

Rubrik: Bau, Raum, Verkehr, Umwelt und Energie
Unterrubrik: Baugesuch
Publikationsdatum: KABNW 26.08.2025
Öffentlich einsehbar bis: 26.11.2025
Meldungsnummer: BA-NW05-0000000395

Publizierende Stelle



Politische Gemeinde Hergiswil NW, Seestrasse 54, 6052 Hergiswil NW

Baugesuch – Ersatz Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung), Hergiswil (NW)

Titel

Ersatz Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe (Aussenaufstellung)

Adresse

Grauenstein 5
6052 Hergiswil

Parzelle

1321

Gesuchstellende Partei

STWEG Grauenstein 5, c/o Gebau Verwaltungs AG
Sonnenbergstrasse 20
6052 Hergiswil
Schweiz

Rechtsmittel / Einsichtnahme

Öffentliche Bekanntmachung gemäss Art. 147 des Gesetzes vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1): Die Baugesuchsunterlagen liegen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht in der jeweiligen Gemeindekanzlei auf. Öffentlich-rechtliche Einwendungen sind während dieser Frist schriftlich, mit Begründung und Anträgen sowie im Doppel beim Gemeinderat einzureichen (Art. 147 Abs. 2 PBG).

Kontaktstelle

Politische Gemeinde Hergiswil NW
Seestrasse 54
6052 Hergiswil NW

Frist

Ablauf der Frist: 15.09.2025

											
KANTON NIDWALDEN	Beckenried	Buochs	Dallenwil	Emmetten	Ennetbürgen	Ennetmoos	Hergiswil	Oberdorf	Stans	Stansstad	Wolfen- schliessen
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐

GESUCH UM ERTEILUNG EINER BAUBEWILLIGUNG

Der Gesuchsteller ersucht um Erteilung einer Baubewilligung gemäss Planungs- und Baugesetz NG 611.1 PBG vom 21.05.2014 und Planungs- und Bauverordnung NG 611.11 PBV vom 25.11.2014) und dem Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde.

Verfahren → wird von der Gemeinde ausgefüllt	
☒ ordentliches Verfahren nach Art. 143ff PBG	☐ vereinfachtes Verfahren nach Art. 154 PBG
Gesuch Nr.	Eingang 14.8.2025
Archiv Nr.	Amtsblatt 26.8.2025
Entscheid durch	☐ Bauchef/Bauamt ☐ Kommission ☒ Gemeinderat
Datum des Entscheids	

Bezeichnung Bauvorhaben: Ersatz Wärmeerzeuger durch Luft-/Wasser-Wärmepumpe

1. Gesuchsteller/in / Bauherrschaft Bei mehreren Gesuchstellern/-innen Vollmacht beilegen.	Name; Firma	STWEG Grauenstein 5	Tel.	+41 41 632 55 20
	Vorname	c/o Gebau Verwaltungs AG	Fax.	-
	Adresse	Sonnenbergstrasse 20	Mobile	+41 41 632 55 21
	PLZ / Ort	6052 Hergiswil NW	E-Mail	d.baetscher@gebau.ch

2. Grundeigentümer/in ☒ mit Pkt. 1 identisch ☐ Untersteht BewG Bei mehreren Grundeigentümern/-innen separates Verzeichnis beilegen.	Name; Firma		Tel.	
	Vorname		Fax.	
	Adresse		Mobile	
	PLZ / Ort		E-Mail	

3. Projektverfasser/in ☐ mit Pkt. 1 identisch	Name; Firma	PEP Ingenieure AG	Tel.	041 541 16 03
	Vorname	Marcel Hartmann	Fax.	-
	Adresse	Bundesstrasse 9	Mobile	076 580 47 45
	PLZ / Ort	6003 Luzern	E-Mail	marcel.hartmann@pep-ing.ch

4. Grundstück			
Parz.-Nr.: 1321	Ortsbezeichnung / Strasse: Grauenstein 5		
Parz.-Fläche: 1425 m2	anrechenbar gem. 8.1 IVHB: 1425 m2	☐ Seeparzelle	
Zonen: W11b	☐ Fliessgewässer-Gewässerraum betroffen	Lärm-ES: II	
☐ ausserhalb Bauzone	☒ Gestaltungsplanpflicht	☐ Bebauungsplan vorhanden	
☐ Grundwassergebiet	☐ Grundwasserschutzzone	☐ Grundwasserschutzareal	

5. Schutzobjekte / -gebiete, Baulinien					
Gebäude Kulturobjekt:	☒ Nein	☐ geschützt	schutzwürdig: ☐ A ☐ B ☐ C		
Ortsbildschutz/ISOS:	☒ Nein	☐ Ja	Landsch. empf. Siedl.gebiet:	☐ Nein	☒ Ja
kant. Landschaftsschutz:	☒ Nein	☐ Ja	Archäologisches Gebiet:	☒ Nein	☐ Ja
BLN-Gebiet:	☒ Nein	☐ Ja	Naturobjekt betroffen:	☒ Nein	☐ Ja
Baulinien betroffen:	☒ Nein	☐ Ja	Jagdbanngebiet:	☒ Nein	☐ Ja

6. Objektbeschreibung			
Art:	☐ Neubau ☐ Ersatzbau ☐ An-/Umbau ☐ Sanierung ☐ Nutzungsänderung ☐ Abbruch ☒ andere: Ersatz Wärmerezeuger		
Nutzung:	☒ Wohnen ☐ Wohnen/ Gewerbe (Wohnanteil : %) ☐ Gewerbe/Industrie ☐ öffentl. Gebäude ☐ landw. Gebäude ☐ andere:		
Kosten: (ohne Bauland / Umgebung)	SFr.: 192'500	m ³ SIA: ☐ SIA 116 ☐ SIA 416	SFr./m ³ :
Baudaten:	Baubeginn: September 2025		Baudauer: 2 Monate
Baugespann:	Ausgesteckt am: ☒ nicht erforderlich (gemäss Absprache Bauamt)		
Bemerkungen :	Kleinbauten: Luft-/Wasser-Wärmepumpe auf Podest oberhalb Einfahrt Einstellhalle		

7. Grundmasse / Berechnung Berechnungen / Abstände und Schemapläne sind dem Baugesuch beizulegen!			
Zulässige Überbauungsziffer ÜZ gemäss BZR:	Höchstanteil Hauptbauten:	%	Höchstanteil Nebenbauten: %
Berechnete Überbauungsziffer ÜZ:	Anteil Hauptbauten :	%	Anteil Haupt- und Nebenbauten: %
Zulässige Gesamthöhe gemäss BZR:	Total:	Berechnete max. Gesamthöhe:	
Grünflächenziffer GFZ gem. BZR:	erreichte GFZ:		

8. Konstruktion und Gestaltung				
Foundationsart:	☒ Flachfundation	☐ Pfählung = Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich		
Hang-/Baugrubensicherung:	-	weiteres:		
Tragkonstruktion UG:	☒ Beton/Mauerwerk	☐ Stahl	☐ Holz	andere:
Tragkonstrukt. EG + OG's:	☒ Beton/Mauerwerk	☐ Stahl	☐ Holz	andere:
Tragkonstrukt. oberstes Geschoss:	☒ Beton/Mauerwerk	☐ Stahl	☐ Holz	andere:
Fassaden UG:	Material: bestehend		Farbe:	
Fassaden OG's:	Material: bestehend		Farbe:	
Bedachung:	Material: bestehend		Farbe:	
Solaranlage :	Link zum Formular Meldung / Gesuch Solaranlagen			

9. Abstellplätze für Fahrzeuge Nachweise der Berechnungen sind dem Baugesuch beizulegen!					
Abstellplätze nach § 52 ff PBV					
PKW:	Abstellplätze (offen)	Einstellplätze (gedeckt)	Total Plätze	(davon Besucher-PP)	Anzahl-PP Ersatzabgabe
bestehend:	8	17	25	8	
neu:			0		
wegfallend:			0		
Total Plätze	8	17	25	8	0

12. Erdbebensicherheit		(siehe Merkblatt: „Begleitinformation Erdbebensicherheit“)
Für Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 261 einzuhalten. Für Um-, An-, Aus- und Aufbau gelten die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 269/8 (respektive Merkblatt SIA 2018 bis Inkrafttreten der Norm SIA 269/8).		
Neubau / Ersatzneubau Gebäude mit max. 1 Geschoss über Terrain, landwirtschaftliche Gebäude oder Kleinbaute ➔ keine weiteren Eingaben zum Thema Erdbeben notwendig! ☐ Anderes Bauvorhaben Erdbebenzone (EZ) ☒ 2 Baugrundklasse (BGK) ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F Bauwerksklasse (BWK) ☐ I ☐ II ☐ III ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen. ➔ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen. ➔ Es ist ein nachvollziehbarer technischer Bericht zum erdbebengerechten Entwurf sowie zu den Tragsicherheits- und Gebrauchstauglichkeitsnachweisen für das Tragwerk, die sekundären Bauteile und die relevanten Einrichtungen und Installationen einzureichen.		
☐ Um-, An-, Aus-, Aufbau ☒ Kein Eingriff in die Tragstruktur oder unwesentliche Schwächung des Tragwerks ☒ Kosten weniger als 1 Mio. CHF und weniger als 10% der NSV-Summe ☐ Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ➔ keine weiteren Eingaben zum Thema Erdbeben notwendig! ☐ Anders Bauvorhaben Erdbebenzone (EZ) ☒ 2 Baugrundklasse (BGK) ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F Bauwerksklasse (BWK) ☐ I ☐ II ☐ III ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen. ➔ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen. ➔ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau). ☐ Wesentlicher Eingriff in die Tragstruktur Erdbebenzone (EZ) ☒ 2 Baugrundklasse (BGK) ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F Bauwerksklasse (BWK) ☐ I ☐ II ☐ III ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen. ➔ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen. ➔ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau).		

13. Naturgefahren		(fachliche Auskunft erteilt: NSV Nidwaldner Sachversicherung, Stans; 041 618 50 50)
Gefahrenzone/-karte :	☐ keine ☐ 1 rot ☐ 2 blau und gelb ☒ 3 zebra	Zuweisung gemäss PBV 611.11 § 14
Für die Gefahrenzonen 1 + 2 ist ein Formular „Nachweis Naturgefahren“ je nach Gefahrenprozesszone einzureichen. Für die Gefahrenzone 3 ist ein Nachweis zu erbringen, dass Dritte keiner Mehrgefährdung ausgesetzt werden. Bei Sonderrisiken, insbesondere Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.		
Gefahrenprozesszone:	☐ Seehochwasser ☐ Fliessgewässer ☒ Oberflächenabfluss	
	☐ Spontane Rutschung ☒ Permanente Rutschung ☐ Sturz ☐ Lawine	
Für Gefahrenprozesszone Seehochwasser, Fliessgewässer, Oberflächenabfluss: Für Gefahrenprozesszone Rutschungen: Für Gefahrenprozesszone Steinschlag, Felssturz: Für Gefahrenprozesszone Lawine:		➔ Formular Gewässer ➔ Formular Rutschungen ➔ Formular Sturz ➔ Formular Lawine

14. Brandschutz		(fachliche Auskunft erteilt: NSV Nidwaldner Sachversicherung, Stans; 041 618 50 50)
Gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ ist mit dem Baugesuch ein Brandschutznachweis einzureichen (siehe Anleitung und Musternachweise).		
☒ Kleinbauten, kleine Umbauten, Fassadensanierungen	➔ kein Nachweis notwendig	
☐ Einfamilienhaus, Nebenbauten (< 150 m ²), landwirtschaftliche Bauten (QSS 1)	➔ kein Nachweis notwendig	
☐ andere Bauvorhaben (QSS 1 – 4)	➔ Nachweis einreichen	

15. Ausnahmegesuch

Antrag:

Begründung:

16. Bemerkungen

Der bestehende Ölheizkessel ist seit dem Jahr 2003 im Einsatz.
Der Ölheizkessel soll durch eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden.

Eine Innenaufstellung der Wärmepumpe ist aus leistungs- und platztechnischen Gründen nicht möglich.

Die Wärmepumpe soll auf einem Podest mit Geländer und Streckmetall-Verkleidung oberhalb der Einfahrt der Einstellhalle platziert werden. Die Zugänglichkeit der Wärmepumpe ist mittels Leiter und Zugangstüre möglich.

Des Weiteren werden entsprechende Platzverhältnisse auf dem Podest vorgesehen, sodass nachträgliche Schallschutzmassnahmen realisiert werden können.

Die Unterzeichnenden haben von den Hinweisen und massgebenden Vorschriften Kenntnis genommen.

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

(bei mehreren nur bevollmächtigte/r
Vertreter/-in; bei juristischen Personen
mit Firmenstempel)

Gebau Verwaltungs AG
Sonnenbergstrasse 20
6052 Hergiswil

Unterschrift

Ort, Datum

Grundeigentümer/in

(bei mehreren nur bevollmächtigte/r
Vertreter/-in oder separates
Unterschriftenblatt beilegen)

Unterschrift

Projektverfasser/in

(mit Firmenstempel)

PEP Ingenieure AG
Bundesstrasse 9
6003 Luzern

Unterschrift

Hergiswil, 11.08.2023

Beilagen zum Bewilligungsgesuch (1x digital und 3x in Papierform; unterzeichnet)

> Gem. §44 PBV sind bei Um-/Anbauten best. Bauteile schwarz, neue Bauteile rot und abzubrechende Bauteile gelb zu kennzeichnen!

> Die Formulare müssen evtl. zuerst heruntergeladen und gespeichert werden, bevor sie aufgefüllt werden können!

Pläne	Aktueller Situationsplan, Mst. 1:500, 1:200 oder 1:100	☒		
	Plangrundlagen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung); mind. Mst. 1:100	☒		
	Werkleitungsplan (Kanalisation, Wasserversorgung, weitere Werkleitungen), Mst. 1:100	☐		
	Bauplatzinstallationsplan inkl. Unterschriften betreffend fremdes Grundeigentum	☐		
	Schutzraumgrundriss und Schnitte vermassst, Mst. 1:50	☐		
Weitere Unterlagen	Bewilligungsgesuch	☒		
	Aktueller Grundbuchauszug inkl. Eigentümerliste bei mehreren Grundeigentümer / STWEG	☐		
	Berechnungen gemäss Punkt 7 und 8 inkl. Schema (Bauziffern, Abstellplätze usw.)	☐		
	Kubische Berechnung inkl. Grundrisschema	☐		
	Baubeschrieb	☒		
	Material- und Farbkonzept inkl. Muster	☒		
	Dienstbarkeitsverträge	☐		
	Entsorgungskonzept und Schadstoffermittlung (Art. 22 kantonales Umweltschutzgesetz)	☐		
	Deklaration Anschlussgebühren inkl. Entwässerungsschema	☐		
	Modell	☐		
	Fotos	☒		
	Vollmacht	☐		
	Unterlagen bei Unterstehung nach BewG	☐		
Nachweise	Dokument	zuständige Fachstelle	Link	
	Energietechnischer Nachweis, prov. Minergiezertifikat A oder P	EFS	x	☐
	Lärmschutznachweis	AUE	x	☒
	Brandschutznachweis	NSV	x	☐
	Nachweis Naturgefahren bei Gefahrenzone 1 und 2:			
	- Formular Seehochwasser / Fliessgewässer / Oberflächenabfluss	NSV	x	☐
	- Formular Rutschung	NSV	x	☐
	- Formular Steinschlag / Felssturz	NSV	x	☐
	- Formular Lawine	NSV	x	☐
	Erdbebensicherheit „Neubau und Umbau“ BWK II	NSV	x	☐
	Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit (☞ wird mit Baubewilligung zugestellt)			
	Unbedenklichkeitsnachweis bei Bauten im Grundwasser	AUE	x	☐
	Lager- und Stapelvolumenberechnung	ALW	x	☐
	Formular Baubeschreibung betr. Plangenehmigung und Planbegutachten	AfA	x	☐
	Standortdatenblatt NIS (☞ kein offizielles Formular)	AUE		☐
	Umweltverträglichkeitsbericht (☞kein offizielles Formular)	AUE	x	☐
	Geologisches Gutachten (☞kein offizielles Formular)	AUE		☐
	Behindertengerechte Bauweise inkl. Schemaplan	BHB		☐
	Meldeformular für Tankanlagen oder Gebindelager (bis 2'000 lt.)	AUE	x	☐
	Maschinenliste für Landwirtschaftsbetriebe	ARE	x	☐
Spezielle Gesuche	Gesuch um Befreiung Schutzraumbaupflicht	AMZ	x	☐
	Formular zur Begründung von Terrainveränderungen	ARE	x	☐
	Rodungsgesuch	AWN	x	☐
	Gesuch für Unterabstand Wald (☞kein offizielles Formular)	AWN		☐
	Gesuch für die Bewilligung von Bohrungen	AUE	x	☐
	Gesuch um Einleitung oder Versickerung von Regenwasser	AUE	x	☐
	Gesuch für Unterabstand Kantonsstrasse (☞kein offizielles Formular)	AMO		☐
	Gesuch vorübergehende Benützung öffentlichen Strassengebietes	AMO	x	☐
	Gesuch für Grabarbeiten	AMO	x	☐
	Gesuch um Bewilligung für eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden	AUE	x	☐

Kontakt Fachstellen

AfA	Amt für Arbeit	041 618 76 54	ARE	Amt für Raumentwicklung	041 618 72 02
AUE	Amt für Umwelt und Energie	041 618 40 60	AWN	Amt für Wald und Naturgefahren	041 618 40 50
ALW	Amt für Landwirtschaft	041 618 40 40	BK	Baukoordination NW	041 618 72 23
AMZ	Amt für Militär und Zivilschutz	058 467 56 00	EFS	Energiefachstelle	041 618 40 54
AMO	Amt für Mobilität	041 618 72 02	NSV	Nidwaldner Sachversicherung	041 618 50 50



KANTON
NIDWALDEN

JUSTIZ- UND
SICHERHEITSDIREKTION

GRUNDBUCHAMT

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

EINGANG

14. Aug. 2025

Gemeinde Hergiswil

Teil - Grundbuchauszug

Grundbuch Hergiswil

Liegenschaft Nr. 1321

Grauenstein, Plan Nr. 26

Gesamtfläche 1'425 m², Gartenanlage (888 m²), übrige befestigte Flächen (111 m²),
Strasse/Weg (21 m²)

Gebäude, Grauenstein 5 (405 m²)

Mutationsnr. 2767, 22.07.2019 Beleg 926

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5871, 1271/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5873, 215/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5874, 139/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5875, 1080/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5876, 1078/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5877, 1041/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5878, 1010/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5879, 1065/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5880, 1039/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5881, 2062/10000 Miteigentum

Erwerbstitel

Begründung Stockwerkeigentum 08.02.2002 Beleg 219

Nachtrag 07.06.2002 Beleg 914

Nachtrag 18.06.2004 Beleg 1173

Nachtrag 05.10.2005 Beleg 1785

Nachtrag 22.05.2006 Beleg 900

Anmerkungen

ID -

1/3 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1259

ID -

1/15 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1335

ID -

1/15 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1324



ID -
1/15 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1338

ID -
1/15 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1337

ID 11616.0
Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Gestaltungsplanung und Nachträge
20.09.1994 Beleg 1698
17.10.1994 Beleg 1864
24.04.1995 Beleg 640
12.09.1996 Beleg 1653

ID 11890.0
Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Bauziffertransport
29.06.2001 Beleg 1010

ID 12204.0
Stockwerkanteile verpfändet
08.02.2002 Beleg 219

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19771616.1
Last: Kabeldurchleitungsrecht
zugunsten Kantonaes Elektrizitätswerk Nidwalden,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.953.967, Stans
30.11.1977 Beleg 1616
17.10.1994 Beleg 1864
09.02.2000 Beleg 229

ID 19820655.1
Last: Kabeldurchleitungsrecht
zugunsten Kantonaes Elektrizitätswerk Nidwalden,
Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-108.953.967, Stans
05.05.1982 Beleg 655
17.10.1994 Beleg 1864
09.02.2000 Beleg 229

ID 19941864.0
Recht/Last: Anschlussrecht und Durchleitungsrecht für Werkleitungen
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 217, 1259, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328,
1329, 1330, 1331, 1332, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1345, 1346, 1347, 1348, 1350
17.10.1994 Beleg 1864

ID 19941864.4
Recht: Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht des Berechtigten
zulasten Grundstück Nr. 1323
17.10.1994 Beleg 1864



ID 19941864.5
Recht: Grenzbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 1324
17.10.1994 Beleg 1864

ID 19941864.6
Recht: Grenzbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 1324
17.10.1994 Beleg 1864
09.02.2000 Beleg 229

ID 19941864.8
Recht: Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht des Berechtigten
zulasten Grundstück Nr. 1325
17.10.1994 Beleg 1864

ID 19941864.10
Recht: Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht des Berechtigten
zulasten Grundstück Nr. 1327
17.10.1994 Beleg 1864

ID 19941864.14
Recht: Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht des Berechtigten
zulasten Grundstück Nr. 1336
17.10.1994 Beleg 1864

ID 19941864.22
Recht: Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht des Berechtigten
zulasten Grundstück Nr. 1339
17.10.1994 Beleg 1864
10.09.1996 Beleg 1627

ID 19941864.26
Recht: Fusswegrecht ohne Unterhaltspflicht des Berechtigten
zulasten Grundstück Nr. 1345
17.10.1994 Beleg 1864
10.09.1996 Beleg 1627

ID 19950699.1
Last: Fusswegrecht (Renggstrasse - Büelstrasse)
zugunsten Oeffentlichkeit Hergiswil
27.04.1995 Beleg 699
09.02.2000 Beleg 229

ID 20011010.1
Last: Grenzbaurecht für Stützmauer gemäss Plan
zugunsten Grundstück Nr. 576
29.06.2001 Beleg 1010

ID 20011010.2
Last: Näherbaurecht (umschrieben)
zugunsten Grundstück Nr. 576
29.06.2001 Beleg 1010



ID 20040946.0

Last: Baurecht für Fussweg gemäss Plan
zugunsten Grundstück Nr. 576
18.05.2004 Beleg 946

ID 20040946.1

Last: Fusswegrecht (umschrieben) mit speziell geregelter Unterhaltspflicht
zugunsten Grundstück Nr. 576
18.05.2004 Beleg 946

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

6371 Stans, 12.08.2025/gw

Grundbuchamt Nidwalden
Der Grundbuchverwalter





Eigentümerliste

Eigentümer Liegenschaft Nr. 1321, Grauenstein, Plan Nr. 26, Gemeinde Hergiswil

Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5871, 1271/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5873, 215/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5874, 139/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5875, 1080/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5876, 1078/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5877, 1041/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5878, 1010/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5879, 1065/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5880, 1039/10000 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Stockwerkeigentum Nr. S5881, 2062/10000 Miteigentum

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5871, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5882, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5883, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5884, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5885, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5886, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5887, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5888, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5889, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5890, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5891, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5892, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5893, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5894, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5895, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5896, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5897, 1/17 Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Miteigentumsanteil Nr. M5898, 1/17 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5882, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Fabian Werlen, geb. 30.10.1978, Buhnstrasse 8, 8052 Zürich
1/2 Miteigentum

Litera B.

