

Rubrik: Bau, Raum, Verkehr, Umwelt und Energie

Unterrubrik: Baugesuch

Publikationsdatum: KABNW 25.11.2025

Öffentlich einsehbar bis: 25.02.2026

Meldungsnummer: BA-NW05-0000000541

Publizierende Stelle



Politische Gemeinde Hergiswil NW, Seestrasse 54, 6052 Hergiswil NW

Baugesuch – Umbau und Erweiterung Betriebsgebäude Bootshafen, Hergiswil (NW)

Titel

Umbau und Erweiterung Betriebsgebäude Bootshafen

Adresse

Seestrasse 2a
6052 Hergiswil

Parzelle

7

Gesuchstellende Partei

Gemeindebootshafen Hergiswil
Seestrasse 2a
6052 Hergiswil
Schweiz

Rechtsmittel / Einsichtnahme

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: 15.12.2025



KANTON
NIDWALDEN



Beckenried



Buochs



Dallenwil



Emmetten



Ennetbürgen



Ennetmoos



Hergiswil



Oberdorf



Stans



Stansstad



Wolfenschiessen

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

21.11.2025

Archiv Nr.

Amtsblatt

25.11.2025

Entscheid durch

 Bauchef/Bauamt Kommission Gemeinderat

Datum des Entscheids

Bezeichnung Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung Betriebsgebäude Bootshafen

1. Gesuchsteller/in / Bauherrschaft Bei mehreren Gesuchstellern/-innen Vollmacht beilegen.	Name; Firma Vorname Adresse PLZ / Ort	Gemeindebootshafen Hergiswil Seestrasse 2a 6052 Hergiswil	Tel. Fax. Mobile E-Mail	079 203 08 14 info@bootshafen-hergiswil.ch
--	--	---	----------------------------------	---

2. Grundeigentümer/in <input type="checkbox"/> mit Pkt. 1 identisch <input type="checkbox"/> Untersteht BewG Bei mehreren Grundeigentümern/-innen separates Verzeichnis beilegen.	Name; Firma Vorname Adresse PLZ / Ort	Politische Gemeinde Hergiswil Seestrasse 54 6052 Hergiswil	Tel. Fax. Mobile E-Mail	041 632 65 65 info@hergiswil.ch
---	--	--	----------------------------------	--

3. Projektverfasser/in <input type="checkbox"/> mit Pkt. 1 identisch	Name; Firma Vorname Adresse PLZ / Ort	UNIT Architekten AG Werhofstrasse 8 6052 Hergiswil	Tel. Fax. Mobile E-Mail	041 632 50 80 hergiswil@unit.ch
--	--	--	----------------------------------	--

4. Grundstück				
Parz.-Nr.: 7	Ortsbezeichnung / Strasse: Seestrasse 2a			
Parz.-Fläche: 243 m2	anrechenbar gem. 8.1 IVHB:	238 m2	<input checked="" type="checkbox"/> Separzelle	
Zonen: Öc	<input type="checkbox"/> Fließgewässer-Gewässerraum betroffen		Lärm-ES: III	
<input type="checkbox"/> ausserhalb Bauzone	<input type="checkbox"/> Gestaltungsplanpflicht		<input type="checkbox"/> Bebauungsplan vorhanden	
<input type="checkbox"/> Grundwassergebiet	<input type="checkbox"/> Grundwasserschutzzone		<input type="checkbox"/> Grundwasserschutzareal	

5. Schutzobjekte / -gebiete, Baulinien					
Gebäude Kulturobjekt:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> geschützt	schutzwürdig:	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B
Ortsbildschutz/ISOS:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Landsch. empf. Siedl.gebiet:	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja
kant. Landschaftsschutz:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Archäologisches Gebiet:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
BLN-Gebiet:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Naturobjekt betroffen:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Baulinien betroffen:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Jagdbanngebiet:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja

6. Objektbeschrieb					
Art:	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Ersatzbau	<input checked="" type="checkbox"/> An-/Umbau	<input type="checkbox"/> Sanierung	
	<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung	<input type="checkbox"/> Abbruch	<input type="checkbox"/> andere:		
Nutzung:	<input type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Wohnen/ Gewerbe	(Wohnanteil : %)	<input checked="" type="checkbox"/> Gewerbe/Industrie	
	<input type="checkbox"/> öffentl. Gebäude	<input type="checkbox"/> landw. Gebäude	<input type="checkbox"/> andere:		
Kosten: (ohne Bauland / Umgebung)	SFr.: 400'000	m ³ SIA: 293 <input type="checkbox"/> SIA 116	<input checked="" type="checkbox"/> SIA 416	SFr./m ³ :	
Baudaten:	Baubeginn: Anfangs 2026		Baudauer: 4 Monate		
Baugespann:	Ausgesteckt am: gemäss Absprache Bauamt			<input type="checkbox"/> nicht erforderlich (gemäss Absprache Bauamt)	
Bemerkungen :					

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					
Fundationsart:	<input checked="" type="checkbox"/> Flachfundation	<input type="checkbox"/> Pfahlung	=	<u>Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich</u>	
Hang-/Baugrubensicherung:	keine			weiteres:	
Tragkonstruktion UG:	<input type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:	
Tragkonstrukt. EG + OG's:	<input checked="" type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input checked="" type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:	
Tragkonstrukt. oberstes Geschoss:	<input type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input checked="" type="checkbox"/> Stahl	<input checked="" type="checkbox"/> Holz	andere:	
Fassaden UG:	Material:			Farbe:	
Fassaden OG's:	Material: Holzverkleidung/Metall			Farbe: dunkelgrau / metallisch	
Bedachung:	Material: Metall			Farbe: metallisch	
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:			0		
neu:			0		
wegfallend:			0		
Total Plätze	0	0	0	0	0

10. Haustechnik

Bei Luft/Wasser-Wärmepumpen ist ein Lärmschutznachweis erforderlich!

Heizungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung für das Gebäude	<input type="checkbox"/> Zentralheizung für mehrere Gebäude			
	<input type="checkbox"/> Öffentliche Fernwärmeverversorgung	<input type="checkbox"/> Einzelofen			
	<input type="checkbox"/> Keine Heizung	<input type="checkbox"/> andere:			
Energieträger Heizung:	<input type="checkbox"/> Heizöl	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Holzschnitzel	<input type="checkbox"/> Pellets	<input type="checkbox"/> Wärmepumpe Wasser
	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpe Luft	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Sonnenkollek.
	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Erdwärme	<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> andere:
Energieträger Warmwasser:	<input type="checkbox"/> Heizöl	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Holzschnitzel	<input type="checkbox"/> Pellets	<input type="checkbox"/> Wärmepumpe Wasser
	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpe Luft	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Sonnenkollek.
	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Erdwärme	<input type="checkbox"/> Strom	<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> andere:
Eigenstromerzeugung:	<input type="checkbox"/> Energieerzeugungsanlage	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsanlage	<input type="checkbox"/> Ersatzabgabe		
	<input type="checkbox"/> Art. 19a kEnG	<input type="checkbox"/> Art. 19a kEnG	<input type="checkbox"/> Art. 19b kEnG		
Energienachweis:	<input type="checkbox"/> mit Baugesuch eingereicht	<input checked="" type="checkbox"/> vor Baubeginn nachgereicht	<input type="checkbox"/> nicht notwendig		
Prov. Minergie Zertifikat:	<input type="checkbox"/> mit Baugesuch eingereicht	<input type="checkbox"/> vor Baubeginn nachgereicht	<input type="checkbox"/> vor Baubewilligung eingereicht		
Wasser-versorgung:	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> öffentl. WV	<input type="checkbox"/> private WV	
Schmutz-abwasser:	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Trennsystem	<input type="checkbox"/> Mischsystem	<input type="checkbox"/> Landwirtsch.
Regenwasser:	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Versickerung	<input type="checkbox"/> Einleitung in Gewässer	<input type="checkbox"/> Retention
Elektrizität:	<input type="checkbox"/> neu	<input checked="" type="checkbox"/> bestehend			
Aufzug:	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	Art/Typ:		
Antenne:	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Kabelanschluss	<input type="checkbox"/> Aussenantenne	
Kehricht:	<input type="checkbox"/> Container	<input type="checkbox"/> Einzelgebinde	<input type="checkbox"/> andere:		

11. Wohnungen

Umfasst das Bauvorhaben > 15 Wohnungen, ist eine sep. Liste gem. dieser Tabelle beizulegen!

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

⇒ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Bauwerksklasse (BWK) II

⇒ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen.

Bauwerksklasse (BWK) III

⇒ Es ist ein nachvollziehbarer technischer Bericht zum erdbeben-gerechten Entwurf sowie zu den Tragsicherheits- und Gebrauchs-tauglichkeitsnachweisen 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

⇒ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Bauwerksklasse (BWK) II

⇒ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen.

Bauwerksklasse (BWK) III

⇒ 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

⇒ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Bauwerksklasse (BWK) II

⇒ Formular „Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“ einreichen.

Bauwerksklasse (BWK) III

⇒ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau).

13. Naturgefahren

(fachliche Auskunft erteilt: NSV Nidwaldner Sachversicherung, Stans; 041 618 50 50)

Gefahrenzone/-karte :	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> 1 rot	<input checked="" type="checkbox"/> 2 blau und gelb	<input type="checkbox"/> 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:	<input checked="" type="checkbox"/> Seehochwasser	<input type="checkbox"/> Fliessgewässer	<input type="checkbox"/> Oberflächenabfluss
	<input type="checkbox"/> Spontane Rutschung	<input type="checkbox"/> Permanente Rutschung	<input type="checkbox"/> Sturz
			<input type="checkbox"/> Lawine

Für Gefahrenprozesszonen Seehochwasser, Fliessgewässer, Oberflächenabfluss:

⇒ Formular Gewässer

Für Gefahrenprozesszonen Rutschungen:

⇒ Formular Rutschungen

Für Gefahrenprozesszone Steinschlag, Felssturz:

⇒ Formular Sturz

Für Gefahrenprozesszone Lawine:

⇒ 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).

<input type="checkbox"/> Kleinbauten, kleine Umbauten, Fassadensanierungen	⇒ kein Nachweis notwendig
<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus, Nebenbauten (< 150 m ²), landwirtschaftliche Bauten (QSS 1)	⇒ kein Nachweis notwendig
<input type="checkbox"/> andere Bauvorhaben (QSS 1 – 4)	⇒ <u>Nachweis einreichen</u>

15. Ausnahmegesuch

Antrag:	
Begründung:	

16. Bemerkungen

Das Gebäude bekommt eine Heizung, wird jedoch in den Wintermonaten von Oktober bis und mit April nur reduziert beheizt (10-15°C).

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)



Unterschrift

Ort, Datum Hergiswil 14.10.25 21.11.2025

Grundeigentümer/in

(bei mehreren und bevollmächtigte/r
Vertreter/-in oder separater
Unterschriftenblatt beilegen)



Unterschrift

Projektverfasser/in

(mit Firmenstempel)

UNIT ARCHITEKTEN AG

Werkhofstr. 8 – PF – CH-6052 Hergiswil
www.unit.ch – hergiswil@unit.ch
T +41 41 632 50 80

Unterschrift

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

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

Teil - Grundbuchauszug

Grundbuch Hergiswil

EINGEGANGEN AM 09. JAN. 2025

Liegenschaft Nr. 7

Seestrasse 2a, Rohrhalde, Plan Nr. 11

Gesamtfläche 243 m², Gartenanlage (90 m²), Strasse/Weg (79 m²),

übrige befestigte Flächen (29 m²), See/Ausgleichsbecken (5 m²)

Gebäude (40 m² von 48 m²)

10.01.2022 Beleg 33

Eigentümer

Politische Gemeinde Hergiswil, Seestrasse 54, Postfach 164, 6052 Hergiswil NW

Erwerbstitel

Kauf 16.05.1969 Beleg 545/549

Anmerkungen

ID 17457.0

Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Benützung von Seegebiet für Neubau Hafen Süd
laut RRB-Nr. 730/15

Frist bis: 31.12.2035

26.10.2015 Beleg 1489

ID 19751.0

Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Benützung von Seegebiet
laut Konzession des Regierungsrats RRB-Nr. 40/23

Frist bis: 31.12.2035

08.03.2023 Beleg 338

Vormerkungen

laut Grundbuch



Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19761368.0

Last: Grenzbaurecht für Bootshaus
zugunsten Grundstück Nr. 8
12.11.1976 Beleg 1368

ID 19761368.1

Recht: Grenzbaurecht laut Plan
zulasten Grundstück Nr. 8
12.11.1976 Beleg 1368

ID 19840448.0

Recht/Last: Grenzbaurecht laut Beleg 448/84
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 8
20.03.1984 Beleg 448

ID 19840448.1

Recht: Näherbaurecht für Hafenwartgebäude laut Beleg 448/84
zulasten Grundstück Nr. 8
20.03.1984 Beleg 448

ID 19840448.2

Recht: Einfriedigungspflicht laut Beleg 448/84
zulasten Grundstück Nr. 8
20.03.1984 Beleg 448

ID 19840448.3

Recht: Näherpflanzungsrecht laut Beleg 448/84
zulasten Grundstück Nr. 8
20.03.1984 Beleg 448

ID 20160075.0

Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht laut Plan
zugunsten von Gemeindebootshafen Hergiswil, Hergiswil NW
20.01.2016 Beleg 75

Grundpfandrechte

laut Grundbuch

6371 Stans, 08.01.2025/la

Grundbuchamt Nidwalden
Der Grundbuchverwalter



Absichtserklärung Grenzbaurecht

Die unterzeichnenden Eigentümer der Grundstücke Nr. 7 und Nr. 8 räumen einander ein gegenseitiges Grenzbaurecht auf jenem Teil der gemeinsamen Grenze ein, welcher im beigelegten Plan Nr. 01 «Situation Dienstbarkeit» vom 08.10.2025, rev. 11.11.2025 durch eine orangefarbene Linie gekennzeichnet ist.

