

**Rubrik:** Bau, Raum, Verkehr, Umwelt und Energie  
**Unterrubrik:** Baugesuch  
**Publikationsdatum:** KABNW 16.06.2026  
**Öffentlich einsehbar bis:** 16.09.2026  
**Meldungsnummer:** BA-NW05-0000000902

**Publizierende Stelle**



Politische Gemeinde Hergiswil NW, Seestrasse 54, 6052 Hergiswil NW

## **Baugesuch – Neubau Mehrfamilienhaus (Ersatzbaute), Hergiswil (NW)**

**Titel**

Neubau Mehrfamilienhaus (Ersatzbaute)

**Adresse**

Allmendlistrasse 1  
6052 Hergiswil

**Parzelle**

490

**Gesuchstellende Partei**

Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5  
6403 Küssnacht am Rigi  
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: 06.07.2026



KANTON  
NIDWALDEN



Beckenried



Buochs



Dallenwil



Emmetten



Ennetbürgen



Ennetmoos



Hergiswil



Oberdorf



Stans



Stansstad



Wolfen-  
schiessen

# 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.

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

## Bezeichnung Bauvorhaben:

<b>1. Gesuchsteller/in / Bauherrschaft</b>  Bei mehreren Gesuchstellern/-innen Vollmacht beilegen.	Name; Firma		Tel.	
	Vorname		Fax.	
	Adresse		Mobile	
	PLZ / Ort		E-Mail	

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

<b>3. Projektverfasser/in</b> <input type="checkbox"/> mit Pkt. 1 identisch	Name; Firma		Tel.	
	Vorname		Fax.	
	Adresse		Mobile	
	PLZ / Ort		E-Mail	

<b>4. Grundstück</b>			
Parz.-Nr.:	Ortsbezeichnung / Strasse:		
Parz.-Fläche: m2	anrechenbar gem. 8.1 IVHB: m2	<input type="checkbox"/> Seeparzelle	
Zonen:	<input type="checkbox"/> Fliessgewässer-Gewässerraum betroffen	Lärm-ES:	
<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 type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> geschützt	schutzwürdig:	<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C
Ortsbildschutz/ISOS:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Landsch. empf. Siedl.gebiet:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	
kant. Landschaftsschutz:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Archäologisches Gebiet:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	
BLN-Gebiet:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Naturobjekt betroffen:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	
Baulinien betroffen:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Jagdbanngebiet:	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	

6. Objektbeschreibung						
Art:	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Ersatzbau	<input 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 type="checkbox"/> Gewerbe/Industrie		
	<input type="checkbox"/> öffentl. Gebäude	<input type="checkbox"/> landw. Gebäude	<input type="checkbox"/> andere:			
Kosten: (ohne Bauland / Umgebung)	SFr.:	m <sup>3</sup> SIA:	<input type="checkbox"/> SIA 116	<input type="checkbox"/> SIA 416	SFr./m <sup>3</sup> :	
Baudaten:	Baubeginn:		Baudauer:			
Baugespann:	Ausgesteckt am:		<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 type="checkbox"/> Flachfundation	<input type="checkbox"/> Pfählung =	<a href="#">Unbedenklichkeitsnachweis</a> erforderlich		
Hang-/Baugrubensicherung:					weiteres:
Tragkonstruktion UG:	<input type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:	
Tragkonstrukt. EG + OG's:	<input type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:	
Tragkonstrukt. oberstes Geschoss:	<input type="checkbox"/> Beton/Mauerwerk	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz	andere:	
Fassaden UG:	Material:		Farbe:		
Fassaden OG's:	Material:		Farbe:		
Bedachung:	Material:		Farbe:		
Solaranlage :	<a href="#">Link zum Formular Meldung / Gesuch Solaranlagen</a>				

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

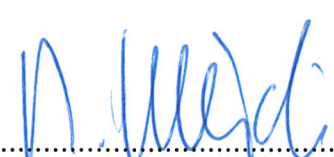
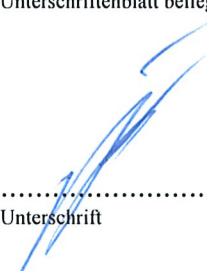