Katrin Werlen, geb. 10.01.1983, Industriestrasse 3, 6005 Luzern
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5883, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Fabian Werlen, geb. 30.10.1978, Buhnstrasse 8, 8052 Zürich
1/2 Miteigentum

Litera B.

Katrin Werlen, geb. 10.01.1983, Industriestrasse 3, 6005 Luzern
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5884, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Stefan Daniel Schrämli, geb. 22.01.1976, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5885, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Stefan Daniel Schrämli, geb. 22.01.1976, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5886, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Charlotte Schnider-Vogel, geb. 29.05.1961, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5887, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Charlotte Schnider-Vogel, geb. 29.05.1961, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5888, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Charlotte Schnider-Vogel, geb. 29.05.1961, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5889, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Sara Beck, geb. 27.03.1966, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Josef Zwi Beck, geb. 15.10.1965, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5890, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Sara Beck, geb. 27.03.1966, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Josef Zwi Beck, geb. 15.10.1965, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5891, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Elise Schucker-Dreiseitel, geb. 20.10.1944, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Hans Erwin Schucker, geb. 31.01.1940, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5892, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Elise Schucker-Dreiseitel, geb. 20.10.1944, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Hans Erwin Schucker, geb. 31.01.1940, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5893, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Astrid Frank, geb. 13.11.1962, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5894, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Astrid Frank, geb. 13.11.1962, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5895, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Urs Kamber, geb. 08.02.1938, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Margarete Kamber-Koller, geb. 19.05.1939, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5896, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Urs Kamber, geb. 08.02.1938, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Margarete Kamber-Koller, geb. 19.05.1939, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5897, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Marius Tschümperlin, geb. 26.05.1985, Lindenfeld 10, 6038 Gisikon
1/2 Miteigentum

Litera B.

Lukas Tschümperlin, geb. 17.08.1987, Gotthelfstrasse 19, 4054 Basel
1/2 Miteigentum

Eigentümer Miteigentumsanteil Nr. M5898, Grauenstein, Gemeinde Hergiswil

Charlotte Schnider-Vogel, geb. 29.05.1961, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5873, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Charlotte Schnider-Vogel, geb. 29.05.1961, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5874, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Milos Nikolsky, geb. 27.03.1962, Seestrasse 18a, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Gabriela Nikolska, geb. 11.02.1967, Seestrasse 18a, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5875, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Elise Schucker-Dreiseitel, geb. 20.10.1944, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Hans Erwin Schucker, geb. 31.01.1940, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5876, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Sara Beck, geb. 27.03.1966, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Josef Zwi Beck, geb. 15.10.1965, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5877, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Astrid Frank, geb. 13.11.1962, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5878, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Urs Kamber, geb. 08.02.1938, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Litera B.

Margarete Kamber-Koller, geb. 19.05.1939, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW
1/2 Miteigentum

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5879, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Stefan Daniel Schrämli, geb. 22.01.1976, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5880, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Litera A.

Fabian Werlen, geb. 30.10.1978, Buhnstrasse 8, 8052 Zürich
1/2 Miteigentum

Litera B.

Katrin Werlen, geb. 10.01.1983, Industriestrasse 3, 6005 Luzern
1/2 Miteigentum

Eigentümer Stockwerkeigentum Nr. S5881, Grauenstein 5, Gemeinde Hergiswil

Charlotte Schnider-Vogel, geb. 29.05.1961, Grauenstein 5, 6052 Hergiswil NW

Auf die Aktualität der Adressen wird keine Gewähr gegeben!

6371 Stans, 12.08.2025/gw



Grundbuchamt Nidwalden

A. Hies

HIER BIN ICH ZUHAUSE.

EINGANG

14. Aug. 2025

Gemeinde Hergiswil



GEBAU

**ausserordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft
Grauenstein 5, 6052 Hergiswil**

PROTOKOLL

Datum/Zeit	Dienstag, 05. August 2025, 17:30 Uhr
Ort	Glasi Restaurant Adler, Hergiswil
Vorsitz	Dominic Bäscher, Gebau Verwaltungs AG
Protokoll	Fabian Steigmeier, Gebau Verwaltungs AG

			Kopfstimmen	Wertquote
Grauenstein 5				
Beck Josef und Sara	abwesend		1	1'078/8'729
Schrämli Stefan	abwesend		1	1'065/8'729
Kamber Urs und Margrit	anwesend		1	1'010/8'729
Nikolsky Milos und Nikolska Gabriela	vertreten durch Esenwein Kurt		1	139/8'729
Frank Astrid	anwesend		1	1'041/8'729
Schucker Hans	anwesend		1	1'080/8'729
Schnider Charlotte	anwesend		1	2'277/8'729
Werlen-Pfister Peter	abwesend		1	1'039/8'729
Total			5	5'547/8'729

1. Begrüssung

Der Vorsitzende begrüsst alle anwesenden zur ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung der Liegenschaft Grauenstein 5, 6052 Hergiswil.

2. Wahl des Protokollführers

Gemäss Reglement muss für jede Eigentümerversammlung ein Protokollführer bestimmt werden, der nicht der Eigentümergeinschaft anzugehören braucht. Der Vorsitzende empfiehlt, dass das Protokoll durch Herrn Fabian Steigmeier zu verfassen ist.

Beschlussfassung; Herr Fabian Steigmeier, Gebau Verwaltungs AG wird einstimmig als Protokollführer gewählt.

3. Festlegung der Präsenz und Beschlussfähigkeit

Die Anzahl der anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren Vertretungen, erfüllt die für die Beschlussfähigkeit sowie die Beschlussfassung notwendige Anzahl Kopfstimmen und Wertquoten.

Es sind 5 Parteien anwesend und/oder Vertreten, die möglichen Quoren setzten sich wie folgt zusammen:

- Einfache Mehrheit: 3 Kopfstimmen
- Qualifizierte Mehrheit: 3 Kopfstimmen & 2'774 von 5'547 anwesenden und/oder vertretenen Wertquoten

4. Genehmigung der Traktandenliste

Die angepasste Traktandenliste der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung wurde am 15. Juli 2025 fristgerecht per E-Mail zugestellt.

Beschlussfassung; die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt:

5. Beschlussfassung für die Freigabe des neuen und optimierten Standortes der Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Die entsprechenden Planunterlagen liegen dem Protokoll bei.

Beschlussfassung; der neue und optimierte Standort der Luft-/Wasser-Wärmepumpe wird mit folgendem Quorum freigegeben:

- 5 - Ja-Stimmen: Frau Frank / Familie Kamber / Familie Nikolsky/Nikolska / Frau Schnider / Familie Schucker
0 - Enthaltung:
0 - Nein-Stimmen: keine

6. Verschiedenes

Wortmeldung Gebau Verwaltungs AG: Bäume hinter Liegenschaft Grauenstein 5

Der Vorsitzende fragte das Plenum, ob die Bäume hinter der Liegenschaft Grauenstein 5 gefällt werden dürfen, da die Bewohner der Liegenschaft Renggstrasse 23, Hergiswil, sich über die eingeschränkte Aussicht stören. Gemäss Gärtner wäre ein Rückschnitt möglich, jedoch mit dem Risiko einer empfindlichen Verletzung der Bäume verbunden.

Nachdem Herr Bätischer die betroffenen Bäume allen Anwesenden gezeigt hatte, waren sich alle einig, dass die Bäume nicht gefällt, sondern stark zurückgeschnitten werden sollen.

Fazit: Die Bäume dürfen zurückgeschnitten werden, unter der Bedingung, dass sich die Eigentümer der Liegenschaft Renggstrasse 23, Hergiswil, zur Hälfte an den Kosten für den Rückschnitt beteiligen.

Wortmeldung Familie Schucker: Vertragsanpassung Gärtner

Frau Schucker meldete, dass sie vom Gärtner ein Schreiben bezüglich einer notwendigen Vertragsanpassung erhalten habe und fragte nach dem Grund, weshalb sie als Eigentümerin dieses Schreiben erhalten hat. Der Vorsitzende wurde ebenfalls vom Gärtner angeschrieben.

Fazit: Herr Bätischer und Frau Schucker treffen sich am 20. August 2025 vor Ort mit dem Gärtner, um den Vertrag bzw. das Pflichtenheft zu überprüfen.

Wortmeldung Frau Schnider / Familie Schucker: Hauswartung – Spinnweben und Treppenreinigung

Es wurde angefragt, ob die Spinnweben beim Haupteingang entfernt und die Treppe durch die Hauswartung mit einem Hochdruckreiniger (Kärcher) gereinigt werden können.

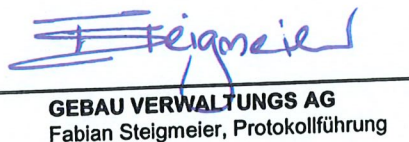
Fazit: Der Vorsitzende klärt die Umsetzung dieser Anliegen mit der Hauswartung ab.

Die Sitzung wird um 17.50 Uhr geschlossen.

Hergiswil, 06. August 2025



GEBAU VERWALTUNGS AG
Dominic Bätischer, Vorsitz

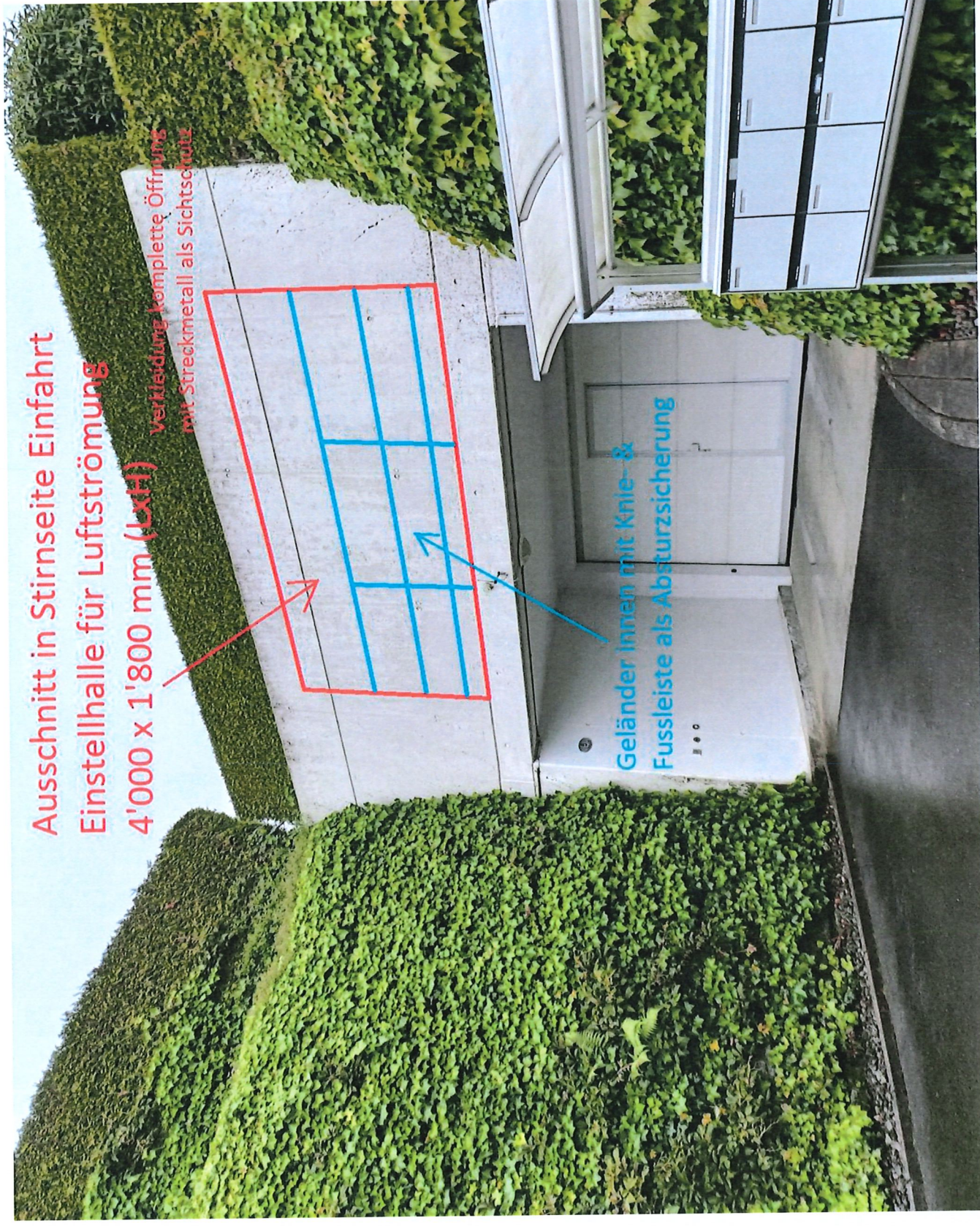


GEBAU VERWALTUNGS AG
Fabian Steigmeier, Protokollführung

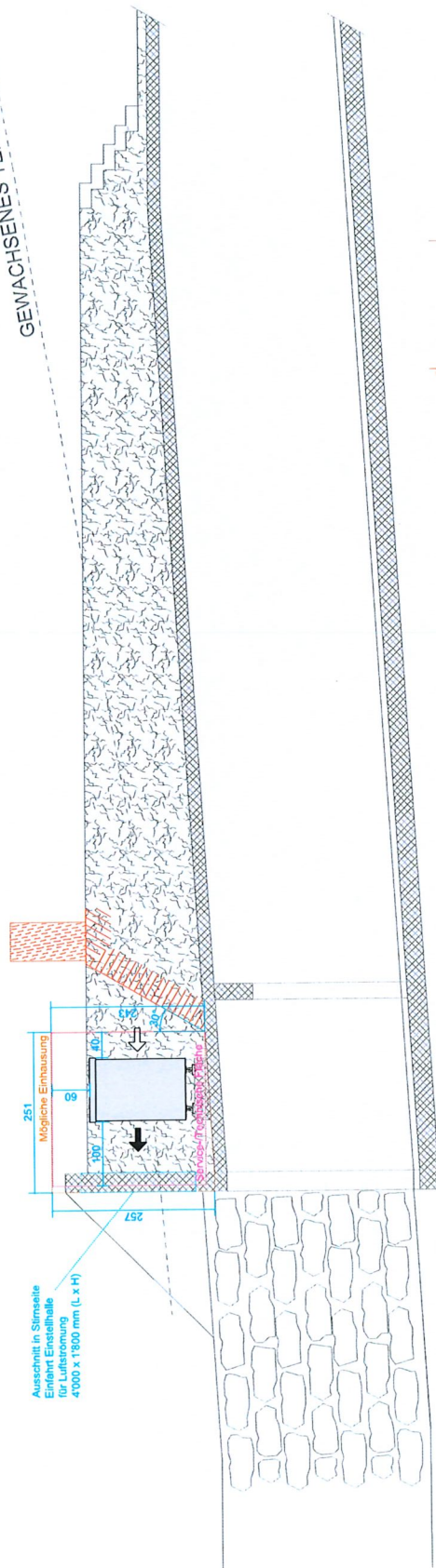
Ausschnitt in Stirnseite Einfahrt
Einstellhalle für Luftströmung
4'000 x 1'800 mm (LxH)

Verkleidung komplette Öffnung
mit Streckmetall als Sichtschutz

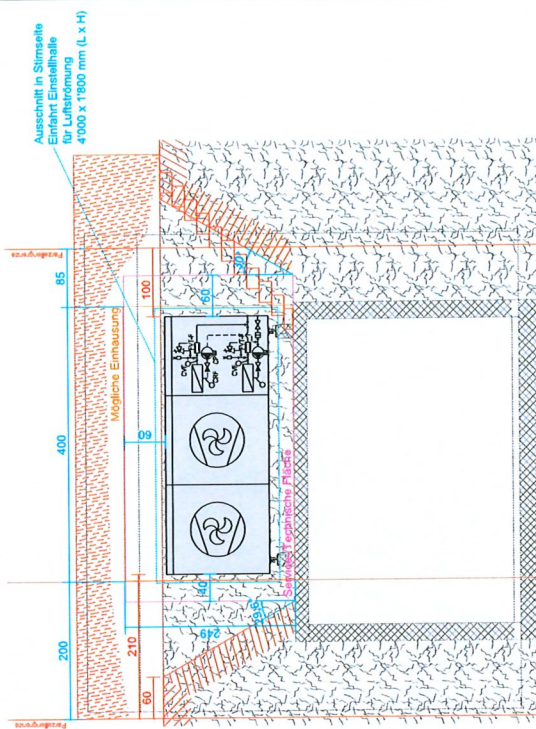
Geländer innen mit Knie- &
Fussleiste als Absturzsicherung



GEWACHSENES TERRAIN



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Inhalt	Datum	Geschichte	Gegenstand	Beschreibung
A				
B				
C				
D				
E				

[illegible]

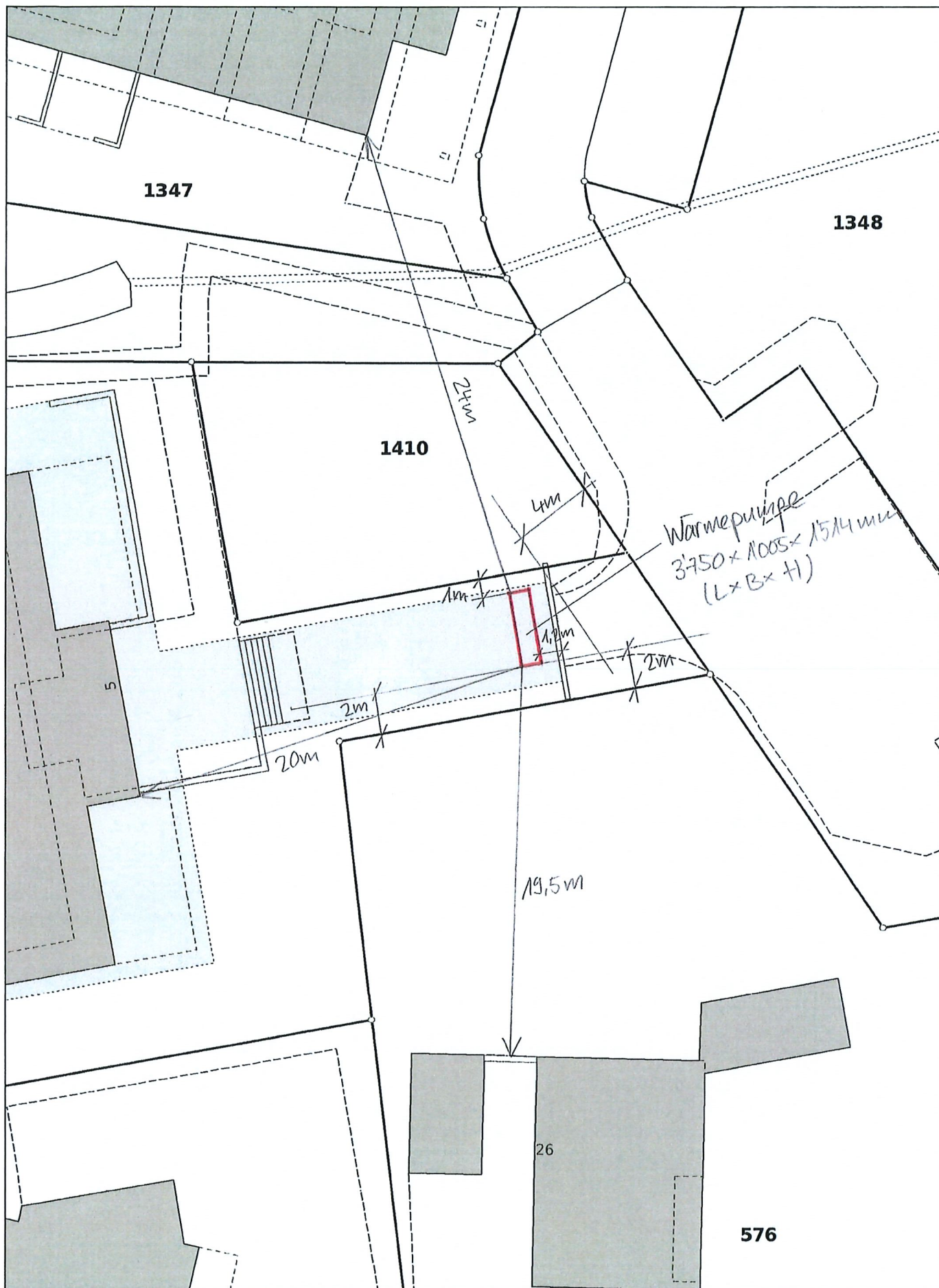
Objekt / Anlage
MFH Grauenstein 5, 6052 Hergiswil
Detailplan Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Bewilligungsverfahren

rep

PEP Ingenieure AG
Bundesstrasse 9
6003 Luzern
Tel +41 41 541 16 01
info@pep-ing.ch
www.pep-ing.ch

Format	Massstab
830 x 445mm	1:50
Gezeichnet	Geprüft
MAHA	=
Datum	Lageplan-Nr.
11.07.2025	001



ausserordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft
Grauenstein 5, 6052 Hergiswil

PROTOKOLL

Datum/Zeit	Mittwoch, 04. Juni 2025, 18:00 Uhr
Ort	Glasi Restaurant Adler, Hergiswil
Vorsitz	Dominic Bäscher, Gebau Verwaltungs AG
Protokoll	Branko Jurcevic, Gebau Verwaltungs AG

Grauenstein 5		Kopfstimmen	Wertquote
Beck Josef und Sara	abwesend	1	1'078/10'000
Schrämli Stefan	Vertreten durch Werlen-Pfister Peter	1	1'065/10'000
Kamber Urs und Margrit	anwesend	1	1'010/10'000
Nikolsky Milos und Nikolska Gabriela	Vertreten durch Esenwein Kurt	1	139/10'000
Frank Astrid	anwesend	1	1'041/10'000
Schucker Hans	anwesend	1	1'080/10'000
Schnider Charlotte	anwesend	1	2'277/10'000
Werlen-Pfister Peter	anwesend	1	1'039/10'000
Total		7	7'651/10'000

1. Begrüssung

Der Vorsitzende begrüsst alle anwesenden zur ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung der Liegenschaft Grauenstein 5, 6052 Hergiswil.