Beide Eigentümer sind berechtigt, entlang dieser gemeinsamen Grenze Bauten gemäss den geltenden, baugesetzlichen Bestimmungen zu errichten.

Ort, Datum:

Hergiswil, 21. 11. 2025

Ort, Datum:

Hergiswil, 21.11.25

Grundeigentümer Parzelle 7

Politische Gemeinde Hergiswil
Seestrasse 54
6052 Hergiswil



Grundeigentümer Parzelle 8

Oliver Blattler
Seestrasse 72
6052 Hergiswil

Absichtserklärung Überbaurecht

Der unterzeichnende Eigentümer des Grundstücks Nr. 988 stellt den Eigentümern des angrenzenden Grundstücks Nr. 7 ein Überbaurecht, zu marktüblichen Preisen, um die Fläche, welche im beigelegten Plan Nr. 01 „Situation Dienstbarkeit“ vom 3. Oktober 2025 grün gekennzeichnet ist, in Aussicht.

Die Dimensionen des Betriebsgebäudes ergeben sich aus den beigelegten Planunterlagen mit den Nummern 33.01.03 und 33.01.04 vom 3. Oktober 2025.

Ort, Datum:

Stans, 17. Oktober 2025

Grundeigentümer Parzelle 988

Hochbauamt Kanton Nidwalden
Adresse

.....

Plan / Msst.:

SITUATION

1:200

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80
www.unit.ch

PlanNr.: 33.01.01

Phase: 33

Datum: 13.10.25

gez.: RCa

Format: DIN A4

LOD: 200

Legende:

- Parzelle
- [dashed] Gebäude Bestand
- [red] Gebäude Neu
- [yellow] Abbruch

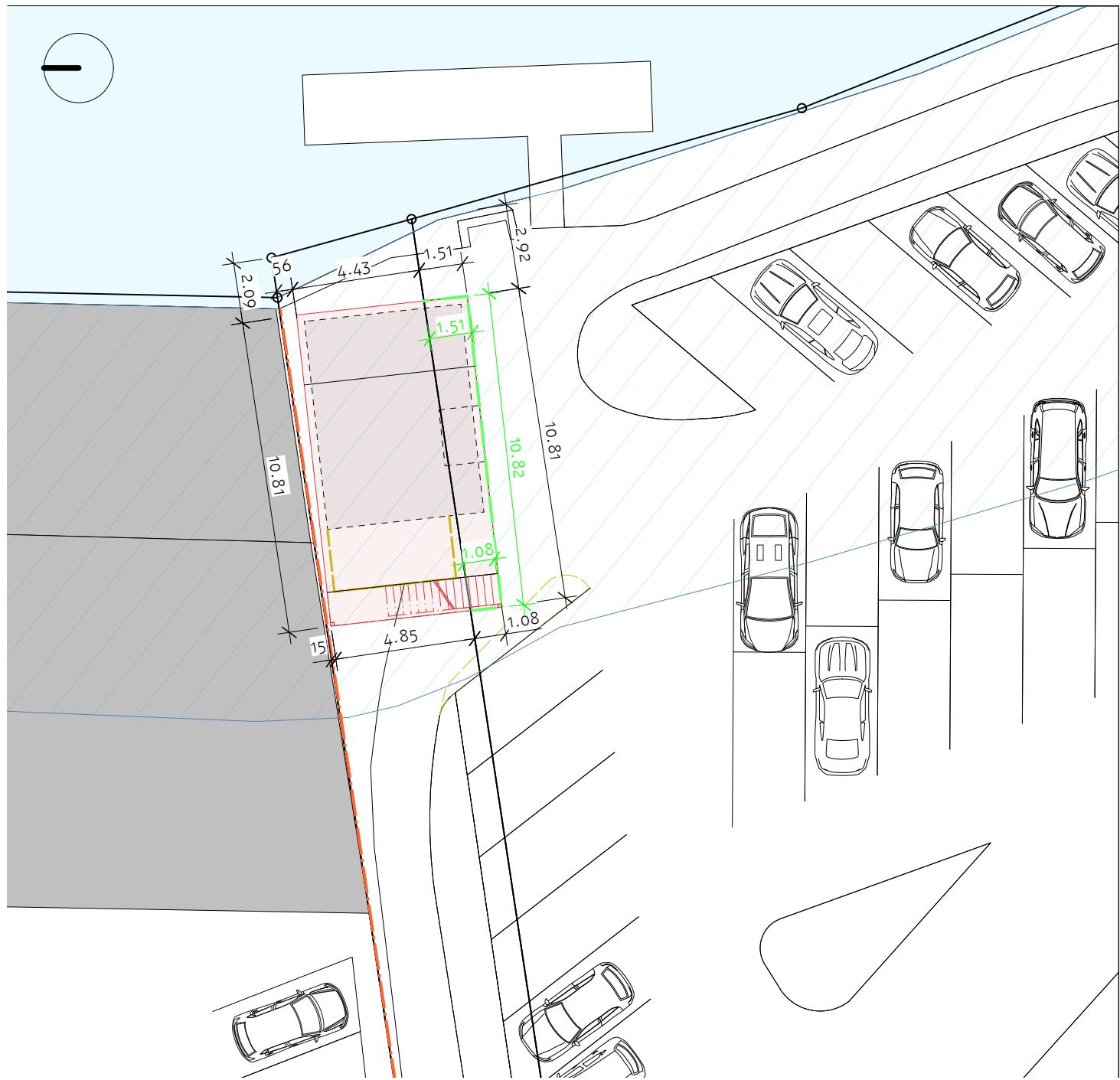
- [blue hatched] Gewässerraumzone
- [blue] Gewässer
- Grenzbaurecht zu Gunsten/Lasten P.8
- [green dashed] Überbaurecht zu Lasten P.988
- [red dashed] Strassenabstand

Hergiswil, den

Architekt:

Bauherrschaft:

Grundeigentümer:



Plan / Msst.:

GRUNDRIFFE

1:100

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80
www.unit.ch

PlanNr.: 33.01.03

Phase: 33

Datum: 13.10.25

gez.: RCa

Format: DIN A4

LOD: 200

Änderungen: Index Name Kommentar

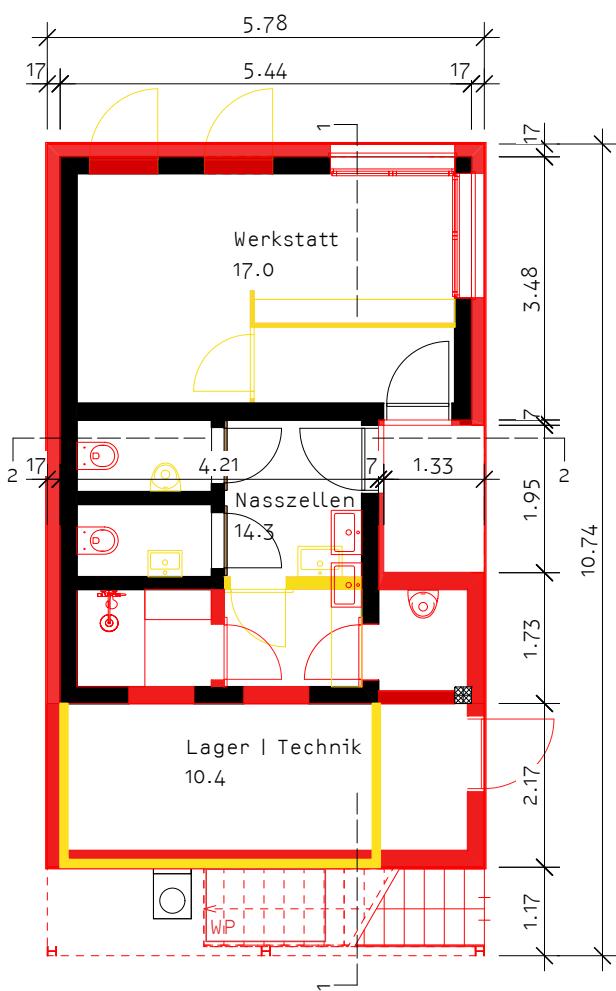
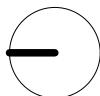
Rev. Datum

Hergiswil, den

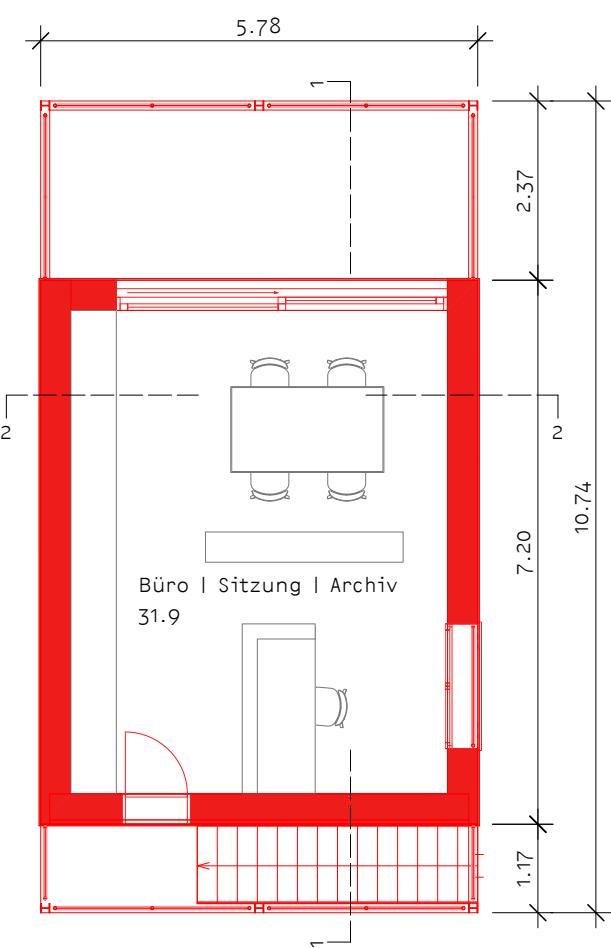
Architekt:

Bauherrschaft:

Grundeigentümer:



Grundriss EG



Grundriss OG

Legende:

- [Black square] Bestehend
- [Yellow square] Abbruch
- [Red square] neu

Plan / Msst.:

SCHNITTE | FASSADEN

1:100

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80 www.unit.ch

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

PlanNr.: 33.01.04 Phase: 33
Datum: 13.10.25 gez.: RCa
Format: DIN A3 LOD: 200

Änderungen: Index Name Kommentar

Rev. Datum

Legende:

