

Rubrik: Bau, Raum, Verkehr, Umwelt und Energie
Unterrubrik: Baugesuch
Publikationsdatum: KABNW 24.03.2026
Öffentlich einsehbar bis: 24.06.2026
Meldungsnummer: BA-NW05-0000000747

Publizierende Stelle



Politische Gemeinde Hergiswil NW, Seestrasse 54, 6052 Hergiswil NW

Baugesuch – Projektänderung zu Neubau Mehrfamilienhaus (Ersatzbaute) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Hergiswil (NW)

Titel

Projektänderung zu Neubau Mehrfamilienhaus (Ersatzbaute) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

Adresse

Pilatusstrasse 31
6052 Hergiswil

Parzelle

164

Gesuchstellende Partei

Frau Rita Cattani-Müller
Wohnsitz:
Rosenmattli 7
6055 Alpnach Dorf

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: 13.04.2026



GESUCH UM ERTEILUNG EINER BAUBEWILLIGUNG

Der Gesuchsteller ersucht um Erteilung einer Baubewilligung gem. Baugesetz NW (NG 611.01 BauG vom 24.04.1988 und NG 611.1 PBG vom 21.05.2014), Bauverordnung NW (NG 611.011 BauV vom 03.07.1996 und NG 611.11 PBV vom 25.11.2014) und dem Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde.

Verfahren → wird von der Gemeinde ausgefüllt			
<input checked="" type="checkbox"/> ordentliches Verfahren nach Art. 143ff PBG	<input type="checkbox"/> vereinfachtes Verfahren nach Art. 154 PBG		
Gesuch Nr.	Eingang <i>11.3.2026</i>		
Archiv Nr. <i>2023-0495</i>	Amtsblatt <i>24.3.2026</i>		
Entscheid durch	<input type="checkbox"/> Bauchef/Bauamt	<input type="checkbox"/> Kommission	<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat
Datum des Entscheids			

Bezeichnung Bauvorhaben: **Projektänderung zu Ersatzneubau Wohnhaus**

1. Gesuchsteller/in / Bauherrschaft <small>Bei mehreren Gesuchstellern/-innen Vollmacht beilegen.</small>	Name; Firma	Cattani-Müller	Tel.	041 534 96 62
	Vorname	Rita	Fax.	
	Adresse	Rosenmattli 7	Mobile	079 718 29 16
	PLZ / Ort	6055 Alpnach Dorf	E-Mail	rita.cattani@icloud.com

2. Grundeigentümer/in <input checked="" type="checkbox"/> mit Pkt. 1 identisch <small>Bei mehreren Grundeigentümern/-innen separates Verzeichnis beilegen.</small>	Name; Firma		Tel.	
	Vorname		Fax.	
	Adresse		Mobile	
	PLZ / Ort		E-Mail	

3. Projektverfasser/in <input type="checkbox"/> mit Pkt. 1 identisch	Name; Firma	ARCHITEKTUR SEVERIN	Tel.	079 760 99 34
	Vorname	FANGER GmbH	Fax.	
	Adresse	Gartenstrasse 1	Mobile	079 760 99 34
	PLZ / Ort	6060 Sarnen	E-Mail	severin.fanger@a-s-f.ch

4. Grundstück			
Parz.-Nr.: 164	Ortsbezeichnung / Strasse: Pilatusstrasse 31		
Parz.-Fläche: 410 m2	anrechenbar gem. §10 BauV: 418 m2	<input type="checkbox"/> Seeparzelle	
Zonen: W3A	<input checked="" type="checkbox"/> Fliessgewässer-Gewässerraum betroffen	Lärm-ES: II	
<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 checked="" type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
Ortsbildschutz/ISOS:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Landsch. empf. Siedl.gebiet:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input 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 type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Jagdbanngebiet:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	

6. Objektbeschreibung				
Art:	<input type="checkbox"/> Neubau	<input checked="" type="checkbox"/> Ersatzbau	<input type="checkbox"/> An-/Umbau	<input type="checkbox"/> Sanierung
	<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung	<input checked="" type="checkbox"/> Abbruch	<input type="checkbox"/> andere:	
Nutzung:	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen	<input type="checkbox"/> Wohnen/Gewerbe (Wohnanteil: %)	<input type="checkbox"/> Gewerbe/Industrie	
	<input type="checkbox"/> öffentl. Gebäude	<input type="checkbox"/> landw. Gebäude	<input type="checkbox"/> andere:	
Kosten: (ohne Bauland / Umgebung)	SFr.: 4'000'000	m ³ SIA: 3285 <input type="checkbox"/> SIA 116 <input checked="" type="checkbox"/> SIA 416	SFr./m ³ : 1'200	
Baudaten:	Baubeginn: Mitte 2026	Baudauer: 16 Monate	Baujahr: 2026-2027	
Baugespann:	Ausgesteckt am: in Absprache mit Bauamt <input type="checkbox"/> nicht erforderlich (gemäss Absprache Bauamt)			

7. Bauziffern / Berechnungen		Berechnungen inkl. Schemapläne sind dem Baugesuch beizulegen!	
Bruttogeschossflächen BGF gem. §12 + 13 BauV:	Total:	384 m2	
Überbaute Grundfläche gem. §17 + 18 BauV:	Total:	186 m2	
Spielflächen und Freizeitanlagen gem. Art. 178 BauG:	Total:	39 m2 (BGF-Anteil: 10.00 %)	
Ausnutzungsziffer AZ gem. BZR/GP/BP: 0.60	erreichte AZ:	0.60	
Überbauungsziffer UeZ gem. BZR/GP/BP:	erreichte UeZ:		
Baumassenziffer BMZ gem. BZR/GP/BP:	erreichte BMZ:		
Grünflächenziffer GFLZ gem. BZR/GP/BP:	erreichte GFLZ:		

8. Konstruktion und Gestaltung				
Fundationsart:	<input checked="" type="checkbox"/> Flachfundation	<input type="checkbox"/> Pfählung = <u>Unbedenklichkeitsnachweis</u> erforderlich!		
Hang-/Baugrubensicherung:	Beton/Betonbohrpfähle		weiteres:	
Tragkonstruktion UG:	<input checked="" type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:
Tragkonstrukt. EG + OG's:	<input checked="" type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:
Tragkonstrukt. oberstes Geschoss:	<input checked="" type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:
Fassaden UG:	Material: Beton natur od. Naturstein	Farbe: ev. Anstrich weiss oder grau		
Fassaden OG's:	Material: Verputzt/Metallbänder/PV	Farbe: Hellbraun/PV-Panels schwarz		
Bedachung:	Material: Flachdach	Farbe: bekliest / PV-Anlage		

9. Abstellplätze für Fahrzeuge		Nachweise der Berechnungen sind dem Baugesuch beizulegen!			
Bruttogeschossflächen BGF gemäss §55 BauV:		383.40 (= 400) m2 (inkl. Wohnflächen in Dach- und Untergeschossen)			
PKW:	Abstellplätze (offen)	Einstellplätze (gedeckt)	Total Plätze	(davon Besucher-PP)	(davon behinderten-gerecht)
bestehend	0	0	0	0	0
neu	2	6	8	2	0
wegfallende	0	0	0	0	0
Total Plätze	2	6	8	2	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

➔ 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 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

➔ 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:

keine

1

2

3

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 Sonderisiken, insbesondere Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

Gefahrenprozesszone:

Seehochwasser

Engelberger Aa

Wildbach

Buoholzbach

Spontane Rutschung Permanente Rutschung

Sturz

Lawine

Für Gefahrenprozesszonen Seehochwasser, Engelberger Aa, Wildbach, Buoholzbach:

➔ [Formular Gewässer](#)

Für Gefahrenprozesszonen Spontane Rutschung und Permanente Rutschung:

➔ [Formular Rutschungen](#)

Für Gefahrenprozesszone Sturz:

➔ [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](#)).

Kleinbauten, kleine Umbauten, Fassadensanierungen

➔ kein Nachweis notwendig

Einfamilienhaus, Nebenbauten (< 150 m²), landwirtschaftliche Bauten (QSS 1)

➔ kein Nachweis notwendig


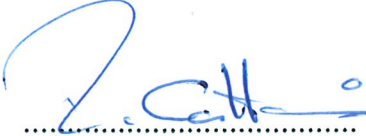

andere Bauvorhaben (QSS 1 – 4)

➔ [Nachweis einreichen](#)

15. Ausnahmegesuch	
Antrag:	
Begründung:	

16. Bemerkungen
<p>Diverse kleinere Projektänderungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung Haupt-Technikraum neu im 1. UG (anstatt 2. UG) - Änderungen an Raumeinteilungen Wohnungen, Anordnung Treppe/Lift im Treppenhaus - Änderung an Fassadengestaltung, Fenstern sowie Wintergärten - Änderung Garagentor mit neuer Seitentüre - Änderung Dachfenster im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss - Ersatz Umgebungsmauer Süd

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

Gesuchsteller/in / Bauherrschaft	Grundeigentümer/in	Projektverfasser/in
(bei mehreren nur bevollmächtigte/r Vertreter/-in; bei juristischen Personen mit Firmenstempel)	(bei mehreren nur bevollmächtigte/r Vertreter/-in oder separates Unterschriftenblatt beilegen)	(mit Firmenstempel)
 Unterschrift	 Unterschrift	 Unterschrift
Ort, Datum Alpnach Dorf, 10.3.26		SARNEN, 10.03.2026

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 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	<input checked="" type="checkbox"/>
	Berechnungen inkl. Schema (Bauziffern, Geschossigkeit, Abstellplätze usw.)	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kubische Berechnung inkl. Grundrisschema	<input type="checkbox"/>
	Baubeschrieb	<input type="checkbox"/>
	Material- und Farbkonzept inkl. Muster	<input type="checkbox"/>
	Dienstbarkeitsverträge	<input type="checkbox"/>
	Entsorgungskonzept (gemäss Art. 22 kantonales Umweltschutzgesetz)	<input type="checkbox"/>
	Deklaration Anschlussgebühren	<input type="checkbox"/>
	Modell	<input type="checkbox"/>
	Fotos	<input type="checkbox"/>
Vollmacht	<input type="checkbox"/>	

	Dokument	zuständige Fachstelle	Link		
Nachweise	Energetechnischer Nachweis	EFS	x	<input type="checkbox"/>	
	Lärmschutznachweis	AFU	x	<input type="checkbox"/>	
	Brandschutznachweis	NSV	x	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Nachweis Naturgefahren bei Gefahrenzone 1 und 2:				
	- Formular Gewässer und Wildbach	NSV	x	<input type="checkbox"/>	
	- Formular Rutschung	NSV	x	<input type="checkbox"/>	
	- Formular Steinschlag	NSV	x	<input type="checkbox"/>	
	- Formular Lawine	NSV	x	<input type="checkbox"/>	
	Erdbebensicherheit „Neubau und Umbau“ BWK II	NSV	x	<input type="checkbox"/>	
	Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit (☞ wird mit Baubewilligung zugestellt)				
	Unbedenklichkeitsnachweis bei Bauten im Grundwasser	AFU	x	<input type="checkbox"/>	
	Lager- und Stapelvolumenberechnung	ALW	x	<input type="checkbox"/>	
	Formular Baubeschreibung betr. Plangenehmigung und Planbegutachten	AfA	x	<input type="checkbox"/>	
	Standortdatenblatt NIS (☞ kein offizielles Formular)	AFU		<input type="checkbox"/>	
	Umweltverträglichkeitsbericht (☞ kein offizielles Formular)	AFU	x	<input type="checkbox"/>	
	Geologisches Gutachten (☞ kein offizielles Formular)	AFU		<input type="checkbox"/>	
	Meldeformular für Tankanlagen oder Gebindelager (bis 2'000 lt.)	AFU	x	<input type="checkbox"/>	
	Tank- und Feuerungsanlage / Gesuch um Bewilligung (ab 2'000 lt.)	NSV	x	<input type="checkbox"/>	
Maschinenliste für Landwirtschaftsbetriebe	ARE	x	<input type="checkbox"/>		

Spezielle Gesuche	Gesuch um Befreiung Schutzraumbaupflicht (☞ kein offizielles Formular)	AMB		<input type="checkbox"/>
	Formular zur Begründung von Terrainveränderungen	ARE	x	<input type="checkbox"/>
	Rodungsgesuch	AWE	x	<input type="checkbox"/>
	Gesuch für Unterabstand Wald (☞ kein offizielles Formular)	AWE		<input type="checkbox"/>
	Gesuch für die Bewilligung von Bohrungen	AFU	x	<input type="checkbox"/>
	Gesuch um Einleitung oder Versickerung von Regenwasser	AFU	x	<input type="checkbox"/>
	Gesuch für Unterabstand Kantonsstrasse (☞ kein offizielles Formular)	AMO		<input type="checkbox"/>
	Gesuch vorübergehende Benützung öffentlichen Strassengebietes	AMO	x	<input type="checkbox"/>
	Gesuch für Grabarbeiten	AMO	x	<input type="checkbox"/>
	Gesuch um Bewilligung für eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden	AFU	x	<input type="checkbox"/>

Kontakt Fachstellen

AfA	Amt für Arbeit	041 618 76 54	ARE	Amt für Raumentwicklung	041 618 72 02
AFU	Amt für Umwelt	041 618 75 04	AWE	Amt für Wald und Energie	041 618 40 50
ALW	Amt für Landwirtschaft	041 618 40 40	BK	Baukoordination NW	041 618 72 17
AMB	Amt für Militär und Bevölkerungsschutz	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



Teil-Grundbuchauszug

Grundbuch Hergiswil

Liegenschaft Nr. 164

Nussbäumen, Plan Nr. 24

410 m² Gartenanlage (261 m²), übrige befestigte Flächen (53 m²)
Gebäude, Pilatusstrasse 31 (96 m²)
Mutationsnr. 2792, 14.09.2021 Beleg 1502

Wohnhaus, Nr. 172

Eigentümer

Rita Cattani-Müller, geb. 07.09.1948, weiblich, Rosenmattli 7, 6055 Alpnach Dorf

Erwerbstitel

Erbgang 27.05.2003 Beleg 882

Anmerkungen

18483.0 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung:
Feststellung hinsichtlich Strassenabstand und Verzicht Mehrwertrevers
21.03.2019 Beleg 341

19295.0 Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Ausnützungstransport
14.09.2021 Beleg 1502

Vormerkungen

laut Grundbuch

Dienstbarkeiten und Grundlasten

1974B349.0 Last: Einfriedigungsvorschrift
(Drahtgeflecht und Schwingli)
zugunsten Nr. 306
01.01.1975 Beleg BH 349

20211502.0 Recht: Näherbaurecht
für Bauten laut Plan und Beleg 1502/21
zulasten Nr. 1225
14.09.2021 Beleg 1502



Grundpfandrechte

laut Grundbuch

Stans, 19. Juli 2023/wü

GRUNDBUCHAMT NIDWALDEN

Der Grundbuchverwalter



i.v. Zellw

PROJEKTÄNDERUNG

2. Untergeschoss

Pl.Nr.: 37/11, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum
Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