2. Antrag A. Frank: «ab sofort und für alle ordentlichen und ausserordentlichen Versammlungen werden nur noch Beschlussprotokolle durch den Protokollführer erstellt. In diesem Zuge sollen die Protokolle gem. Reglement durch den Vorsitzenden und Protokollführer (analog Reglement) unterzeichnet werden»

Beschlussfassung; der Antrag von Frau Frank wird mit folgendem Quorum angenommen:

5 Ja-Stimmen: Frau Frank / Familie Kamber / Familie Nikolsky/Nikolska / Frau Schnider / Herr Schucker

2 Enthaltung: Herr Schrämli / Herr Werlen

0 Nein-Stimmen

3. Wahl des Protokollführers

Gemäss Reglement muss für jede Eigentümersversammlung ein Protokollführer bestimmt werden, der nicht der Eigentümergeinschaft anzugehören braucht. Der Vorsitzende empfiehlt, dass das Protokoll durch Herrn Branko Jurcevic zu verfassen ist.

Beschlussfassung; Herr Branko Jurcevic, Gebau Verwaltungs AG wird mit folgendem Quorum als Protokollführer gewählt:

5 Ja-Stimmen: Frau Frank / Familie Kamber / Familie Nikolsky/Nikolska / Frau Schnider / Herr Schucker

2 Enthaltung: Herr Schrämli / Herr Werlen

0 Nein-Stimmen

4. Festlegung der Präsenz und Beschlussfähigkeit

Die Anzahl der anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren Vertretungen, erfüllt die für die Beschlussfähigkeit sowie die Beschlussfassung notwendige Anzahl Kopfstimmen und Wertquoten.

Es sind 7 Parteien anwesend und/oder Vertreten, das einfache Mehr beträgt daher 4 Kopfstimmen.

5. Genehmigung der Traktandenliste

Die angepasste Traktandenliste der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung wurde am 29.05.2025 fristgerecht per E-Mail zugestellt.

Beschlussfassung; die Traktandenliste wird einstimmig genehmigt:

6. Präsentation der Variantenstudie der PEP-Ingenieure AG für die Beschaffung einer neuen nicht fossilen jedoch nachhaltigen und energieeffizienten Heizung, gemäss der Empfehlung der PEP Ingenieure AG – Lösung Luft-Wasser Wärmepumpe

Die Verwaltung verdankt die Präsentation von Herrn Hartmann.

Die entsprechende Präsentation liegt dem Protokoll bei.

Beschlussfassung; unter diesem Traktandum erfolgt keine Beschlussfassung.

7. Antrag S. Schräml: «Abstimmung zur Einholung einer Dritten, vergleichbaren Offerte hinsichtlich der Wärmepumpenheizung»

Beschlussfassung; der Antrag von Herrn Schräml wird mit folgendem Quorum abgelehnt:

5 Nein-Stimmen: Frau Frank / Familie Kamber / Familie Nikolsky/Nikolska / Frau Schnider / Herr Schucker

2 Ja-Stimmen: Herr Schräml / Herr Werlen

0 Enthaltungen

8. Auftragsvergabe für die neue Heizung «Luft-Wasser Wärmepumpe» inkl. den Vergaben an die Subunternehmer gemäss den vorliegenden Offerten und Empfehlung der PEP-Ingenieure AG

Weiteres Vorgehen – Realisierung Wärmepumpe

- Entscheid Realisierung Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Meldung Wärmeerzeugersatz und Erstellen Lärmschutznachweis Wärmepumpe
- Vergabe sämtlicher Arbeiten und Erstellen Auftragsbestätigungen / Werkverträge
- Detailplanungen verschiedene Gewerke
- Erstellen Terminprogramm Realisierung
- Startsitzen vor Ort mit allen Teilnehmern
- Realisierung der Arbeiten mit Bauleitung sämtlicher Gewerke

Start Umbauarbeiten

Ziel: September 2025

Fertigstellung Umbauarbeiten

Ziel: Vor Heizsaison 2025/2026

Zusätzlich sollte noch die Option für einen nachträglichen Schallschutz geprüft werden. Erst nach Terminzusage der Subunternehmer wird der Auftrag für die Ausführung erteilt. Auch sollte in den Werkverträgen die Konventionalstrafe geregelt sein, wenn die Gewerke nicht termingerecht erstellt werden können und eine Übergangsheizung notwendig wird. Die PEP-Ingenieure AG wird sich diesen Anliegen annehmen.

Zudem werden Offerten für zusätzliche Arbeiten eingeholt:

- Plattenboden Heizungsraum
- Malerarbeiten Heizungsraum

Beschlussfassung; die nachstehenden Unternehmer werden mit folgendem Quorum für den geplanten Heizungsersatz mandatiert:

BKP 2: PoliBau AG

BKP 23: CKW AG

BKP 24: Hermann Schwyzer AG

BKP 221: Pendola GmbH

BKP 294: PEP Ingenieure AG

Ja-Stimmen: Frau Frank / Familie Kamber / Familie Nikolsky/Nikolska / Frau Schnider / Herr Schucker

Nein-Stimmen: Herr Schräml / Herr Werlen

Enthaltungen: keine

Nachtrag der Verwaltung:

In diesem Zusammenhang wird zudem entschieden, dass der Öltank nur ausser Betrieb genommen wird. Eine Demontage wird seitens Eigentümerschaft nicht gewünscht.

9. Beschlussfassung für die Freigabe des Finanzierungsplans für die neue Heizung über den Erneuerungsfonds/allfällige nötige Einlagen der Eigentümerinnen und Eigentümer in den Erneuerungsfonds, gemäss Vorschlag der Gebau Verwaltungs AG

Der Vorsitzende teilt mit, dass zwei Varianten für die Finanzierung ausgearbeitet wurden:

Variante 1: Entnahme von CHF 100'000.00 aus dem Erneuerungsfonds, Restbeträge mittels 3 Akontozahlungen, fällig per 31.07.2025 / 30.09.2025 / 30.11.2025

Variante 2: Entnahme von CHF 150'000.00 aus dem Erneuerungsfonds, Restbeträge mittels 3 Akontozahlungen, fällig per 31.07.2025 / 30.09.2025 / 30.11.2025

Beschlussfassung: die Anwesenden entscheiden sich einstimmig für die Variante 2.

10. Antrag S. Schrämli: «Abstimmung zum Ersatz der Verwaltungsfirma GEBAU: Es soll bis 01.01.2026 eine neue Verwaltungsfirma gesucht und gefunden werden. Der Auftrag dazu sollen zwei Eigentümer erhalten»

Beschlussfassung: der Antrag von Herrn Schrämli wird mit Quorum gem. Reglement (qualifizierte Mehrheit) abgelehnt:

5 Nein-Stimmen: Frau Frank / Familie Kamber / Familie Nikolsky/Nikolska / Frau Schnider / Herr Schucker

2 Ja-Stimmen: Herr Schrämli / Herr Werlen

0 Enthaltungen

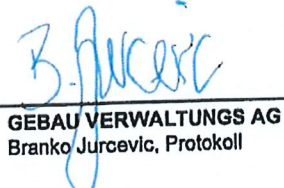
11. Verschiedenes

Die Sitzung wird um 19.00 Uhr geschlossen.

Hergiswil, 04. Juni 2025



GEBAU VERWALTUNGS AG
Dominic Bättscher, Vorsitz



GEBAU VERWALTUNGS AG
Branko Jurcevic, Protokoll

pep

04.06.2025
MFH Grauenstein 5, Hergiswil NW
Ersatz Wärmeerzeugung

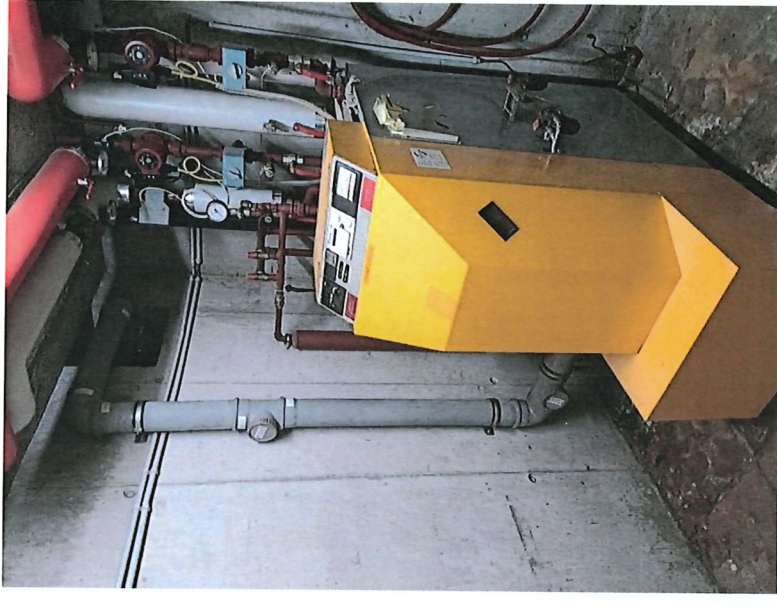
Inhalt der Präsentation

- 1. Ausgangslage
- 2. Energiegesetz
- 3. Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- 4. Kostenaufstellung
- 5. Weiteres Vorgehen
- 6. Varia

1. Ausgangslage

Ausgangslage

- Mehrfamilienhaus mit 9 Parteien
- Bestehende Wärmeerzeugung über Ölheizkessel, Bj. 2003 und 63 kW Heizleistung
- 2 Stk. Heizgruppen für Raumheizung
- Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung
- Brauchwarmwasser dezentral elektrisch
- Heizölverbrauch $\varnothing$ 7'031 Liter pro Jahr (seit 2017)
- Heizleistungsbedarf Gebäude ca. 41 kW
- Firma Innotherm AG, Tägerwilen ist Konkurs → Wartung durch Seeholzer Heiztechnik AG, Sigigen
- → Ersatzteile Ölbrenner noch vorhanden, ggf. Brenner tauschen
- → Ersatzteile Heizkessel nicht mehr vorhanden!



2. Energiegesetz

Energiegesetz Kt. Nidwalden

Revidiertes Energiegesetz per 1. November 2021 in Kraft getreten. Umsetzung von:

- Energiestrategie 2050
- Mustervorschriften der Kantone (MuKE n 20214)

Ersatz des Wärmeerzeugers

- Ersatz des Wärmeerzeugers in bestehenden Bauten mit Wohnnutzung ist bewilligungspflichtig
- Ein Teil der Energie muss aus erneuerbaren Quellen stammen
 - Ausnahmen: Gebäude mit Zertifizierung nach Minergie oder deren GEAK-Gesamtenergieeffizienz mind. Klasse D
 - Für alle anderen ist eine von 11 Standardlösungen umzusetzen. Für vorliegendes Projekt Standardlösung Nr. 3 zur Erfüllung des Anteils erneuerbarer Energie beim Heizungsersatz:
 3. Wärmepumpe mit Erdsonde, Wasser oder Aussenluft Elektrisch angetriebene Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

Zentrale Elektroboiler

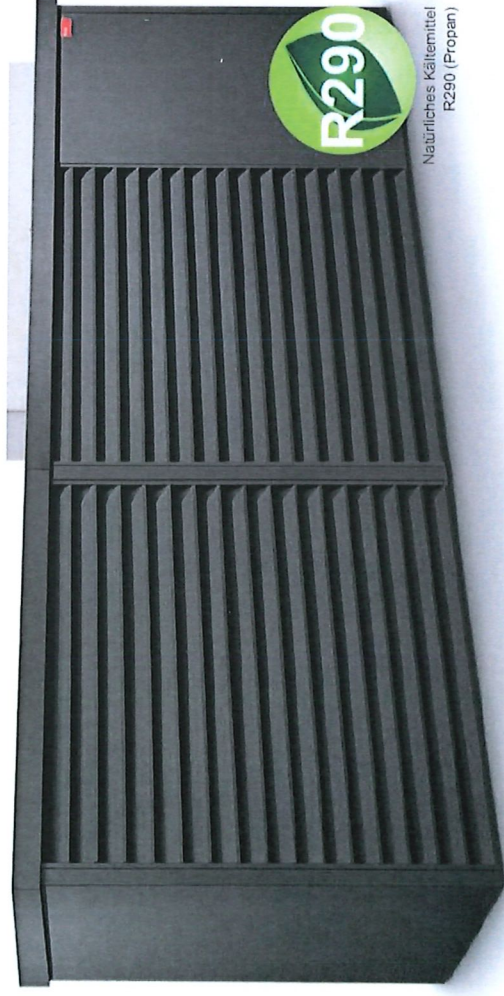
Für Elektroboiler besteht keine Sanierungspflicht. Bei Wohnbauten ist im Schadenfall kein eins zu eins Ersatz mehr gestattet. Bei Ersatz ist die Installation einer direkten elektrischen Erwärmung des Warmwassers nur zulässig, wenn das Warmwasser während der Heizperiode mit dem Wärmeerzeuger für die Raumheizung erwärmt oder vorgewärmt wird oder wenigstens zur Hälfte mit erneuerbarer Energie erzeugt wird. Ausgenommen bleiben Etagenboiler in den einzelnen Wohnungen, die nach wie vor erlaubt sind.

Kantonales Förderprogramm Energieeffizienz und erneuerbare Energie

Neben den gesetzlichen Bestimmungen schafft der Kanton Anreize, um die Ziele der Energiestrategie zu erreichen. Wer beim Ersatz des Wärmeerzeugers eine vollständig erneuerbare Lösung wählt, kann beim Kanton ein Fördergesuch stellen.

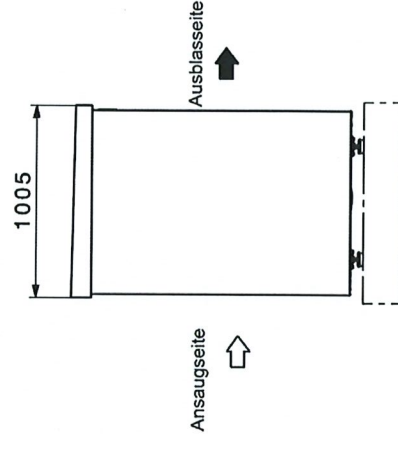
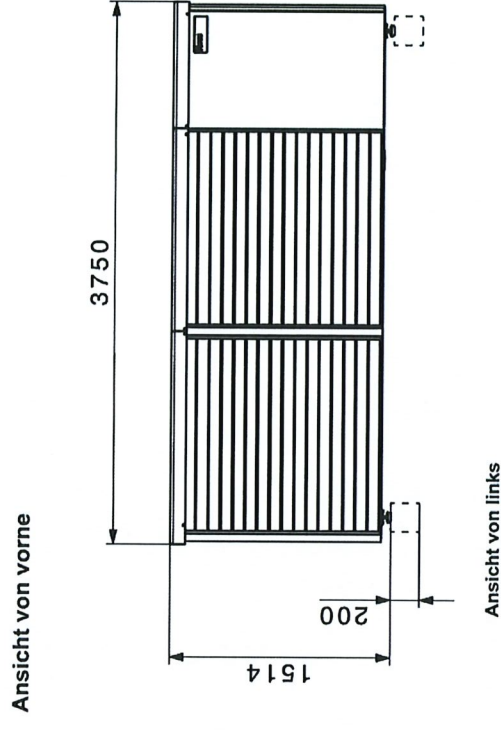
3. Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Wärmepumpe



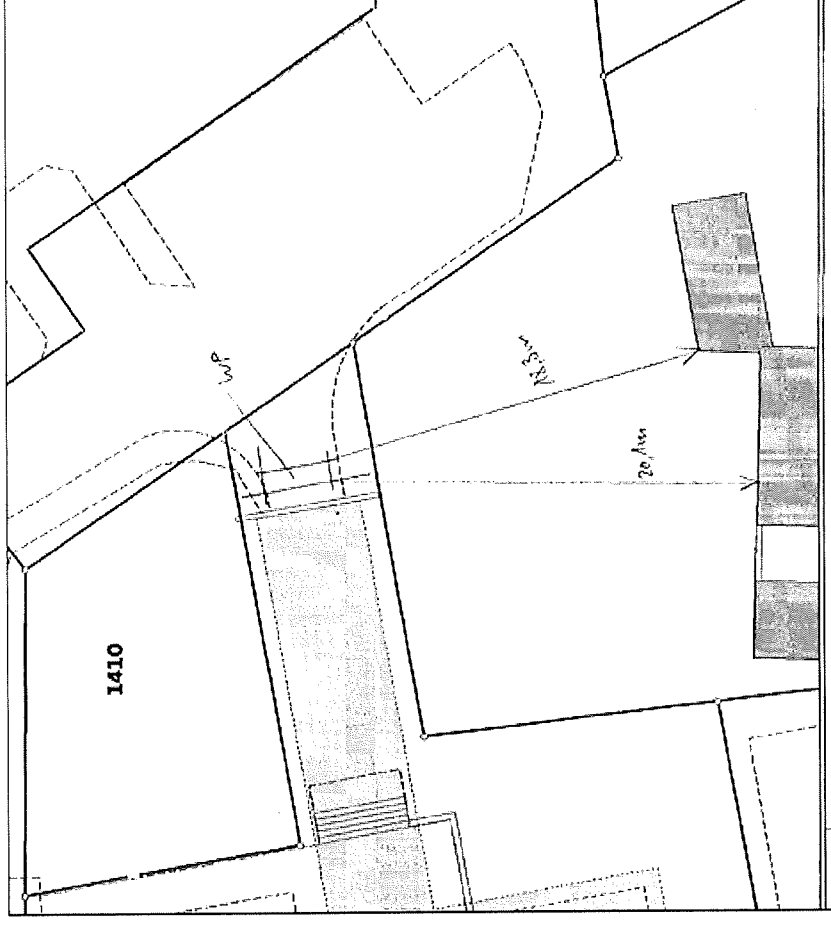
- Natürliches Kältemittel R290 (Propan) (1 x 4.8kg und 1 x 4.9kg)
- Abmessungen 3'750 x 1'005 x 1'514mm (L x B x H)
- Gewicht ca. 1'000 kg
- Serviceabstand und min. Abstand Luftzirkulation

PEP Ingenieure AG



Luft-/Wasser-Wärmepumpe Herausforderungen

- Produktauswahl bei erforderlicher Leistungsgrösse eingeschränkt
- Schalldruckpegel Wärmepumpe
 - Max. Schallleistungspegel Tagbetrieb 65 dB(A)
 - Max. Schallleistungspegel Nachtbetrieb 59 dB(A)
 - Schalldruckpegel
 - in 5m Abstand 37 dB(A)
 - in 10m Abstand 31 dB(A)
- Grenzwert 45 dB(A) gemessen beim Nachbarn aussen am Fenster
- Lärmschutznachweis Wärmepumpe: Schalldruckpegel 43.8 dB(A) beim Nachbarn mit 18.3m Distanz
- Akzeptanz Nachbarschaft → Einsprache bei Eingabe Baubewilligung



Aufstellung Wärmepumpe



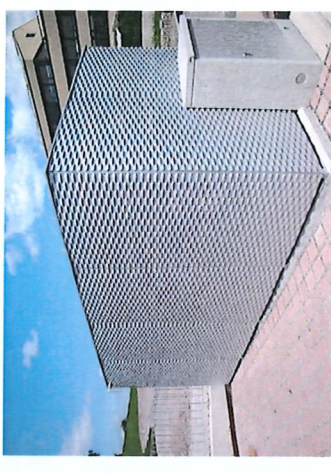
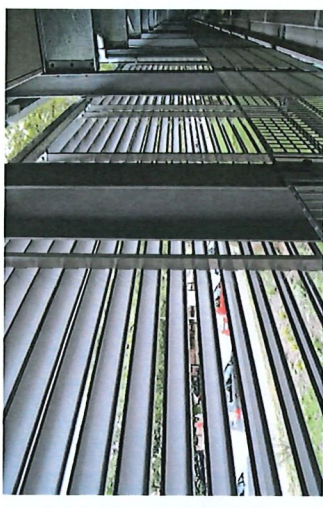
- Podest Wärmepumpe 4.8 x 2.5m (L x B) aus Stahlträgern und Gitterrost
- Rundum Geländer
- Zugänglichkeit mit Leiter