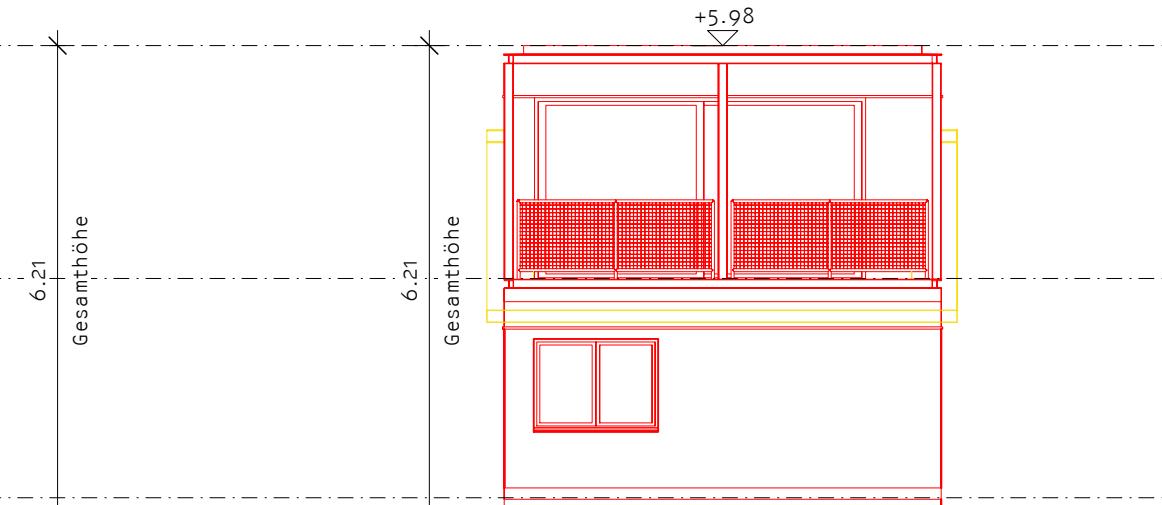
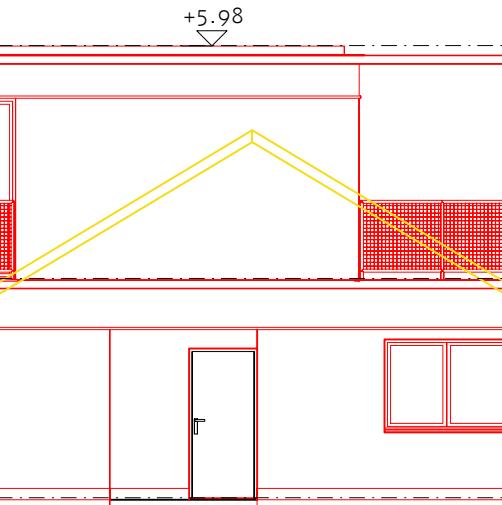
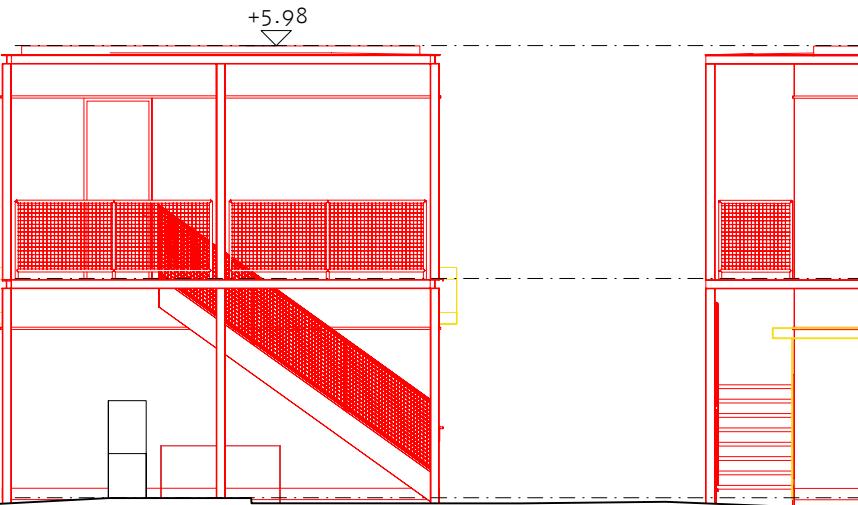
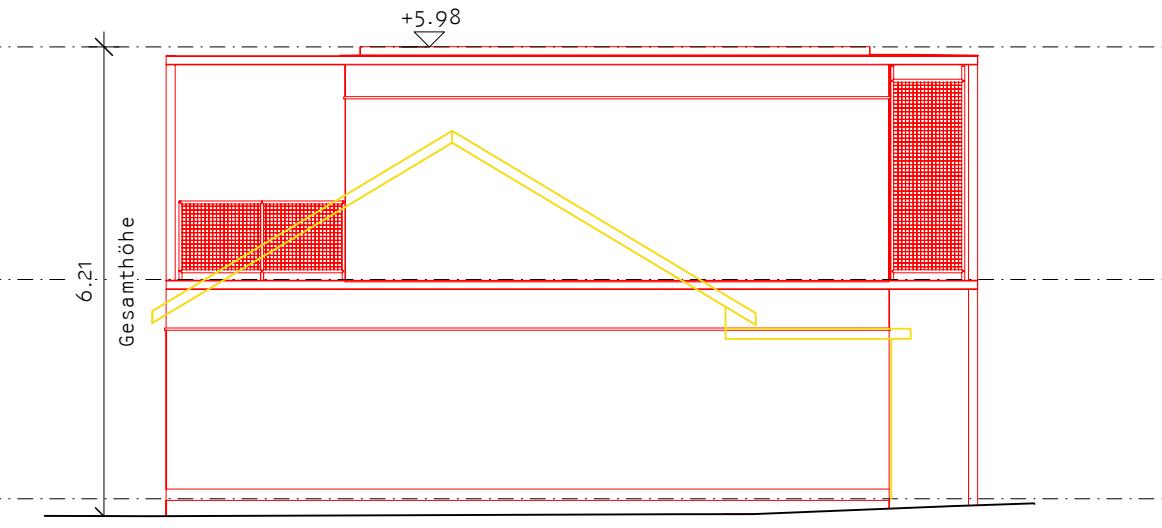
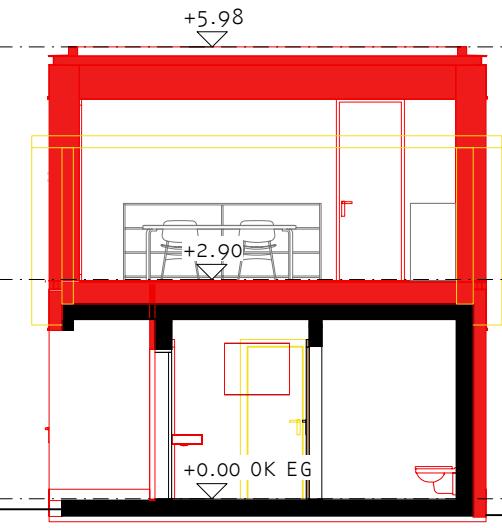
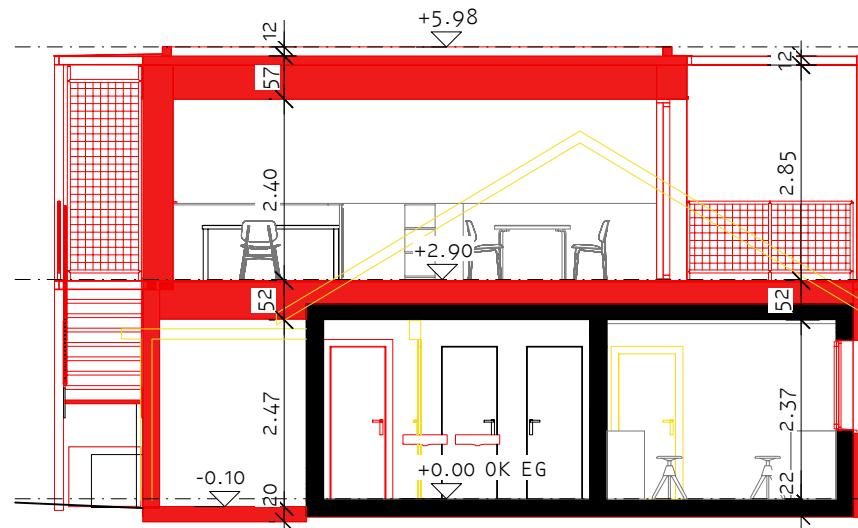
- [Grey Box] Bestehend
- [Yellow Box] Abbruch
- [Red Box] neu

Hergiswil, den

Architekt:

Bauherrschaft:

Grundeigentümer:



Plan / Msst.:

FASSADE 3D

1:100

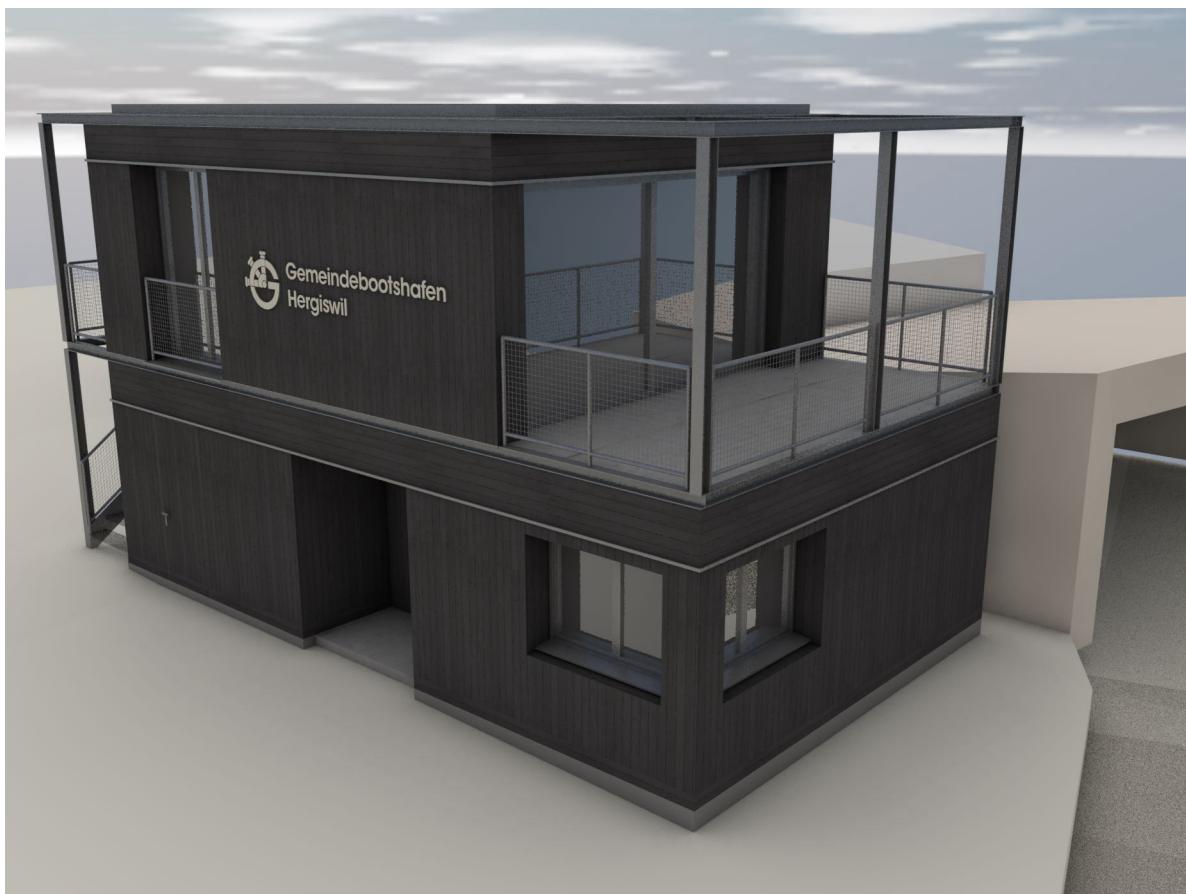
Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAÜDE HAFEN HERGISWIL

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80 www.unit.ch

PlanNr.: 33.02.04 Phase: 33
Datum: 13.10.25 gez.: RCa
Format: DIN A4 Rev.:



Plan / Msst.:

UMGEBUNG | KANALISATION

1:100

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

Änderungen: Index Name Kommentar

Rev. Datum

Hergiswil, den

Architekt:

Bauherrschaft:

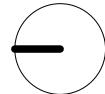
Grundeigentümer:

Legende:

OK f. Boden EG = +0.00 = 435.15 M.ü.M

Leitungen

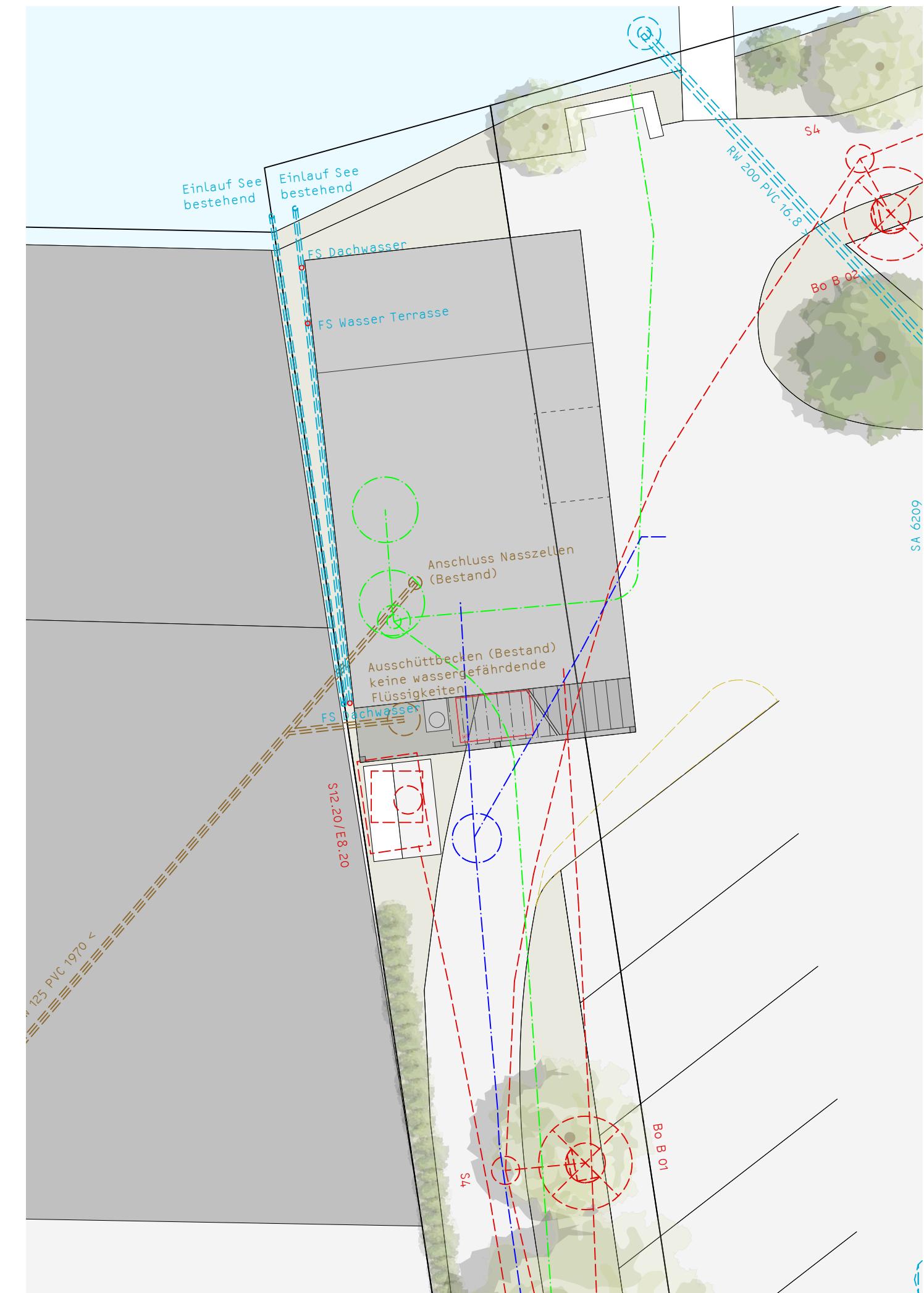
==== Fäkal bestehend	----- Kabelkommunikation
===== Fäkal neu	- - - Strom/Strassenbel.
==== Meteor bestehend	---- Telecom
===== Meteor neu	— Wasser



UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80 www.unit.ch

PlanNr.: 33.01.02 Phase: 33
Datum: 13.10.25 gez.: RCa
Format: DIN A3 LOD: 200



Plan / Msst.:

BAUGESPANN

1:200/100

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

Änderungen: Index Name Kommentar

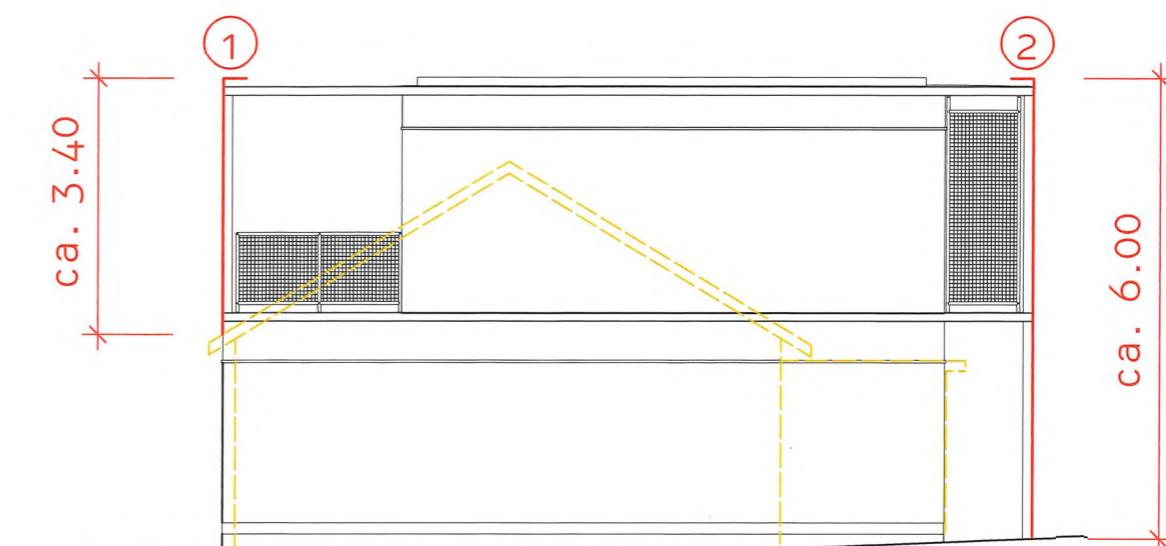
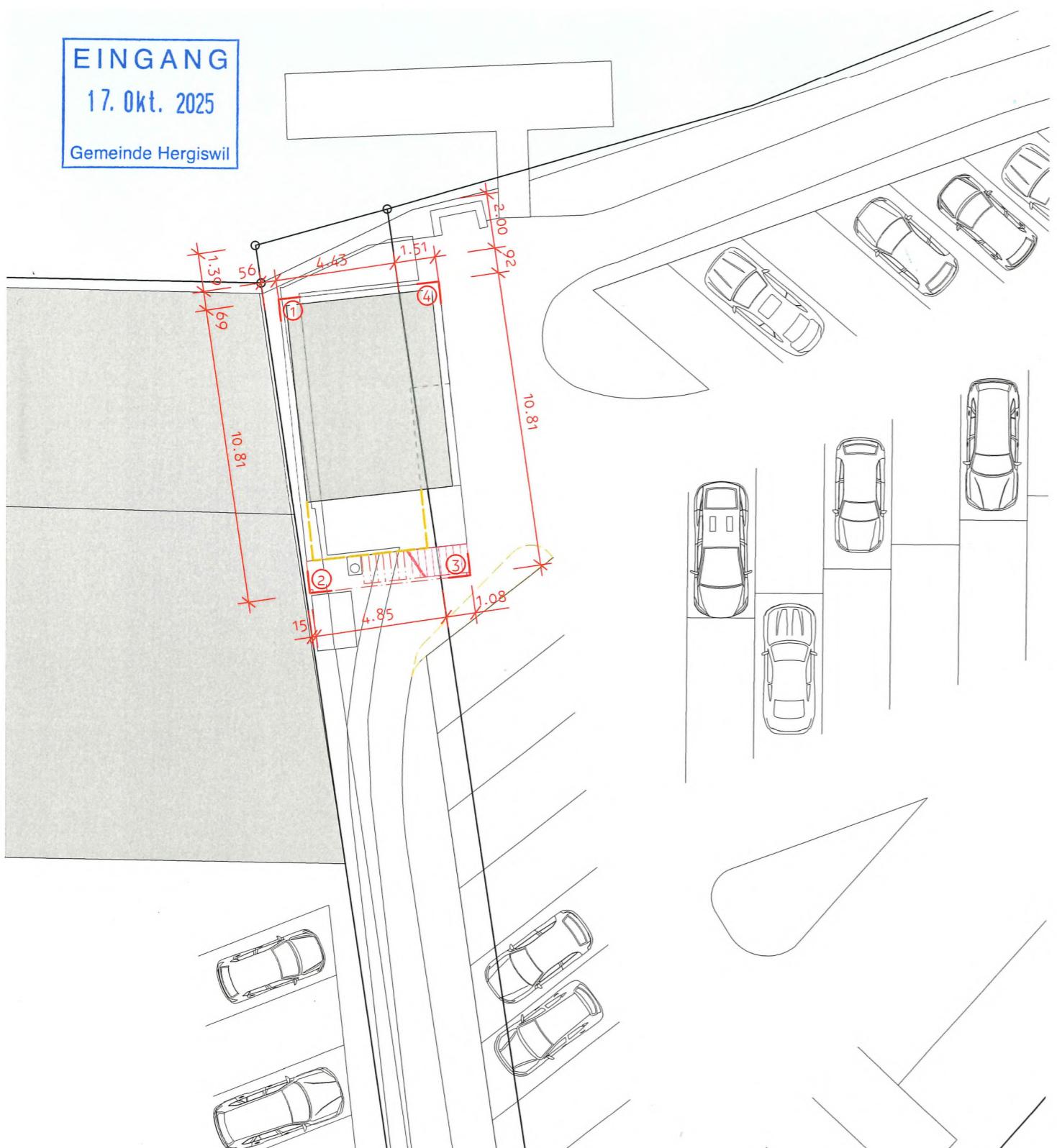
UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80 www.unit.ch

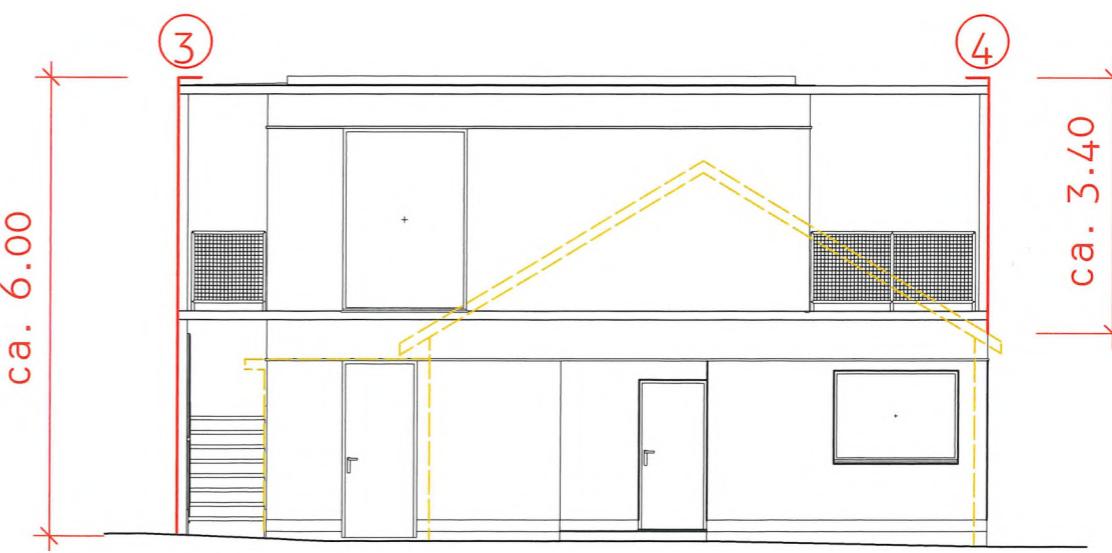
PlanNr.: 33.02.01 Phase: 33
Datum: 03.10.25 gez.: RCa
Format: DIN A3 LOD: 200

Nr. Höhe OK
m.ü.M

- | | |
|---|--------|
| 1 | 441.13 |
| 2 | 441.13 |
| 3 | 441.13 |
| 4 | 441.13 |



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Plan / Msst.:

SIA416 GESCHOSSFLÄCHEN

1:200/100

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80
www.unit.ch

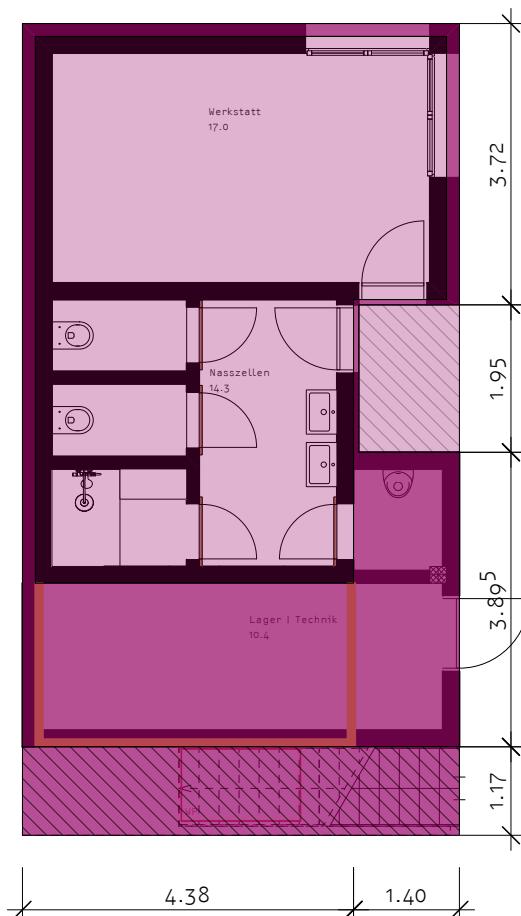
Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