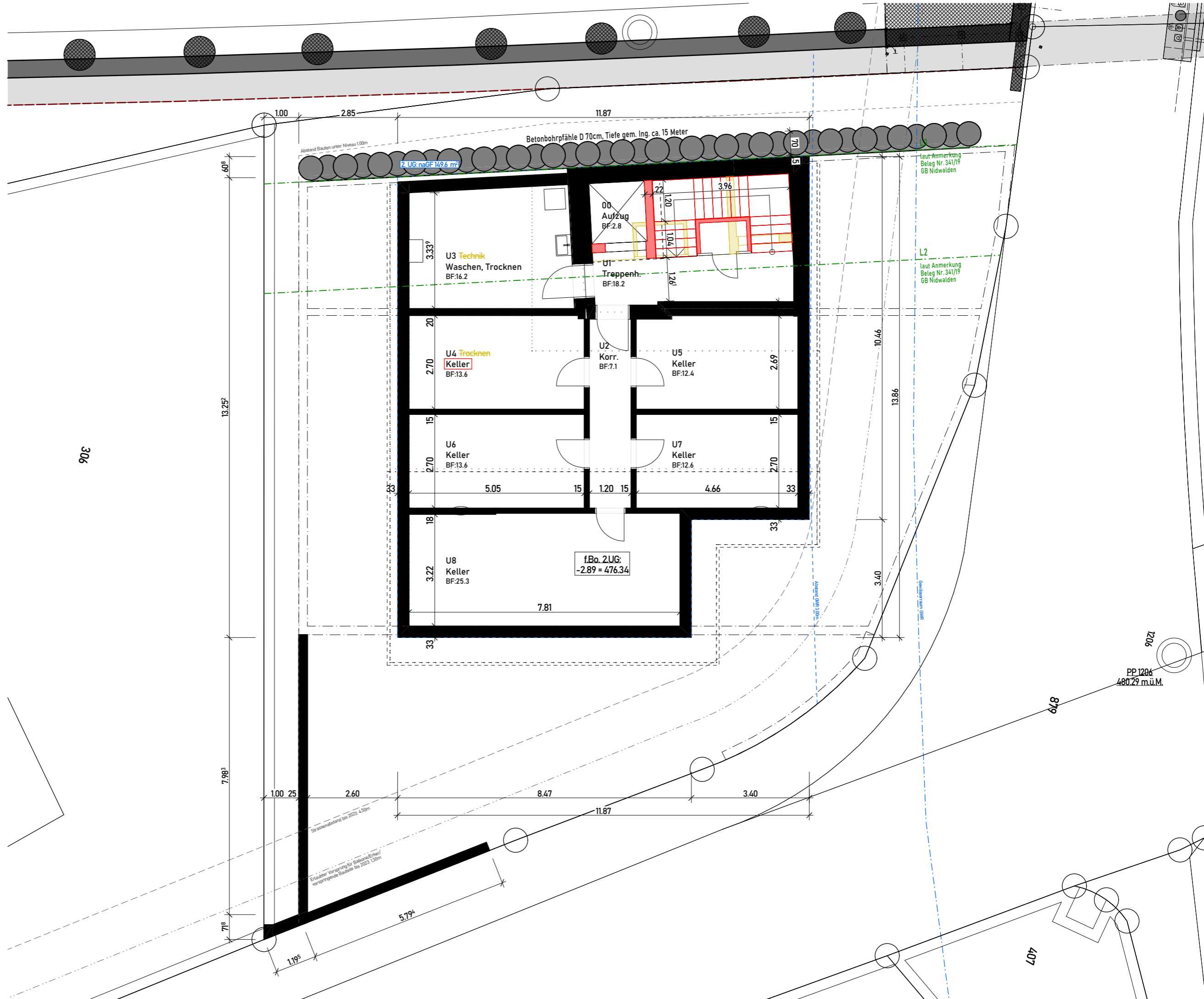
Rita Cattani-Müller

Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum
Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

1. Untergeschoss

Pl.Nr: 37/12, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

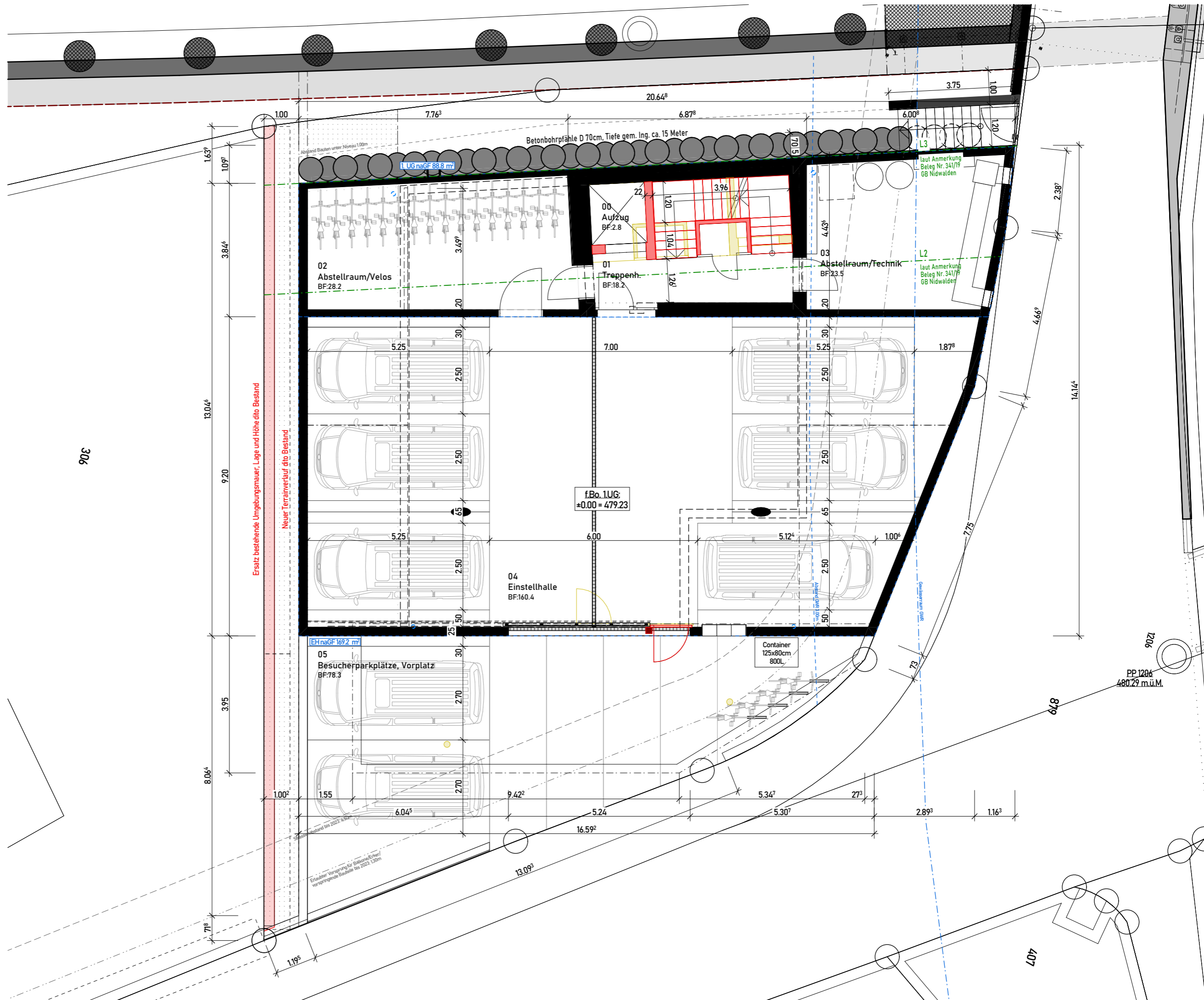
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

2. Obergeschoss

Pl.Nr: 37/15, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

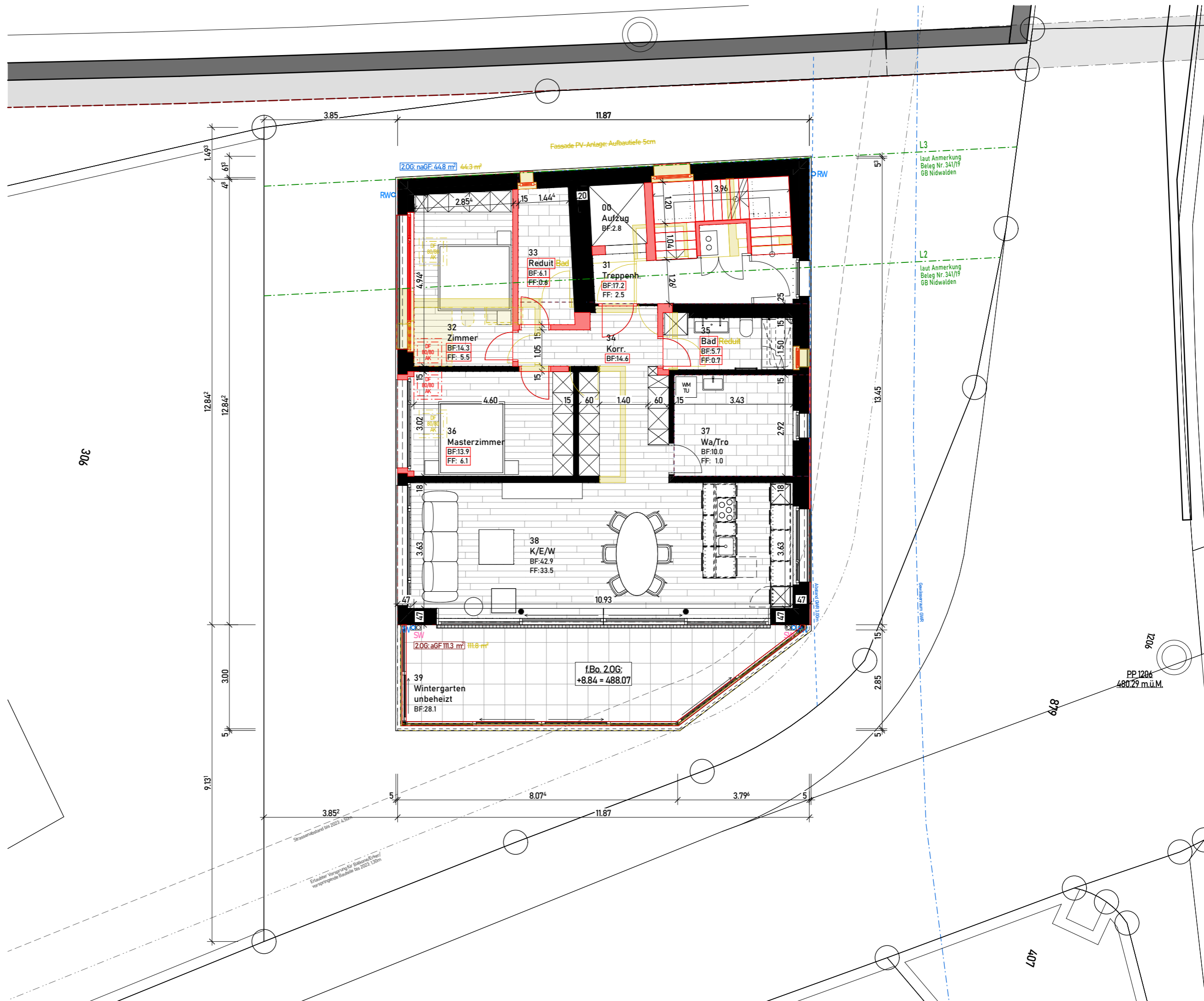
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

Dachgeschoss

Pl.Nr: 37/16, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

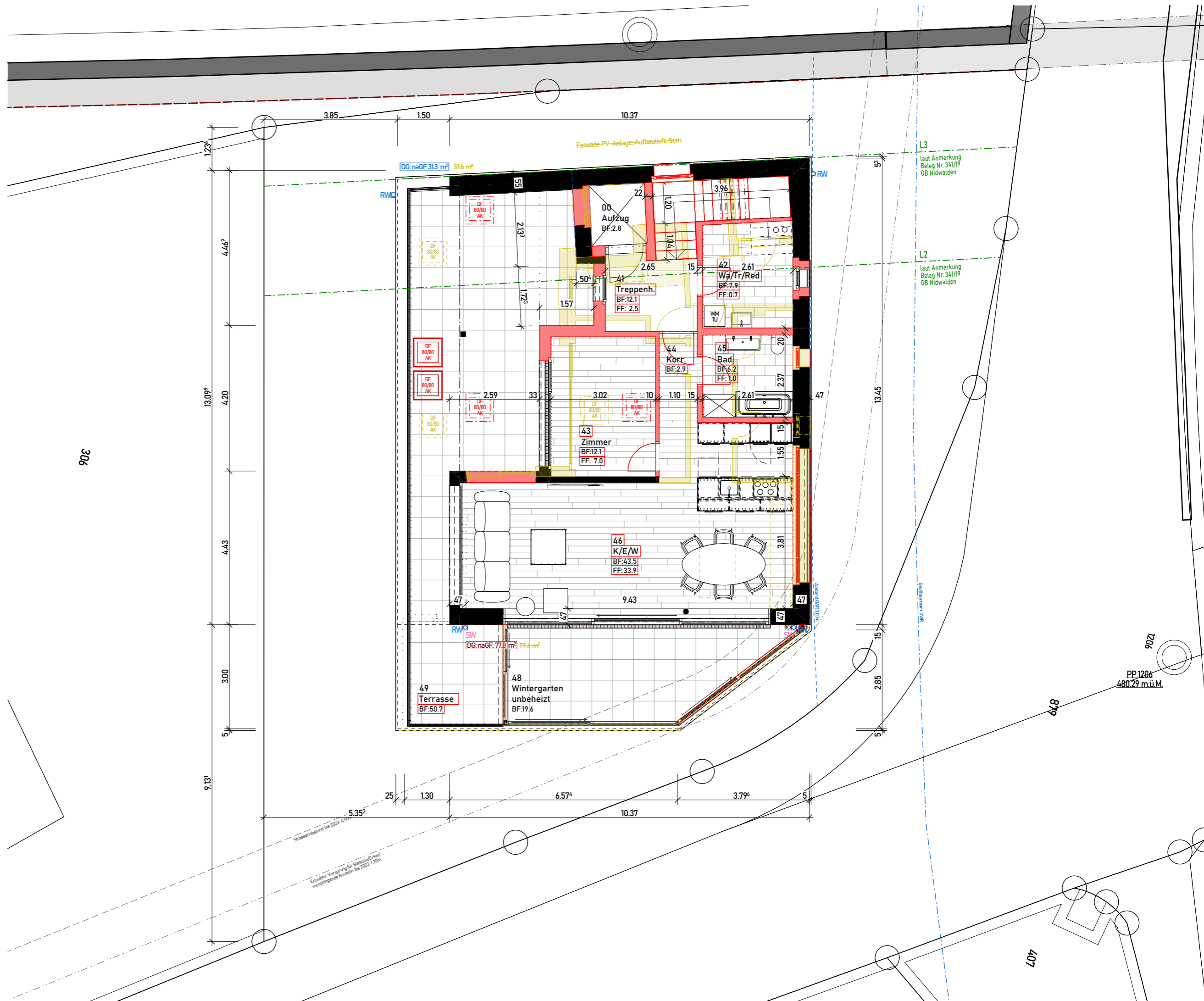
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

