W4 zugewiesen sei. Ziel dieser Zone sei es nicht, die Wohnnutzung zu beschränken, sondern Gewerbenutzung weiterhin zu ermöglichen. Die weiteren Wohn- und Gewerbezone sollen in ihren Grundsätzen unverändert bleiben.

Die Aussage die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss entlang der Buochserstrasse sei zonenwidrig, da die Mehrheit der Grundstücke heute der Wohnzone zugewiesen sei, ist nicht nachvollziehbar. Die angesprochenen Grundstücke sind gemäss gültigem Zonenplan der Wohnzone W4 zugeteilt. Vier Grundstücke der geplanten Wohn- und Gewerbezone WG17 sind aktuell der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen.

Gemäss Art. 58 BauG (NG 611.01) ist die Wohnzone für Wohnzwecke bestimmt; nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. Also sind mindestens seit der Inkraftsetzung im Jahr 1988 des kantonalen Baugesetzes (NG 611.01) nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb nicht zonenwidrig. Würde tatsächlich seit einiger Zeit eine Zonenwidrigkeit vorliegen, hätte der Gemeinderat Ennetbürgen schon längst gestützt auf Art. 164 PBG (NG 611.1) seine baupolizeiliche Funktion wahrnehmen müssen. Gemäss Art. 167 PBG hat der Gemeinderat auch für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

Weitere Begründungen für eine differenzierte Aufteilung der Wohn- und Gewerbezone in WG15 und WG17 sind dem Planungsbericht nicht zu entnehmen. Eine mögliche Unterscheidung oder Differenzierung der direkt an die Buochserstrasse angrenzenden Liegenschaften, kann mit der geplanten Sondernutzungszone qualitätsvoller Strassenraum herbeigeführt werden.

(Hinweis: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Seite 17)

Gestützt auf Art. 8 der Bundesverfassung und im Sinne des Gleichbehandlungsgebots ist die neue Wohn- und Gewerbezone WG15 mit dem maximalen Wohnanteil von 100% analog der WG17 festzusetzen.

Schlussfolgerung (Resümee)

Aufgrund der oben erwähnten Ausführungen und Begründungen ist die Einwendung in allen Punkten gutzuheissen und der maximale Anteil an Wohnen der neuen Wohn- und Gewerbezone WG15 auf 100% festzulegen.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Dame und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber, den oben gestellten Anträgen zu entsprechen.

Freundliche Grüsse

Parzelle 670
Odermatt Leistenfabrik
Urs Odermatt

Parzelle 683
Pemarfa AG
André Peter, Markus Peter

Parzelle 1124
Carosserie Waser
Rudolf Waser

Parzelle 1174
Paint-Styling AG
Daniel Meienberg

Parzelle 1137, Parzelle 1138
Parzelle 1139, Parzelle 1338
Parzelle 1353
Genossenkorporation Ennetbürgen
Präsident Albert Gabriel



Genossenkorporation Ennetbürgen
Kassier Pascal Achermann

im Doppel eingereicht

Beilagen:

- Kopie der Grundbuchauszüge
- Auszug Amtsblatt Nr. 35 vom 30.08.2023
- Auszug Verkehrsrichtplan vom 20.09.2023

Hinweis:

- unsere Eingabe vom 06.07.2022
- unsere Eingabe vom 02.08.2023

Kopie an:

- Betroffene Grundeigentümer



Teil-Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetbürgen

Liegenschaft Nr. 670

Allmend, Plan Nr. 14

12'387 m² übrige befestigte Flächen (8'424 m²), Gartenanlage (26 m²), Strasse/Weg (2 m²)
Gebäude, Buochserstrasse 34 (3'935 m²)
Mutationsnr. 2544, 15.07.2019 Beleg 909

Fabrikgebäude mit Lager und Büro, Nr. 431
Lagerhalle mit Erweiterungsbau

Eigentümer

Urs Walter Odermatt-Odermatt, geb. 08.01.1964, männlich, Abendweg 6, 6373 Ennetbürgen

Erwerbstitel

Kauf 28.02.1992 Beleg 305

Anmerkungen

laut Grundbuch

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1979B117.3 Recht: Fahrwegrecht
mit speziell geregelter Unterhaltspflicht laut Beleg 727/67
zulasten Nr. 38