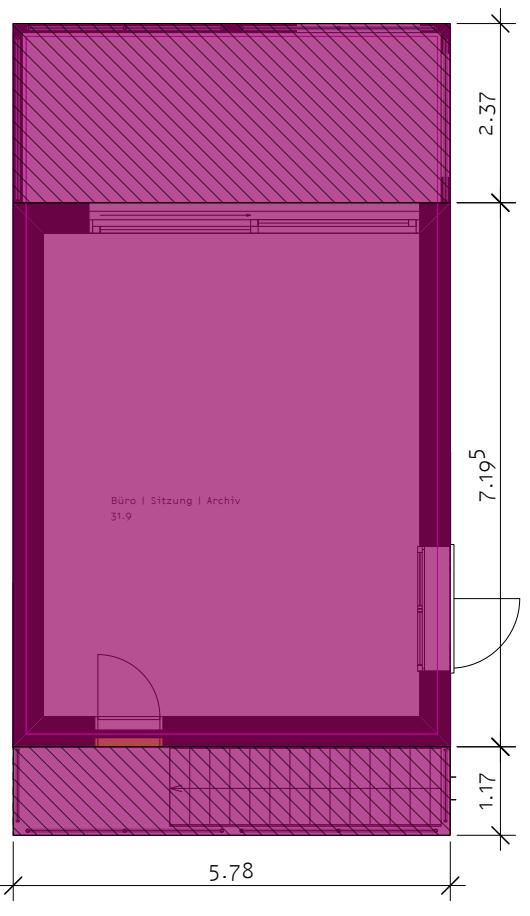
PlanNr.: 33.02.02 Phase: 33
Datum: 13.10.25 gez.: RCa
Format: DIN A3 LOD: 200

Änderungen: Index Name Kommentar

Rev. Datum



Grundriss EG



Grundriss OG

Legende:

- [Solid pink] GF/GV
- [Hatched pink] AGF
- [Solid light pink] GF / GV bestehend
- [Hatched light pink] AGF bestehend



Schnitt

GF EG best.	34.7 m ²
GF EG neu	18.0 m ²
GF OG neu	41.6 m ²
<hr/>	
GF ges.	94.3 m ²

AGF EG best.	2.7 m ²
AGF EG neu	6.8 m ²
AGF OG neu	20.5 m ²
<hr/>	
AGF ges.	30.0 m ²

GV best.	90.0 m ³
GV neu	202.5 m ³
<hr/>	
GV ges.	292.5 m ³

AGV best.	7.0 m ³
AGV neu	85.0 m ³
<hr/>	
AGV ges.	92.0 m ³



KANTON
NIDWALDEN

FACHKOMMISSION NATURGEFAHREN

EINGANG

17. Okt. 2025

Gemeinde Hergiswil

NACHWEIS NATURGEFAHREN

SEEHOCHWASSER / FLEISSGEWÄSSER / OBERFLÄCHENABFLUSS

Nachweis Naturgefahren gemäss kantonaler Planungs- und Bauverordnung (PBV 611.11, § 16).

Objekt: Umbau und Erweiterung Gemeindebootshafen

Gemeinde: Hergiswil

Parzelle: 7

Nachweisverfasser Fachexperte	Name / Firma	Casu / UNIT Architekten	Tel.	041 632 50 82
	Vorname	Riccardo	Fax.	
	Adresse	Werkhofstrasse 8	Mobile	
	PLZ / Ort	6052 Hergiswil	E-Mail	r.casu@unit.ch

1. Gefährdung

Das geplante Umbauvorhaben auf der Parzelle 7 befindet sich im Gefahrenbereich des Seehochwassers mit mittlerer Gefährdung. Bereits ab einem häufigen Ereignis kann es zu Überflutungen in Folge Seehochwasser kommen. Für das Umuprojekt sind die permanente Schutzhöhe von 435.05 m.ü.M. massgebend. Der Wellenschlag in Ufernähe wird von den Hafen-Molen gebrochen.

Häufigkeit	häufig (0 – 30)	mittel (30 – 100)	selten (100 – 300)	sehr selten (EHQ)
Schutzhöhe Seehochwasser (m.ü.M. bzw. m) *	434.85	435.05	435.25	435.50
h_f Überschwemmungshöhe (m) *				
v_f Fliessgeschwindigkeit (m/s)				
h_{stau} Stauhöhe (m)				
q_h Druck aus hydrostat. Beanspruchung (kN/m ²)				
h_a Ablagerungshöhe von Feststoffen (m)				
h_k Kolktiefe (m)				
q_a Druck infolge Feststoffablagerungen (kN/m ²)				

* Pflichtfelder Zeichnerische Darstellung und Beschriftung im Plan

2. a) Schutzziele Seehochwasser

Bauten und Anlagen sind so zu errichten, dass bis zur Überschwemmungshöhe bei mittleren Ereignissen des Vierwaldstättersees von 435.05 m.ü.M. (einschliesslich 25 cm Wellenschlag) kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Gebäudezugänge wie Türen, Tore, Rampen und dergleichen müssen bis zur Überschwemmungshöhe bei sehr seltenen Ereignissen des Vierwaldstättersees von 435.50 m.ü.M. (einschliesslich 25 cm Wellenschlag) innert nützlicher Frist mit vor Ort gelagerten Materialien vorübergehend abgedichtet werden können. Fensteröffnungen müssen über dieser Höhe liegen. Bei Bauten und Anlagen, die in Ufernähe einem erhöhten Wellenschlag ausgesetzt sind, ist dieser Umstand zusätzlich zu den Überschwemmungshöhen angemessen zu berücksichtigen.

2. b) Schutzziele Fliessgewässer und Oberflächenabfluss

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass bis zur Überflutungs- und Geschiebeablagerungshöhe bei seltenen Ereignissen kein Wasser ins Gebäude eindringen kann. Gefährdete Gebäudeseiten sind baulich dicht auszugestalten. Sofern Öffnungen auf diesen Gebäudeseiten unabdingbar sind, sind sie mit dichten, druck- und schlagfesten Türen, Toren und Fenstern auszustatten. Tiefgarageneinfahrten, Hauseingänge und dergleichen sind talseitig oder auf den angrenzenden Gebäudeseiten anzurordnen und gegen einströmendes Wasser mittels Rampen und dergleichen zu sichern. Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

3. Objektschutzmassnahmen

a) Bauliche Massnahmen:

Das Gebäude wird bis 435.50 m.ü.M. mit wasserresistenten Materialien erstellt. Die permanente Schutzhöhe ist eingehalten mit 435.07 m.ü.M..

b) Temporäre Massnahmen:

Bis zur Schutzhöhe von 435.50 m.ü.M. werden mobile Dammbalken bei allen Eingangstüren dicht eingebaut. Die Dammbalken werden vor Ort gut zugänglich gelagert.

4. Gefährdung der Nachbargrundstücke und der Umwelt

Die Massnahmen haben keinen Einfluss.

5. Übereinstimmungserklärung Naturgefahren

Mit der Schlussabnahme wird die Übereinstimmungserklärung Naturgefahren inkl. Fotos der Ausführung der Bewilligungsbehörde abgegeben. Mit der Unterschrift wird die mängelfreie Umsetzung der Objektschutzmassnahmen bestätigt.

Beilagenverzeichnis (1x digital; unterzeichnet)

Plan Naturgefahren 33.02.01 vom 06.10.2025



Gesuchsteller/-in / Bauherrschaft

Unterschrift

Hergiswil, 06.10.2025

Grundeigentümer/-in

Unterschrift

21.11.2025

Ersteller / Fachexperte

(mit Firmenstempel)

UNITARCHITEKTEN AG

Unterschriftr. 8 - PF - CH-6054 Hergiswil
www.unit.ch - hergiswil@unit.ch
T +41 41 632 50 80

FNG, 1. Oktober 2024

Plan / Msst.:

NATURGEFAHREN

1:100

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80 www.unit.ch

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

PlanNr.: 33.02.03

Phase: 33

Datum: 06.10.25

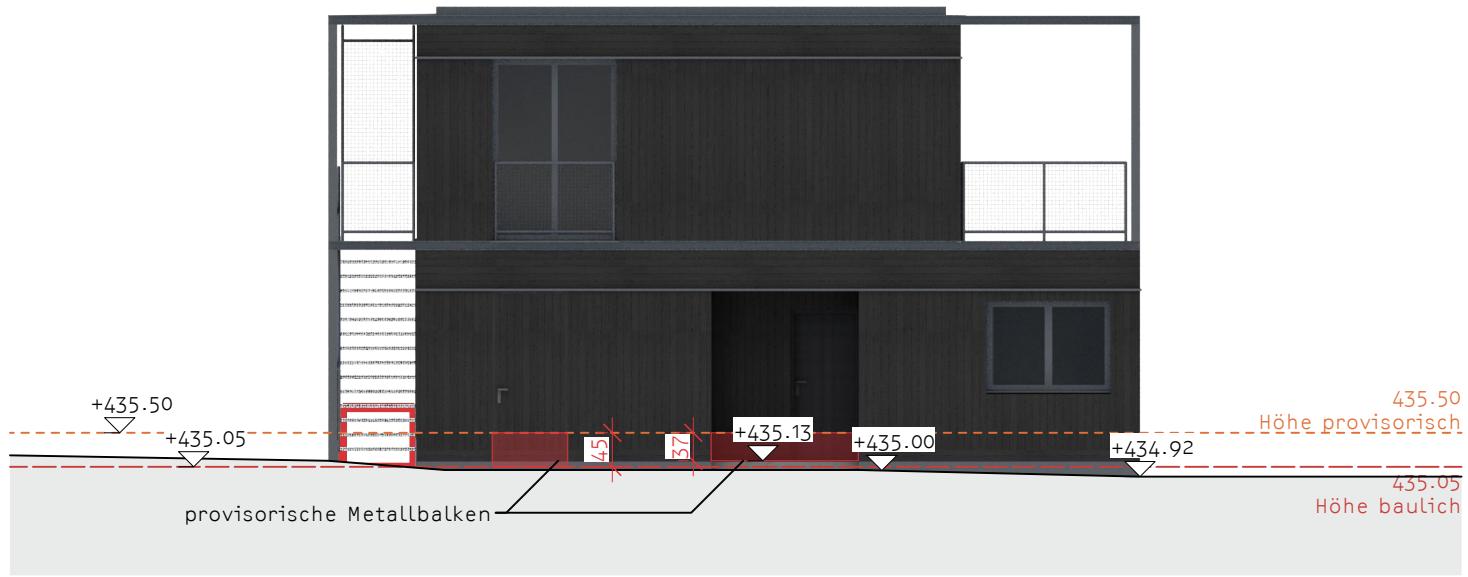
gez.: RCa

Format: DIN A4

LOD: 200

Änderungen: Index Name Kommentar

Rev. Datum



Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen

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

Gesuchsteller/in	Gemeindebootshafen Hergiswil		
Adresse	Seestrasse 2a	Parzelle Nr.	7
PLZ/Ort	6052 Hergiswil	Baugesuch Nr.	