<b>12. Erdbebensicherheit</b>		(siehe <a href="#">Merkblatt: „Begleitinformation Erdbebensicherheit“</a> )	
Für Neubauten und Ersatzneubauten sind die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 261 einzuhalten. Für Um-, An-, Aus- und Aufbau gelten die Anforderungen an die Erdbebensicherheit gemäss Norm SIA 269/8 (respektive Merkblatt SIA 2018 bis Inkrafttreten der Norm SIA 269/8).			
<b>Neubau / Ersatzneubau</b>			
Gebäude mit max. 1 Geschoss über Terrain, landwirtschaftliche Gebäude oder Kleinbaute ➔ keine weiteren Eingaben zum Thema Erdbeben notwendig!			
<input type="checkbox"/> Anderes Bauvorhaben Erdbebenzone (EZ) <input checked="" type="checkbox"/> 2 Baugrundklasse (BGK) <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> I    ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen.  Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> II    ➔ Formular <a href="#">„Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“</a> einreichen. Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> 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.			
<input type="checkbox"/> <b>Um-, An-, Aus-, Aufbau</b>			
<input type="checkbox"/> Kein Eingriff in die Tragstruktur oder unwesentliche Schwächung des Tragwerks <input type="checkbox"/> Kosten weniger als 1 Mio. CHF und weniger als 10% der NSV-Summe <input type="checkbox"/> Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken ➔ keine weiteren Eingaben zum Thema Erdbeben notwendig!  <input type="checkbox"/> Anders Bauvorhaben Erdbebenzone (EZ) <input checked="" type="checkbox"/> 2 Baugrundklasse (BGK) <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> I    ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen.  Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> II    ➔ Formular <a href="#">„Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“</a> einreichen. Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> III    ➔ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau).  <input type="checkbox"/> Wesentlicher Eingriff in die Tragstruktur Erdbebenzone (EZ) <input checked="" type="checkbox"/> 2 Baugrundklasse (BGK) <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> I    ➔ Vor Baubeginn ist das Formular „Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit“ der Baubewilligungsbehörde einzureichen.  Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> II    ➔ Formular <a href="#">„Erdbebensicherheit - Neubau und Umbau“</a> einreichen. Bauwerksklasse (BWK) <input type="checkbox"/> III    ➔ Technischer Bericht einreichen (Beschrieb siehe Neubau).			
<b>13. Naturgefahren</b>		(fachliche Auskunft erteilt: NSV Nidwaldner Sachversicherung, Stans; 041 618 50 50)	
Gefahrenzone/-karte :		<input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> 1 rot <input 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 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:		➔ <a href="#">Formular Gewässer</a>	
Für Gefahrenprozesszonen Rutschungen:		➔ <a href="#">Formular Rutschungen</a>	
Für Gefahrenprozesszone Steinschlag, Felssturz:		➔ <a href="#">Formular Sturz</a>	
Für Gefahrenprozesszone Lawine:		➔ <a href="#">Formular Lawine</a>	
<b>14. Brandschutz</b>		(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 <a href="#">Anleitung und Musternachweise</a> ).			
<input type="checkbox"/> Kleinbauten, kleine Umbauten, Fassadensanierungen		➔ kein Nachweis notwendig	
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus, Nebenbauten (< 150 m <sup>2</sup> ), landwirtschaftliche Bauten (QSS 1)		➔ kein Nachweis notwendig	
<input type="checkbox"/> andere Bauvorhaben (QSS 1 – 4)		➔ <a href="#">Nachweis einreichen</a>	

15. Ausnahmegesuch	
Antrag:	Gesuch um Unterschreitung des Grenzabstandes zur Sonnenbergstrasse von 4.00m statt 5.67m.
Begründung:	Die geforderte mind. ÜZ kann auf Grund der Parzellengrösse und -geometrie nicht erreicht werden, wenn die Grenzabstände auf allen Seiten eingehalten werden müssen. So wird angestrebt, den Grenzabstand auf Seite Sonnenbergstrasse um 1.67m zu unterschreiten. Der neue Grenzabstand ist seinerseits immer noch grösser als der ordentliche Strassenabstand.