RAL 9006
Weißaluminium

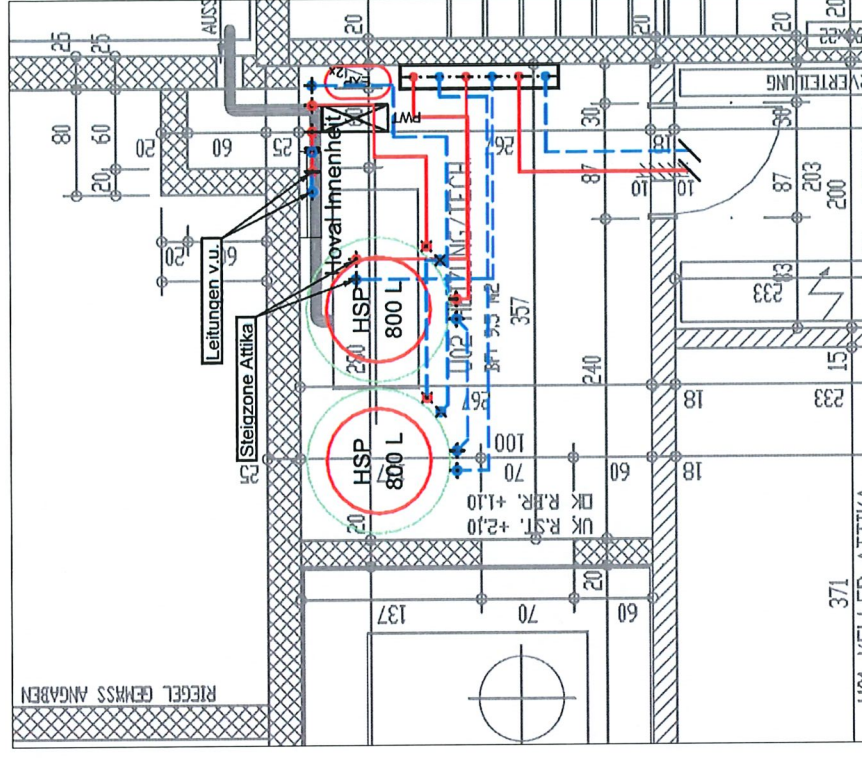
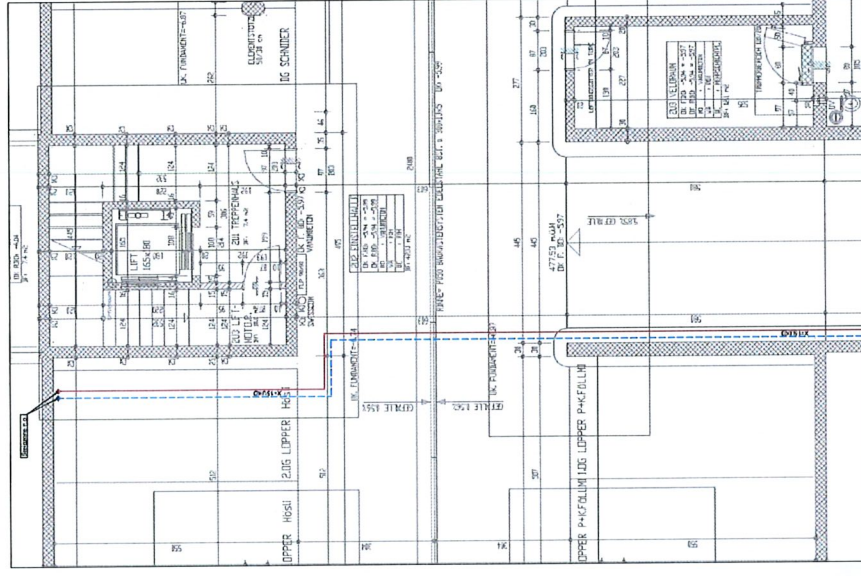
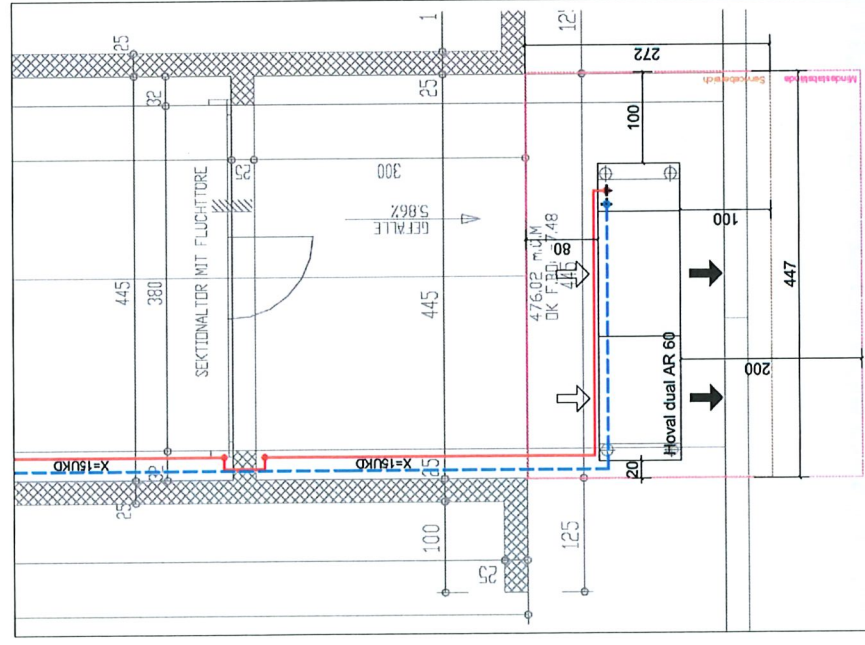
farbentema.de

Verkleidung Podest für Wärmepumpe

- Auf einer Längs- & einer Breiseite
- Höhe Verkleidung ca. 2.25m
- Farbe z.Zt. RAL 9006 - Weissaluminium



Disposition Heizungsanlage



4. Kostenaufstellung

Offerteinholung – Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Folgende Unternehmer wurden angefragt:

- **BKP 2 Bauliche Arbeiten**
 - Amrein Bau AG, Emmen
 - PoliBau AG, Hergiswil
 - Clemens Christen Bau GmbH, Stans
 - PK Bau AG, Giswil
- **BKP 221 Metallbau**
 - Helfenstein Metallbau, Horw
 - Pendola GmbH, Malters
- **BKP 23 Elektro**
 - Elektro Wild+Barmettler AG, Oberdorf
 - Elektro Waser AG, Hergiswil → **Kein Angebot eingereicht**
 - CKW Gebäudetechnik AG, Stans
- **BKP 24 Heizung**
 - Schwyzer Heizungen AG, Stans
 - Achermann AG, Oberdorf → **Kein Angebot eingereicht**
 - Niedermann HLK AG, Stans → **Kein Angebot eingereicht**
 - Gallati AG, Luzern

PEP Ingenieure AG

Kostenaufstellung – Luft-/Wasser-Wärmepumpe

BKP-Nr.	Bezeichnung	Günstigstes Angebot	Preis [netto, inkl. MwSt.]
2	Bauliche Arbeiten	PoliBau AG, Hergiswil	3'826.75 CHF
221	Metallbau	Pendola GmbH, Malters	26'546.10 CHF
23	Elektroanlage	CKW Gebäudetechnik AG, Stans	19'031.20 CHF
24	Heizungsanlage	Hermann Schwyzer AG, Stans	122'000.00 CHF
294	Honorare	PEP Ingenieure AG, Luzern	21'079.50 CHF
		Total	192'483.55 CHF
Abzüglich	Förderbeiträge		-12'656.00 CHF
		Total	179'827.55 CHF

Exklusiv:

- Reserven für Unvorhergesehenes, Änderungs-/Zusatzwünsche, exkludierte Leistungen, etc....
- Mobile Heizungsanlage (Provisorien)
- Erhöhung Absicherung Hausanschlusskasten Elektro ca. 4'000.- CHF
- Restliches Heizöl verkaufen, abpumpen, abtransportieren und Heizölschlacke entsorgen
- Leiter für Zugänglichkeit Wärmepumpe (handelsübliche Leiter)

PEP Ingenieure AG

5. Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen – Realisierung Wärmepumpe

- Entscheid Realisierung Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Meldung Wärmeerzeugersatz und Erstellen Lärmschutznachweis Wärmepumpe
 - Vergabe sämtlicher Arbeiten und Erstellen Auftragsbestätigungen / Werkverträge
 - Detailplanungen verschiedene Gewerke
 - Erstellen Terminprogramm Realisierung
 - Startsitzung vor Ort mit allen Teilnehmern
 - Realisierung der Arbeiten mit Bauleitung sämtlicher Gewerke
-
- Start Umbauarbeiten Ziel: September 2025
 - Fertigstellung Umbauarbeiten Ziel: Vor Heizsaison 2025/2026

6. Varia

Fragen?

pep

PEP Ingenieure AG
Bundesstrasse 9
6003 Luzern

**21. VERSAMMLUNG DER
STOCKWERKEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT**

GRAUENSTEIN 5, 6052 HERGISWIL

PROTOKOLL

Datum: Dienstag, 24. September 2024 (18.00 – 19.25 Uhr)

Ort: Restaurant Glasi, 6052 Hergiswil

Vorsitz: Herr Dominic Bäscher, Gebau Verwaltungs AG

Protokoll: Herr Dominic Bäscher, Gebau Verwaltungs AG

Anwesend: Frau Astrid Frank
Herr und Frau Urs und Margrit Kamber
Herr Milos Nikolsky
Frau Charlotte Schnider & Kurt Esenwein
Herr und Frau Hans und Elise Schucker
Herr Peter Werlen
Herr Stefan Schräml
Herr und Frau Josef und Sara Beck vertreten durch Gebau Verwaltungs AG

Abwesend:

Traktandum:

1. Begrüssung

Der Vorsitzende begrüsst alle Anwesenden zur 21. Versammlung der STWEG Grauenstein 5, Hergiswil.

2. Präsentation der Variantenstudie Heizungsersatz PEP Ingenieure AG

Herr Schräml schlug vor, auf die Präsentation der Variantenstudie «Heizungsersatz» von der PEP-Ingenieure AG, zu verzichten.

3. Wahl des Protokollführers

Gemäss Reglement muss für jede Eigentümerversammlung ein Protokollführer bestimmt werden der nicht Stockwerkeigentümer zu sein braucht. Die Eigentümer wählen Herr Dominic Bäscher einstimmig für diese Aufgabe. Peter Werlen wünscht, dass in Zukunft von zwei Eigentümern unterzeichnet wird. Die Eigentümer Frau Schnider und Herr Werlen werden von der Versammlung gewählt.

4. Feststellung der Präsenz und Beschlussfähigkeit

Die Zahl der anwesenden Eigentümer oder deren Vertretung erfüllt die für die Beschlussfähigkeit sowie die Beschlussfassung notwendige Anzahl Stimmen und Wertquoten.

5. Genehmigung der Traktandenliste

Die Traktandenliste der 21. STWEG-Versammlung wurde den Eigentümer mit den Unterlagen zugestellt. Herr Schrämli schlug vor, an dieser Versammlung auf die Präsentation der Variantenstudie durch die PEP-Ingenieure AG zu verzichten. Die übrigen Traktanden wurden genehmigt.

6. Beschlussfassung Thematik Heizungsersatz / Finanzierung

Ohne vorherige Eingabe eines Antrages wünschen die Eigentümer Herr Werlen und Herr Schrämli eine Ergänzung der Variantenstudie «Ersatz durch eine Ölheizung». Dazu wird ein GEAK-Gutachten benötigt. Herr Werlen übermittelt der Verwaltung Vorschläge verschiedener Unternehmen, welche um eine Offerte gebeten werden. Die Verwaltung wird im Anschluss die entsprechenden Unternehmen anschreiben und die gewünschten Offerten einholen. Als bald diese vorhanden sind, werden diese der Eigentümerschaft zur Auswahl und Freigabe zur Verfügung gestellt (im Sinne eines Zirkularbeschlusses). Sobald das GEAK-Gutachten erstellt ist, wird die PEP-Ingenieure AG die bestehende Variantenstudie entsprechend ergänzen.

Weiter wird der Beschluss gefasst, dass bei einer Sanierung der Heizung künftig auf ein Free-Cooling verzichtet wird. Aus diesem Grund reaktiviert die Verwaltung den pausierten Zählerersatz bei der Siemens Schweiz AG.

Nachtrag Verwaltung: der Zählerersatz findet am 05. November 2024 statt. Die Verwaltung hat die Siemens Schweiz AG weiter über ein Abnahmeprotokoll beauftragt, in welchem ausgewiesen wird, dass die Zähler nun korrekte Messwerte liefern.

7. Erledigungen der Verwaltung gemäss Protokoll vom 07.09.2023

Die der Verwaltung übertragenen Aufgaben wurden erledigt.

Herr Werlen, Frau Frank und Frau Schnider teilen auf Nachfrage der Verwaltung mit, dass ihre Handsender noch immer nicht richtig funktionieren. Der Vorsitzende bittet die betroffenen Parteien, ein Bild des Handsenders der Verwaltung zu senden, damit die Verwaltung dies mit dem Torbauer erneut prüfen kann.

Das Protokoll der 20. ordentlichen Eigentümerversammlung wurde genehmigt.

8. Erledigung der Verwaltung gemäss Protokoll vom 11.04.2024

Das Protokoll der ausserordentlichen Eigentümerversammlung vom 11.04.2024 wurde genehmigt.

9. Genehmigung der Jahresrechnung 01.07.2022 – 30.06.2023

Die gemäss Reglement erstellte Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 01.07.2022 bis 30.06.2023, basierend auf den ausgewiesenen und ausgelesenen Verbrauchswerten, wird mit 7 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme (Herr Werlen), von der Versammlung genehmigt.

1. Frau Frank gleicht die errechneten Guthaben aus, welche in der Abrechnung mit den Durchschnittsverbräuchen der Periode 01.07.2017 bis 30.06.2022 erstellt wurde. Die Verwaltung darf dafür die Akonto-Zahlung von CHF 5'000.00 von Frau Frank (mit Ihrer Zustimmung) verwenden. Diese Ausgleichszahlungen sind unabhängig von der gemäss Reglement erstellten und von der Revision geprüften Jahresrechnung.
2. Frau Schnider bezahlt freiwillig, ohne Präjudiz, CHF 1'000.00 in den Erneuerungsfond per Ende Geschäftsjahr 2024/2025 ein, wenn damit das Thema Heizkosten 2022/2023 und 2023/2024 endgültig vom Tisch ist.

10. Bericht der Revision

Die Kopie des Revisionsberichtes wurde den Eigentümern zugestellt. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass die Buchführung und die Jahresrechnung 2022/2023 dem Gesetz und den Statuten entsprechen. Frau Della Giacoma empfiehlt die Abnahme der Rechnung und Entlastung der Verwaltung.

Der Revisionsbericht wird durch die Eigentümerschaft gutgeheissen.

11. Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 01.07.2022 – 30.06.2023

Die Verwaltung erhält die Décharge.

12. Genehmigung der Jahresrechnung 01.07.2023 – 30.06.2024

Die gemäss Reglement erstellte Jahresrechnung für das Geschäftsjahr 01.07.2023 bis 30.06.2024, basierend auf den ausgewiesenen und ausgelesenen Verbrauchswerten, wird mit 7 Ja-Stimmen gegen 1 Nein-Stimme (Herr Werlen), von der Versammlung genehmigt.

1. Frau Frank gleicht die errechneten Guthaben aus, welche in der Abrechnung mit den Durchschnittsverbräuchen der Periode 01.07.2017 bis 30.06.2022 erstellt wurde. Die Verwaltung darf dafür die Akonto-Zahlung von CHF 5'000.00 von Frau Frank (mit Ihrer Zustimmung) verwenden. Diese Ausgleichszahlungen sind unabhängig von der gemäss Reglement erstellten und von der Revision geprüften Jahresrechnung.
2. Frau Schnider bezahlt freiwillig, ohne Präjudiz, CHF 1'000.00 in den Erneuerungsfond per Ende Geschäftsjahr 2024/2025 ein, wenn damit das Thema Heizkosten 2022/2023 und 2023/2024 endgültig vom Tisch ist.

13. Bericht der Revision

Die Kopie des Revisionsberichtes wurde den Eigentümern zugestellt. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass die Buchführung und die Jahresrechnung 2023/2024 dem Gesetz und den Statuten entsprechen. Frau Della Giacoma empfiehlt die Abnahme der Rechnung und Entlastung der Verwaltung.

Der Revisionsbericht wird durch die Eigentümerschaft gutgeheissen.

14. Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 01.07.2023 – 30.06.2024

Die Verwaltung erhält die Décharge.

15. Erneuerungsfonds

a) Rechnungsablage

Die Einzahlung der Periode 2023/2024 ist am 07.06.2024 erfolgt. Eine entsprechende Bestätigung wurde den Eigentümern mit dem Revisionsbericht zugestellt. Der aktuelle Saldo des Erneuerungsfonds beträgt CHF 168'440.86.

b) Zukünftige Einlage in den Fonds

Die Eigentümer beschliessen einstimmig eine Einlage von CHF 20'000.00.

16. Budget 2024/2025

Das Budget für das Geschäftsjahr 01.07.2024 bis 30.06.2025 sieht einen Gesamtaufwand von CHF 65'920.00 vor. Das Budget wurde insbesondere bei den Gemeinschaftlichen Kosten angepasst, da die Variantenstudie für den Heizungsersatz sowie der Zählerersatz der Siemens Schweiz AG in der Periode 2024/2025 fällig werden.

Herr Werlen wünscht zudem sämtliche Rechnungen des Gärtners.

17. Varia

Wortmeldung Herr Kamber:

Er möchte gerne wissen, welche Variante der Studie derzeit präferiert werden würde, insbesondere im Zusammenhang mit der möglichen Gefahr einer Terrainverschiebung. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Gefahr minim ist, jedoch ein Restrisiko nicht ausgeschlossen werden könne. Das Hauptproblem ist eher, dass aufgrund des Felsgesteins des Pilatus nicht sehr tief gebohrt werden kann. Daher wäre eine Luft-Wasserwärmepumpe die zu bevorzugende Ersatzart. Bei beiden Varianten ist eine Baueingabe erforderlich.

Wortmeldung Frau Frank:

Frau Frank erkundigt sich, ob die Eigentümerschaft Interesse hat, die neue Zähleranlage der Siemens Schweiz AG durch einen neutralen Experten prüfen zu lassen. Die Eigentümerschaft wünscht, dies durch einen unabhängigen (ausserkantonalen) Experten gegenprüfen zu lassen.

Wortmeldung Frau Frank:

Frau Frank teilt mit, dass sie durch Schweizer Banken und Immobilienmakler schätzen liess, wie sich die Wertsteigerung der Objekte durch einen Heizungsersatz auswirke. Diese teilten Frau Frank mit: «Wie und ob die Heizung saniert wird, hat einen Einfluss von bis ca. 10% auf den Verkaufspreis». Weiter informiert sie, dass im Zusammenhang mit einem Verkauf die letzten 5 Protokolle freigegeben werden müssten.

Festlegung der nächsten Versammlung (Geschäftsjahr 2024/2025):

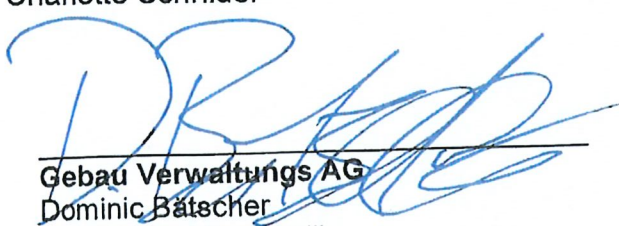
Die 22. Versammlung der Stockwerkeigentümerschaft wird **auf Mittwoch, 10. September 2025** festgelegt. Die Versammlung findet wiederum im Glasi Restaurant Adler, Hergiswil statt.

Die Sitzung wird um 19:25 Uhr geschlossen.

Hergiswil, 25. November 2024

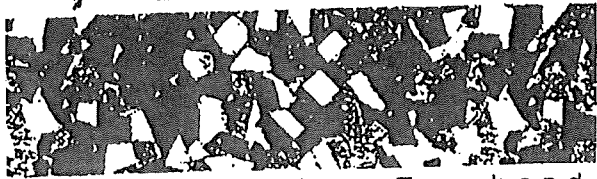
Stockwerkeigentümergeinschaft
Peter Werlen

Stockwerkeigentümergeinschaft
Charlotte Schnider



Gebau Verwaltungs AG
Dominic Batscher
(Vorsitz und Protokoll)

ALEX FÖLLMI



Immobilien-Treuhand-
Verwaltung

Sonnhaldenstrasse 61
6052 Hergiswil am See
Telefon 041-95 16 85
Telefax 041-95 35 83



Herrn
Johann Blättler
Grauenstein
6052 HERGISWIL

Hergiswil, 17. Oktober 1995 Fö/bg

VERWALTUNG STOCKWERKEIGENTUM Grauenstein, 6052 Hergiswil

Sehr geehrter Herr Blättler

Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir die Verwaltung der Stockwerkeinheiten der Häuser im Grauenstein zu folgenden Konditionen übernehmen können:

Honorar pro Wohnung (Einheit) pauschal Fr. 550.-- + 6,5 % MWSt.

In diesem Preis sind sämtliche Leistungen gemäss Artikel 3.1.1 und 3.3.1 der Honorarordnung des Schweizerischen Verbandes der Immobilien-Treuhänder SVIT Zentralschweiz, inkl. Nebenkosten (Fotokopien, Porto, etc.) inbegriffen.