Flachdachaufsicht

Pl.Nr: 37/17, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

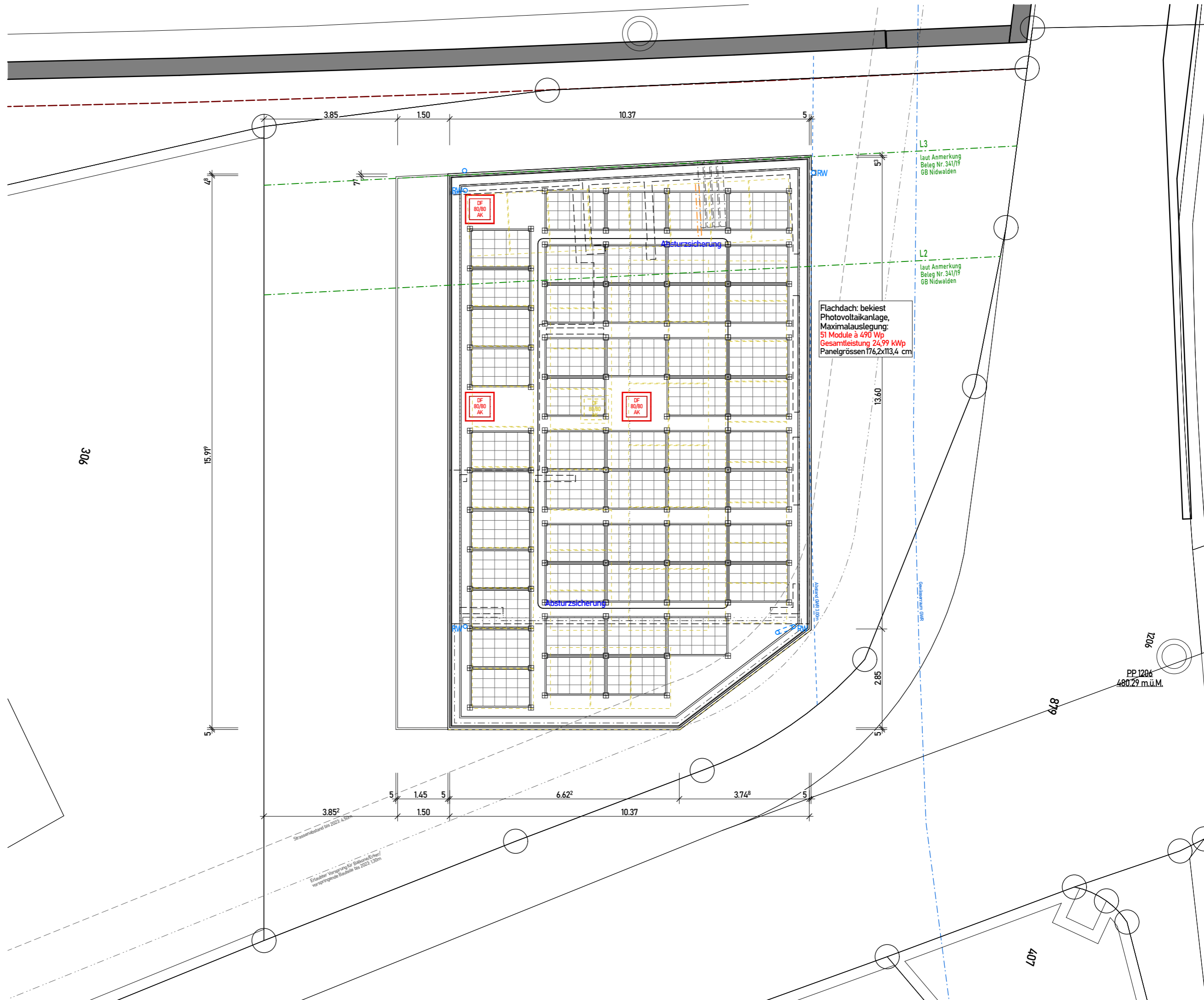
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

Südfassade

Pl.Nr: 37/23, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF

Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

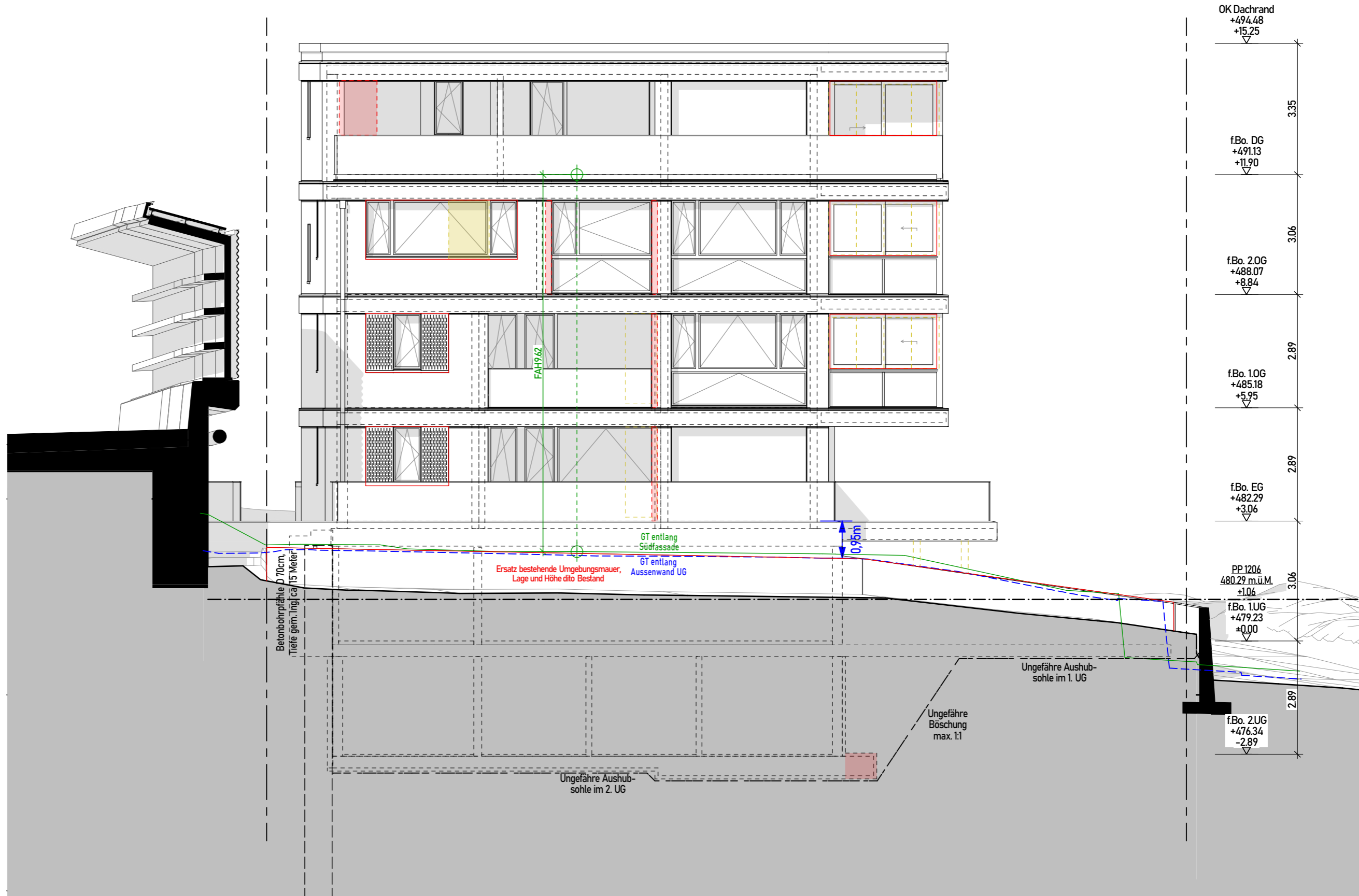
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

Ostfassade

Pl.Nr: 37/24, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF

Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

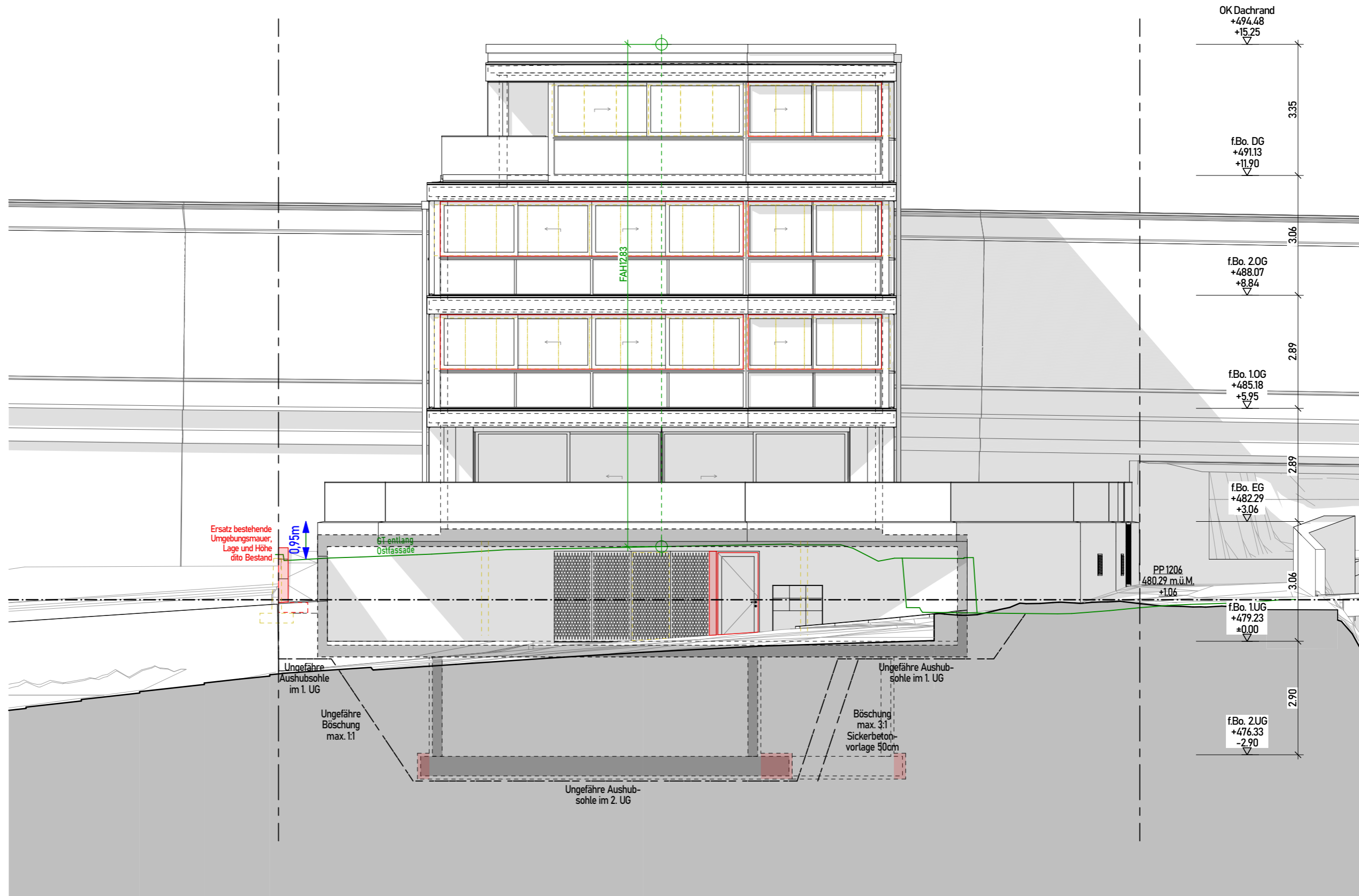
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

Nordfassade

Pl.Nr: 37/25, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF

Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

Westfassade

Pl.Nr: 37/26, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF

Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Legende Projektänderung:

- Bestand (Baugesuch 2023)
- Abbruch (Baugesuch 2023)
- Neu (Projektänderung 2026)

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

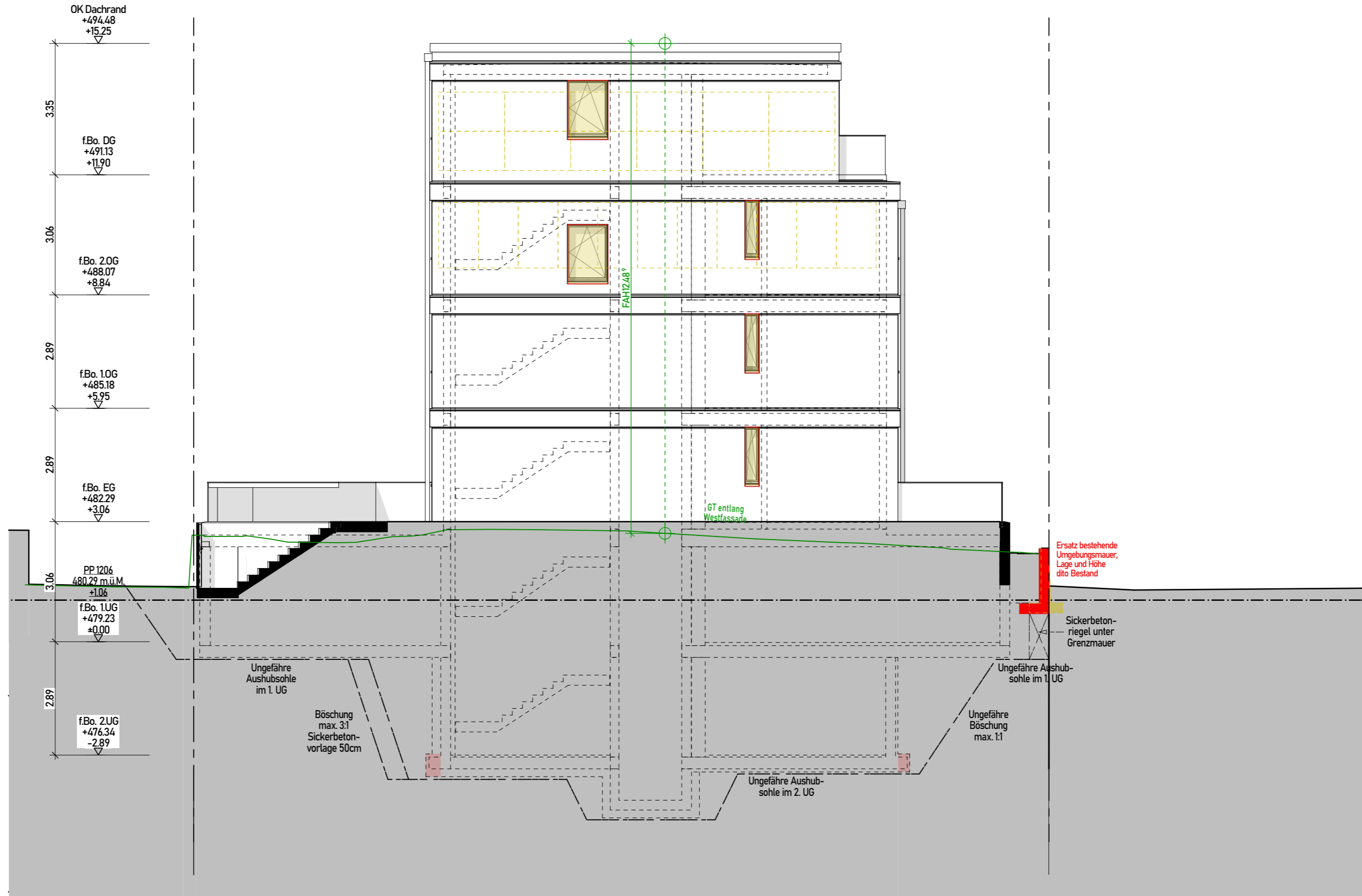
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Severin Fanger