**16. Bemerkungen**

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	<b>Kost Gesamtbau AG</b> Alte Zugerstrasse 5 6403 Küssnacht am Rigi 041 854 80 70   info@kost.ch  ..... Unterschrift
Ort, Datum <i>Küssnacht, 5.6.2016</i>		

## 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!

<b>Pläne</b>	Aktueller Situationsplan, Mst. 1:500, 1:200 oder 1:100	<input type="checkbox"/>
	Plangrundlagen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebung); mind. Mst. 1:100	<input 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"/>

<b>Weitere Unterlagen</b>	Bewilligungsgesuch	<input type="checkbox"/>
	Aktueller Grundbuchauszug inkl. Eigentümerliste bei mehreren Grundeigentümer / STWEG	<input type="checkbox"/>
	Berechnungen gemäss Punkt 7 und 8 inkl. Schema (Bauziffern, Abstellplätze usw.)	<input 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 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"/>

	Dokument	zuständige Fachstelle	Link		
<b>Nachweise</b>	Energietechnischer Nachweis, prov. Minergiezertifikat A oder P	EFS	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Lärmschutznachweis	AUE	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Brandschutznachweis	NSV	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Nachweis Naturgefahren bei Gefahrenzone 1 und 2:				
	- Formular Seehochwasser / Fliessgewässer / Oberflächenabfluss	NSV	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	- Formular Rutschung	NSV	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	- Formular Steinschlag / Felssturz	NSV	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	- Formular Lawine	NSV	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Erdbebensicherheit „Neubau und Umbau“ BWK II	NSV	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Übereinstimmungserklärung Erdbebensicherheit (☞ wird mit Baubewilligung zugestellt)				
	Unbedenklichkeitsnachweis bei Bauten im Grundwasser	AUE	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Lager- und Stapelvolumenberechnung	ALW	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Formular Baubeschreibung betr. Plangenehmigung und Planbegutachten	AfA	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Standortdatenblatt NIS (☞ kein offizielles Formular)	AUE		<input type="checkbox"/>	
	Umweltverträglichkeitsbericht (☞ kein offizielles Formular)	AUE	<a href="#">x</a>	<input 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	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	
	Maschinenliste für Landwirtschaftsbetriebe	ARE	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>	

<b>Spezielle Gesuche</b>	Gesuch um Befreiung Schutzraumbaupflicht	AMZ	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Formular zur Begründung von Terrainveränderungen	ARE	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Rodungsgesuch	AWN	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Gesuch für Unterabstand Wald (☞ kein offizielles Formular)	AWN		<input type="checkbox"/>
	Gesuch für die Bewilligung von Bohrungen	AUE	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Gesuch um Einleitung oder Versickerung von Regenwasser	AUE	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Gesuch für Unterabstand Kantonsstrasse (☞ kein offizielles Formular)	AMO		<input type="checkbox"/>
	Gesuch vorübergehende Benützung öffentlichen Strassengebietes	AMO	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Gesuch für Grabarbeiten	AMO	<a href="#">x</a>	<input type="checkbox"/>
	Gesuch um Bewilligung für eine Wärmepumpenanlage mit Erdsonden	AUE	<a href="#">x</a>	<input 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
BHB	Beratungsstelle Hindernisfreies Bauen	079 282 02 55			



## Teil - Grundbuchauszug

### Grundbuch Hergiswil

#### Liegenschaft Nr. 490

Allmendli, Plan Nr. 23  
Gesamtfläche 487 m<sup>2</sup>, Gartenanlage (291 m<sup>2</sup>), übrige befestigte Flächen (100 m<sup>2</sup>)  
Gebäude, Allmendlistrasse 1 (96 m<sup>2</sup>)  
Mutationsnr. 2767, 22.07.2019 Beleg 926

#### Eigentümer

Markus Liem, geb. 18.06.1969, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil NW

#### Erwerbstitel

Erbgang/Teilung 07.04.2011 Beleg 536  
Kauf 07.04.2011 Beleg 537

#### Anmerkungen

ID 12431.0  
Öffentl.-rechtl. Eigentumsbeschränkung: Baubewilligung (Revers für Bauteile entlang der Sonnenbergstrasse innerhalb der Strassenabstandslinie)  
21.06.2002 Beleg 997

#### Vormerkungen

laut Grundbuch

#### Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1974B233.5  
Recht: Fahrwegrecht  
zulasten Nr. 1343  
01.01.1975 Beleg BH 233  
03.09.1997 Beleg 1499



ID 1974B284.0  
Recht: Einfriedigungspflicht  
zulasten Nr. 746  
01.01.1975 Beleg BH 284  
08.02.2002 Beleg 211

ID 20020211.0  
Recht/Last: Grenzbaurecht (für Autoabstellplätze)  
zulasten und zugunsten Nr. 746  
08.02.2002 Beleg 211

ID 20020211.1  
Recht/Last: Näherpflanzungsrecht (umschrieben)  
zulasten und zugunsten Nr. 746  
08.02.2002 Beleg 211

### **Grundpfandrechte**

laut Grundbuch

6371 Stans, 29.05.2026/sb

Grundbuchamt Nidwalden  
Der Grundbuchverwalter



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

## Baubeschrieb

### Gebäudesetzung:

Die Situierung des Gebäudes leitet sich aus der Geometrie der Parzelle und den Grenzabständen ab, welche auf den Vorgaben des aktuellen Bau- und Zonenreglements basieren.