Das Honorar ist jährlich, jeweils per Ende Oktober zu bezahlen.

Dieser Vertrag ist bis 5 Jahre über den Bezug der letzten Liegenschaft der Überbauung Grauenstein gültig.

Mit freundlichen Grüssen

ALEX FÖLLMI AG

Einverstanden:

Hergiswil, 25. 10. 95


Johann Franz Blättler


Alex Föllmi

g) Ersatzpflichtige Auslagen und Leistungen

- Inserate, Informations-,
Betriebs- und ähnliche
Spesen
nach effektivem Aufwand
- Telefon, Porti, Formulare,
Kopien usw.
Abrechnung der effektiven Aus-
lagen oder in einer Pauschal-
entschädigung von ¼% bis ½%
der gesamten Bruttojahresmiet-
zinseinnahmen

3.3 Verwaltung von Stockwerkeigentum

3.3.1 Leistungen des Auftragnehmers

Die Leistungen der Verwaltung (technischer und finanzieller Bereich) ergeben sich aus dem Wortlaut des Reglements und des separat abzuschliessenden Verwaltungsvorgabes mit der Eigentümergemeinschaft.

Sie umfassen neben den im vorgehend erwähnten allgemeinen Verwaltungsvorgabes aufgeführten Dienstleistungen insbesondere:

- die Einberufung und die Leitung der Eigentümerversammlung
- das Führen der Beschlussprotokolle, das Ausführen der Beschlüsse der Gemeinschaft und die Abgabe des Rechenschaftsberichts
- Inkasso von Mietzinsen für Gemeinschaftsanlagen und von Nebenkosten sowie Rechnungsstellung und Inkasso für die ordentlich zu leistenden Vorschüsse für Betriebskosten
- Inkasso der Beträge und Verwaltung des Erneuerungsfonds
- Buchführung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben
- Vornahme aller Zahlungen aus den Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft
- Erstellen der Jahresrechnung sowie eines Budgets
- Erstellen und Überwachen der Hausordnung, eines allfälligen Waschplanes sowie der Waschküchenordnung
- Vertretung der Gemeinschaft gegen aussen
- Anstellung und Entlohnung des Hauswartes
- Einführung des Hauswartes anhand des Pflichtenheftes in den Aufgabenbereich und regelmässige Kontrolle der Hauswartarbeiten
- Abschluss von Versicherungsverträgen, Kündigung und Erweiterung des Deckungsumfanges, jeweils im Einvernehmen mit der Delegation (allenfalls der Eigentümergemeinschaft)

- Aufnahme von Schadenfällen und Festlegung der Ursache oder des Verursachers
- Schadenregulierung mit den Versicherungsgesellschaften
- Abschluss von Serviceverträgen für Anlagen und Einrichtungen wie Liftanlagen, Waschmaschinen, Trocknungsapparate, Ölbrenner, Heizöltanks etc., welche periodisch gewartet und kontrolliert werden müssen
- Regelmässige Kontrollbesuche in der zu verwaltenden Liegenschaft zur Überprüfung des Gesamtzustandes
- Auftragserteilung für vorsorglich notwendige Reparaturen und Renovierungen an solide und qualifizierte Handwerker, Unternehmer und Lieferanten. Überwachung und Kontrolle der erteilten Aufträge
- Einkauf der Brennstoffe und Erstellung der Heiz-/Gemeinschaftskostenabrechnung auf Ende der Abrechnungsperiode. Verrechnung der Mehr- oder Gutschrift der Minderkosten an die Eigentümer
- Für grössere Arbeiten (Sanierungen), welche die Verwaltung erbringt, wird im Sinne der SIA-Honorarordnung für die Arbeitsleistung speziell Rechnung gestellt

Nicht zu den im Honorar inbegriffenen Leistungen der Verwaltung gehören die Vermietung und Verwaltung einzelner Eigentumsanteile.

3.3.2 Entschädigungen bei Verwaltung von Stockwerkeigentum und Miteigentum

Die Leistungen der Verwaltung (technischer und finanzieller Bereich) ergeben sich aus dem Wortlaut des Reglements und des separat abzuschliessenden Verwaltungsvorgabes mit der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

Die Bemessung des Honorars pro Einheit richtet sich nach dem Arbeitsaufwand und kann bei einem effektiven Minderarbeitsaufwand (Objekt ohne Einstellhalle, ohne Waschküchenbetrieb etc.) gekürzt, bzw. bei einem Mehrarbeitsaufwand (grosse Gartenanlage, mehrere Häuser, Schwimmbäder und Sauna etc.) erhöht werden.

Unter Einheit ist eine Wohnung, Laden- oder Bürofläche bis 150 m² zu verstehen.

Grundhonorar: Fr. 2000.– +
Honorar pro Einheit, Fr. 300.– bis
Fr. 400.–

HIER BIN ICH ZUHAUSE



Absichtserklärung

Berechtigtes Grundstück:
den Eigentümern der Parzelle GB Nr. 1321, Hergiswil

Stockwerkeigentümerschaft Grauenstein 5, Hergiswil
Vertreten durch Gebau Verwaltungs AG

Und

Belastetes Grundstück
Zwischen der Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 1410, Hergiswil

Frau Charlotte Schnider

Vertragsgegenstand:

Die Eigentümerin der Parzelle 1410 räumt den jeweiligen Eigentümern der Parzelle 1321 ein **Näherbaurecht** ein. Dieses Näherbaurecht ermöglicht es, eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe auf der Parzelle 1321 näher an der Grenze zur Parzelle 1410 zu errichten, als es die geltenden kantonalen oder kommunalen Bauvorschriften vorsehen.

Die Unterzeichnenden vereinbaren nach der rechtskräftigen Bewilligung des Baugesuchs zur Erstellung einer neuen Luft-Wasser Wärmepumpe, die Einträge der untenstehend umschriebenen Dienstbarkeitsverträge ins Grundbuch vorzunehmen.

Dienstbarkeiten:

GB Hergiswil: Parzelle 1410: Last: Näherbaurecht zu Gunsten Parzelle 1321, gemäss Plan und Beleg

GB Hergiswil: Parzelle 1321: Recht: Näherbaurecht zu Lasten Parzelle 1410, gemäss Plan und Beleg

Bedingungen:

Das Näherbaurecht beschränkt sich ausschliesslich auf die Errichtung und den Betrieb einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Das Näherbaurecht tritt erst dann in Kraft und wird wirksam, wenn die Gemeinde Hergiswil die Baubewilligung für die genannte Luft-Wasser-Wärmepumpe rechtskräftig erteilt.

Die genauen Massnahmen, insbesondere der zulässige Grenzabstand und die Position der Wärmepumpe, sind in den von der Gemeinde Hergiswil zu bewilligenden Plänen (Baubewilligungsdossier «Ersatz Wärmeerzeuger durch Luft-/Wasser-Wärmepumpe») detailliert festgelegt und bilden einen integralen Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

Lärmemissionen und andere Immissionen aus dem Betrieb der Wärmepumpe sind so gering wie möglich zu halten und müssen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Bedingungen:

Die Dienstbarkeit wird im Grundbuch des Kantons Nidwalden auf der Parzelle 1410 als Last und auf der Parzelle 1321 als Recht eingetragen.

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Eintrag der Dienstbarkeit entstehen (Notariatsgebühren, Grundbuchgebühren etc.), tragen die Eigentümer der Parzelle 1321.

Sollte die Baubewilligung für die Wärmepumpe nicht erteilt oder wieder entzogen werden, erlischt diese Dienstbarkeit, ohne dass es einer separaten Löschung bedarf.

Die aufgeführten Punkte müssen von einem Notar geprüft, wenn nötig ergänzt, in öffentlichen Urkunden festgehalten und dem Grundbuch zur Eintragung zugeführt werden.

Beilagen:

Protokolle a.o. ETV: „Beschlussfassung neuer, optimierter Standort“, 06. August 2025

Kopie Baugesuch „Ersatz Wärmeerzeuger durch Luft-/Wasser-Wärmepumpe“

Eigentümer Parzelle 1321



STWEG Grauenstein 5, 6052 Hergiswil
vertreten durch Gebau Verwaltungs AG

Eigentümer Parzelle 1410



Charlotte Schnider

GEBAU AG – Generalunternehmung

Sonnenbergstrasse 20 | 6052 Hergiswil/Switzerland | Telefon +41 41 632 55 10 | Fax +41 41 632 55 19
info@gebau.ch | www.gebau.ch | MWSt-Nr. 307 349

Auftraggeber:

STWEG Grauenstein 5
c/o Gebau Verwaltungs AG
Sonnenbergstrasse 20
6052 Hergiswil NW

Projekt-Nr.: 1249

Verfasser: Marcel Hartmann

Luzern, den 6. August 2025

Mehrfamilienhaus Grauenstein 5, Hergiswil NW Baubeschrieb Ersatz Wärmeerzeugung



Quelle: Gebau AG, Hergiswil NW (<https://www.gebau.ch/architektur/referenzen/>)

PEP Ingenieure AG
Bundesstrasse 9
6003 Luzern

T +41 41 541 16 01
mail@pep-ing.ch
www.pep-ing.ch

Inhalt

1	Ausgangslage	2
2	Luft-/Wasser-Wärmepumpe	2
2.1	Wärmepumpe	2
2.2	Aufstellung	5
2.3	Farb- und Materialkonzept	7

1 Ausgangslage

Es wird beabsichtigt, die bestehende Wärmeerzeugung durch eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe zu erneuern. Bestehend ist ein Ölheizkessel installiert. Der Ölheizkessel versorgt das Gebäude mit der notwendigen Wärme für die Raumheizung.

Die Erwärmung vom Brauchwarmwasser erfolgt dezentral über elektrische Brauchwarmwasser-Erwärmer.

Bei der Aufstellung der Wärmepumpe sind neben den gesetzlichen Vorgaben zum Schallschutz auch z.B. die Grenzabstände oder maximale Abmessungen einzuhalten.

2 Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Die Aussenluft stellt für die Luft-/Wasser-Wärmepumpe die notwendige Leistung und Energie der Wärmequelle bereit. Die Summe aus Wärmequelle und Strom ergibt die Heizleistung der Wärmepumpe.

Der Aussenluft wird entsprechend Wärme entzogen, welche die Wärmepumpe dann für den internen Kältemittelprozess nutzen kann. Dadurch kann in Verbindung mit elektrischem Strom Wärme produziert werden.

2.1 Wärmepumpe

Als Wärmeerzeugung kommt eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz.

Die Wärmepumpe muss in der Lage sein, die benötigte Heizleistung unter den Temperaturverhältnissen auf der Verdampfer- und Kondensatorseite zu erbringen.

Die Leistung der Wärmepumpe ist ohne Reserven für die Brauchwarmwassererwärmung bemessen.

Um die Laufzeiten der Wärmepumpe in der Teillast zu verlängern und die Anzahl Taktungen (Ein-/Ausschaltzyklen) zu reduzieren, wird ein Heizungsspeicher verbaut.

Als Wärmepumpe wurde eine Hoval Belaria pro 50 ausgewählt, welche die erforderliche Leistung erbringen kann. Die Wärmepumpe verfügt über zwei getrennte Kältekreisläufe und zwei Verdichter mit Frequenzumrichter.

Die Wärmepumpe verfügt über ein natürliches Kältemittel R290 (Propan) mit einer Füllmenge von 1 x 4.8 kg und 1 x 4.9 kg.

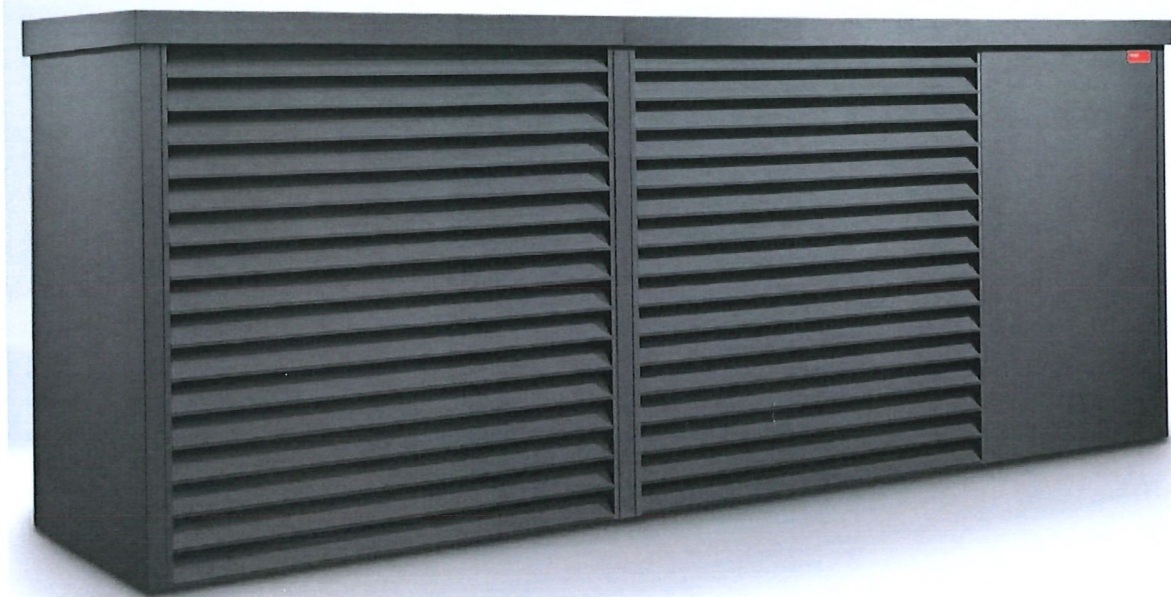


Abbildung 1: Luft-/Wasser-Wärmepumpe Hoval Belaria pro 50

Ansicht von vorne

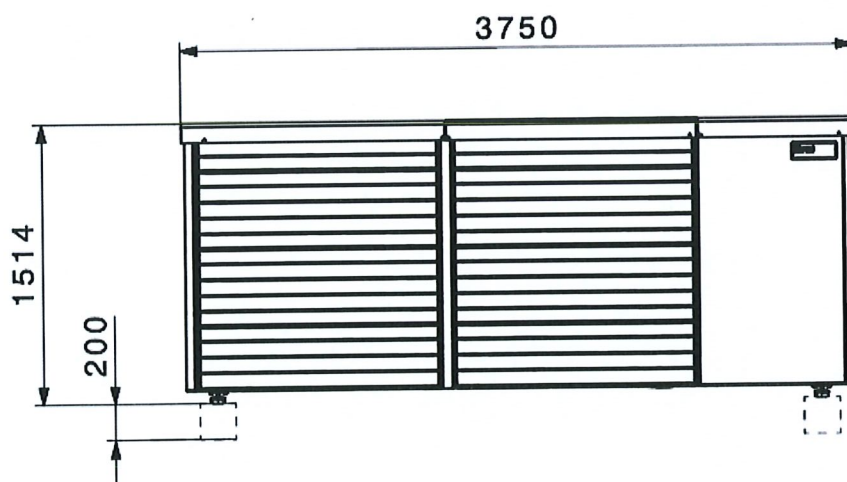


Abbildung 2: Abmessungen Luft-/Wasser-Wärmepumpe Hoval Belaria pro 50

Ansicht von links

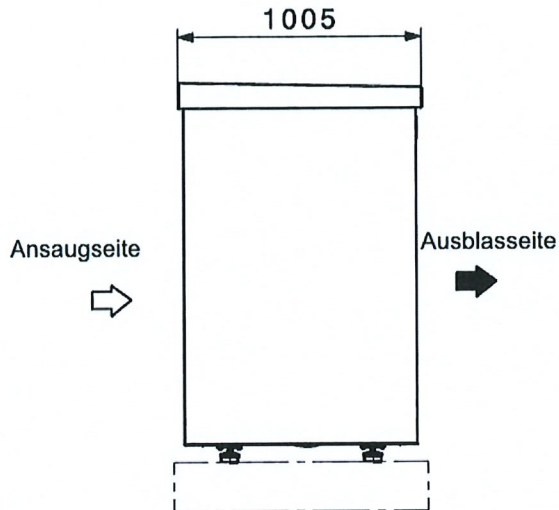


Abbildung 3: Abmessungen Luft-/Wasser-Wärmepumpe Hoval Belaria pro 50

Als Heizungsspeicher werden zwei Hoval EnerVal 800 geplant, welche je ein Volumen von 800 Liter aufweisen.

Auf der minimalen Leistungsstufe der Wärmepumpe (ca. 12.6 kW) wird eine Ladezeit der Heizungsspeicher von rund 44min erreicht. Dadurch sind pro Stunde rund 0.75 Taktungen möglich.

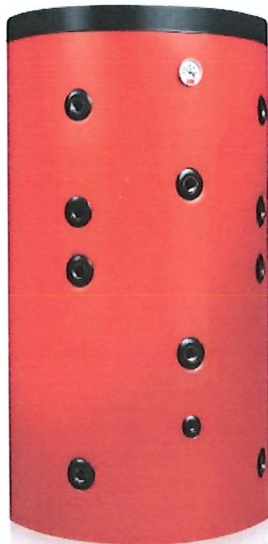


Abbildung 4: Heizungsspeicher Hoval EnerVal 800

Nach dem Heizungsspeicher sind die beiden Heizgruppen (best. aus: Umwälzpumpe, Regelventil, Temperaturfühler und Absperrungen) eingebunden. Die Heizgruppen sorgen für den notwendigen Durchfluss (Umwälzpumpe) durch die Leitungen und die notwendige Heiztemperatur (Regelventil).

Die bestehenden Heizgruppen werden durch neue Heizgruppen ausgetauscht, welche auf die bestehenden Steigleitungen angeschlossen werden. Die Steigleitungen, resp. Heizleitungen werden nur innerhalb vom Technikraum entsprechend den Gegebenheiten angepasst. Ausserhalb der Technikzentrale werden die Leitungen nicht angepasst oder ersetzt.

2.2 Aufstellung

Da die Luft-/Wasser-Wärmepumpe entsprechende Luftmengen für den Wärmeentzug benötigt, muss die Wärmepumpe möglichst an einem freien Aufstellungsort platziert werden.

Da die Wärmepumpe für die Umwälzung der Umgebungsluft entsprechende Ventilatoren einsetzt, entstehen Schallemissionen, welche die Eigentümer und auch die Nachbarschaft nicht beeinträchtigen sollen.

Um sämtliche Bedürfnisse und gesetzlichen Vorgaben erfüllen zu können, ist eine Aufstellung der Wärmepumpe oberhalb der Tiefgarageneinfahrt denkbar.

Die gesamte Einfahrt der Einstellhalle befindet sich auf der gleichen Parzelle, wie das Gebäude Grauenstein 5. Die Wärmepumpe könnte zuvorderst oberhalb der Fahrbahn Einstellhalle platziert werden.

Im Bereich der Einfahrt der Einstellhalle ist das Terrain ca. 1.5 bis 2.0m aufgeschüttet.

Diese Aufschüttung kann entsprechend abgetragen werden, sodass die Wärmepumpe nahezu im Terrain «versenkt» werden könnte.

Da die Wärmepumpe direkt auf die Decke der Einfahrt der Einstellhalle gesetzt wird, muss die stirnseitige Betonwand der Einfahrt entsprechend aufgefräst werden, sodass die notwendige Luftzirkulation über die Wärmepumpe erfolgen kann.

Die Wärmepumpe ist als rotes Rechteck im folgenden Plan enthalten. Die entsprechenden Serviceabstände der Wärmepumpe sind ebenfalls gestrichelt enthalten.

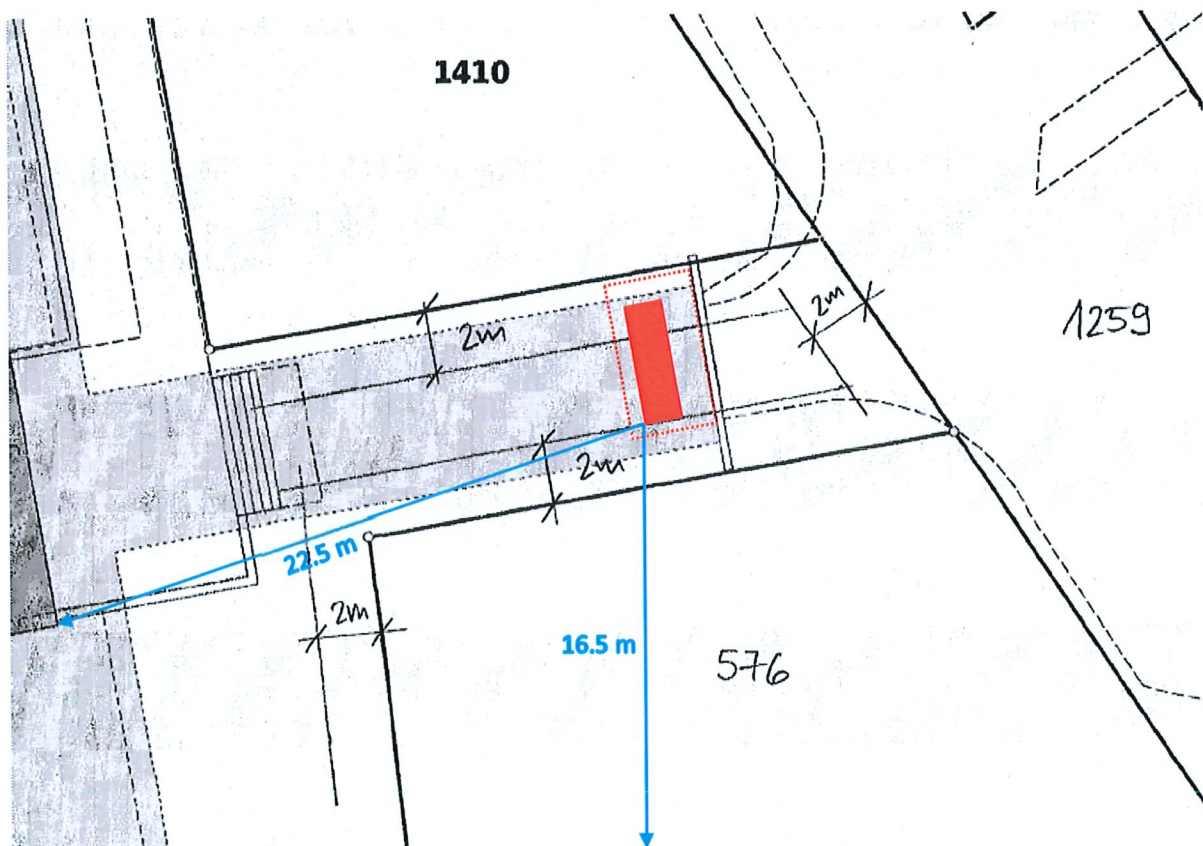


Abbildung 5: Mögliche Aufstellung Luft-/Wasser-Wärmepumpe auf Fahrbahn Einstellhalle

Mit dieser Variante müsste das Näherbaurecht von der Parzelle 1410 eingeholt werden, da der Grenzabstand von 2.0 m nicht eingehalten wird.