Hersteller	Hoval AG	Modell/Typ	Belaria, pro compact (8/100/270)
Heizleistung bei A2 (Teillast nach EN14825)	3.5 kW	Schallleistungspegel LWA2°C bei A2 (Teillast nach EN14825)	49 dB(A)
maximale Heizleistung A-7/W35	8.3 kW	Schallleistungspegel nach ErP (A7/W47-55)	46 dB(A)
Heizleistung bei A2 (Flüstermodus)	3.4 kW	Schallleistungspegel bei A2 (Flüstermodus)	45 dB(A)

Aufstellungsart	Aussenaufstellung		
Lärmempfindliche Räume am Empfangsort	Räume in Betrieben	Tag	Nacht
Massgebender Planungswert am Empfangsort	ES III (z.B. Mischzone)	65 dB(A)	55 dB(A)

Einhaltung Belastungsgrenzwerte

Schallleistungspegel		49 dB(A)	49 dB(A)
Umrechnungsterm Schalldruckpegel		-11 dB	-11 dB
Richtwirkungskorrektur D _c	WP an Fassade (< 3m Abstand zur Wand)	6 dB	6 dB
Distanz zum Empfangsort	2.35 m	-7.4 dB	-7.4 dB
Lärmschutzmassnahmen		0 dB	0 dB
Schalldruckpegel L_{pA} am Empfangsort		36.6 dB(A)	36.6 dB(A)

Korrekturfaktoren

Pegelkorrektur K1 (Anlagetyp)	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_r		43.6 dB(A)	48.6 dB(A)

Lärmschutznachweis für Luft/Wasser-Wärmepumpen

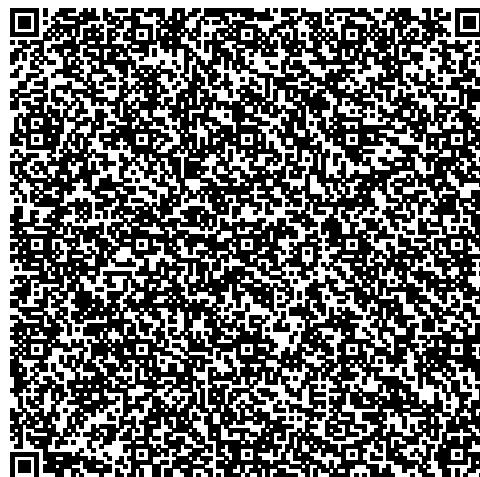
Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft/Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW

Prüfung vorsorglicher Massnahmen

Innenaufstellung	Nein: nicht möglich bzw. unverhältnismässig Begründung: Beurteilungspegel deutlich unter PW
Schallleistungspegel	Wärmepumpe mit tiefem Schallleistungspegel
Optimierter Aufstellungsplatz	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: Riccardo Casu, r.casu@unit.ch, 041 632 50 82

Ort, Datum

Unterschrift

Hergiswil, 13.10.2025

Beilagen:

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

Plan / Msst.:

SITUATION WÄRMEPUMPE

1:100

UNIT ARCHITEKTEN

Werkhofstr.8 - PF - CH-6052 Hergiswil
T +41 41 632 50 80 www.unit.ch

Projekt:

C3 25.02 BETRIEBSGEBAUDE HAFEN HERGISWIL

PlanNr.: 33.02.05

Phase: 33

Datum: 13.10.25

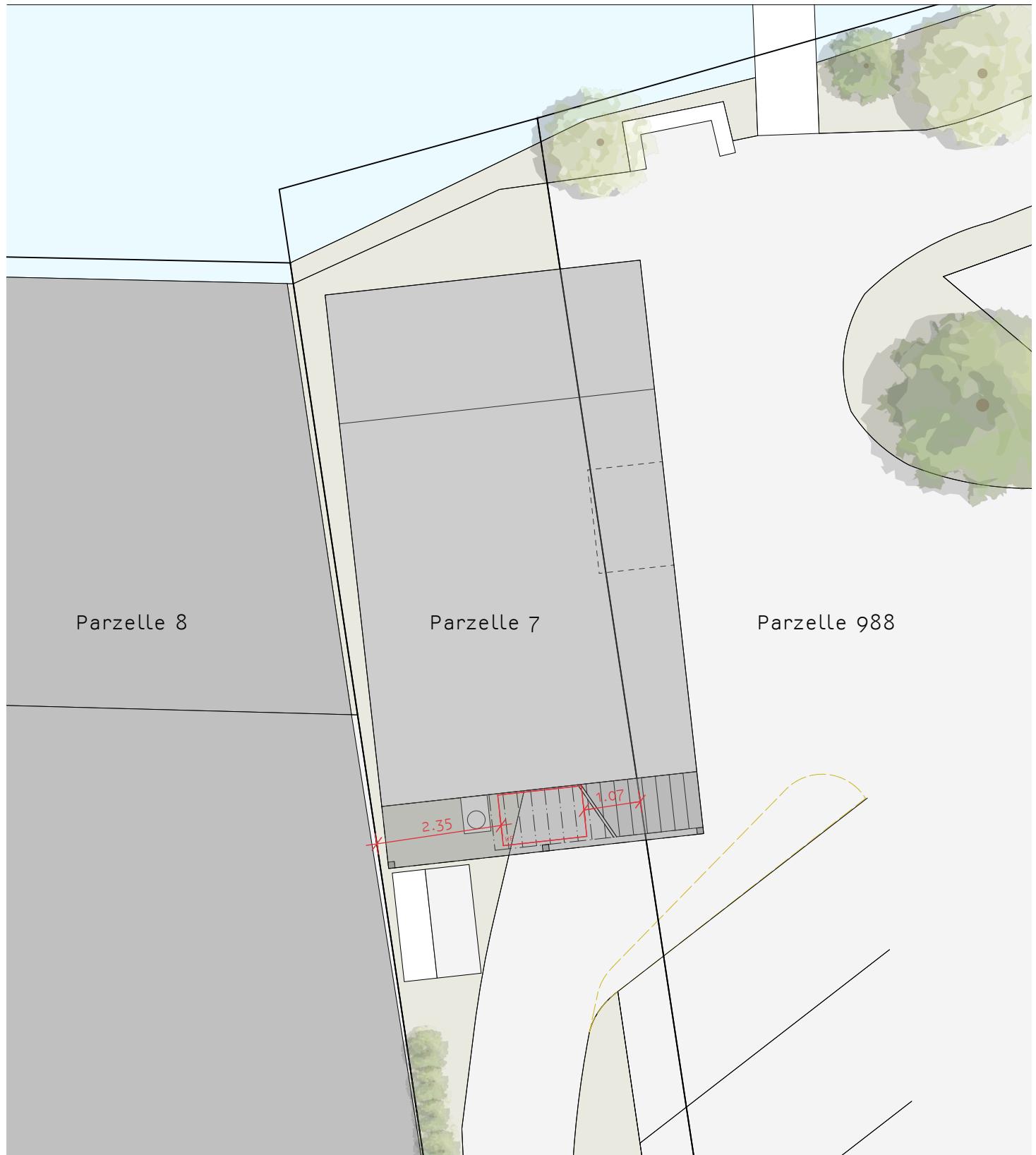
gez.: RCa

Format: DIN A4

LOD: 200

Änderungen: Index Name Kommentar

Rev. Datum



Belaria® pro comfort (8-15)

Belaria® pro compact (8/100/300,13/100/300)

Typ		(8) (8/100/300)	(13) (13/100/300)	(15)
• Energieeffizienzklasse der Verbundanlage mit Regelung ¹⁾ (A+++ → D)	35 °C/55 °C	A+++/A+++	A+++/A+++	A+++/A+++
• Energieeffizienzklasse Lastprofil XXL (A+ → F)	Warmwasser %	-/A 207	-/A 203	- 221
• Raumheizungs-Energieeffizienz «mittleres Klima» 35 °C ηS	%	154	154	162
• Raumheizungs-Energieeffizienz «mittleres Klima» 55 °C ηS	-/%	XXL/105	XXL/101	-/-
• Warmwasserbereitungs-Energieeffizienz Verbrauchsprofil/ηwh 35 °C/55 °C	SCOP	5.3/3.9	5.2/4.0	5.6/4.1
• Saisonale Leistungszahl mittleres Klima 35 °C/55°C	SEER	4.5	5.3	4.7
• Saisonale Leistungszahl A35W18 ²⁾	SEER	2.5	2.9	3.0
• Saisonale Leistungszahl A35W7 ²⁾				
Max./Min. Leistungsdaten Heizen und Kühlen nach EN 14511				
• Max. Heizleistung A2W35	kW	8.3	11.8	14.5
• Max. Heizleistung A-7W35	kW	8.3	10.3	13.3
• Min. Heizleistung A15W35	kW	4.5	5.4	7.7
• Max. Kühlleistung A35W18	kW	8.1	11.4	13.6
• Max. Kühlleistung A35W7	kW	6.4	8.8	10.0
• Min. Kühlleistung A35W18	kW	4.9	6.7	7.9
Nennleistungsdaten Heizen nach EN 14511				
• Nennheizleistung A2W35	kW	3.5	5.3	8.7
• Leistungszahl A2W35	COP	4.6	4.6	4.7
• Nennheizleistung A7W35	kW	4.1	5.9	9.8
• Leistungszahl A7W35	COP	5.4	5.5	5.6
• Nennheizleistung A-7W35	kW	4.0	5.3	8.5
• Leistungszahl A-7W35	COP	3.4	3.5	3.5
Nennleistungsdaten Kühlen nach EN 14511				
• Nennkühlleistung A35W18	kW	6.3	9.7	11.6
• Leistungszahl A35W18	EER	4.9	4.6	4.6
• Nennkühlleistung A35W7	kW	4.4	6.5	7.5
• Leistungszahl A35W7	EER	3.5	3.2	3.0
Schalldaten				
• Max. Schallleistungspegel Ausseneinheit Tagbetrieb	dB(A)	55	57	55
• Max. Schallleistungspegel Ausseneinheit Nachtbetrieb	dB(A)	44	49	48
• Schallleistungspegel EN 12102 Ausseneinheit ³⁾	dB(A)	46	51	50
• Schalldruckpegel 5 m ^{3), 4)}	dB(A)	27	32	31
• Schalldruckpegel 10 m ^{3), 4)}	dB(A)	21	26	25
Hydraulische Daten				
• Max. Vorlauftemperatur	°C	70	70	70
• Max. Durchfluss Heizungsseite bei A7W35, ΔT 6 K	m ³ /h	1.2	1.8	2.3
• Nenndurchfluss Heizungsseite bei A7W35, ΔT 5 K	m ³ /h	0.7	1.0	1.7
• Max. Durchfluss Heizungsseite Kühlen, ΔT 3 K	m ³ /h	2.5	3.1	3.6
• Druckverlust Heizungsseite bei Nenndurchfluss	kPa	4.5	11.0	31.0
• Restförderhöhe Heizungspumpe bei Nenndurchfluss	kPa	69	81	49
• Restförderhöhe Heizungspumpe bei max. Durchfluss	kPa	53	62	32
• Max. Betriebsdruck Heizungsseite ¹¹⁾	bar	2.5	2.5	2.5
• Max. Betriebsdruck Trinkwarmwasserseite	bar	10	10	-
• Vor-/Rücklaufanschluss Heizung	G	1"	1"	1¼"
• Anschluss Vorlauf Warmwasserladung Belaria® pro comfort	R	1"	1"	1¼"
• Kalt-/Warmwasseranschluss Belaria® pro compact	R	1"/1"	1"/1"	-
• Nennluftmenge Ausseneinheit (A7W35 und Nenndrehzahl)	m ³ /h	2000	3000	4900
• Max. Luftmenge Ausseneinheit (A7W35 und max. Drehzahl)	m ³ /h	2560	3580	5900
• Hydraulische Verbindungsleitung max. Länge/Dimension innen ⁵⁾	m/DN	30/25	30/25	30/32

Typ		(8) (8/100/300)	(13) (13/100/300)	(15)
Kältetechnische Daten				
• Kompressor		modulierend	modulierend	modulierend
• Kältemittel		R290	R290	R290
• Kältemittelfüllmenge	kg	1.2	1.8	2.8
• Kompressoröltyp		PZ46M	PZ46M	PZ46M
• Kompressorölfüllmenge	l	0.9	0.9	0.9
Elektrische Daten				
• Elektrischer Anschluss Kompressor	V/Hz	3~400/50	3~400/50	3~400/50
• Elektrischer Anschluss Steuerung	V/Hz	1~230/50	1~230/50	1~230/50
• Elektrischer Anschluss Elektroheizeinsatz	V/Hz	3~400/50	3~400/50	3~400/50
• Max. Betriebsstrom Wärmepumpe	A	8.5	9.5	12.9
• Max. Betriebsstrom Kompressor	A	8.5	9.5	12.9
• Max. Betriebsstrom Ventilator	A	0.3	0.6	0.4
• Max. Betriebsstrom Elektroheizeinsatz	A	13.0	13.0	13.0
• Max. Leistung Elektroheizeinsatz	kW	6.0	6.0	6.0
• Max. Leistungsaufnahme Wärmepumpe	kW	5.2	5.8	7.9
• Max. Leistungsaufnahme Ventilator	W	70	140	84
• Max. Anlaufstrom Wärmepumpe I_A	A	8.5	9.5	12.9
• Leistungsfaktor		0.88	0.88	0.88
• Externe Absicherung Hauptstrom	A	C/K 13	C/K 13	C/K 13
• Externe Absicherung Steuerstrom	A	B/Z 13	B/Z 13	B/Z 13
• Externe Absicherung Elektroheizeinsatz	A	B/Z 13	B/Z 13	B/Z 13
• Fehlerstromschutzschalter		F1	Typ B, $I_{An} \geq 300 \text{ mA}$	
• Empfohlene Leitung			Cu 4 x 1.5 mm²	
• Elektrische Nennleistung bei A-7W35	kW	1.2	1.5	2.4
• Höchste elektrische Leistung	kW	4.8 bei A-10W70	6.8 bei A2W70	6.2 bei A-7W70
• Wirkleistung Wärmepumpe	kW	4.6	5.1	7.0
• Max. Betriebsspannung Ub	V	3~400	3~400	3~400
• Max. Betriebsstrom Ib	A	8.5	9.5	12.9
• Max. Ausgangsstrom Inverter	A	18.0	18.0	18.0
• Pulzahl		3	3	3
• Max. Schalthäufigkeit je Stunde/Tag bei $tn = 0^\circ\text{C}$	n	3/72	3/72	3/72
• Ständige Lastwechsel		Nein		
• Anfahren unter Last		Nein		
• Rückspeisung ins Netz		Nein		
• Blindstromkompensation		Nein		
• Anlaufhilfe			Leistungssteuerung	
• Art der Anlaufhilfe			Frequenzumformer	
• Frequenzumformer			60-360 Hz (20-120 rps)	
• Verhältnis Anlaufstrom/Nennstrom			1.00	
Abmessung/Gewicht Ausseneinheit				
• Abmessungen (H x B x T)	mm	954x1575x791	1432x1575x791	
• Gewicht	kg	287	300	350
• Schutzklasse		IP24	IP24	IP24
Abmessung/Gewicht Inneneinheit Belaria® pro comfort				
• Abmessungen (H x B x T)	mm		1005x550x280	
• Gewicht	kg	30	30	30
• Schutzklasse		IP20	IP20	IP20
Abmessung/Gewicht Inneneinheit Belaria® pro compact				
• Abmessungen (H x B x T)	mm	1930x790x790	-	
• Kippmass	mm	2085	2085	-
• Gewicht	kg	360	360	-
• Schutzklasse		IP20	IP20	-
• Abmessungen ohne Verkleidung (H x B x T) ⁶⁾	mm	1930x783x785	-	