### Architektur:

Das Wohnhaus umfasst acht Geschosse: zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss, 4 Obergeschosse sowie ein Attikageschoss. Das zweite Untergeschoss ist komplett im Terrain und nicht sichtbar. Das erste Untergeschoss öffnet sich auf der Nordseite zur Sonnenbergstrasse und beherbergt die Autozufahrt und Einstellhalle.

Der zentrale Haupteingang liegt im Erdgeschoss und wird über die Allmendlistrasse erreicht. Dieser Zugang verleiht dem Gebäude eine klare Adressbildung.

Das Untergeschoss sowie die erdberührenden Aussenwände werden in Massivbauweise mit Beton und Perimeterdämmung ausgeführt, während die Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt werden. Die darüberliegenden Geschosse entstehen in Holzelementbauweise. Die Fassaden erhalten eine vertikale Holzschalung aus druckimprägniertem Holz, das in einem hellen warm-grauen Farbton gehalten wird. Um dem hohen Baukörper eine klar ablesbare Struktur und Geschossigkeit zu verleihen, werden auf den jeweiligen Deckenniveaus Bänder in den Fassaden eingeführt, welche mittels Materialwechsel und umlaufenden Trennblechen eine abwechslungsreiche Erscheinung geben. Die inneren Raumstrukturen werden durch die grosszügigen Fenster von aussen ablesbar.

Das Flachdach erhält eine extensive Begrünung, wobei ein grosser Teil der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet wird.

Die exakten Farben und Materialien der Spengler- und Metallbauarbeiten, der Fensterrahmen und Lamellenstoren sind noch offen und werden im Rahmen des gesamtheitlichen Farb- und Materialkonzepts definiert. Dieses wird bei Bedarf vor Ausführung bemustert und dem Bauamt präsentiert.

### Funktionalität und Raumprogramm:

Das Gebäude beherbergt insgesamt fünf Wohnungen:

- Erdgeschoss: 1 × 2 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss: 1 × 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung
- 2. Obergeschoss: 1 × 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung
- 3. Obergeschoss: 1 × 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung
- 4. OG und Attikageschoss: 1 × 4 $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Maisonette-Wohnung

### **Untergeschoss:**

Im 2. Untergeschoss befinden sich sämtliche Nebenräume wie Keller, Waschküche, Technik sowie zusätzliche, individuell nutzbare Räume. Das 1. Untergeschoss beherbergt die Autoeinstellhalle inkl. Veloabstellplätze. Auch der Containerraum ist in diesem Geschoss angeordnet.

### **Erdgeschoss:**

Neben dem Haupteingang und dem Veloraum befindet sich im Erdgeschoss eine 2.5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und einem kleinen Gartensitzplatz.

### **1. bis 3. Obergeschoss:**

Die Grundrisse im ganzen Haus folgen der selben Logik. So werden die Räume über einen zentralen Ankunftsraum verbunden und erschlossen. Die aktiveren Wohn- und Essbereiche sind Richtung Sonnenbergstrasse und somit Richtung See orientiert. Der ebenfalls seeseitige gedeckte Balkon schiebt sich an der Gebäudeecke in den Grundriss und schafft so eine klare Zonierung zwischen Wohnen und Essen.