PROJEKTÄNDERUNG

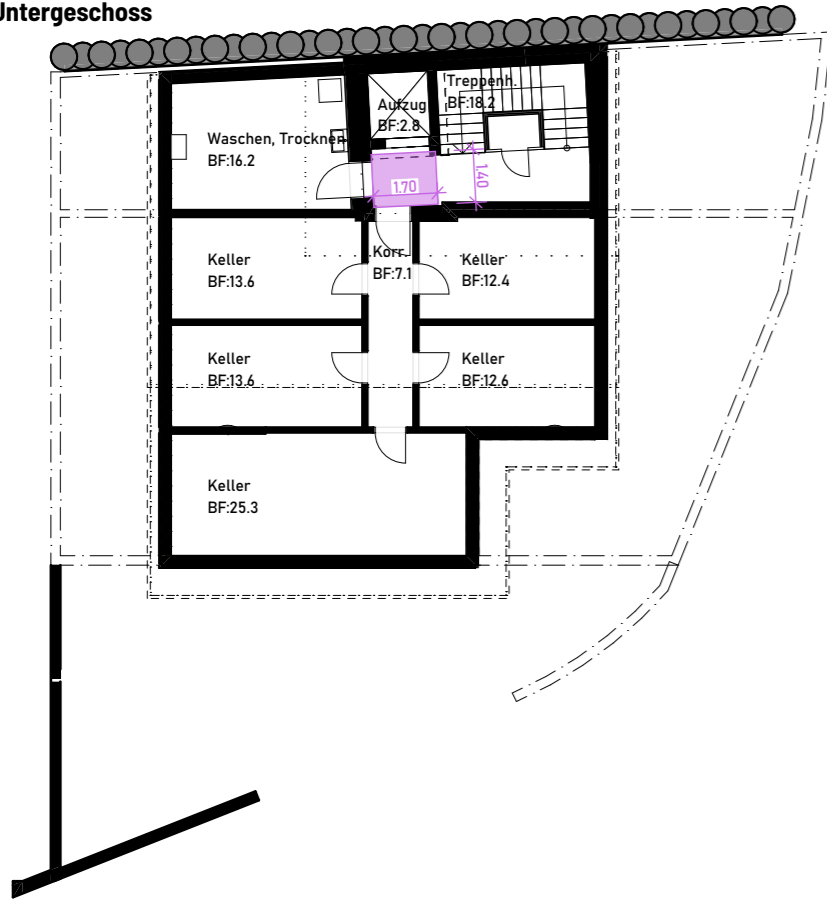
Hindernisfreie Bauweise

Pl.Nr: 37/46, M.1:200

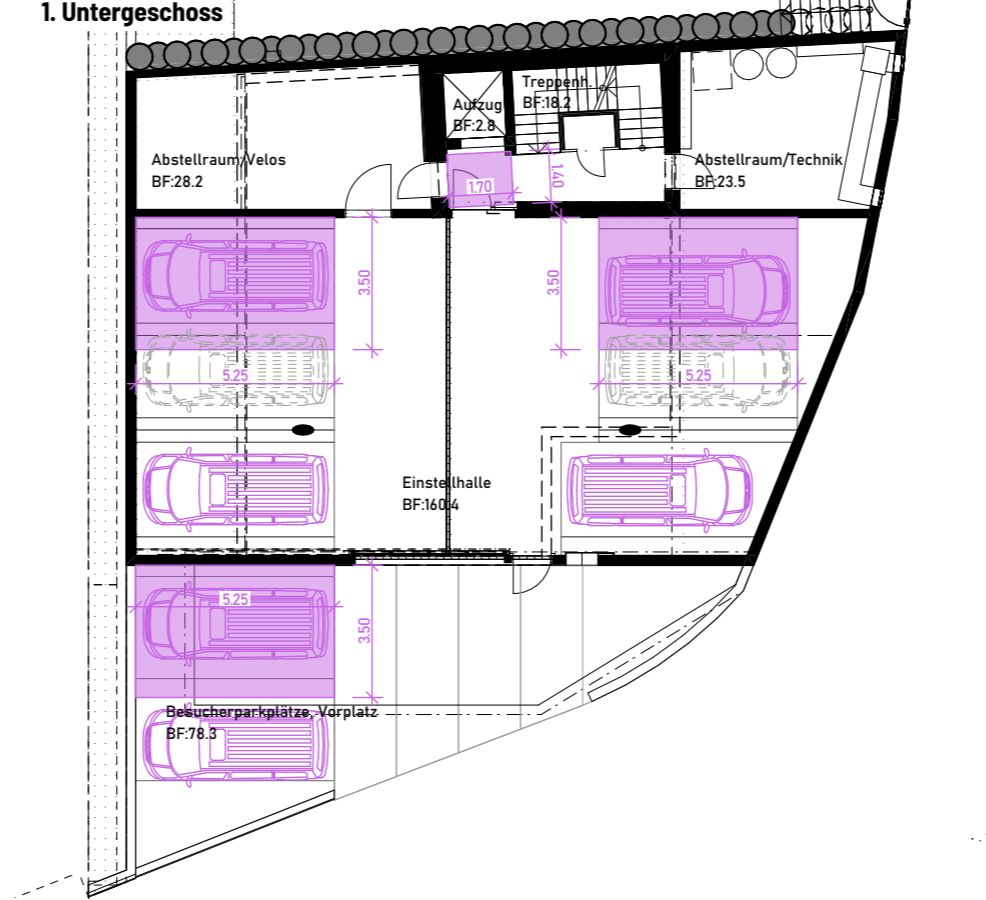
10.03.2026, A3, ASF



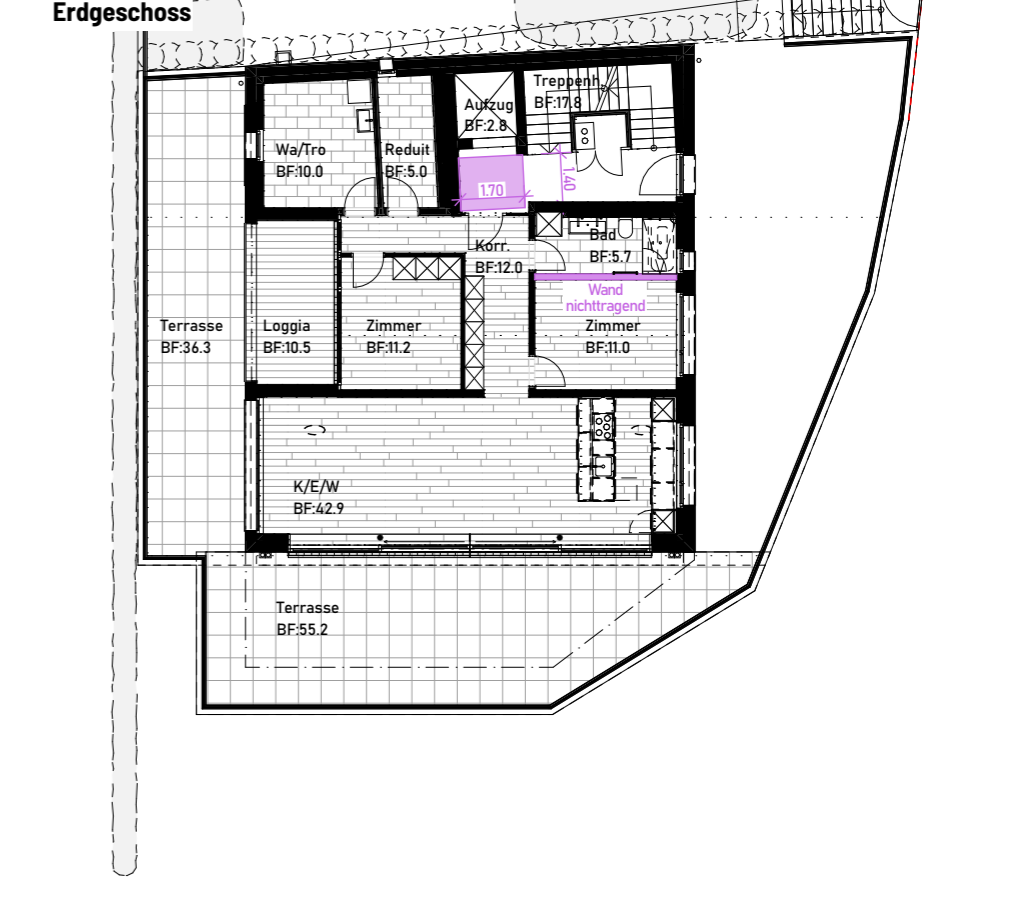
2. Untergeschoss



1. Untergeschoss



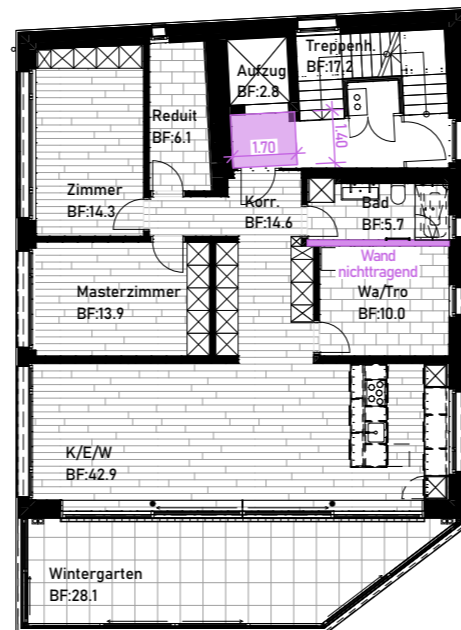
Erdgeschoss



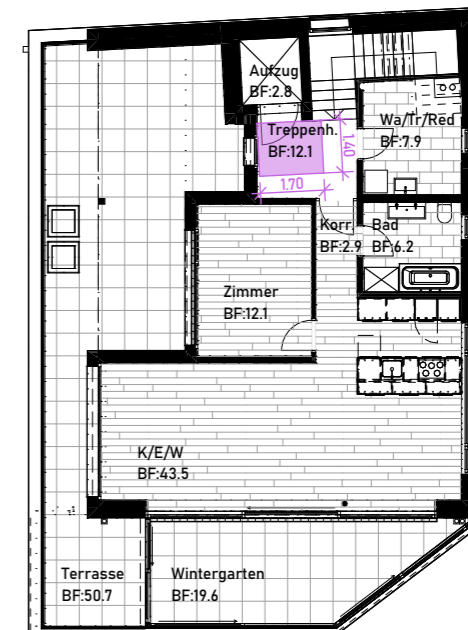
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Berechnung Ausnützungsziffer und Geschossigkeit

PROJEKTÄNDERUNG

Bauherrschaft:	Bauprojekt:
Rita Cattani-Müller	Ersatzneubau Wohnhaus
Rosenmattli 7	Pilatusstrasse 31, Parz. 164
CH-6055 Alpnach Dorf	CH-6052 Hergiswil

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) nach Art. 10 BauV	
Parzellenfläche P. 164:	410.000 m ²
Nutzungstransfer von an ASTRA abgetretene Landfläche (DB-Vertrag 02.09.2021)	8.000 m ²
Nutzungsübertragung von an Hergiswil abgetretene Landfläche 1967/1969*	(41,00 m ²) 0.000 m ²
Abzüge (öffentliche Strassen für Groberschliessung usw.)	0.000 m ²
Total aGSF	= 418.000 m²

* siehe Protokollauszug Feststellungsentscheid vom 05. Februar 2019 GNr. 2019-0104 Gemeinderat Hergiswil bzw. Öffentliche Urkunde Ord.-Nr. 2322 vom 02.09.2021.

Max. zul. Anrechenb. Geschossfl. (aGF) nach Art. 12 BauV inkl. Bonis nach Art. 73 Abs. 1 BauV	
Ausnützungsziffer (Zone W3A)	0.600 = 250.800 m ²
Bonus Minergie P/A (Art. 185 Abs. 1 BauG)	10% = 25.080 m ²
Bonus behindertengerechtes Bauen: 3 x 5,0m ² (3 Vollgeschosse)	= 15.000 m ²
Bonus behindertengerechter Lift: 3 x 5,0m ² (3 Vollgeschosse)	= 15.000 m ²
Total	= 305.880 m²

Erreichte aGF gemäss Art. 12 BauV	
Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)	= 0.000 m ²
2. Obergeschoss (Vollgeschoss)	= 110.208 m ²
1. Obergeschoss (Vollgeschoss)	= 97.025 m ²
Erdgeschoss (Vollgeschoss)	= 97.025 m ²
1. Untergeschoss (kein Vollgeschoss)	= 0.000 m ²
2. Untergeschoss (kein Vollgeschoss)	= 0.000 m ²
Total anrechenbare Geschossflächen	= 304.258 m²
Reserve (-) / Überschreitung (+)	= -1.622 m ²

Siehe Plan Nr. 37/34 Schema Ausnützungsziffer

Erreichte Ausnützungsziffer nach Art. 12 BauV	
Erreichte anrechenbare Geschossfläche abzgl. Bonis	304.26 m ² - 55.1 m ² = 249.178 m ²
Erreichte AZ (aGF : aGSF)	249.18 m ² : 418.0 m ² = 0.596

Nachweis Geschossigkeit Dachgeschoss (max. 70% gem. Art. 162 Abs. 1 BauG)	
BGF darunter liegendes Vollgeschoss (2. OG)	156.045 m ² = 100.000 %
BGF Dachgeschoss	109.215 m ² = 69.989 %

Flächen, welche nach Art. 13 BauV der aGF nicht anzurechnen sind	
Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)	Treppenhaus/Lift/Waschraum = 31.393 m ²
Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)	Bewohnter Bereich (kein Vollgeschoss) = 77.822 m ²
2. Obergeschoss	Treppenhaus/Lift/Waschraum = 45.837 m ²
1. Obergeschoss	Treppenhaus/Lift/Waschraum = 48.429 m ²
Erdgeschoss	Treppenhaus/Lift/Waschraum = 48.429 m ²
1. Untergeschoss (kein Vollgesch.)	Treppenhaus/Lift/Keller/Technik/Disponibel = 88.800 m ²
1. Untergeschoss (kein Vollgesch.)	Einstellhalle = 169.200 m ²
2. Untergeschoss (kein Vollgesch.)	Einstellhalle = 149.600 m ²
Total	= 659.510 m²

Nachw. unbeh. verglaste Balkone/Veranden/Wintergärten max. 20% von aGF gem. Art. 13 Abs. 3 BauV			
Geschoss/Bezeichnung	aGF	BF WiGa	Prozente
Dachgeschoss: Wintergarten	77.822 m ²	19.600 m ²	=69.751% 5.130 %
2. Obergeschoss: Wintergarten	110.208 m ²	28.100 m ²	=100.000% 7.354 %
1. Obergeschoss: Wintergarten	97.025 m ²	28.100 m ²	7.354 %
Erdgeschoss	97.025 m ²	0.000 m ²	0.000 %
Total	382.080 m² = 100%	75.800 m²	= 19.839 %
Reserve (-) / Überschreitung (+)	76.416 m ² = 20%	-0.616 m ²	= -0.161 %

PROJEKTÄNDERUNG

Schema Geschossigkeit DG

Pl.Nr: 37/33, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



Objekt:

Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

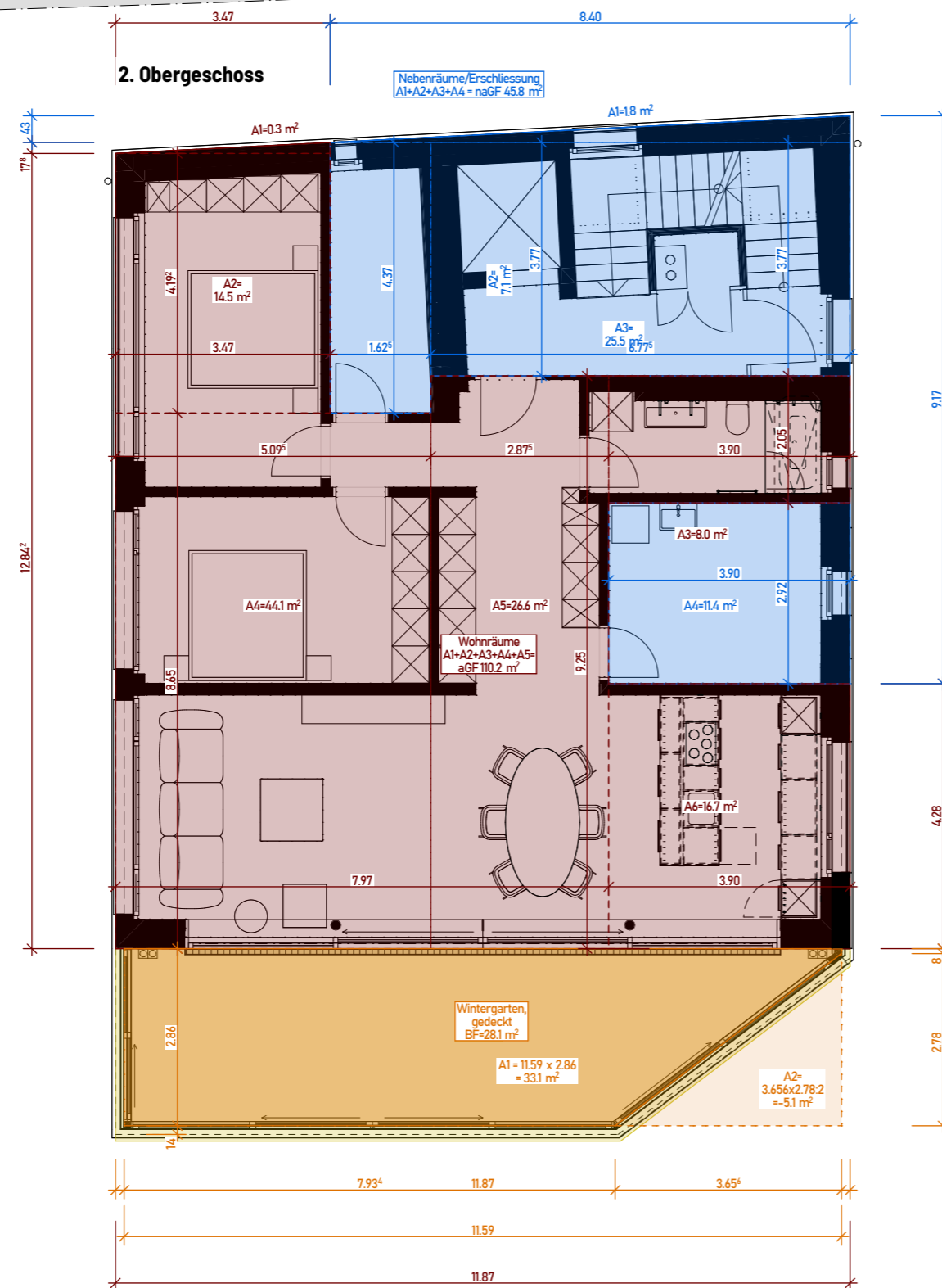
Projektverfasser/Architekt:

Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

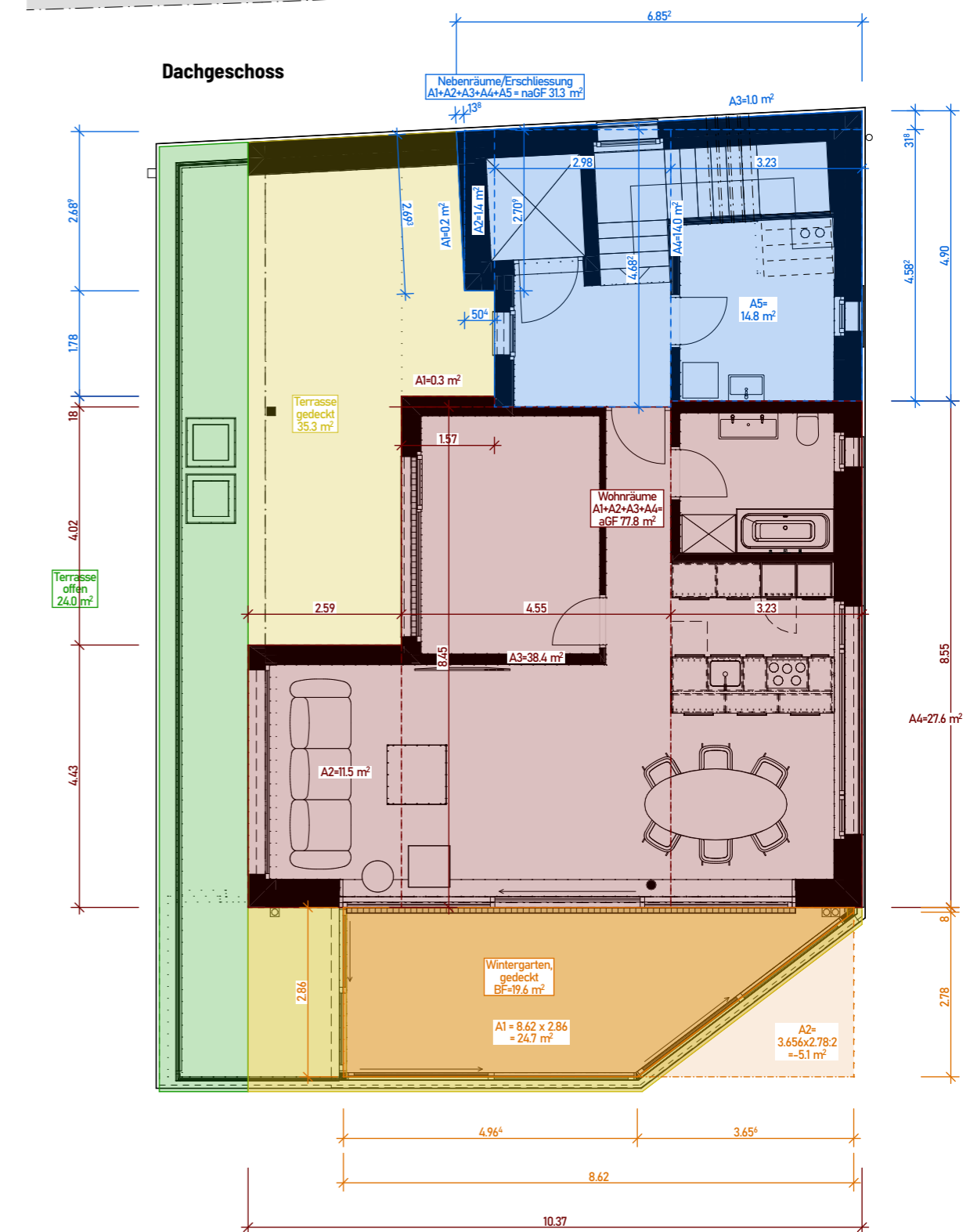
Severin Fanger



A1 = 8.400m x 0.430m :2 = 1.806m²
A2 = 1.625m x 4.370m = 7.101m²
A3 = 6.775m x 3.770m = 25.542m²
A4 = 3.900m x 2.920m = 11.388m²
naGF = 45.837m²

A1 = 3.470m x 0.178m :2 = 0.309m²
A2 = 3.470m x 4.192m = 14.546m²
A3 = 3.900m x 2.050m = 7.995m²
A4 = 5.095m x 8.650m = 44.072m²
A5 = 2.875m x 9.250m = 26.594m²
A6 = 3.900m x 4.280m = 16.692m²
aGF = 110.208m²

Wohnräume + Nebenträume/Erschliessung:
2. OG = darunterliegendes Vollgeschoss
GF = total 156.045m² (=100%)
DG = Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
GF = total 109.215m² (=69.989%)



A1 = 0.138m x 2.693m :2 = 0.186m²
A2 = 0.504m x 2.709m :2 = 1.365m²
A3 = 6.852m x 0.318m :2 = 1.090m²
A4 = 2.980m x 4.682m = 13.952m²
A5 = 3.230m x 4.582m = 14.800m²
naGF = 31.393m²

A1 = 0.180m x 1.570m = 0.283m²
A2 = 2.590m x 4.430m = 11.474m²
A3 = 4.550m x 8.450m = 38.448m²
A4 = 3.230m x 8.550m = 27.617m²
aGF = 77.822m²

Wintergärten:
2. OG = darunterliegendes Vollgeschoss
BF = total 28.1m² (=100%)
DG = Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
BF = total 19.6m² (=69.751%)

Brandschutznachweis Ersatzneubau MFH (Massivbau)



Objekteigenschaften und Zuständigkeiten

Version: V2 / 10.03.2026 / Stand vor Bauausführung (Baugesuch zu Projektänderung)

Objekt: Wohngebäude (Geschossfläche 2.OG 156.1m²)
Massivbauweise, Gesamthöhe 13.30m (Gebäude mittlerer Höhe)

Nutzung: 2. UG: Waschen/Trocknen, Keller,
1. UG: Einstellhalle (Nettofläche 160.4m²), Abstellraum/Technik, Veloraum
EG-DG: Wohnungen (total 4 Wohnungen)

Standort / Lage: Pilatusstrasse 31, CH-6052 Hergiswil
Parzelle: 164

Bauherrschaft: Rita Cattani-Müller Tel.: + 41 534 96 62
Rosenmattli 7 E-Mail: rita.cattani@icloud.com
CH-6055 Alpnach Dorf

Gesamtleiter: ARCHITEKTUR SEVERIN FANGER GmbH
Severin Fanger Tel.: +41 79 760 99 34
Gartenstrasse 1 E-Mail: severin.fanger@a-s-f.ch
CH-6060 Sarnen

QS-Verantwortlicher ARCHITEKTUR SEVERIN FANGER GmbH
Brandschutz: Severin Fanger Tel.: +41 79 760 99 34
Gartenstrasse 1 E-Mail: severin.fanger@a-s-f.ch
CH-6060 Sarnen

Brandschutzabstände

Die Brandschutzabstände gemäss den Brandschutzvorschriften werden allseitig eingehalten.

Tragwerk, Brandabschnitte

Anforderungen

Geschoss	Tragwerk	Brandabschnitts- bildende Geschossdecken	Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege	Fluchtweg vertikal
2.UG + 1.UG	R 60	REI 60	EI 60	REI 60-RF1
EG + 1.OG + 2.OG	R 60	REI 60	EI 30	REI 60-RF1
DG	k.A.*	-	EI 30	REI 60-RF1

* Keine Anforderung an den Feuerwiderstand von tragenden Bauteilen.

Ausführung

- Das 2.UG bis zum DG wird in Backstein, Kalksandstein oder Beton erstellt. Die Betonkonstruktion und das Mauerwerk erfüllen die Anforderungen R 60.
- Brandabschnitte: Das 2.UG bis DG inkl. Treppenhaus wird in Beton, Backstein- oder Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt. Die Betonkonstruktion und das Mauerwerk erfüllen die Anforderungen EI 60.
- Die Abgasanlage wird entweder mit Backstein 10 cm ummauert oder im Trockenbau eingekleidet (optional).
- In brandabschnittsbildenden Bauteilen werden Durchbrüche, Leitungsdurchführungen und Installationsschächte mit nicht brennbarem Material (RF1) dicht verschlossen.
- Installationsschächte mit brennbaren Installationen werden bei jedem Geschoss mit Baustoffen der RF1 horizontal abgeschottet. Als Abschlüsse der Revisionsöffnungen werden öffnungslose Türen oder Deckel aus nicht brennbarem Material (RF1) eingebaut.
- Installationsschächte mit ausschliesslich Leitungen aus Baustoffen der RF1 (Lüftungskanäle) werden ohne horizontale Abschottungen ausgeführt.

Verwendung von Baustoffen

Fluchtwegbereich (Treppenhaus)

Die Treppen und Podeste bestehen aus Beton. Die Oberflächen der Wände und Decke des Fluchtweges (Treppenhaus) werden verputzt oder als unverputzter Beton belassen. Die Böden bestehen aus Plattenbelägen oder geschliffenem Unterlagsboden (Baustoffe RF1 ≈ nicht brennbar). Allenfalls wird Kugelgarntepich eingesetzt (RF2). Die Elektroverteilung wird ausserhalb des Treppenhauses platziert.



Aussenwände

Die Aussenwände werden mit einem verputzten EPS-Wärmedämm-Verbundsystem bekleidet (Dämmstärke 28 cm). Eingesetzt wird eine Spezial-Wärmedämmung (eine anerkannte Strukturschaumplatte wie z.B. swissporTERA, VKF-Nr. 31461), welche brandriegelfreie Fassaden mit Verputzten Aussenwärmedämmungen (VAWD) und Wärmedämmverbundsystem-Fassaden (WDVS) bis zu einer Gebäudehöhe von 30 Metern ermöglicht. Die Dämmungen werden ohne mechanische Sicherung geklebt. Dementsprechend sind keine umlaufende Brandriegel notwendig.

Flachdach

Im Dachbereich werden Hartschaumplatten aus PIR als Dämmung verwendet (RF2 (cr)). Die bituminöse Wasserspererschicht wird mit einem Kiesklebdach abgedeckt. Die oberste Schicht erfüllt damit die Anforderung RF1 (≈ nicht brennbar).

Flucht- und Rettungswege

Das Treppenhaus ist (mit Ausnahme der Entfluchtung der Einstellhalle) der einzige Flucht- und Rettungsweg. Die geradläufige Treppe mit zwei Eckpodesten (90°) weist eine Breite von 120 cm auf. Sämtliche Fluchtwegtüren haben eine Durchgangsbreite von mindestens 90 cm (Hauseingangs- und Wohnungstüren). Die Hauseingangstüre öffnet nach innen (zulässig bei weniger als 10 Wohneinheiten), an ihr wird ein Schliess-System nach SN EN 179 eingebaut. Die Einstellhalle (Nettofläche 160.4m²) bildet einen separaten Brandabschnitt und wird separat über eine Fluchttüre mit einem nach SN EN 179 eingebauten Schliess-System entfluchtet.

Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Das Gebäude hat entlang der Pilatusstrasse (ostseitig des Gebäudes) eine Feuerwehrezufahrt. Der Abstand der Aufstellfläche des Hubretters (gemessen ab Strassenrand) zu den Balkonen 1. OG bis DG beträgt zirka 3.20 m und zum Balkon EG 2.00m. Die Zufahrtsstrasse und der Aufstellungsort für die Feuerwehrfahrzeuge sind im Plan 37-41 Brandschutznachweis Situation dargestellt.

Das Gebäude ist mit einem ca. 28 Meter nördlich des Gebäudes liegenden Hydranten genügend erschlossen (Distanz < 80 m).

Löscheinrichtungen

Es wird 1 fakultativer Handfeuerlöscher (Luftschaum 9 Liter) installiert. Standort entweder im Treppenhaus EG oder im Treppenhaus 1. UG (im 1. UG wird dieser allenfalls optisch besser wahrgenommen).

Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) im Treppenhaus

Im Treppenhaus sind in allen Geschossen genügend grosse Lüftungsflügel vorhanden, womit keine Rauch- und Wärmeabzugsanlage notwendig ist. Die freie geometrische Lüftungsfläche der Entrauchungsöffnung (Flügel Fenster) beträgt jeweils 1.4 m². Dieses Flügel Fenster wird im Brandfall manuell geöffnet.



Blitzschutzanlage

Blitzschutzanlage optional (gemäss Brandschutzrichtlinie nicht notwendig).

Aufzugsanlage

Es wird ein maschinenraumloser Aufzug im Treppenhaus erstellt. Die Schranktüre des Steuerschranks im 2. UG wird in Metall erstellt.