27.06.1967 Beleg 727

01.01.1980 Beleg BH 117 gem. Beleg 727 (Grundbuchbereinigung)

24.02.1988 Beleg 329



- 1979B057.3 Last: Wasserdurchleitungsrecht
zugunsten Wasserversorgung Ennetbürgen, Ennetbürgen
01.01.1980 Beleg BH 57
- 1979B057.4 Last: Kabeldurchleitungsrecht
zugunsten Nr. 535
01.01.1980 Beleg BH 57
- 1979B057.6 Last: Holzstapelbeschränkung nördlich (Höhe 5 m, Abstand 3 m)
zugunsten Nr. 1138, 1174, 1338
01.01.1980 Beleg BH 57
03.01.1986 Beleg 6
01.06.1999 Beleg 918
26.04.2007 Beleg 685
- 1979B057.7 Last: Näherbaurecht
(östlich und nördlich 1 m)
zugunsten Nr. 683
01.01.1980 Beleg BH 57
- 1979B057.8 Last: Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 654
X 01.01.1980 Beleg BH 57
- 19880329 Last: Fahrwegrecht
(landwirtschaftlich) mit alleiniger Unterhaltspflicht durch 670 laut Plan
zugunsten Nr. 38
X 24.02.1988 Beleg 329
- 19880329.1 Last: Fusswegrecht
laut Plan
zugunsten Öffentlichkeit Ennetbürgen
X 24.02.1988 Beleg 329
- 20051670 Last: Kabeldurchleitungsrecht
zur TS Scheidgraben
zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Unternehmens-
Identifikationsnummer: CHE-108.953.967, Stans
19.09.2005 Beleg 1670
- 20131706 Last: Durchleitungsrecht
und Baurecht für Anlagen (Flugsicherung, Uebermittlung, Elektro, Wasser und
Abwasser) mit speziell geregelter Unterhaltspflicht laut Plan und Beleg 1706/13
zugunsten Genossenkorporation Buochs, Unternehmens-
Identifikationsnummer: CHE-108.962.498, Buochs
20.12.2013 Beleg 1706
- 20210431.2 Last: Näherbaurecht
für Bauten und Anlagen bis 0.20 m laut Beleg 431/21
zugunsten Nr. 1138, D5246
23.03.2021 Beleg 431



20210431.3

Recht: Näherbaurecht
für Bauten und Anlagen bis 0.20 m laut Beleg 431/21
zulasten Nr. 1138, D5246
23.03.2021 Beleg 431

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Stans, 5. Juli 2021/rb



GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN

Der Grundbuchverwalter



Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetbürgen

Liegenschaft Nr. 683

Buochserstrasse 28, Plan Nr. 14

1'811 m² Gebäude (511 m²), Befestigt (1'300 m²)

Fabrikationsgebäude mit Wohnung, Anbau und Überdachung, Nr. 437

Eigentümer

Pemarsa AG, UID: CHE-240.381.560, 6373 Ennetbürgen, Buochserstrasse 26

Erwerbstitel

Kauf 16.02.2017 Beleg 232

Anmerkungen

7643 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Baubewilligung (Ausnützung)
27.03.1998 Beleg 566

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1979B057.7 Recht: Näherbaurecht
(östlich und nördlich 1 m)
zulasten Nr. 670
01.01.1980 Beleg BH 57

1979B117.74 Last: Holzstapelbeschränkung (Abstand 3 m)
zugunsten Nr. 1124, 1174
01.01.1980 Beleg BH 117
01.01.1980 Beleg BH 231
19.09.1997 Beleg 1613

1979B231.0 Recht/Last: Anbaurecht
für gedeckte Lagerhalle
zugunsten und zulasten Nr. 858
01.01.1980 Beleg BH 231



1979B231.1 Last: Kabeldurchleitungsrecht
zugunsten Nr. 535
01.01.1980 Beleg BH 231

1979B231.2 Recht: Fahrwegrecht
(10 m breit)
zulasten Nr. 858
01.01.1980 Beleg BH 231

Grundpfandrechte

Fr. 145'000.-- Pfandstelle 1
Inhaber-Schuldbrief Nr. 49708
Höchstzinsfuss 10.00 %,
29.07.2002 Beleg 1225

Fr. 20'000.-- Pfandstelle 2
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16769
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
19.07.1965 Beleg 727

Fr. 20'000.-- Pfandstelle 3
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16770
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
19.07.1965 Beleg 727

Fr. 10'000.-- Pfandstelle 4
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16771
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
19.07.1965 Beleg 727

Fr. 5'000.-- Pfandstelle 5
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16772
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
19.07.1965 Beleg 727

Fr. 40'000.-- Pfandstelle 6
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16773
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
09.09.1966 Beleg 859