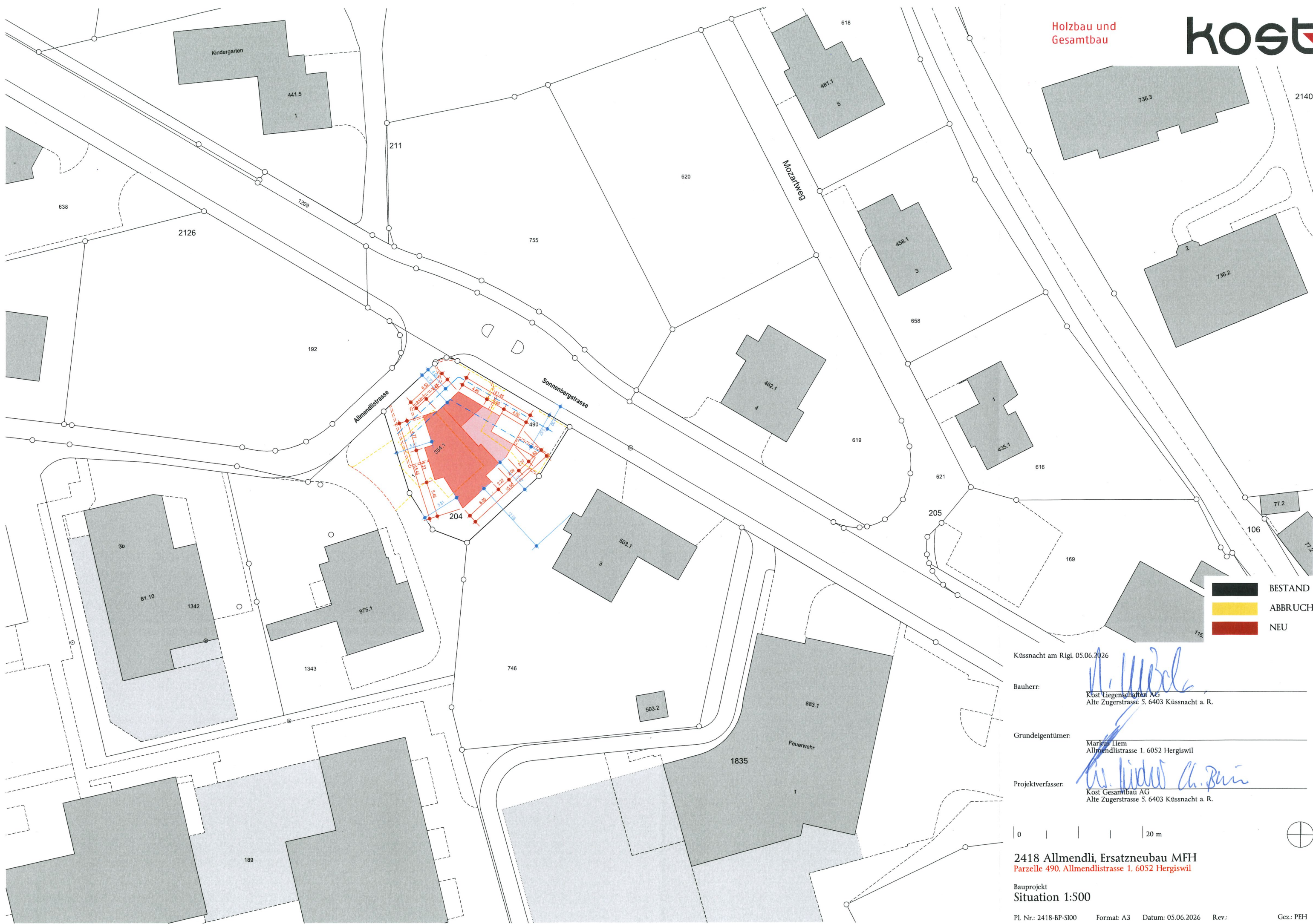
Die Schlafzimmer befinden sich auf der verkehrsabgewandten Hangseite. Neben den Wohnräumen haben auch die Nasszellen Fassadenkontakt und sind somit natürlich belichtet.

Im 1. bis 3. Obergeschoss wird je eine 3.5-Zimmer-Wohnung angeboten.

### **4. Obergeschoss und Attikageschoss:**

Die obersten beiden Geschosse werden zu einer Maisonette-Wohnung zusammengefasst, welche mit einer internen Treppe und über den Lift erschlossen wird. Die Grundrisslogik wird beibehalten aber um das Attikageschoss erweitert, welches Küche, Essen und Wohnen sowie eine Dachterrasse inklusive einem gedeckten Sitzplatzbereich aufweist.