Wärmetechnische Anlagen

Angaben zum Heizsystem und Zulassungsdaten

Der Ersatzneubau wird mit einer zentralen Luft-Wasser Wärmepumpe beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Da die Planung für die Heizungsanlage noch nicht in Angriff genommen wurde, können die Spezifikationen und Kennwerte erst im Zuge der Ausführungsplanung definiert und eingereicht werden. Planung und Ausführung erfolgen gemäss Brandschutzrichtlinie , 'Wärmetechnische Anlagen'.

- Typ LW-WP, -- kW VKF-Nr. -----

Angaben zu den Heizsystemen und Zulassungsdaten

Zusätzlich bestehen in den Wohnungen im EG bis und mit DG Abgasanlagen für den Anschluss von Cheminéeöfen oder Cheminées. Die Cheminéeöfen/Cheminées in den Wohnungen EG bis und mit DG sind optional und deshalb noch nicht bestimmt. Vor Installationsbeginn werden die VKF-Nummern nachgeliefert resp. die Detailpläne einer allfälligen Cheminéeanlage der zuständigen Brandschutzbehörde zur Genehmigung eingereicht.

- Abgasanlage für Cheminéeöfen VKF-Nr. -----
- Ummauerung der Abgasanlagen VKF-Nr. -----

Bei den Dachdurchführungen der Abgasanlagen wird der notwendige Sicherheitsabstand von 5 cm gemäss VKF-Anerkennung eingehalten. Die brennbaren Bauteile werden im Bereich des Sicherheitsabstandes ausgeschnitten und der entstandene Hohlraum mit Steinwolle gefüllt.

Lufttechnische Anlagen

Einstellhalle 1. UG

Die Einstellhalle (Nettofläche 160.4m²) wird natürlich entlüftet. Entweder über ein perforiertes Garagentor oder über kleine Fassadenöffnungen.



Nebenräume 2. UG sowie 1. UG

Im 2. UG werden Waschen/Trocknen sowie Kellerräume sowie im 1. UG die beiden Räume Abstellraum/Velos und Abstellraum/Technik mechanisch entlüftet.

Wohnungen EG bis und mit DG

Für jede Wohnung wird eine separate kontrollierte Wohnungslüftung erstellt. Standort der Lüftungsgeräte im EG, 1. OG und 2. OG ist entweder in einem separaten Raum/Brandabschnitt im Treppenauge, oder im wohnungsinternen Reduit angrenzend an das Treppenhaus. Im DG befindet sich die Lüftung innerhalb der Wohnung (siehe Brandschutzpläne).

Die Aussen- und die Fortluft wird über separate Installationsschächte zugeführt resp. abgeführt. Die Aussenluft wird auf dem jeweiligen Geschoss von der Fassade horizontal in der Betondecke zugeführt, die Fortluft wird vertikal über Dach oder alternativ in der obersten Decke über die Fassade abgeführt. Für die Aussenluft- und Fortluftleitungen bis zu den Lüftungsgeräten werden nicht brennbare Materialien (RF1) verwendet. Die Zu- und Abluftleitungen vom Lüftungsgerät zu den einzelnen Räumen innerhalb der Wohnung werden in der Betondecke eingelegt. Diese Lüftungsleitungen werden in Kunststoff oder Metall erstellt.

Die Lüftung des Heizraumes wird mit einem Zuluftkanal an der Decke ins Freie sichergestellt. Dieser Kanal wird EI 30 verkleidet (50 mm Mineralwolle, VKF-Nr. 17279).

Qualitätssicherung im Brandschutz

Das Bauvorhaben ist gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ in die Qualitätssicherungsstufe **QSS 1** eingeteilt. Der Eigentümer und der Gesamtleiter / QS-Verantwortliche Brandschutz erfüllen die Anforderungen dieser Brandschutzrichtlinie insbesondere mit folgenden Massnahmen:

- Der Gesamtleiter (ARCHITEKTUR SEVERIN FANGER GmbH, Severin Fanger) ist als bevollmächtigter Vertreter der Bauherrschaft für die vollständige und fachgerechte Planung, Ausschreibung, Ausführung und Instruktion der Eigentümer- und Nutzerschaft verantwortlich.
- Der Gesamtleiter bescheinigt vor Bezug der Baute oder Anlage der Eigentümerschaft sowie der Brandschutzbehörde die vollständige und mängelfreie Umsetzung aller geplanten und erforderlichen Brandschutzmassnahmen mit einer Übereinstimmungs-erklärung.
- Der Gesamtleiter reicht der Brandschutzbehörde den nachgeführten Brandschutz-nachweis ein, wenn sich Änderungen gegenüber den bewilligten Unterlagen ergeben haben (elektronisch im PDF-Format).
- Der Gesamtleiter übergibt spätestens 3 Monate nach Bezug den vollständigen und nachgeführten Brandschutznachweis und den Unterhaltsplan der Brandschutz-einrichtungen der Eigentümerschaft.
- Die Eigentümer- und Nutzerschaft der Bauten und Anlagen stellen während der gesamten Lebensdauer der Baute eine wirkungsvolle Qualitätssicherung im Brandschutz sicher. Dazu gehören insbesondere:
 - Wartung und Instandhaltung der Brandschutzeinrichtungen
 - Kontrolle und Instandhaltung der Brandabschnitte
 - Kontrolle der Freihaltung der Flucht- und Rettungswege



Verantwortlichkeitsmatrix

	Massnahme	Eigentümer-/Nutzerschaft	Gesamtleiter/ QSV-Brandschutz
Planung und Ausführung	Projektziele definieren und Nutzungsvereinbarung erstellen	•	o
	Projekt- und objektspezifische Organisation sicherstellen	•	o
	Qualitätssicherungskonzept Brandschutz		•
	Kommunikation und Informationsfluss sicherstellen		•
	Ansprechpartner gegenüber Brandschutzbehörde		•
	Brandschutznachweis und Brandschutzpläne erstellen		•
	Eingabe aller erforderlichen Brandschutzdokumente		•
	fachgerechte Planung, Ausschreibung und Ausführung		•
	Stichprobenkontrolle der Ausschreibung		•
	Stichprobenkontrolle der Ausführung		•
	Revisionsunterlagen Brandschutz und Nachführung Brandschutznachweis		•
	Übereinstimmungserklärung Brandschutz		•
	Betrieb	Gebäudekontrollbuch erstellen und führen	•
betriebliche und organisatorische Brandschutzmassnahmen		•	o
Wartung, Unterhalt und Instandhaltung der baulichen und technischen Brandschutzeinrichtungen		•	o
Wartung, Unterhalt und Instandhaltung haustechnischer Anlagen		•	
Qualitätssicherung im Brandschutz über die gesamte Nutzungsdauer		•	
Gebäudedokumentation laufend aktualisieren		•	

- Hauptverantwortung
- o mitverantwortlich

Die Aufgaben der Fachplaner und der Errichter werden in dieser Matrix nicht dargestellt. Sie bearbeiten ihr Fachgebiet unter Einbezug der Schnittstellen in Absprache mit den übrigen Gewerken auf Grundlage des Projektes fachmännisch und vorschriftsgemäss. Sie erstellen die notwendigen Unterlagen und stellen diese dem QSV-Brandschutz in geeigneter Form zur Verfügung.



Kennntnisnahme der Bauherrschaft

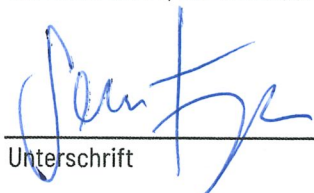
Die Bauherrschaft wurde über ihre Pflichten im Bereich Brandschutz aufgeklärt und hat vom Brandschutznachweis und den erforderlichen Brandschutzmassnahmen Kenntnis genommen.

Gesamtleiter:

ARCHITEKTUR SEVERIN FANGER GmbH
Severin Fanger
Gartenstrasse 1, CH -6060 Sarnen

Sarnen, 10.03.2026

Ort, Datum



Unterschrift

QS-Verantwortlicher Brandschutz:

ARCHITEKTUR SEVERIN FANGER GmbH
Severin Fanger
Gartenstrasse 1, CH-6060 Sarnen

Sarnen, 10.03.2026

Ort, Datum



Unterschrift

Bauherrschaft:

Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7, CH-6055 Alpnach Dorf

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Ort, Datum



Unterschrift

Beilagen

- Plan 37/41: Brandschutzplan Situation, Mst 1:500, 10.03.2026
- Plan 37/42: Brandschutzplan 2. UG und 1. UG, Mst 1:100, 10.03.2026
- Plan 37/43: Brandschutzplan EG und 1. OG, Mst 1:100, 10.03.2026
- Plan 37/44: Brandschutzplan 2. OG und DG, Mst 1:100, 10.03.2026
- Plan 37/45: Brandschutzplan Dachaufsicht und Schnitt, Mst 1:100, 10.03.2026

Änderungen

Index:	Datum:	Lage:	Beschreibung:
37/41+42+43	22.12.2023	Nord	Zusätzliche Aussentreppe ergänzt
37/41-45	10.03.2026	alle	Projektänderung (Baugesuch 2026)



PROJEKTÄNDERUNG

Brandschutzplan Situation

Pl.Nr: 37/41, M.1:500
10.03.2026, A3, ASF



	Feuerwehrezufahrt und Bewegungsfläche für Fahrzeuge bis 18 Tonnen
	Stellfläche Feuerwehr 6 x 11 m für Fahrzeuge bis 18 Tonnen
	Überflurhydrant
	Hauptzugang Feuerwehr
	Nebenzugang Feuerwehr

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

OSS-Verantwortlicher:

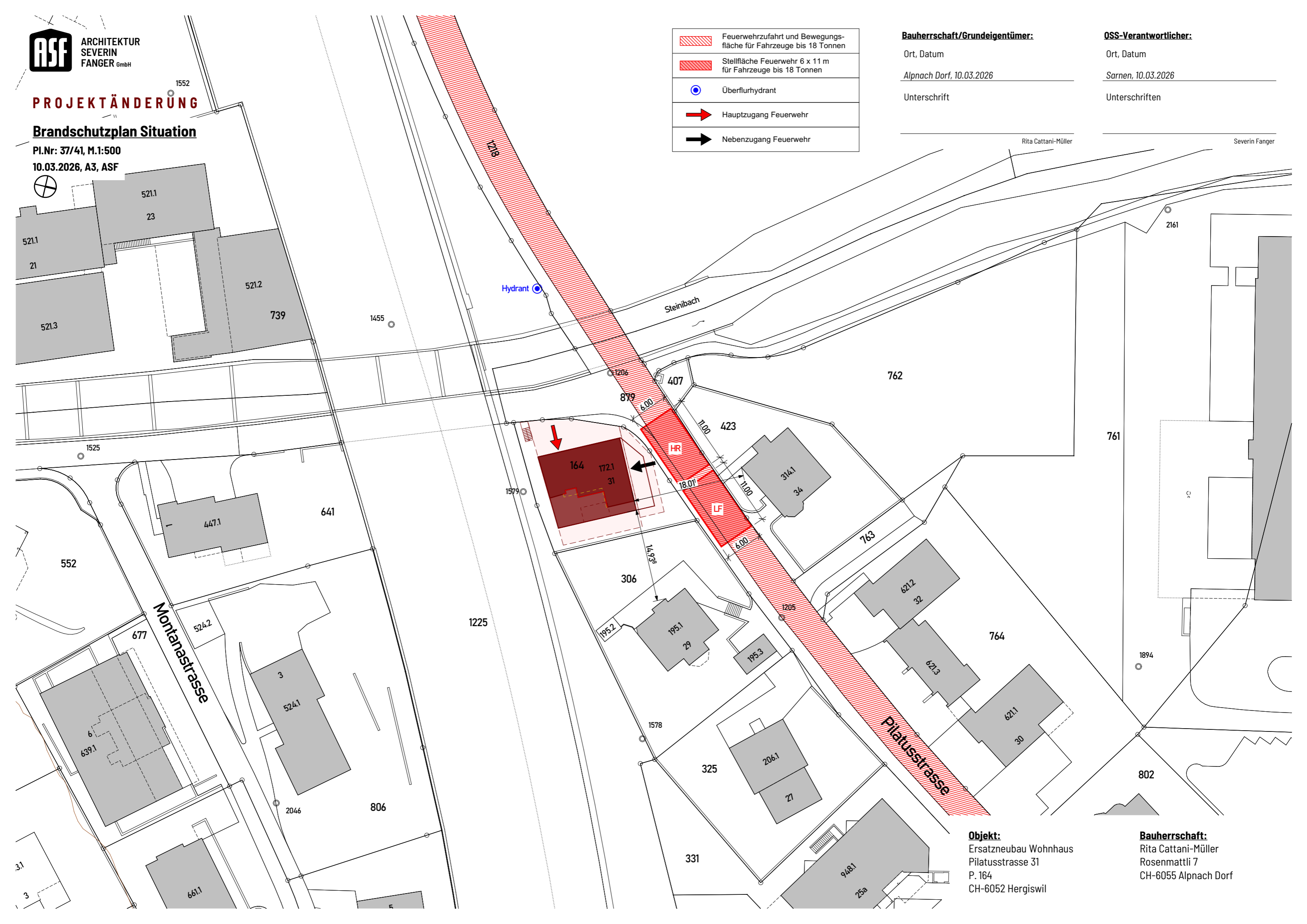
Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften

Rita Cattani-Müller

Severin Fanger



Objekt:
Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:
Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

PROJEKTÄNDERUNG

Brandschutzplan 2. UG und 1. UG

Pl.Nr: 37/42, M.1:100
10.03.2026, A3, ASF

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller






OSS-Verantwortlicher:

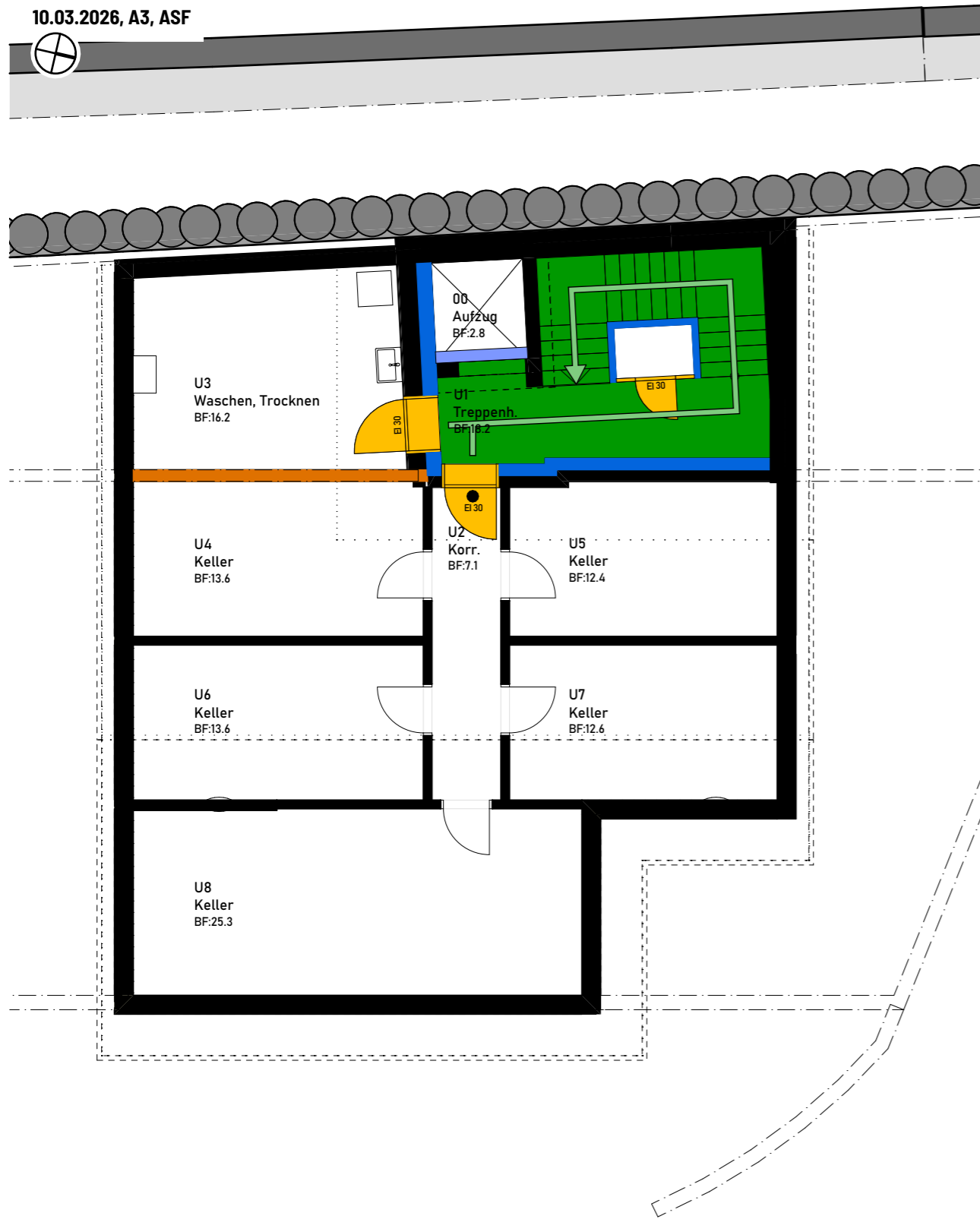
Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