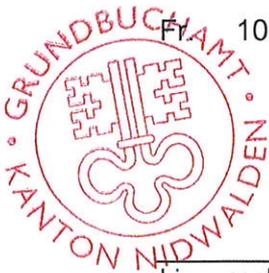
Fr. 20'000.-- Pfandstelle 7
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16774
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
09.09.1966 Beleg 859

Fr. 10'000.-- Pfandstelle 8
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16775
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
09.09.1966 Beleg 859

Fr. 20'000.-- Pfandstelle 9
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16776
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
06.12.1968 Beleg 1254



- Fr. 20'000.-- Pfandstelle 10
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16777
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
06.12.1968 Beleg 1254
- Fr. 20'000.-- Pfandstelle 11
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16778
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
06.12.1968 Beleg 1254
- Fr. 10'000.-- Pfandstelle 12
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16779
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
06.12.1968 Beleg 1254
- Fr. 5'000.-- Pfandstelle 13
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16780
Höchstzinsfuss 4.00 %, bereinigt, Beleg 810/75,
06.12.1968 Beleg 1254
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 14
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16781
Höchstzinsfuss 4.00 %,
24.07.1975 Beleg 894
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 15
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16782
Höchstzinsfuss 4.00 %,
24.07.1975 Beleg 894
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 16
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16783
Höchstzinsfuss 4.00 %,
24.07.1975 Beleg 894
- Fr. 40'000.-- Pfandstelle 17
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16784
Höchstzinsfuss 4.00 %,
24.07.1975 Beleg 894
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 18
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16785
Höchstzinsfuss 5.00 %,
14.12.1976 Beleg 1516
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 19
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16786
Höchstzinsfuss 5.00 %,
14.12.1976 Beleg 1516
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 20
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16787
Höchstzinsfuss 5.00 %,
25.06.1984 Beleg 1045



- Fr. 15'000.-- Pfandstelle 21
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16788
Höchstzinsfuss 5.00 %,
17.08.1984 Beleg 1314
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 22
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16789
Gläubiger: Gaspar Formenbau AG, Dübendorf
Höchstzinsfuss 5.00 %,
17.08.1984 Beleg 1315
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 23
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16790
Höchstzinsfuss 5.00 %,
17.08.1984 Beleg 1315
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 24
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16791
Höchstzinsfuss 5.00 %,
19.12.1984 Beleg 2061
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 25
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16792
Höchstzinsfuss 5.00 %,
19.12.1984 Beleg 2061
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 26
Inhaber-Schuldbrief Nr. 16793
Höchstzinsfuss 5.00 %,
19.12.1984 Beleg 2061

Totalbetrag der Grundpfandrechte: 1'250'000.--

*Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Mit Ausnahme beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer
eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.*

Stans, 1. März 2019/mh



GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
Der Grundbuchverwalter



Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetbürgen

Liegenschaft Nr. 1124

Allmend, Plan Nr. 14

527 m² übrige befestigte Flächen (303 m²)
Gebäude (36 m²)
Gebäude, Buochserstrasse 24 (188 m² von 189 m²)
Mutationsnr. 2544, 15.07.2019 Beleg 909

Werkstattgebäude mit Gebäude 766 zusammengebaut, Nr. 695
Geräteraum
Doppelgarage

Eigentümer

Rudolf Hans Waser, geb. 04.05.1959, Allmendstrasse 6, 6373 Ennetbürgen

Erwerbstitel

Kauf 24.01.1985 Beleg 148
Kauf 19.09.1997 Beleg 1613

Anmerkungen

8245.0 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsbeschränkung
01.06.1999 Beleg 919

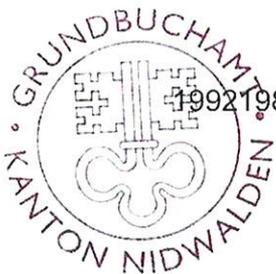
Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1979B117.74 Recht: Holzstapelbeschränkung (Abstand 3 m)
zulasten Nr. 683
01.01.1980 Beleg BH 117
01.01.1980 Beleg BH 231
19.09.1997 Beleg 1613