Die aufgefäste Stirnseite der Einfahrt Einstellhalle ist mit entsprechenden Geländern zu sichern. Um das optische Erscheinungsbild zu verbessern, wird die komplette Öffnung in der Betonwand mit Streckmetall verkleidet. Das Streckmetall wird mit einem Rahmen, aussen bündig an der Betonwand befestigt.

Das entsprechende Streckmetall muss seitens Lieferanten der Wärmepumpe abgesegnet werden, da die Wärmepumpe für die Luftzirkulation eine möglichst durchlässige Wand benötigt.

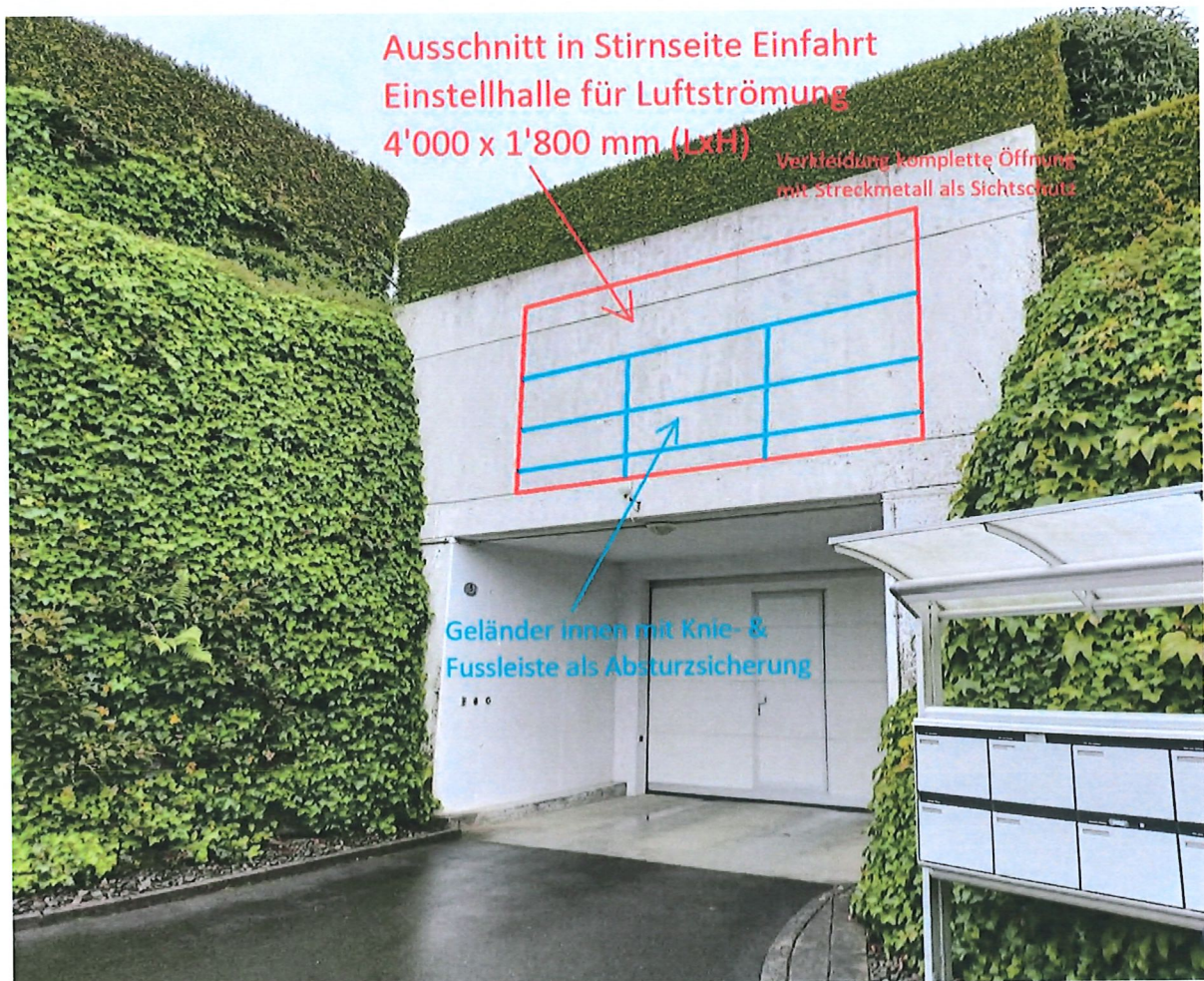


Abbildung 6: Ansicht Einfahrt Einstellhalle

Nachfolgend sind Beispiele Streckmetallwänden aufgeführt, mit welchen die Öffnung in der stirnseitigen Betonwand der Einfahrt Einstellhalle verschliessen.

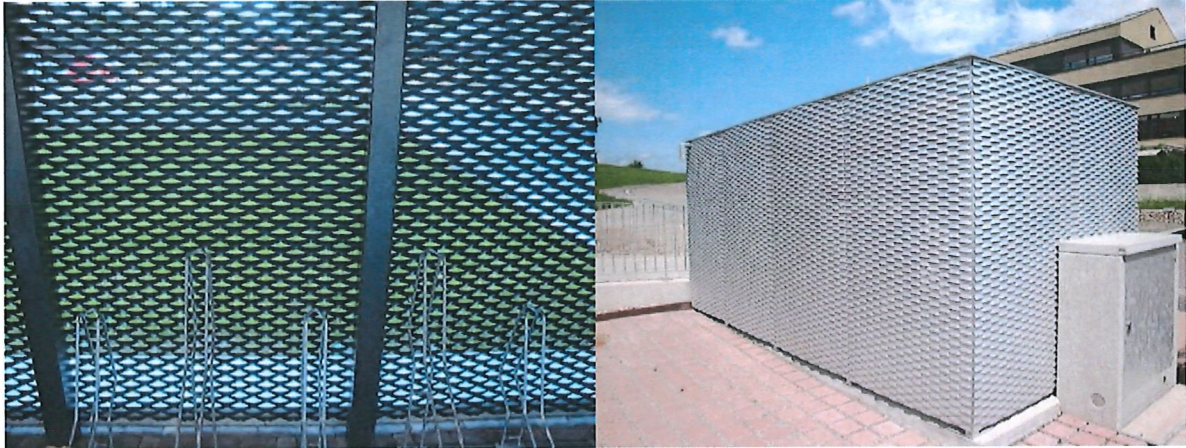


Abbildung 7: Beispiel Streckmetallwand (Quelle: SENNRICH AG, Meilen; <https://sennrichag.ch/qelaender-und-verkleidungen.html>)

2.3 Farb- und Materialkonzept

Nachfolgend sind die möglichen Streckmetalle aufgeführt. Aufgrund der erforderlichen Luftzirkulation muss seitens Lieferant Wärmepumpe noch die Freigabe eingeholt werden.

Typ 1

Fabrikat	Sennrich AG, Meilen
Typ	«Paris»
Transparenz	37%
Masche	76 x 35 x 11mm
Farbe	RAL 9006 – Weissaluminium

Typ 2

Fabrikat	Sennrich AG, Meilen
Typ	«Sennrich»
Transparenz	39%
Masche	77 x 26 x 8mm
Farbe	RAL 9006 – Weissaluminium

Typ 3

Fabrikat	Sennrich AG, Meilen
Typ	«Vaduz»
Transparenz	41%
Masche	100 x 34 x 10mm
Farbe	RAL 9006 – Weissaluminium

Typ 4

Fabrikat	Sennrich AG, Meilen
Typ	«Prag»
Transparenz	40%
Masche	120 x 50 x 15mm
Farbe	RAL 9006 – Weissaluminium

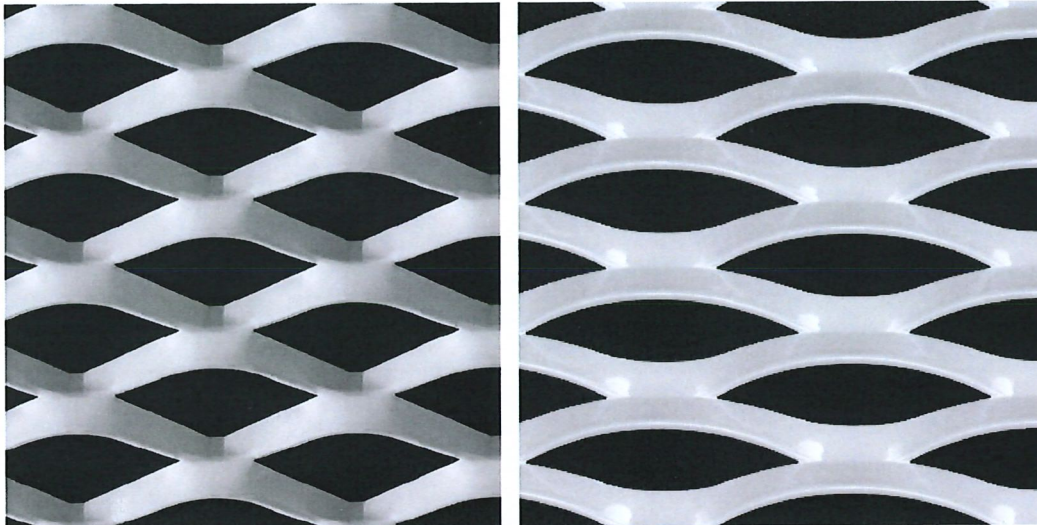


Abbildung 8 rechts: Beispielbild Streckmetall Fabrikat Sennrich Typ "Sennrich"

Abbildung 9 links: Beispielbild Streckmetall Fabrikat Sennrich Typ "Paris"

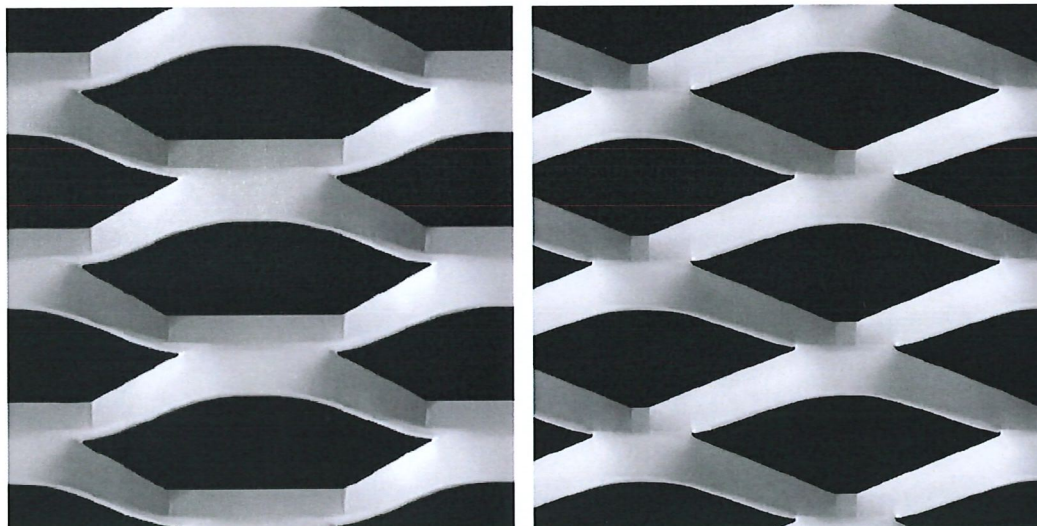


Abbildung 10 rechts: Beispielbild Streckmetall Fabrikat Sennrich Typ «Prag»

Abbildung 11 links: Beispielbild Streckmetall Fabrikat Sennrich Typ "Vaduz"

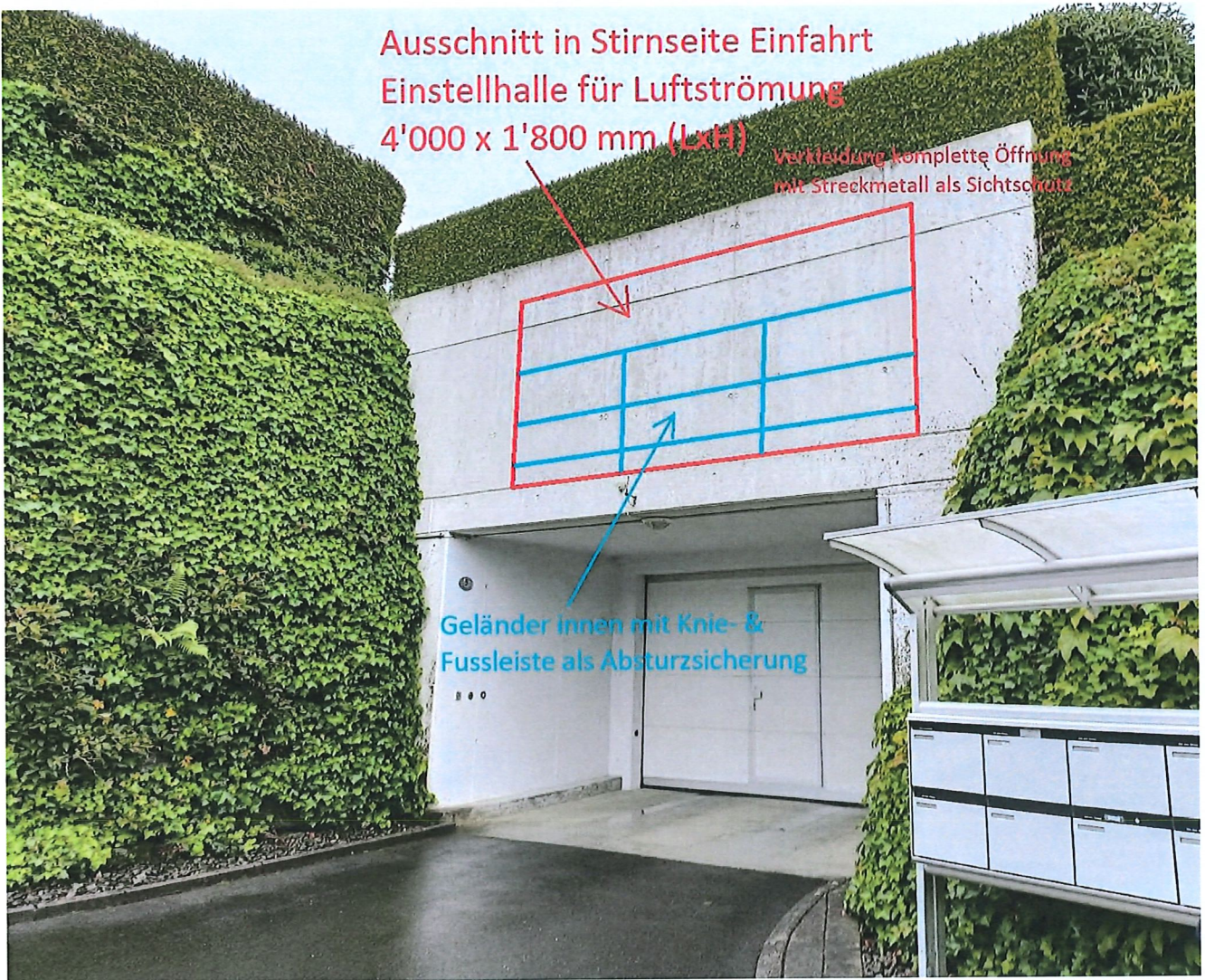


Abbildung 12: Beispielbild Farbe RAL 9006 - Weissaluminium

Ausschnitt in Stirnseite Einfahrt
Einstellhalle für Luftströmung
4'000 x 1'800 mm (LxH)

Verkleidung komplette Öffnung
mit Streckmetall als Sichtschutz

Geländer innen mit Knie- &
Fussleiste als Absturzsicherung





Belaria® pro (40,50)**Typ**

- Energieeffizienzklasse der Verbundanlage mit Regelung ¹⁾
- Raumheizungs-Energieeffizienz «mittleres Klima» 35 °C η_S
- Raumheizungs-Energieeffizienz «mittleres Klima» 55 °C η_S
- Saisonale Leistungszahl mittleres Klima 35 °C/55 °C
- Saisonale Leistungszahl A35W18 ²⁾
- Saisonale Leistungszahl A35W7 ²⁾

	(40)	(50)
35°C/55 °C	A+++/A+++	A+++/A+++
%	200	200
%	160	160
SCOP	5.1/4.1	5.1/4.1
SEER	4.8	4.8
SEER	2.7	2.7

Max./Min. Leistungsdaten Heizen und Kühlen nach EN 14511

- Max. Heizleistung A2W35
- Max. Heizleistung A-7W35
- Min. Heizleistung A15W35
- Max. Kühlleistung A35W18
- Max. Kühlleistung A35W7
- Min. Kühlleistung A35W18

kW	38.4	48.0
kW	35.4	44.2
kW	12.6	12.6
kW	30.5	38.1
kW	28.2	35.2
kW	12.0	12.0

Nennleistungsdaten Heizen nach EN 14511

- Nennheizleistung A2W35
- Leistungszahl A2W35
- Nennheizleistung A7W35
- Leistungszahl A7W35
- Nennheizleistung A-7W35
- Leistungszahl A-7W35

kW	25.4	28.2
COP	4.4	4.4
kW	29.7	33.0
COP	5.4	5.4
kW	25.7	28.6
COP	3.3	3.3

Schalldaten

- Max. Schallleistungspegel Ausseneinheit Tagbetrieb bei A7W55
- Max. Schallleistungspegel Ausseneinheit Nachtbetrieb bei A7W55
- Schallleistungspegel EN 12102 Ausseneinheit ³⁾
- Schalldruckpegel 5 m ⁴⁾
- Schalldruckpegel 10 m ⁴⁾

dB(A)	68	68
dB(A)	59	59
dB(A)	57	57
dB(A)	38	38
dB(A)	32	32

Hydraulische Daten

- Max. Vorlauftemperatur
- Max. Durchfluss Heizungsseite bei A7W35, ΔT 6 K
- Nenndurchfluss Heizungsseite bei A7W35, ΔT 5 K
- Max. Durchfluss Heizungsseite Kühlen, ΔT 3 K
- Druckverlust Heizungsseite bei Nenndurchfluss
- Restförderhöhe Heizungspumpe bei max. Drehzahl Pumpe und Nenndurchfluss
- Restförderhöhe Heizungspumpe bei max. Durchfluss
- Max. Betriebsdruck Heizungsseite ⁵⁾
- Vor-/Rücklaufanschluss Heizung
- Nennluftmenge Ausseneinheit (A7W35 und Nenndrehzahl)
- Max. Luftmenge Ausseneinheit (A7W35 und max. Drehzahl)
- Hydr. Verbindungsleitung max. Länge/Dimension innen

°C	70	70
m³/h	6.3	7.9
m³/h	5.1	5.7
m³/h	9.0	11.3
kPa	18	22
kPa	57	46
kPa	40	37
bar	2.5	2.5
R	2"	2"
m³/h	2 x 6600	2 x 6600
m³/h	2 x 8000	2 x 8000
m/DN	30/50	30/50

Kältetechnische Daten

- Kompressor
- Kältemittel
- Kältemittelfüllmenge
- Kompressorölfüllmenge
- Kompressoröltyp

	modulierend	modulierend
	R290	R290
kg	Kreis 1 = 4.8 Kreis 2 = 4.9	Kreis 1 = 4.8 Kreis 2 = 4.9
l	0.9	0.9
	PZ46M	PZ46M

Typ		(40)	(50)
Elektrische Daten			
• Elektrischer Anschluss Kompressor	V/Hz	3~400/50	3~400/50
• Elektrischer Anschluss Steuerung	V/Hz	1~230/50	1~230/50
• Elektrischer Anschluss Elektroheizeinsatz	V/Hz	-	-
• Max. Betriebsstrom Wärmepumpe	A	39.0	39.0
• Max. Betriebsstrom Kompressor	A	2 x 19.0	2 x 19.0
• Max. Betriebsstrom Ventilator	A	2 x 0.28	2 x 0.28
• Max. Betriebsstrom Elektroheizeinsatz	A	-	-
• Max. Leistungsaufnahme Wärmepumpe	kW	24.0	24.0
• Max. Leistungsaufnahme Ventilator	W	2 x 190	2 x 190
• Max. Anlaufstrom Wärmepumpe	A	< 19.0	< 19.0
• Leistungsfaktor		0.88	0.88
• Externe Absicherung Hauptstrom	A	C / K 40	C / K 40
• Externe Absicherung Steuerstrom	A	B / Z 13	B / Z 13
• Externe Absicherung Elektroheizeinsatz	A	-	-
• Fehlerstromschutzschalter		FI Typ B, I _{Δn} ≥ 300 mA	
• Empfohlene Leitung		Cu 5 x 10 mm ²	
• Elektrische Nennleistung bei A-7W35	kW	7.8	8.7
• Höchste elektrische Leistung bei A-20W60	kW	20	25
• Wirkleistung Wärmepumpe	kW	21.1	21.1
• Max. Betriebsspannung U _b	V	3~400	3~400
• Max. Betriebsstrom I _b	A	39	39
• Max. Ausgangsstrom Inverter	A	2 x 19.0	2 x 19.0
• Pulszahl		3	3
• Max. Schalzhäufigkeit je Stunde/Tag bei t _n 0 °C	n	3/72	3/72
• Ständige Lastwechsel		Nein	Nein
• Anfahren unter Last		Nein	Nein
• Rückspeisung ins Netz		Nein	Nein
• Blindstromkompensation		Nein	Nein
• Anlaufhilfe		Leistungssteuerung	
• Art der Anlaufhilfe		Frequenzumformer	
• Frequenzumformer		60-360 Hz (20-120 rps)	
• Verhältnis Anlaufstrom/Nennstrom		0.49	0.49
Abmessung / Gewicht Ausseneinheit			
• Abmessungen (H x B x T)	mm	1514 x 3750 x 1005	
• Gewicht	kg	1000	1000
• Schutzklasse		IPx4	IPx4
Abmessung / Gewicht Elektrokasten			
• Abmessungen (H x B x T)	mm	750 x 600 x 160	
• Gewicht	kg	25	25
• Schutzklasse		IPx0	IPx0

¹⁾ In Bezug auf das mittlere Klima

²⁾ EN 14825

³⁾ Die Schalldruckpegel gelten, wenn die Ausseneinheit an einer Fassade steht. Diese Werte reduzieren sich um 3 dB(A) wenn die Ausseneinheit frei im Feld steht. Bei Aufstellung in einer Ecke erhöht sich der Schalldruckpegel um 3 dB(A).