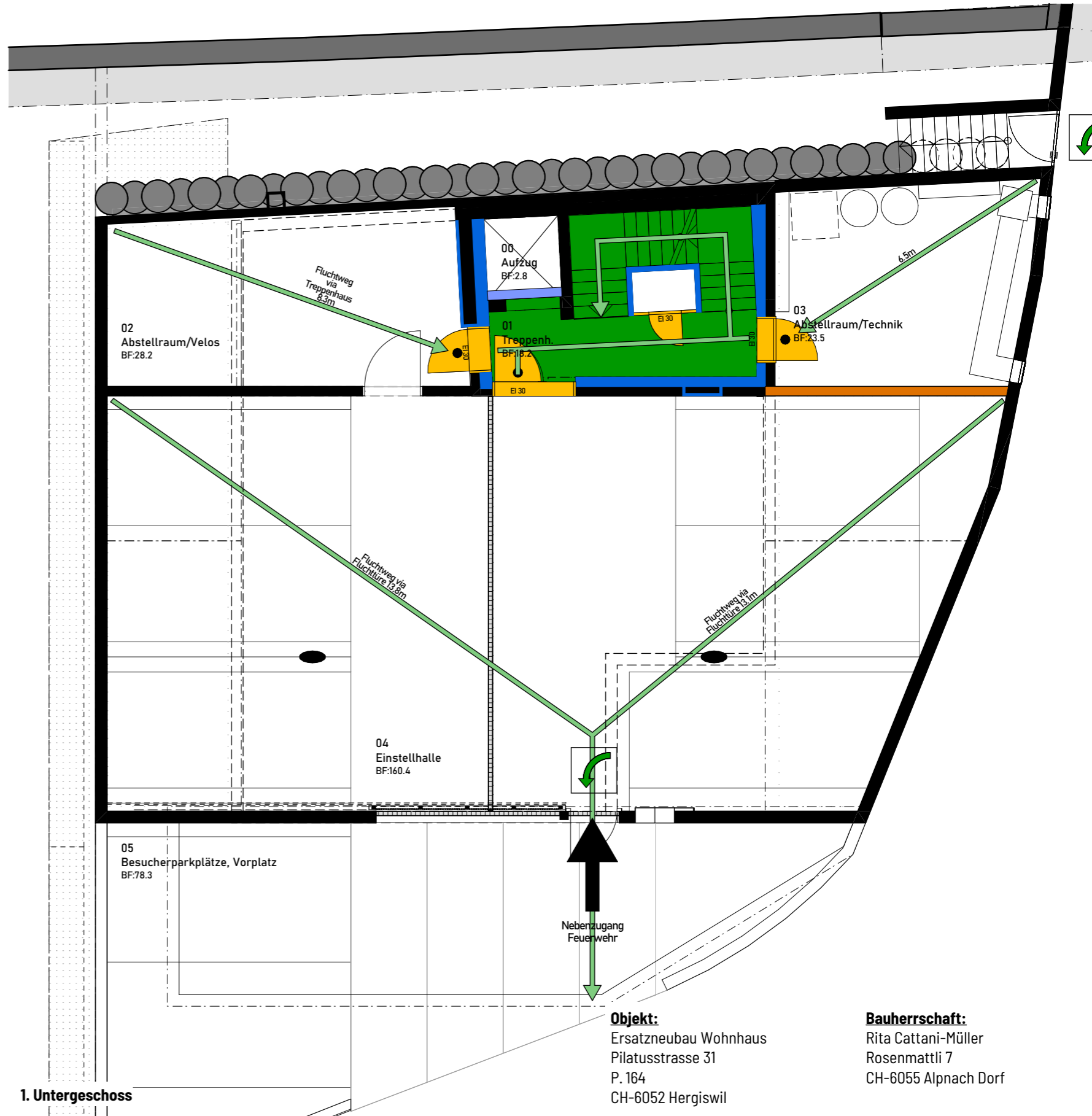
Unterschriften

Severin Fanger

 Feuerwiderstand RF1	 Brandschutztüre EI 30	 Hauptzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60-RF1	 Türe selbstschliessend	 Nebenzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60	 Fluchtichtung	 SN EN 179 oder nicht abschliessbar
 Feuerwiderstand EI 30	 Vertikaler Fluchtweg	 Öffnung für natürliche Abströmung
 Feuerwiderstand E 30	 Handfeuerlöscher	 Schlüsseldepot (ausser) Schlüsseltresor (innen)



2. Untergeschoss



1. Untergeschoss

Objekt:
Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:
Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

PROJEKTÄNDERUNG

Brandschutzplan EG und 1. OG

Pl.Nr: 37/43, M.1:100
10.03.2026, A3, ASF

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller

OSS-Verantwortlicher:

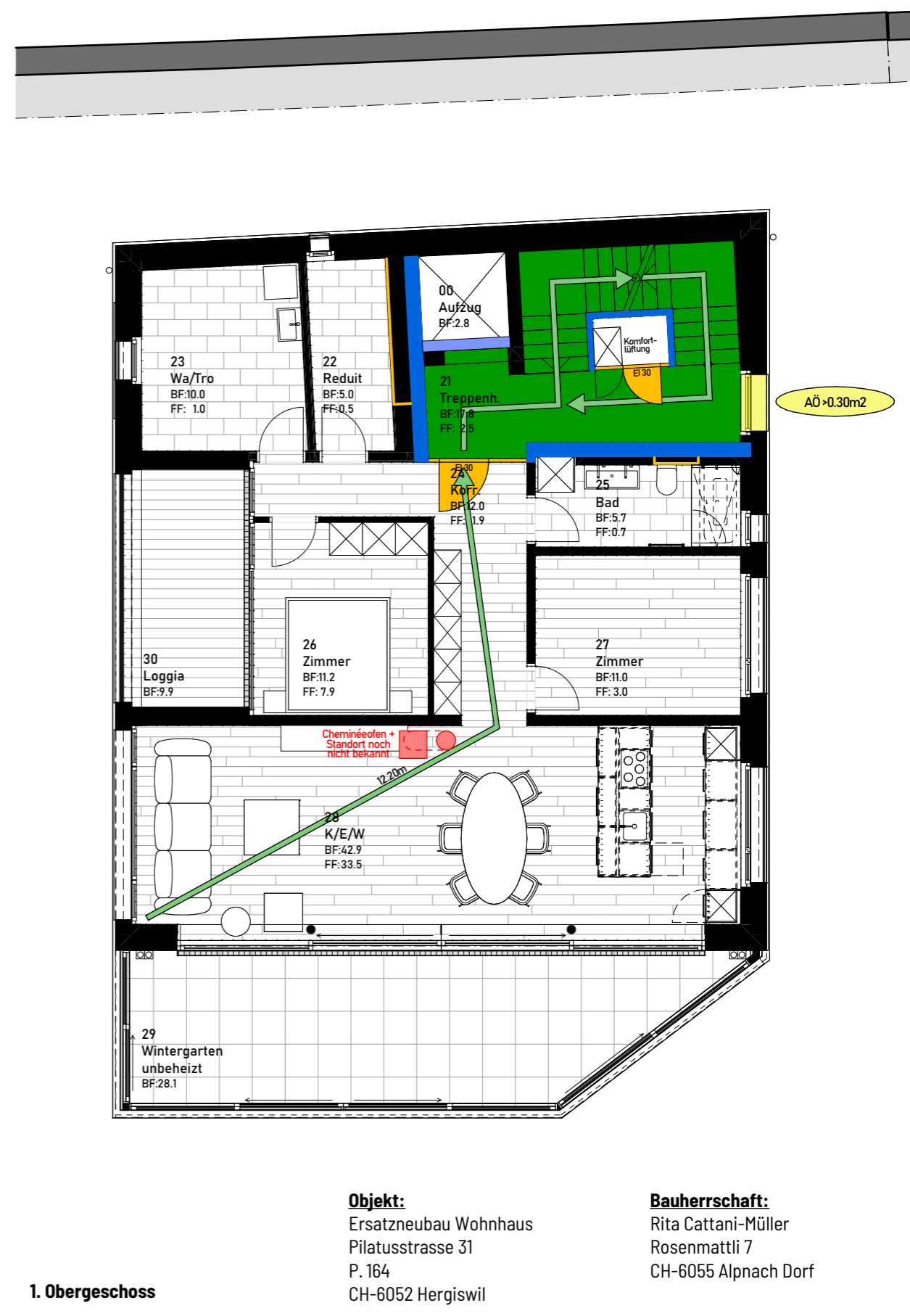
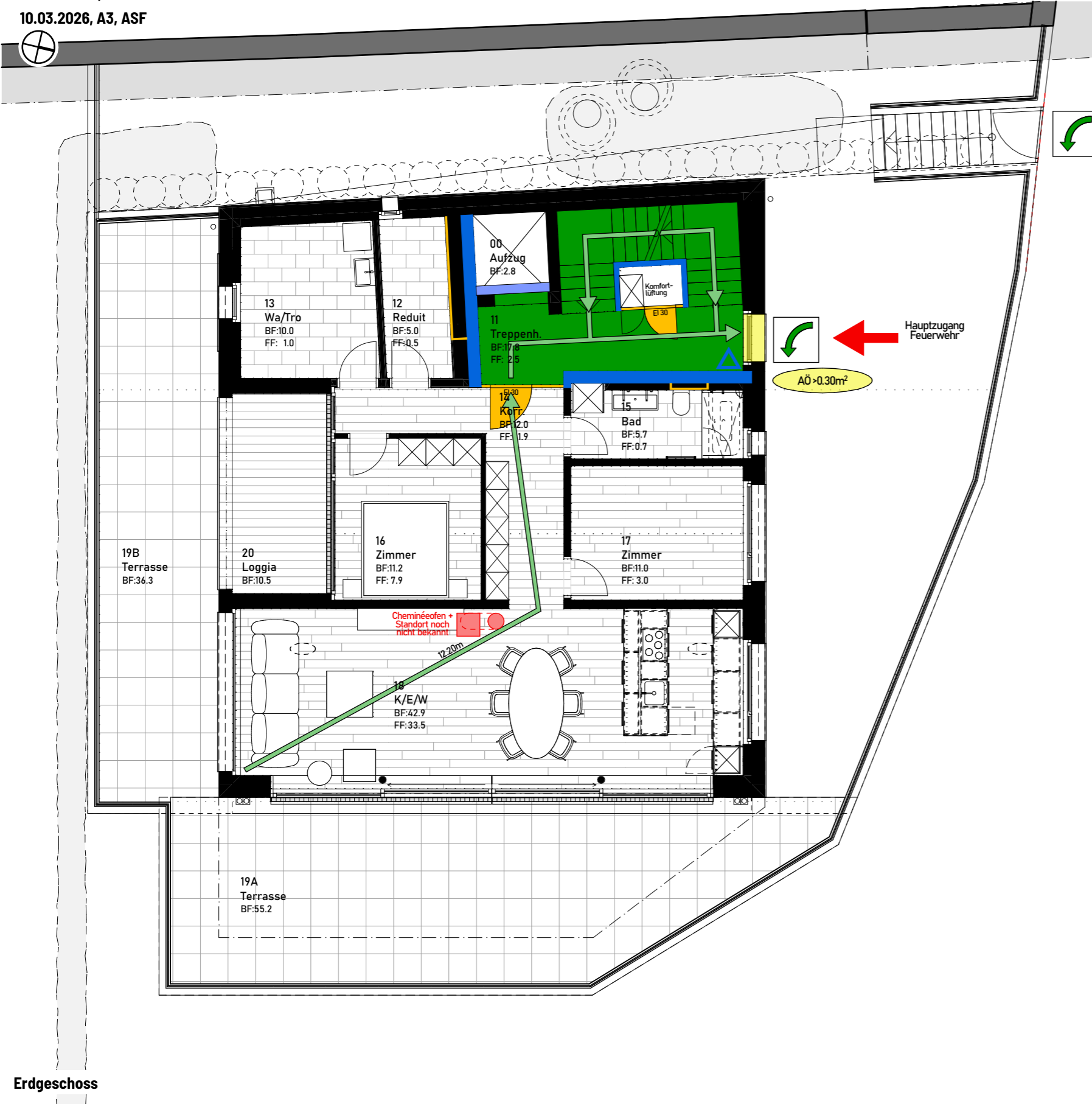
Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

Unterschriften
















Severin Fanger

 Feuerwiderstand RF1	 Brandschutztüre EI 30	 Hauptzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60-RF1	 Türe selbstschliessend	 Nebenzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60	 Fluchrichtung	 SN EN 179 oder nicht abschliessbar
 Feuerwiderstand EI 30	 Vertikaler Fluchtweg	 AÖ >0.30m²
 Feuerwiderstand E 30	 Handfeuerlöscher	 Schlüsseldepot (ausser) Schlüsseltresor (innen)



Objekt:
Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:
Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