19921981.0 Recht/Last: Grenzbaurecht
und Anbaurecht laut Plan
zugunsten und zulasten Nr. 1174
18.12.1992 Beleg 1981



- 19921981.1 Last: Überbaurecht
mit Anbaurecht für Veloraum laut Plan mit speziell geregelter Unterhaltspflicht
zugunsten Nr. 1122
18.12.1992 Beleg 1981
- 19921981.3 Last: Immissionsbeschränkung laut Beleg 1981/92
zugunsten Nr. 1122
18.12.1992 Beleg 1981
- 19971613.0 Recht: Fahrwegrecht
zulasten Nr. 1122
19.09.1997 Beleg 1613
- 19971613.1 Last: Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 1174
19.09.1997 Beleg 1613
- 19971614.0 Recht: Benutzungsrecht
laut Plan
zulasten Nr. 1174
19.09.1997 Beleg 1614
01.06.1999 Beleg 918
- 19971614.1 Recht: Grenzbaurecht
für Gewerbegebäude
zulasten Nr. 1174
19.09.1997 Beleg 1614
01.06.1999 Beleg 918
- 20160178.0 Recht: Näherbaurecht
bis 2.00 m laut Plan und Beleg 178/16
zulasten Nr. 38
05.02.2016 Beleg 178
- 20160178.1 Last: Näherbaurecht
bis 2.00 m laut Plan und Beleg 178/16
zugunsten Nr. 38
05.02.2016 Beleg 178

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Stans, 18. September 2023/rb





Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetbürgen

Liegenschaft Nr. 1139
Aumühlestrasse, Plan Nr. 14

601 m² Gebäude (263 m²), Befestigt (338 m²)

Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1980 Beleg BH 117

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

- 19860010.0 Last: Selbständiges und dauerndes Recht
Baurecht für die Erstellung einer Werk- und Lagerhalle sowie einer Wohnung
Frist bis: 31.12.2035
verselbständigt als Grundstück Nr. D5247
03.01.1986 Beleg 10
04.03.1996 Beleg 393
- 20051640.0 Last: Kabeldurchleitungsrecht
(Allmend)
zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans
12.09.2005 Beleg 1640
- 20091520.0 Last: Kabeldurchleitungsrecht
(TS Gwärb - TS Allmendstrasse)
zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans
23.09.2009 Beleg 1520



Grundpfandrechte

Keine

Stans, 23. Mai 2013/mü

GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
Der Grundbuchverwalter



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.



Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetbürgen

Liegenschaft Nr. 1174

Allmend, Plan Nr. 14

1'313 m² übrige befestigte Flächen (561 m²), Gartenanlage (95 m²)
Gebäude, Buochserstrasse 24a (657 m²)
Mutationsnr. 2544, 15.07.2019 Beleg 909

Werkstattgebäude mit Gebäude 695 zusammengebaut, Nr. 696
Anbau Spritzkabine und Vordachanbau
Lagergebäude
Werkstattgebäude, Lagerraum im OG

Eigentümer

PAINT-STYLING AG, Handelsregisternummer: CH-150.3.000.995-3/a, 6383 Dallenwil,
Dammstrasse 1, mit Sitz in Dallenwil

Erwerbstitel

Kauf 23.08.1988 Beleg 1621
Kauf 19.09.1997 Beleg 1613
Steigerung 09.03.1999 Beleg 397
Namensänderung 18.06.2008 Beleg 947
Sitzverlegung 18.06.2008 Beleg 947

Anmerkungen

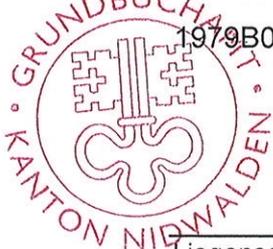
8335.0 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsbeschränkung
01.06.1999 Beleg 919
12023.0 Zugehör lt. Bel. 1616/01
11.10.2001 Beleg 1616

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1979B057.6 Recht: Holzstapelbeschränkung nördlich (Höhe 5 m, Abstand 3 m)
zulasten Nr. 670
01.01.1980 Beleg BH 57
01.06.1999 Beleg 918



- 1979B117.74 Recht: Holzstapelbeschränkung (Abstand 3 m)
 zulasten Nr. 683
 01.01.1980 Beleg BH 117
 01.01.1980 Beleg BH 231
 19.09.1997 Beleg 1613
- 19921981.0 Recht/Last: Grenzbaurecht
 und Anbaurecht laut Plan
 zugunsten und zulasten Nr. 1124
 18.12.1992 Beleg 1981
- 19921981.5 Last: Immissionsbeschränkung laut Beleg 1981/92
 zugunsten Nr. 1122
 18.12.1992 Beleg 1981
- 19971613.0 Recht: Fahrwegrecht
 zulasten Nr. 1122
 19.09.1997 Beleg 1613
- 19971613.1 Recht: Fahrwegrecht
 zulasten Nr. 1124
 19.09.1997 Beleg 1613
- 19971614.0 Last: Benutzungsrecht
 laut Plan
 zugunsten Nr. 1124
 19.09.1997 Beleg 1614
 01.06.1999 Beleg 918
- 19971614.1 Last: Grenzbaurecht
 für Gewerbegebäude
 zugunsten Nr. 1124
 19.09.1997 Beleg 1614
 01.06.1999 Beleg 918
- 19990992.0 Recht: Grenzbaurecht
 bzw. Näherbaurecht für Gewerbegebäude laut Plan
 zulasten Nr. 38
 14.06.1999 Beleg 992