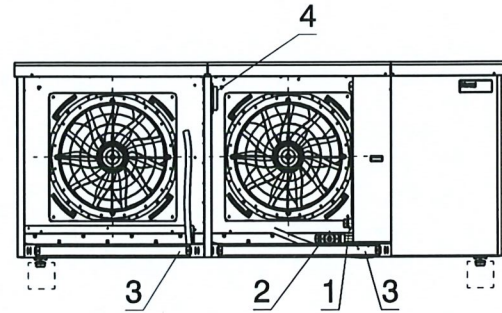
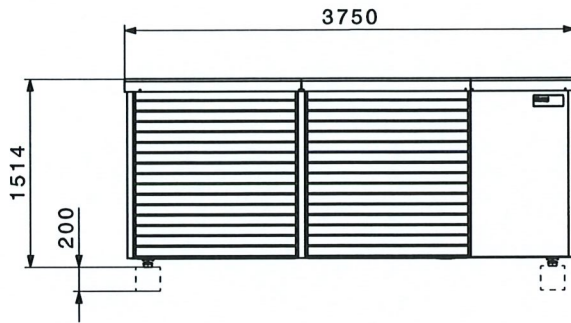
⁴⁾ Die Schallwerte gelten bei sauberem Verdampfer. Diese Werte werden vor der Abtauung kurzzeitig überschritten.

⁵⁾ Maximaler Betriebsdruck der Anlage ohne Trenn-System 2.5 bar, da die Ausseneinheit mit 2.5 bar abgesichert ist. Generelle Absicherung der Anlage im Gebäude mit 3.0 bar vorsehen. Bei Anlagendrücken von 3.0 bar oder mehr muss ein Trenn-System vorgesehen werden.

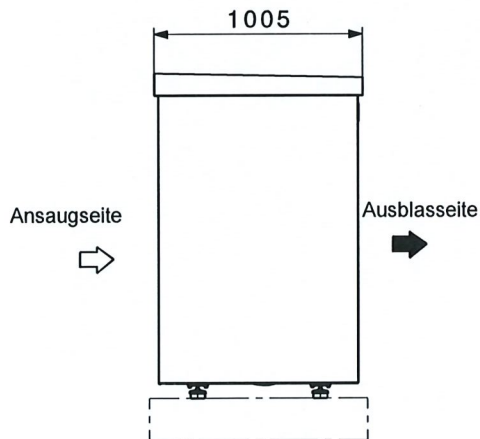
Die Verwendung eines Fehlerstromschutzschalters FI Typ B, I_{Δn} ≥ 300 mA wird empfohlen. Länderspezifische Vorschriften sind zu beachten.

Belaria® pro Ausseneinheit (Masse in mm)

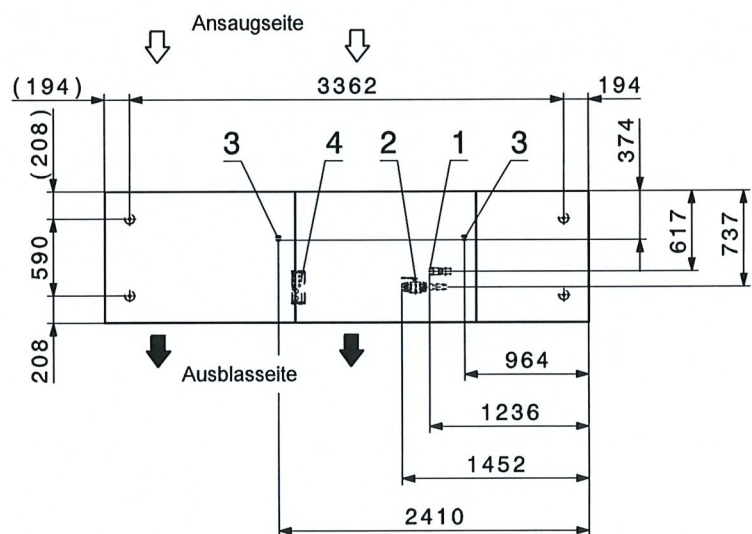
Ansicht von vorne



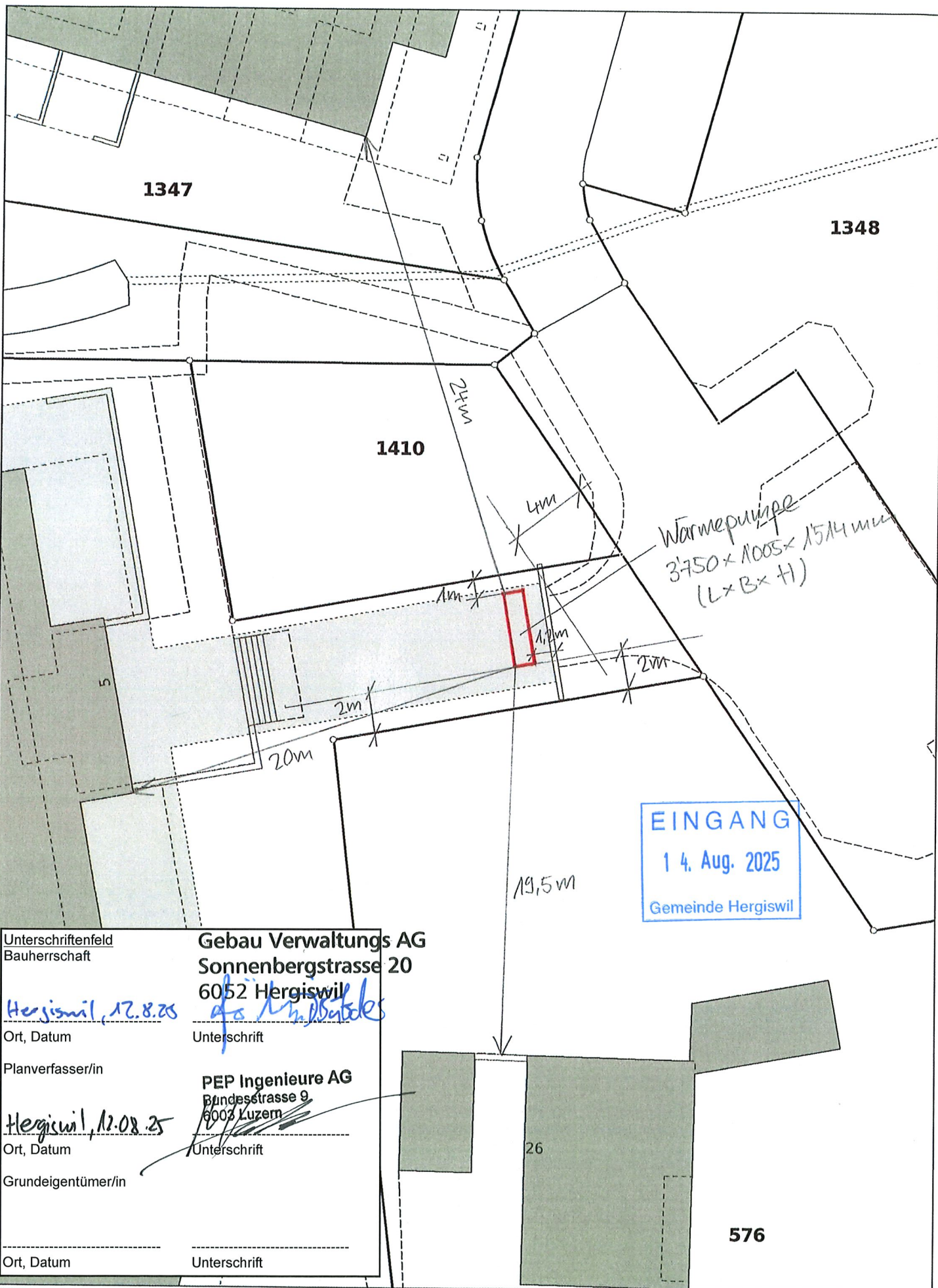
Ansicht von links



Ansicht von oben



- 1 Anschluss hydraulische Verbindungsleitung Vorlauf 2" AG
- 2 Anschluss hydraulische Verbindungsleitung Rücklauf 2" AG
- 3 Kondensatablauf 1 + 2 1"
- 4 Anschluss Elektrik





Objekt / Anlage

MFH Grauenstein 5, 6052 Hergiswil
Detailplan Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Bewilligungsverfahren

pep

PEP Ingenieure AG
Bundesstrasse 9
6003 Luzern

Tel +41 41 541 16 01
info@pep-ing.ch
www.pep-ing.ch

Format 630 x 445mm	Massstab 1:50
Gezeichnet MAHA	Geprüft -
Datum 11.07.2025	Layout-Nr. 001

Plan Nr.	
----------	--

EINGANG

14. Aug. 2025



Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen

Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft/Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW

Gemeinde Hergiswil

Gesuchsteller/in STWEG Grauenstein 5

Adresse Grauenstein 5

Parzelle Nr. 1321

PLZ/Ort 6052 Hergiswil NW

Baugesuch Nr.

Hersteller	Hoval AG	Modell/Typ	Belaria, pro (50)
Heizleistung bei A2 (Teillast nach EN14825)	28.2 kW	Schalleistungspegel LWA2°C bei A2 (Teillast nach EN14825)	62 dB(A)
maximale Heizleistung A-7/W35	44.2 kW	Schalleistungspegel nach ErP (A7/W47-55)	56 dB(A)
Heizleistung bei A2 (Flüstermodus)	25.4 kW	Schalleistungspegel bei A2 (Flüstermodus)	59 dB(A)

Aufstellungsart Aussenaufstellung

Lärmempfindliche Räume am Empfangsort Räume in Wohnungen

Tag Nacht

Massgebender Planungswert am Empfangsort ES II (Wohnzone)

55 dB(A) 45 dB(A)

Einhaltung Belastungsgrenzwerte

Schalleistungspegel		62 dB(A)	62 dB(A)
Umrechnungsterm Schalldruckpegel		-11 dB	-11 dB
Richtwirkungskorrektur D_c	WP freistehend (> 3m Abstand zur Wand)	3 dB	3 dB
Distanz zum Empfangsort	19.5 m	-25.8 dB	-25.8 dB
Lärmschutzmassnahmen		0 dB	0 dB
Schalldruckpegel L_{pA} am Empfangsort		28.2 dB(A)	28.2 dB(A)

Korrekturfaktoren

Pegelkorrektur K1 (Anlagentyp)	für Heizungsanlagen	5 dB	10 dB
Pegelkorrektur K2 (Tongehalt)	schwach hörbar (Normalbetrieb) +2 dB	2 dB	2 dB
Pegelkorrektur K3 (Impulsgehalt)	nicht hörbar	0 dB	0 dB
Betriebszeitkorrektur	Betrieb ohne Zeiteinschränkung	0 dB	0 dB
Beurteilungspegel L_e		35.2 dB(A)	40.2 dB(A)

Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen

Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft/Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW

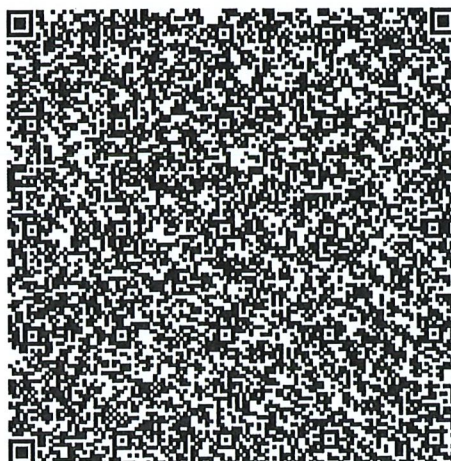
Prüfung vorsorglicher Massnahmen

Innenaufstellung	Nein: nicht möglich bzw. unverhältnismässig Begründung: Löst unverhältnismässige Kosten aus
Schalleistungspegel	Wärmepumpe mit tiefem Schalleistungspegel
Optimierter Aufstellungsort	Lärmoptimierter Standort für Nachbarschaft und eigenes Gebäude
Flüstermodus nicht aktiviert weil	Beurteilungspegel deutlich unter Planungswert
Weitere vorsorgliche Massnahmen	Weitere Lärmschutzmassnahmen zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung wurden geprüft, haben sich aber als nicht verhältnismässig herausgestellt (Kosten höher als 1 % der Anlagekosten oder Wirkung geringer als 3 dB)

Lärmbeurteilung

Einhaltung Belastungsgrenzwerte	Ja	Die Planungswerte werden eingehalten.
Beurteilung Vorsorge	Ja	Die in Betracht fallenden vorsorglichen Massnahmen wurden geprüft, und die verhältnismässigen Massnahmen werden umgesetzt. Das Vorsorgeprinzip wird somit erfüllt.

→ [Zum Online-Formular](#)



Für Rückfragen

Verfasser/in: Marcel Hartmann, PEP Ingenieure AG, marcel.hartmann@pep-ing.ch, 041 541 16 03

Ort, Datum

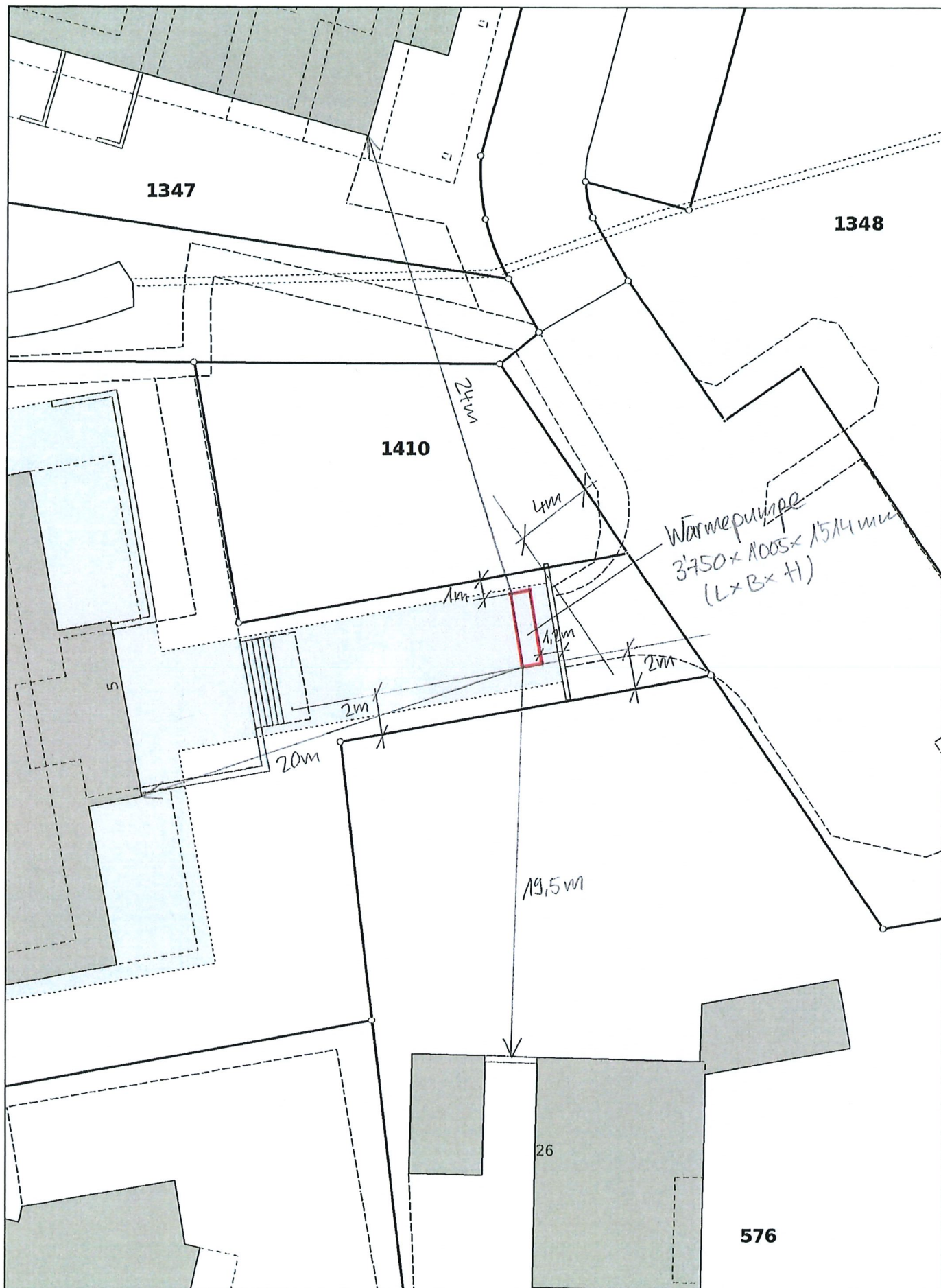
Luzern, 06.08.2025

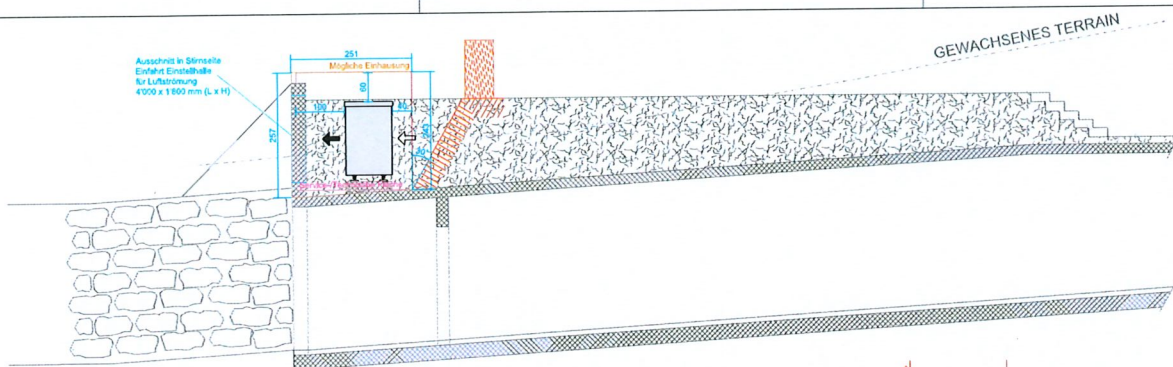
Unterschrift

PEP Ingenieure AG
 Bundesstrasse 9
 6003 Luzern

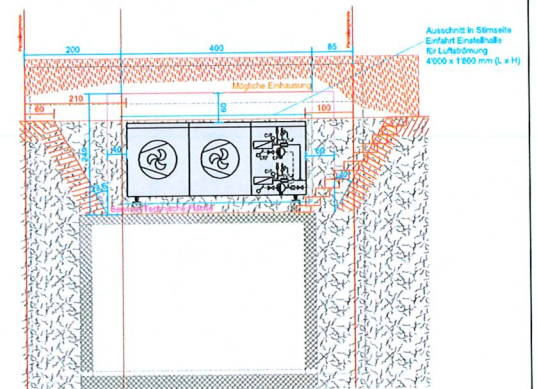
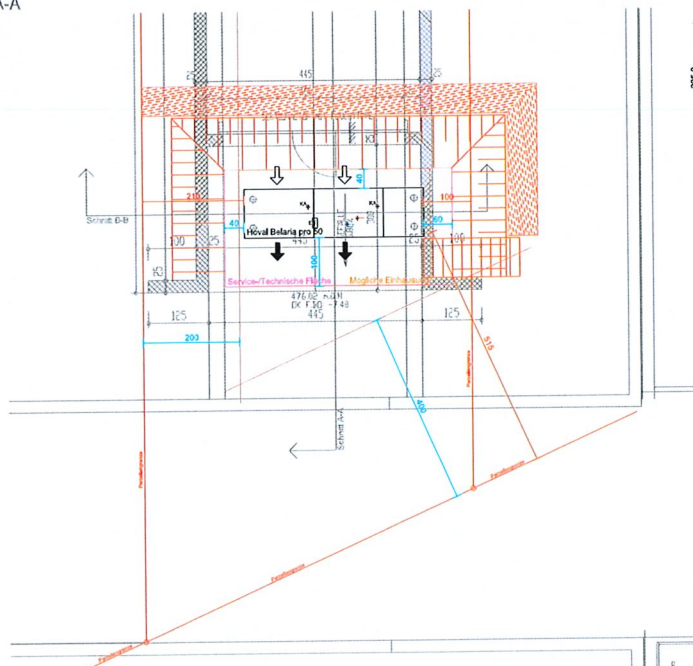
Beilagen:

- ☒ Situationsplan mit Standort Wärmepumpe / Schacht
- ☐ Wohnungsgrundrisse
- ☒ Datenblatt mit Schalleistungsangaben
- ☒ Dokumentation Lärmschutzmassnahmen





Schnitt A-A



Schnitt B-B

Index	Datum	Gezeichnet	Geprüft	Beschreibung
A				
B				
C				
D				
E				

Objekt / Adresse

MFH Grauenstein 5, 6052 Hergiswil
Detailplan Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Bewilligungsverfahren

pep

PEP Ingenieure AG
Bundesstrasse 9
6053 Luzern
Tel. +41 41 541 16 01
info@pep-ling.ch
www.pep-ling.ch

Form	Massstab
630 x 445 mm	1:50
Gezeichnet	Geprüft
MAHA	+
Datum	Lageplan
11.07.2025	601
Plan-Nr.	