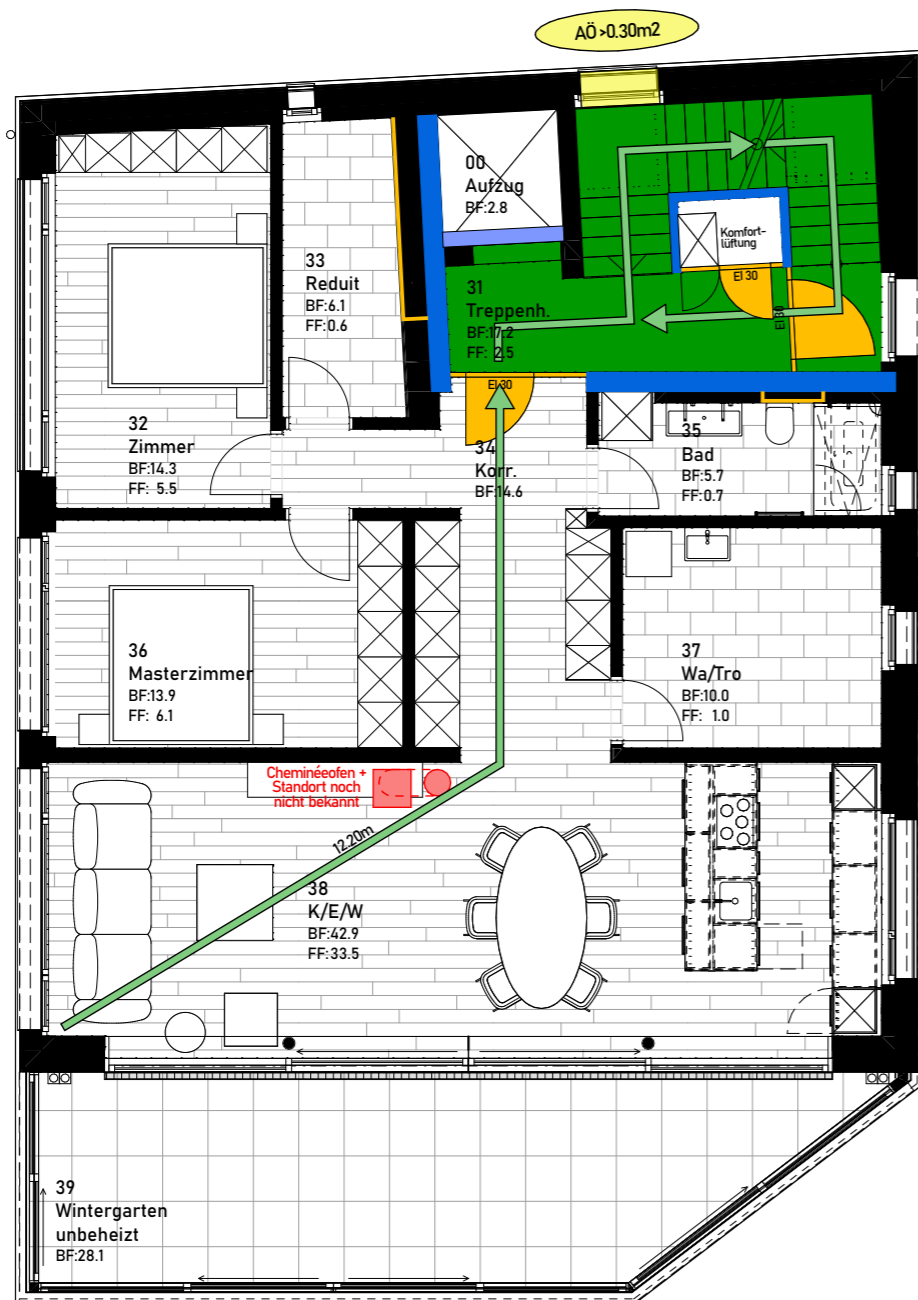
 Feuerwiderstand RF1	 Brandschutztüre EI 30	 Hauptzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60-RF1	 Türe selbstschliessend	 Nebenzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60	 Fluchtrichtung	 SN EN 179 oder nicht abschliessbar
 Feuerwiderstand EI 30	 Vertikaler Fluchtweg	 AÖ > 0.30m²
 Feuerwiderstand E 30	 Handfeuerlöscher	 Schlüsseldepot (ausser) Schlüsseltresor (innen)

PROJEKTÄNDERUNG

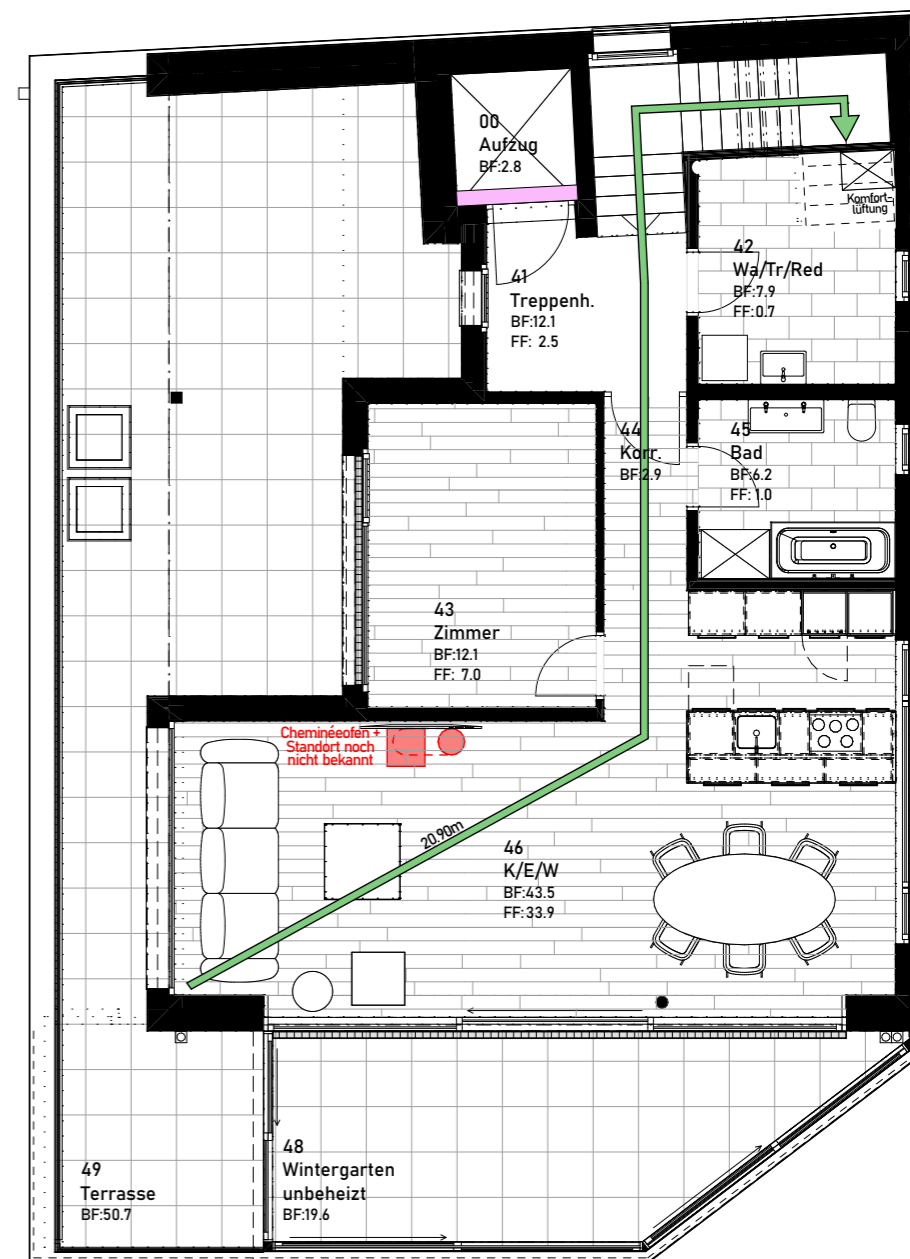
Brandschutzplan 2. OG und DG

Pl.Nr: 37/44, M.1:100

10.03.2026, A3, ASF



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Objekt:
Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:
Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf

PROJEKTÄNDERUNG

Brandschutzplan Dachaufsicht und Schnitt

Pl.Nr: 37/45, M.1:100
10.03.2026, A3, ASF

Bauherrschaft/Grundeigentümer:

Ort, Datum

Alpnach Dorf, 10.03.2026

Unterschrift

Rita Cattani-Müller















OSS-Verantwortlicher:

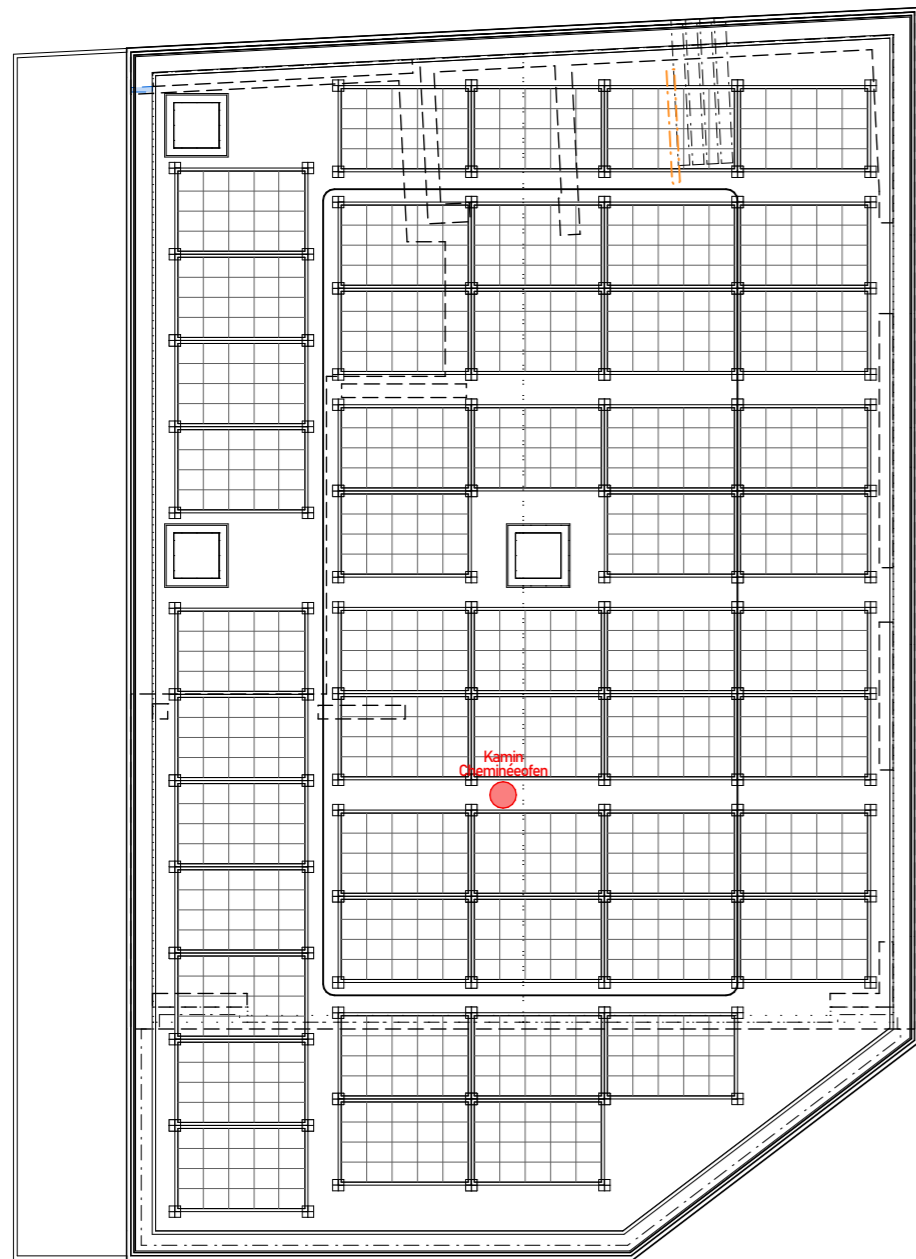
Ort, Datum

Sarnen, 10.03.2026

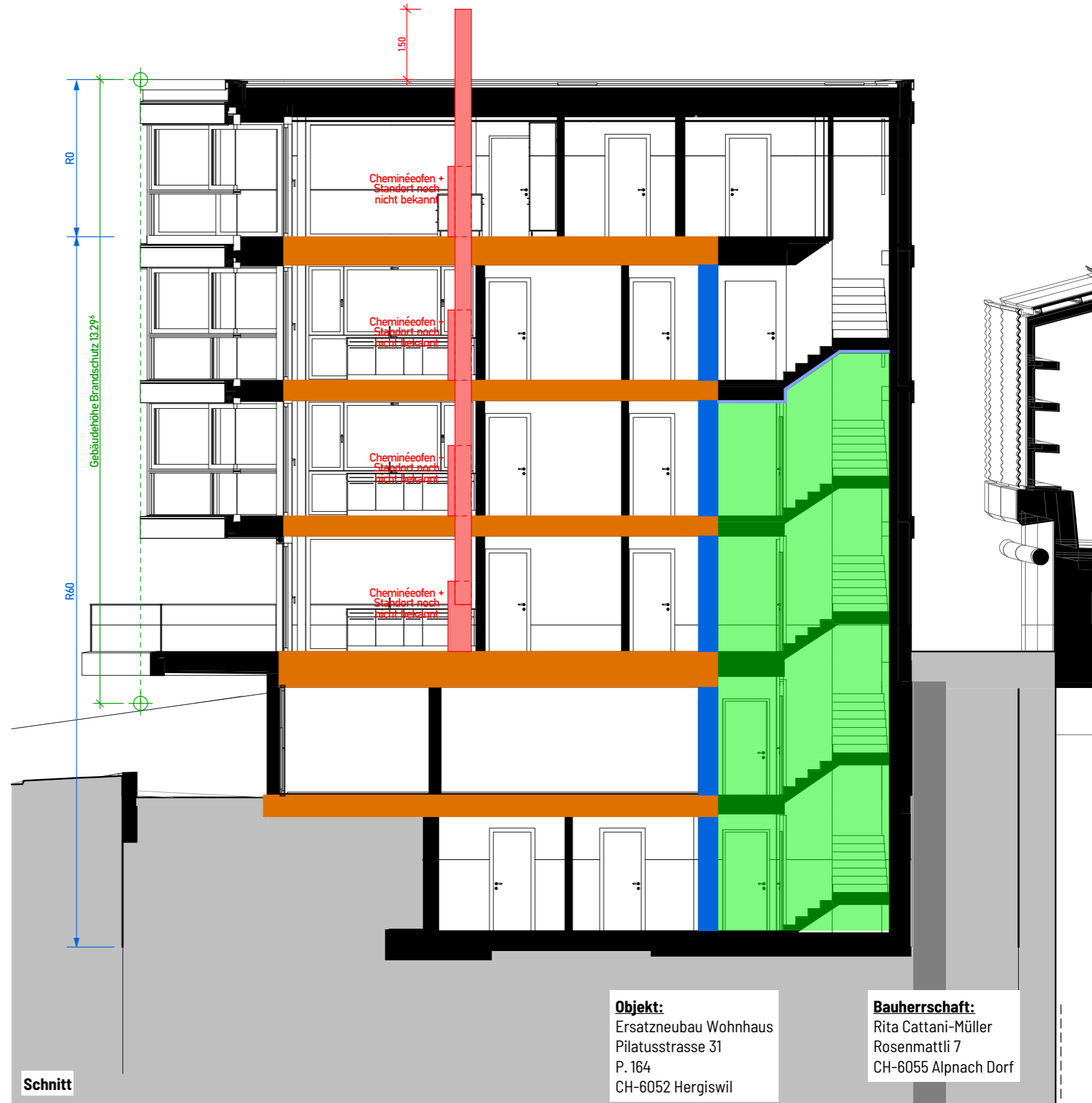
Unterschriften

Severin Fanger

 Feuerwiderstand RF1	 Brandschutztüre EI 30	 Hauptzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60-RF1	 Türe selbstschliessend	 Nebenzugang Feuerwehr
 Feuerwiderstand EI 60	 Fluchrichtung	 SN EN 179 oder nicht abschliessbar
 Feuerwiderstand EI 30	 Vertikaler Fluchweg	 Öffnung für natürliche Abströmung
 Feuerwiderstand E 30	 Handfeuerlöscher	 Schlüsseldepot (ausser) Schlüsseltesor (innen)



Dachaufsicht



Schnitt

Objekt:
Ersatzneubau Wohnhaus
Pilatusstrasse 31
P. 164
CH-6052 Hergiswil

Bauherrschaft:
Rita Cattani-Müller
Rosenmattli 7
CH-6055 Alpnach Dorf