Typ		(8) (8/100/300)	(13) (13/100/300)	(15)
Warmwasserspeicher Belaria® pro compact				
• Volumen ⁷⁾	dm ³	327	327	-
• Heizfläche Heizregister	m ²	4.0	4.0	-
• Heizungswasser Heizregister	dm ³	32	32	-
• Maximale Speichertemperatur mit Elektroheizeinsatz	°C	75	75	-
• Max. Betriebstemperatur	°C	80	80	-
• Schüttleistung bei 40 °C und Speichertemperatur mit 60 °C ⁸⁾	l	570	570	-
• Schüttleistung bei 40 °C und Speichertemperatur mit 65 °C ⁹⁾	l	634	634	-
• Schüttleistung bei 40 °C und Speichertemperatur mit 75 °C ¹⁰⁾	l	745	745	-
• Schüttleistung bei 46 °C und Speichertemperatur mit 60 °C ⁸⁾	l	469	469	-
• Schüttleistung bei 46 °C und Speichertemperatur mit 65 °C ⁹⁾	l	522	522	-
• Schüttleistung bei 46 °C und Speichertemperatur mit 75 °C ¹⁰⁾	l	613	613	-
Energiepufferspeicher Belaria® pro compact				
• Volumen ⁷⁾	dm ³	93	93	-

¹⁾ In Bezug auf das mittlere Klima

²⁾ EN 14825

³⁾ Die Schallwerte gelten bei sauberem Verdampfer. Diese Werte werden vor der Abtauung kurzzeitig überschritten.

⁴⁾ Die Schalldruckpegel gelten, wenn die Ausseneinheit an einer Fassade steht. Diese Werte reduzieren sich um 3 dB, wenn die Ausseneinheit frei im Feld steht. Bei Aufstellung in einer Ecke erhöht sich der Schalldruckpegel um 3 dB.

⁵⁾ Wird die Belaria® pro ohne parallel eingebundenen Energiepufferspeicher betrieben, ist bauseits zu bewerten, ob die nächstgrößere Leitungsdimension aufgrund des Druckverlustes besser passt.

Hydraulische Verbindungsleitungen DN 40 sind im Kapitel Belaria® pro (24) aufgeführt

⁶⁾ Die Demontage der Verkleidungsteile ist zeitintensiv.

⁷⁾ Speicherinhalt inkl. Heizregister

⁸⁾ 12 °C Kaltwassertemperatur/60 °C untere Speichertemperatur (Wärmepumpe)

⁹⁾ 12 °C Kaltwassertemperatur/65 °C untere Speichertemperatur (Wärmepumpe + Elektroheizeinsatz)

¹⁰⁾ 12 °C Kaltwassertemperatur/75 °C untere Speichertemperatur (Wärmepumpe + Elektroheizeinsatz)

¹¹⁾ 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 2.5 bar oder mehr muss ein Trenn-System vorgesehen werden.

Die Verwendung eines Fehlerstromschutzschatzers FI Typ B, $I_{\Delta n} \geq 300 \text{ mA}$ wird empfohlen. Länderspezifische Vorschriften sind zu beachten.

15. September 2025

Projekt: **2325284.1 Hergiswil, Umbau Hafenmeister-Haus**
Betreff: **Beurteilung des Bauvorhabens nach Art. 3 AltIV**
Erstellt von: Raphael Burkhard
Supervision: Josiane Kleiner
Verteiler: Bauherrschaft: Bernhard Kugler, 6052 Hergiswil (beni.kugler@bootshafen-hergiswil.ch)
Behörde: Karin Odermatt, 6371 Stans (karin.odermatt@nw.ch)

1. Ausgangslage

Der Gemeindebootshafen Hergiswil beabsichtigt die Erweiterung des Hafenmeister-Hauses (Betriebsgebäude) am Bootshafen in Hergiswil.

Die betroffenen Grundstücke Nr. 988 (randlich) und hauptsächlich Nr. 7 sind als überwachungsbedürftiger Ablagerungsstandort im Kataster der belasteten Standorte erfasst (He A001, vgl. Anhang 1). Der Überwachungsbedarf ist in der im Grundwasser (= Eluat) festgestellten Ammonium-Konzentration begründet¹. Die Überwachung wird durch die GEOTEST AG vorgenommen und startete im laufenden Kalenderjahr, sie dauert bis voraussichtlich Ende 2027 (Überwachung während dreier Jahre).

Da sich das Bauvorhaben auf einem belasteten Standort befindet, ist der Art. 3 AltIV² massgebend. Die Bauherrschaft und die Behörde standen diesbezüglich bereits in Kontakt: Die Behörde forderte ein Kurzgutachten, welches mögliche Konsequenzen bei einem Sanierungsbedarf aufzeigt. Ergänzend ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung gefordert.

2. Projekt

Das Gebäude soll um einen Abstellraum und insbesondere eine Aufstockung ergänzt werden³. Es ist eine Flachfundation projektiert. Deshalb sind die vorgesehenen Eingriffe in den Untergrund gering und beschränken sich auf die unmittelbare Standortoberfläche.

¹ GEOTEST AG, 6048 Horw: Hergiswil, Deponie Rohrhalten. Technische Altlastenvoruntersuchung. Bericht Nr. 2320386.2 vom 29. November 2023.

² Schweizerischer Bundesrat: Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV). SR 814.680.

³ UNIT Architekten, Hergiswil: Betriebsgebäude Gemeindebootshafen, Hergiswil. Machbarkeitsstudie. April 2025.

15.09.2025

3. Ausgeführte Untersuchungen

Eine neuere Auswertung von alten Luftbildern zeigt, dass das Gelände des Hafenmeister-Hauses mit Sicherheit aufgefüllt ist (vgl. Anhang 3). Anlässlich der technischen Untersuchung¹ wurden, im dem Projektbereich vorgelagerten Parkplatz, zwei Kernbohrungen abgeteuft und zu Kleinfilterbrunnen ausgebaut. Mit den Kernbohrungen wurde eine mächtige künstliche Auffüllung erkannt, wovon die oberen Meter eher unauffällige waren. Es bestand daher die Frage, ob unter dem Hafenmeister-Gebäude tatsächlich Deponiegut ansteht, oder eventuell lediglich unauffälliges Auffüllmaterial.

Am 28. August 2025 wurde dazu unmittelbar vor dem Hafenmeisterhaus eine Kernrammsondierung auf 6 m abgeteuft (vgl. Anhänge 1 und 2). Aus dem geförderten Material wurden zwei Feststoff-Rückstellproben entnommen, diese sind bei der GEOTEST AG eingelagert.

4. Erkenntnisse

Bis in 3.5 m Tiefe wurde eine mehrheitlich unauffällige künstliche Auffüllung gefunden, bis ca. 5.3 m Tiefe folgte dann der eigentliche Deponiekörper. Er zeichnet sich durch sehr dunkle Farbe, Fremdstoffe sowie starken Ölgeruch aus. Da somit die Deponie unterhalb des Hafenmeistergebäudes nachgewiesen ist, wurde nicht tiefer sondiert.

Es ist anzunehmen, dass das gesamte Hafenmeisterhaus innerhalb der Altdeponie liegt und die Deponie tatsächlich weiter nördlich reicht, als bisher rekonstruiert⁴, resp. im KbS erfasst ist.

Für das Bauvorhaben entscheidend ist, dass sich die vorgesehenen Eingriffe in den Untergrund auf die oberflächennahen, weitgehend unauffälligen Auffüllungen beschränken. Der eigentliche Deponiekörper wird dadurch nicht tangiert.

5. Konsequenzen, Art. 3 AltIV

Der betroffene Standort ist überwachungsbedürftig; die laufende Grundwasserüberwachung wird voraussichtlich Ende 2027 abgeschlossen sein. Erst dann wird feststehen, ob ein Sanierungsbedarf besteht.

Da diese Frage heute noch offen ist, werden die Auswirkungen des geplanten Bauprojekts auf die Überbaubarkeit gemäss Art. 3 AltIV² anhand zweier Szenarien beurteilt:

⁴ GEOTEST AG, 6048 Horw: Hergiswil, Deponie Rohrhalten - HU. Historische Altlastenvoruntersuchung. Bericht Nr. 2320386.1 vom 11. Oktober 2021.

15.09.2025

5.1 Szenario 1: Der Standort wird sanierungsbedürftig.

Bei diesem Szenario ist zu beachten, dass beim resp. der Standort...

- 1) ...seine spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird, oder
- 2) ...soweit er durch das Vorhaben verändert wird, gleichzeitig saniert wird.

Das geplante Bauvorhaben erfüllt diese Anforderungen:

- Die vorgesehene Erweiterung ist geringfügig und verändert die Grundfläche des Gebäudes nur unwesentlich.
- Durch die vorgesehene Flachfundation entstehen keine tiefgreifenden Eingriffe in den Untergrund, der eigentliche Deponiekörper bleibt unberührt.
- Die Eingriffe beschränken sich auf oberflächennahe Auffüllungen, die nach aktuellem Kenntnisstand unauffällig sind.
- Auch bei einem künftigen Sanierungsbedarf wäre die Erweiterung rückbaubar, sodass keine dauerhafte oder wesentliche Erschwernis entsteht.

Damit ist sichergestellt, dass eine spätere Sanierung des Standorts durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert würde. Da der Deponiekörper nicht tangiert wird, entstehen zudem keine Veränderungen, die gleichzeitig hätten saniert werden müssen.

5.2 Szenario 2: Der Standort wird nicht sanierungsbedürftig - Gefährdungsabschätzung

In diesem Szenario ist das Bauvorhaben nur zulässig, wenn es nicht selbst dazu führt, dass der Standort sanierungsbedürftig wird.

Die Gefährdungsabschätzung zeigt:

- Das Bauvorhaben³ greift nur geringfügig in den Untergrund ein, tiefere Bauarbeiten sind nicht vorgesehen.
- Es betrifft ausschliesslich die obersten Schichten des Untergrunds, die nach aktuellem Kenntnisstand keine relevanten Belastungen erkennen lassen.
- Der eigentliche Deponiekörper liegt tiefer und wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert.
- Auch durch die geplanten Anpassungen am Gebäude (Flachdach, verbesserte Isolierung, neue WC-Anlage, seitliche Treppe) sind keine zusätzlichen Einwirkungen auf den Standort zu erwarten.

Damit ist es nach aktuellem Kenntnisstand nicht plausibel, dass das Bauvorhaben selbst einen Sanierungsbedarf des Standorts auslöst.

15.09.2025

6. Schlussfolgerungen

Hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nach Art. 3 AltIV² bleibt eine gewisse Ungewissheit bestehen, da der Sanierungsbedarf des Standorts He A001 erst nach Abschluss der laufenden Überwachung (Ende 2027) abschliessend geklärt werden kann.