Belaria® pro (40,50)

Typ

- Energieeffizienzklasse der Verbundanlage mit Regelung ¹⁾
- Raumheizungs-Energieeffizienz «mittleres Klima» 35 °C η_S
- Raumheizungs-Energieeffizienz «mittleres Klima» 55 °C η_S
- Saisonale Leistungszahl mittleres Klima 35 °C/55 °C
- Saisonale Leistungszahl A35W18 ²⁾
- Saisonale Leistungszahl A35W7 ²⁾

	(40)	(50)
35 °C/55 °C	A+++/A+++	A+++/A+++
%	200	200
%	160	160
SCOP	5.1/4.1	5.1/4.1
SEER	4.8	4.8
SEER	2.7	2.7

Max./Min. Leistungsdaten Heizen und Kühlen nach EN 14511

- Max. Heizleistung A2W35
- Max. Heizleistung A-7W35
- Min. Heizleistung A15W35
- Max. Kühlleistung A35W18
- Max. Kühlleistung A35W7
- Min. Kühlleistung A35W18

kW	38.4	48.0
kW	35.4	44.2
kW	12.6	12.6
kW	30.5	38.1
kW	28.2	35.2
kW	12.0	12.0

Nennleistungsdaten Heizen nach EN 14511

- Nennheizleistung A2W35
- Leistungszahl A2W35
- Nennheizleistung A7W35
- Leistungszahl A7W35
- Nennheizleistung A-7W35
- Leistungszahl A-7W35

kW	25.4	28.2
COP	4.4	4.4
kW	29.7	33.0
COP	5.4	5.4
kW	25.7	28.6
COP	3.3	3.3

Schalldaten

- Max. Schallleistungspegel Ausseneinheit Tagbetrieb bei A7W55
- Max. Schallleistungspegel Ausseneinheit Nachtbetrieb bei A7W55
- Schallleistungspegel EN 12102 Ausseneinheit ³⁾
- Schalldruckpegel 5 m ⁴⁾
- Schalldruckpegel 10 m ⁴⁾

dB(A)	68	68
dB(A)	59	59
dB(A)	57	57
dB(A)	38	38
dB(A)	32	32

Hydraulische Daten

- Max. Vorlauftemperatur
- Max. Durchfluss Heizungsseite bei A7W35, ΔT 6 K
- Nenndurchfluss Heizungsseite bei A7W35, ΔT 5 K
- Max. Durchfluss Heizungsseite Kühlen, ΔT 3 K
- Druckverlust Heizungsseite bei Nenndurchfluss
- Restförderhöhe Heizungs Pumpe bei max. Drehzahl Pumpe und Nenndurchfluss
- Restförderhöhe Heizungs Pumpe bei max. Durchfluss
- Max. Betriebsdruck Heizungsseite ⁵⁾
- Vor-/Rücklaufanschluss Heizung
- Nennluftmenge Ausseneinheit (A7W35 und Nenndrehzahl)
- Max. Luftmenge Ausseneinheit (A7W35 und max. Drehzahl)
- Hydr. Verbindungsleitung max. Länge/Dimension innen

°C	70	70
m ³ /h	6.3	7.9
m ³ /h	5.1	5.7
m ³ /h	9.0	11.3
kPa	18	22
kPa	57	46
kPa	40	37
bar	2.5	2.5
R	2"	2"
m ³ /h	2 x 6600	2 x 6600
m ³ /h	2 x 8000	2 x 8000
m/DN	30/50	30/50

Kältetechnische Daten

- Kompressor
- Kältemittel
- Kältemittelfüllmenge

	modulierend	modulierend
	R290	R290
kg	Kreis 1 = 4.8 Kreis 2 = 4.9	Kreis 1 = 4.8 Kreis 2 = 4.9
l	0.9 PZ46M	0.9 PZ46M

Typ		(40)	(50)
Elektrische Daten			
• Elektrischer Anschluss Kompressor	V/Hz	3~400/50	3~400/50
• Elektrischer Anschluss Steuerung	V/Hz	1~230/50	1~230/50
• Elektrischer Anschluss Elektroheizeinsatz	V/Hz	-	-
• Max. Betriebsstrom Wärmepumpe	A	39.0	39.0
• Max. Betriebsstrom Kompressor	A	2 x 19.0	2 x 19.0
• Max. Betriebsstrom Ventilator	A	2 x 0.28	2 x 0.28
• Max. Betriebsstrom Elektroheizeinsatz	A	-	-
• Max. Leistungsaufnahme Wärmepumpe	kW	24.0	24.0
• Max. Leistungsaufnahme Ventilator	W	2 x 190	2 x 190
• Max. Anlaufstrom Wärmepumpe	A	< 19.0	< 19.0
• Leistungsfaktor		0.88	0.88
• Externe Absicherung Hauptstrom	A	C / K 40	C / K 40
• Externe Absicherung Steuerstrom	A	B / Z 13	B / Z 13
• Externe Absicherung Elektroheizeinsatz	A	-	-
• Fehlerstromschutzschalter		FI Typ B, IΔn ≥ 300 mA	
• Empfohlene Leitung		Cu 5 x 10 mm²	
• Elektrische Nennleistung bei A-7W35	kW	7.8	8.7
• Höchste elektrische Leistung bei A-20W60	kW	20	25
• Wirkleistung Wärmepumpe	kW	21.1	21.1
• Max. Betriebsspannung U _b	V	3~400	3~400
• Max. Betriebsstrom I _b	A	39	39
• Max. Ausgangsstrom Inverter	A	2 x 19.0	2 x 19.0
• Pulszahl		3	3
• Max. Schalthäufigkeit je Stunde/Tag bei t _n 0 °C	n	3/72	3/72
• Ständige Lastwechsel		Nein	Nein
• Anfahren unter Last		Nein	Nein
• Rückspeisung ins Netz		Nein	Nein
• Blindstromkompensation		Nein	Nein
• Anlaufhilfe		Leistungssteuerung	
• Art der Anlaufhilfe		Frequenzumformer	
• Frequenzumformer		60-360 Hz (20-120 rps)	
• Verhältnis Anlaufstrom/Nennstrom		0.49	0.49
Abmessung / Gewicht Ausseneinheit			
• Abmessungen (H x B x T)	mm	1514 x 3750 x 1005	
• Gewicht	kg	1000	1000
• Schutzklasse		IPx4	IPx4
Abmessung / Gewicht Elektrokasten			
• Abmessungen (H x B x T)	mm	750 x 600 x 160	
• Gewicht	kg	25	25
• Schutzklasse		IPx0	IPx0

¹⁾ In Bezug auf das mittlere Klima

²⁾ EN 14825

³⁾ Die Schalldruckpegel gelten, wenn die Ausseneinheit an einer Fassade steht. Diese Werte reduzieren sich um 3 dB(A) wenn die Ausseneinheit frei im Feld steht. Bei Aufstellung in einer Ecke erhöht sich der Schalldruckpegel um 3 dB(A).

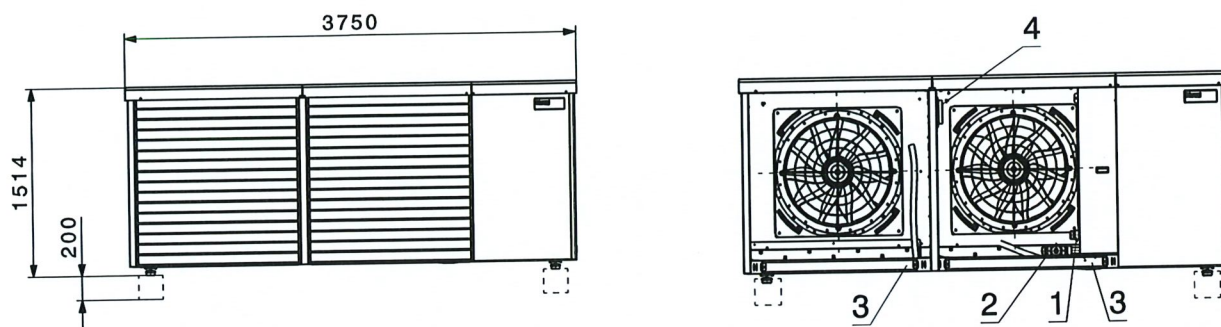
⁴⁾ Die Schallwerte gelten bei sauberem Verdampfer. Diese Werte werden vor der Abtauung kurzzeitig überschritten.

⁵⁾ Maximaler Betriebsdruck der Anlage ohne Trenn-System 2.5 bar, da die Ausseneinheit mit 2.5 bar abgesichert ist. Generelle Absicherung der Anlage im Gebäude mit 3.0 bar vorsehen. Bei Anlagendrücken von 3.0 bar oder mehr muss ein Trenn-System vorgesehen werden.

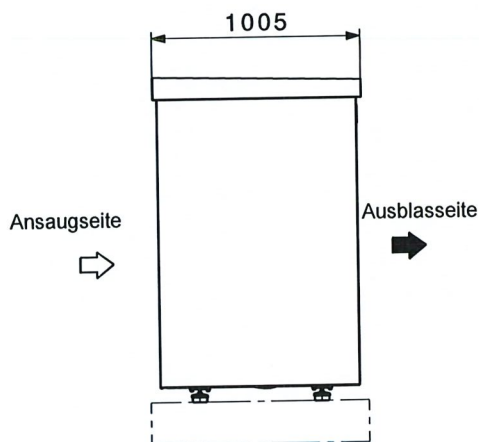
Die Verwendung eines Fehlerstromschutzschalters FI Typ B, IΔn ≥ 300 mA wird empfohlen. Länderspezifische Vorschriften sind zu beachten.

Belaria® pro Ausseneinheit (Masse in mm)

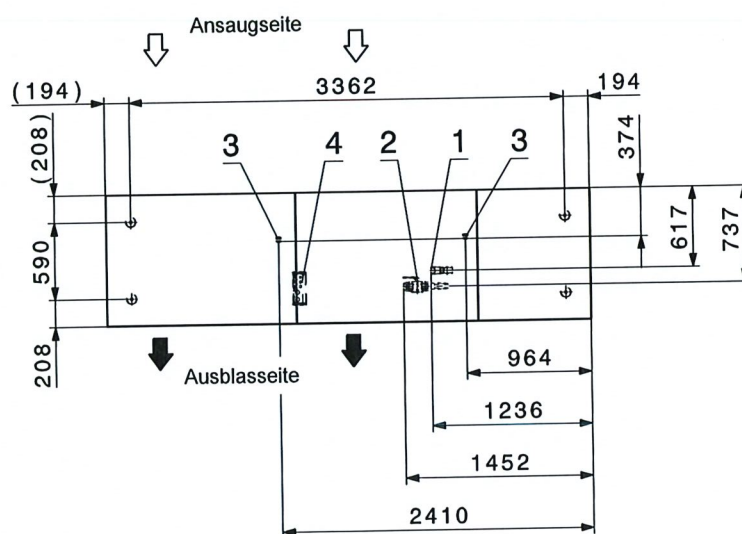
Ansicht von vorne



Ansicht von links



Ansicht von oben



- | | | |
|---|--|-------|
| 1 | Anschluss hydraulische Verbindungsleitung Vorlauf | 2" AG |
| 2 | Anschluss hydraulische Verbindungsleitung Rücklauf | 2" AG |
| 3 | Kondensatablauf 1 + 2 | 1" |
| 4 | Anschluss Elektrik | |

Absender
Coolson AG
Wipf Mario
Knotternstrasse 5
9422 Staad
071 858 21 21
071 858 21 25
mario.wipf@coolson.ch

Empfänger
Firma: PEP Ingenieure AG
Name: Herr Hartmann Marcel
Strasse: Bundesstrasse 9
PLZ/Ort: 6003 Luzern
Tel.: 041 541 16 03
Fax.:
Mail: marcel.hartmann@pep-ing.ch
Datum: 18.06.2025

Betreff: Schallschutzhaube

ANGEBOT A-10021-a Offerte Schallschutzhaube für Luft-/Wasser-Wärmepumpe Hoval Typ Belaria pro 50

Sehr geehrter Herr Hartmann

Vielen Dank für Ihre Anfrage. Anbei unterbreiten wir Ihnen gerne unser Angebot.

Pos.	Anz.	Gegenstand	Beschreibung	Stückpreis CHF netto exkl. MwSt.
1.	1	Schallschutzhaube	Standardhaube für die Wärmepumpe Hoval Belaria pro 40, 50 Ausführung gemäss Abbildung im Anhang	9'979.50
2.	1		Sonderhaube mit 1 schwenkbaren Jalousie für 1-Mann-Service - für die Wärmepumpe Hoval Belaria pro 40, 50 - Variante mit massiven Stahlrahmen - Leicht vergrösserte Abmessungen - Eine Hauptjalousie schwenkbar Ausführung gemäss Abbildung im Anhang	15'783.60
3.	1		Sonderhaube – Alle 4 Luft-Jalousieen können einzeln wie eine Tür aufgeschwenkt werden.	16'774.60

Vorgaben Lärmschutznachweis:
Massnahmen zu Emissionsbegrenzung <1% der Anlagekosten

Günstigste Schallschutzhaube:
9'979.50 CHF netto exkl. MwSt. = 10'787.85 CHF netto inkl. MwSt.

Investitionskosten Anlage
192'500.- CHF netto inkl. MwSt. ohne Schallschutzhaube
203'287.85 CHF netto inkl. MwSt. mit Schallschutzhaube

Anteil Schallschutzhaube: 5.3% = >1% der Anlagekosten = unwirtschaftlich

Detailbeschreibung Position 1

Dach und Wandbleche 1,0mm verzinkt und
Lackiert

- Isolierung 40mm
- Lackierung außen

Zuluft durch Jalousieklappe in den Rückwand

Abluft durch Jalousieklappe in der Vorderwand

Abnehmbare Verkleidungen an Wartungspunkten am Gerät

Für die Installation der Schallschutzabdeckung ist eine Nivellierung des Geländes erforderlich, idealerweise ist eine verlorene Schalung um den gesamten Umfang der Abdeckung erforderlich. Für eine Kondensat-ableitung muss gesorgt werden, diese ist nicht Bestandteil der Abdeckung

Die Rückwand des Gerätes muss ca. 300 - 500 mm von der Wand entfernt sein. Eine Montageanleitung ist Bestandteil der Lieferung.

Die Aussenseite der Haube ist in RAL 9010 gehalten. Variante in anderer Farbe gegen Aufpreis von 40 % des Grundpreises.

Auf der Zuluft- und Abluftseite sind maximal grosse Schallschutzjalousien vorgesehen. Der maximal erreichbare freie Querschnitt beträgt 42% auf der Zuluftseite und 42% auf der Abluftseite.

Achtung:

Der Zuluftraum ist vom Abluftraum getrennt. Es ist zu prüfen, ob die beiden je getrennten 42% freier Querschnitt zusammengerechnet werden dürfen, um die 75% zu erreichen, welche in der Mail von Herrn Bigger / Hoval vom 14.05.2025 – 11:53 erwähnt worden sind.

Detailbeschreibung Position 2

Dach und Wandbleche 1,0mm verzinkt und lackiert

- Isolierung 40mm
- Lackierung außen

Die Rahmen ist aus Stahlvierkantprofile, lackieren RAL 9010

Zuluft durch Jalousieklappen in den Rückwand

Abluft durch Jalousieklappen in der Vorderwand

1 Stück Jalousieklappe für Abluft PHZ 2150x1600 mm, zum Öffnen, in Rahmen auf Scharnieren Abnehmbare Verkleidungen an Wartungspunkten am Gerät

Für die Installation der Schallschutzabdeckung SilentCompact ist eine Nivellierung des Geländes erforderlich, idealerweise ist eine verlorene Schalung um den gesamten Umfang der Abdeckung erforderlich.

Für eine Kondensatableitung muss gesorgt werden, diese ist nicht Bestandteil der Abdeckung

Die Rückwand des Gerätes muss ca. 300 - 500 mm von der Wand entfernt sein

Eine Montageanleitung ist Bestandteil der Lieferung

Die Außenseite der Haube ist in RAL 9010 gehalten

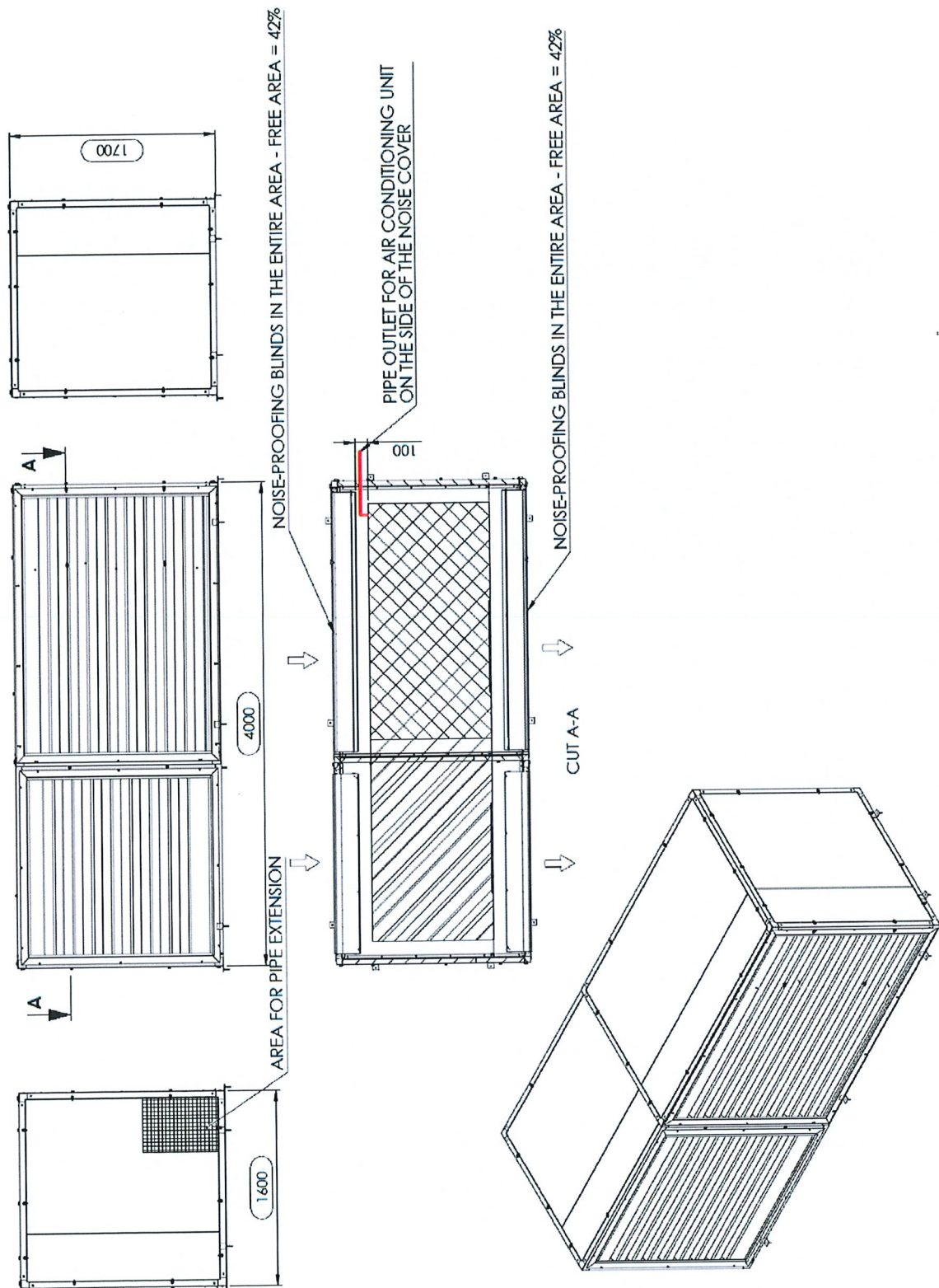
Auf der Zuluft- und Abluftseite sind maximal große Schallschutzjalousien vorgesehen.

Der maximal erreichbare freie Querschnitt beträgt 42 % auf der Zuluftseite und 42 % auf der Abluftseite.

Achtung:

Der Zuluftraum ist vom Abluftraum getrennt. Es ist zu prüfen, ob die beiden je getrennten 42% freier Querschnitt zusammengerechnet werden dürfen, um die 75% zu erreichen, welche in der Mail von Herrn Bigger / Hoval vom 14.05.2025 – 11:53 erwähnt worden sind.

Ausführung Position 1



Muster Bilder