Grundpfandrechte

- Fr. 500'000.-- Pfandstelle 1
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22688.0
 Höchstzinsfuss 5.00 %, Pfandentlassung für 50 m2, Beleg 1614/97,
 23.08.1988 Beleg 1622
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 2
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22689.0
 Höchstzinsfuss 5.00 %, Pfandentlassung für 50 m2, Beleg 1614/97,
 23.08.1988 Beleg 1622



- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 3
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22690.0
 Höchstzinsfuss 5.00 %, Pfandentlassung für 50 m2, Beleg 1614/97,
 23.08.1988 Beleg 1622
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 4
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22691.0
 Höchstzinsfuss 5.00 %, Pfandentlassung für 50 m2, Beleg 1614/97,
 23.08.1988 Beleg 1622
- Fr. 50'000.-- Pfandstelle 5
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22692.0
 Höchstzinsfuss 5.00 %, Pfandentlassung für 50 m2, Beleg 1614/97,
 23.08.1988 Beleg 1622
- Fr. 650'000.-- Pfandstelle 6
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22693.0
 Höchstzinsfuss 9.00 %, 01.06.1999 Beleg 918
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 7
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 22694.0
 Höchstzinsfuss 8.00 %, 31.01.2000 Beleg 154
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 8
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 48965.0
 Höchstzinsfuss 8.00 %, 11.04.2002 Beleg 525
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 9
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 48966.0
 Höchstzinsfuss 8.00 %, 11.04.2002 Beleg 525
- Fr. 100'000.-- Pfandstelle 10
 Inhaber-Schuldbrief Nr. 48967.0
 Höchstzinsfuss 8.00 %, 11.04.2002 Beleg 525

Stans, 14. Februar 2023/lk



GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
 Der Grundbuchverwalter



Grundbuchauszug

Grundbuch Ennetbürgen

Liegenschaft Nr. 1338

Allmend / Aumühlestrasse, Plan Nr. 14

2'069 m² Humusiert (2'069 m²)
Mutationsnr. 12, 06.09.2010 Beleg 1334

Eigentümer

Genossenkorporation Ennetbürgen, 6373 Ennetbürgen

Erwerbstitel

Laut GB 01.01.1980 Beleg BH 117
Kauf/Tausch 14.07.1981 Beleg 1121
Kauf 06.12.2002 Beleg 2033

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

8542 Vereinbarung über Heimfallsentschädigung
26.04.2007 Beleg 686

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1979B057.6 Recht: Holzstapelbeschränkung nördlich (Höhe 5 m, Abstand 3 m)
zulasten Nr. 670
01.01.1980 Beleg BH 57
26.04.2007 Beleg 685

19881890.0 Last: Kabeldurchleitungs- und Montagerecht für Regionalantennenanlage
zugunsten Nr. 901
29.09.1988 Beleg 1890
26.04.2007 Beleg 685

20051640.0 Last: Kabeldurchleitungsrecht
(Allmend)
zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans
12.09.2005 Beleg 1640
26.04.2007 Beleg 685



- 20070685.0 Last: Fahrwegrecht
zugunsten Nr. 38, 1353
26.04.2007 Beleg 685
06.09.2010 Beleg 1334
- 20070685.1 Recht: Fahrwegrecht
zulasten Nr. 38
26.04.2007 Beleg 685
- 20070686.0 Last: Selbständiges und dauerndes Recht
Baurecht für Industriegebäude mit Wohnungen, Ausmass 2'069 m2
Frist bis: 01.01.2057
verselbständigt als Grundstück Nr. D6352
26.04.2007 Beleg 686
- 20091520.0 Last: Kabeldurchleitungsrecht
(TS Gwärb - TS Allmendstrasse)
zugunsten Kantonales Elektrizitätswerk Nidwalden, Stans
23.09.2009 Beleg 1520

Grundpfandrechte

Keine

Stans, 23. Mai 2013/mü

GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN
Der Grundbuchverwalter



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 Gemeindefwebseite (www.ennetbuergen.ch) einsehbar.

Ennetbürgen, 30. August 2023

GEMEINDERAT ENNETBÜRGEN



1:2 000

Erstellungsdatum 20.09.2023

Datenauszug

Ersteller Pemarsa AG



Technische Kopie:
keine Rechtswirkung