Nach aktuellem Kenntnisstand gilt jedoch:

- Der Standort ist derzeit nicht sanierungsbedürftig, und es ist nicht plausibel, dass das Bauvorhaben selbst einen Sanierungsbedarf auslöst.
- Sollte sich zukünftig ein Sanierungsbedarf zeigen, stellt die geplante Erweiterung des Hafenmeisterhauses keine wesentliche Erschwernis für eine Sanierung dar.
- Der eigentliche Deponiekörper bleibt durch das Bauvorhaben unberührt, sodass sich die Situation insgesamt nicht verschlechtert.

GEOTEST AG



Josiane Kleiner



Raphael Burkhard

Anhänge

- | | |
|---|---|
| - Situation mit Lage der Sondierungen 1:500 | 1 |
| - Schichtprofil Kernrammsondierung Krs 01/25 | 2 |
| - Luftbilder 1943, 1962, 1969, 1987 (Quelle: Swisstopo) | 3 |

GEOTEST

Auftrag: Hergiswil, Neubau Hafenmeisterhaus

Nr. 2325284.1

Koord. ca. 2'666'460 / 1'203'550

Situation mit Lage der Sondierungen

1:500

25 m

He B094

Autorama AG, Blättler Felix, Autohandel-/reparatur
belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten



383

He A001

Deponie Rohrhalten
belastet, überwachungsbedürftig

Krs 01/25

988

Kb 01/23

Kb 01/23

LEGENDE

Kb 01/23

Kleinfilterbrunnen
(bestehend)

Krs 01/25

Kernrammsondierung
(Nummer und Jahrzahl)

Katastereintrag /
Handlungsbedarf

Belasteter Standort
keine schädlichen oder lästigen
Einwirkungen zu erwarten

Belasteter Standort
mit Sanierungsbedarf

Belasteter Standort
mit Untersuchungsbedarf

Belasteter Standort
Untersuchungsbedarf noch nicht definiert

Belasteter Standort
weder Überwachungs-
noch Sanierungsbedarf

Belasteter Standort
mit Überwachungsbedarf

Gemeindegrenze

Objekt : Hergiswil, Neubau
Hafenmeisterhaus

Auftrag Nr. : 2325284.1

GEOTEST

Datum : 28.08.2025
Unternehmung : Geotest AG
Aufgenommen durch : R. Burkhard

Kernrammsondierung 1:50

Krs 01/25

Koord.: ca. 2'666'458 / 1'203'549

Terrainkote: ca. 434.8 m ü.M.

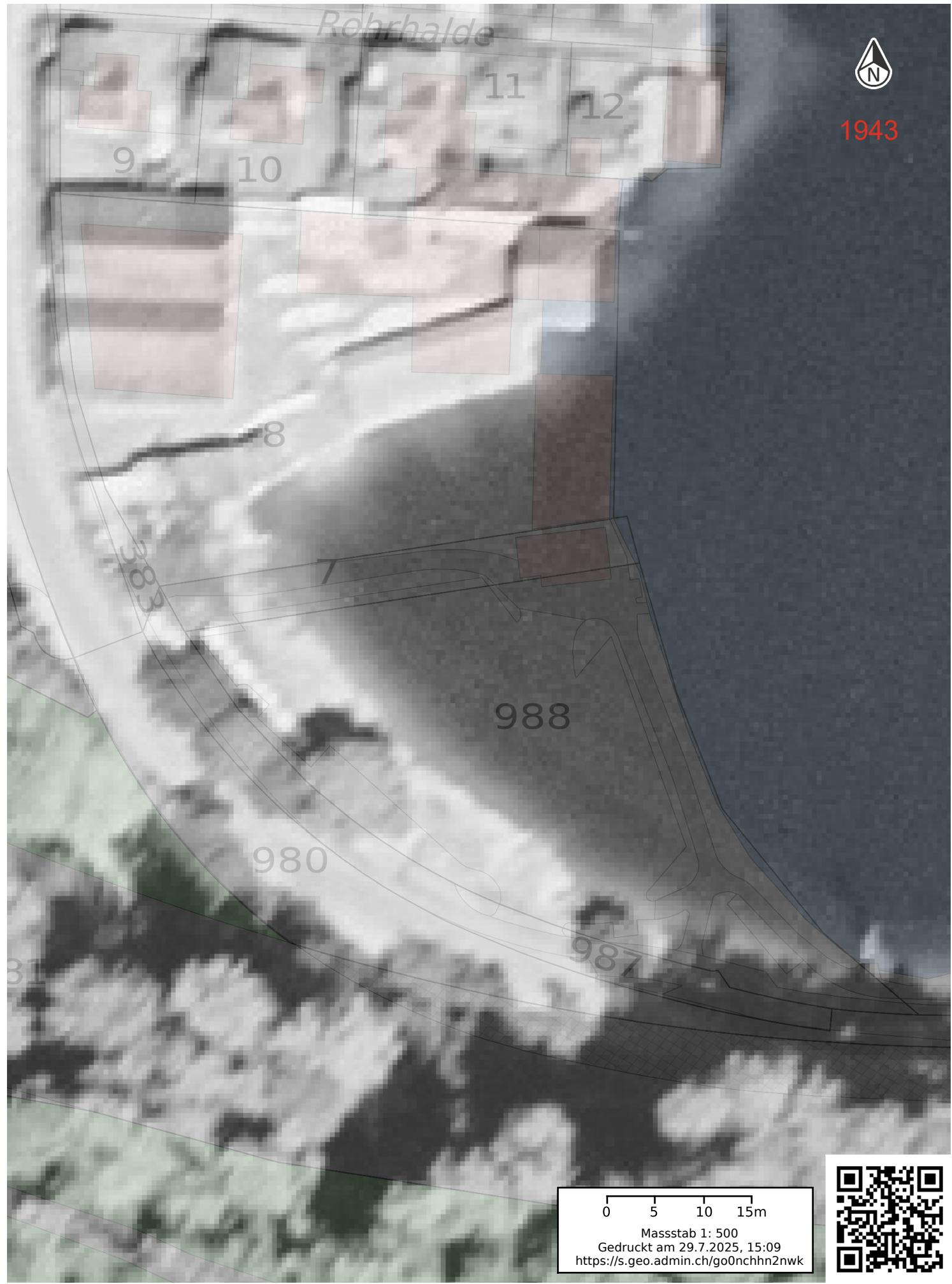
(m ü. M.) Tiefe	Profil	Proben/ Wsp.	Materialbeschreibung	Versuche / Geologische Interpretation
(434.75) 0.05			Asphalt, schwarz	Asphalt
(433.7) 1.10			Kies, sandig, erdfeucht, kantig bis angerundet, hellgrau	Auffüllung/Kofferung
1.30			Mittel- bis Grobkies, siltig, schwach tonig, feucht, kantig bis kantengerundet, sehr weich/weich, graubraun	
1.90			Kies, sandig, siltig, schwach tonig, feucht, kantig bis kantengerundet, hellgrau (Kies), graubraun (bindige Matrix)	
2.30			Silt, sandig, schwach tonig, schwach fein- bis mittelkiesig, feucht, sehr weich/weich, dunkel grünlich-grau. Geruch etwas moderig, insgesamt unauffällig.	Aufschüttung, Auffüllung
2.60			Mittel- bis Grobkies, siltig, tonig, schwach sandig, feucht, angerundet bis gerundet, sehr weich/weich, dunkel graubraun. Möglicherweise alter Bahnschotter.	
2.90			Mittel- bis Grobkies, siltig, tonig, schwach sandig, feucht, Fremdstoffe (an der Obergrenze wenig Ziegelbruch, 1%), kantig bis angerundet, weich/stief, dunkelgrau	
(431.3) 3.50		250828-1	Mittel- bis Grobkies, schwach siltig, schwach tonig, nass, scharfkantig bis kantengerundet, sehr weich/weich, dunkel grünlich-grau. Schwacher Ölgeruch.	Deponie
(429.5) 5.30		250828-2	Kies, siltig, tonig, schwach sandig, nass, Fremdstoffe (kaum mineralische Bauabfälle. Drähte, Nägel, Alu-Bleche, Glasscherben, gering, wenige %), organisch, breiig, schwarz. Kräftiger Geruch nach Öl und untergeordnet Teer.	Aufschüttung, Auffüllung
5.80			Kies, siltig, tonig, schwach sandig, nass, scharfkantig bis kantengerundet, schwach organisch, breiig, grau	
(428.8) 6.00			Holz, Porzellanstücke, schwarzbraun	



Rohrhalde



1943



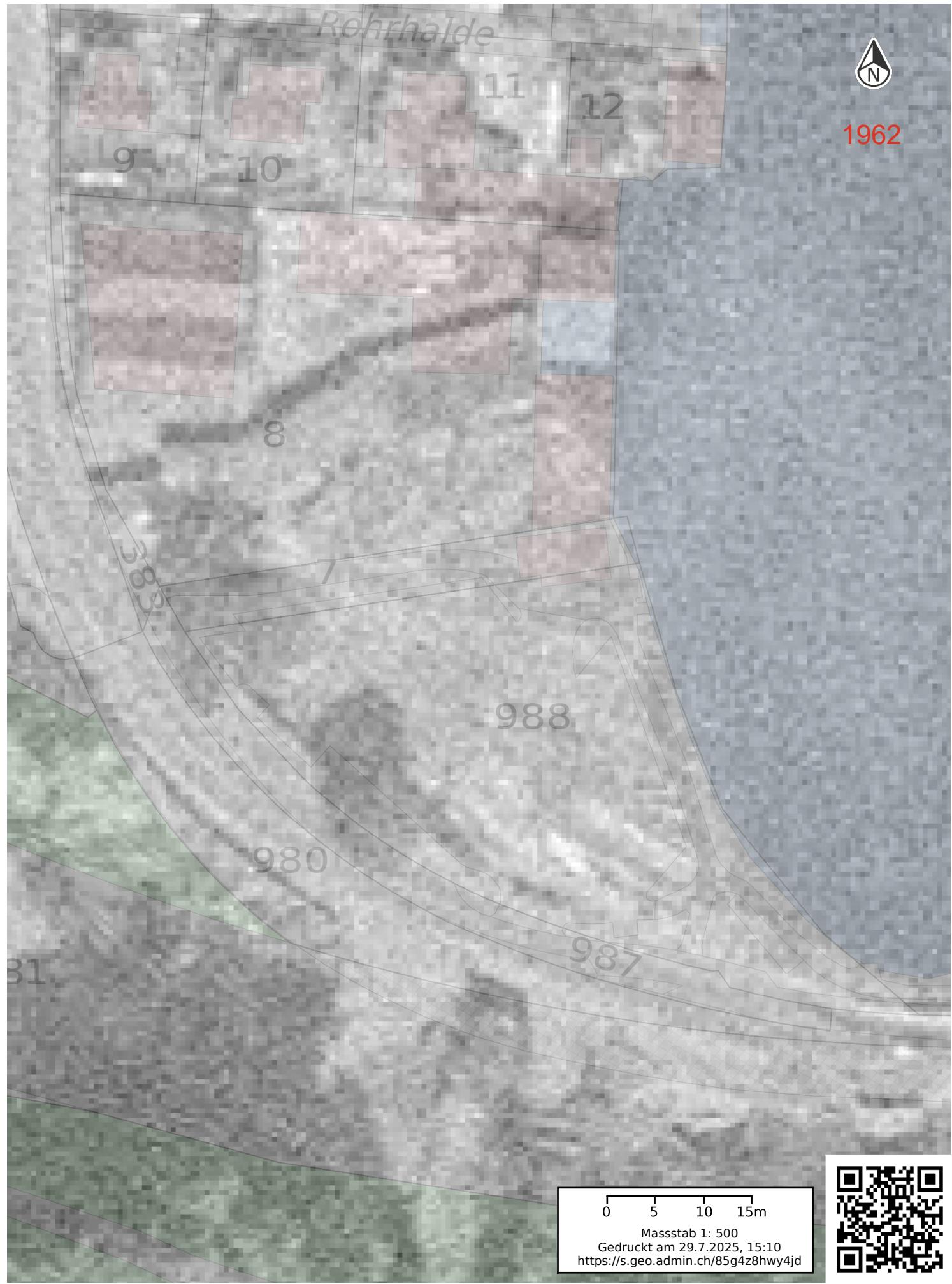
0 5 10 15m
Massstab 1: 500
Gedruckt am 29.7.2025, 15:09
<https://s.geo.admin.ch/go0nchhn2nwk>



Rohrhalde



1962



Massstab 1: 500

Gedruckt am 29.7.2025, 15:10
<https://s.geo.admin.ch/85g4z8hwy4jd>



Rohrhalde



1969



0 5 10 15m
Massstab 1: 500
Gedruckt am 29.7.2025, 15:10
<https://s.geo.admin.ch/sip9dczxwhbz>