Küssnacht am Rigi, 5. Juni 2026



- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:   
Kost Liegenschaft AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

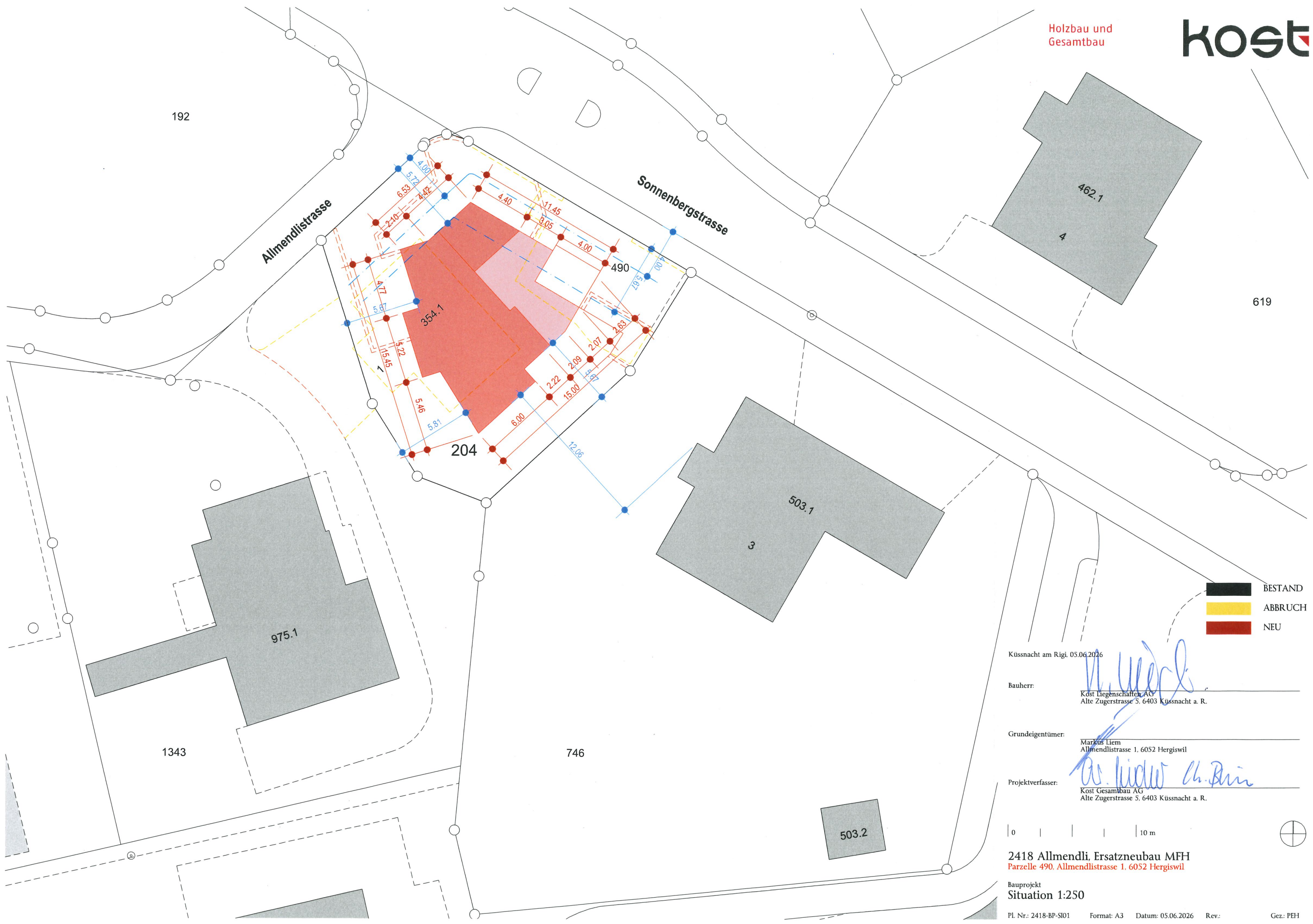
Grundeigentümer:   
Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:   
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.



**2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH**  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

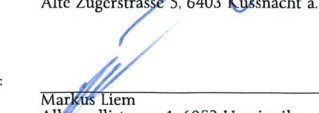
Bauprojekt  
Situation 1:500

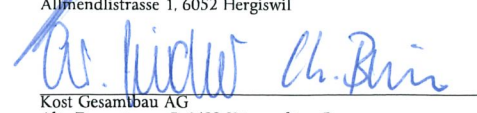


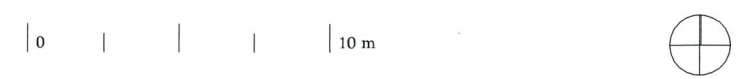
- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:   
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

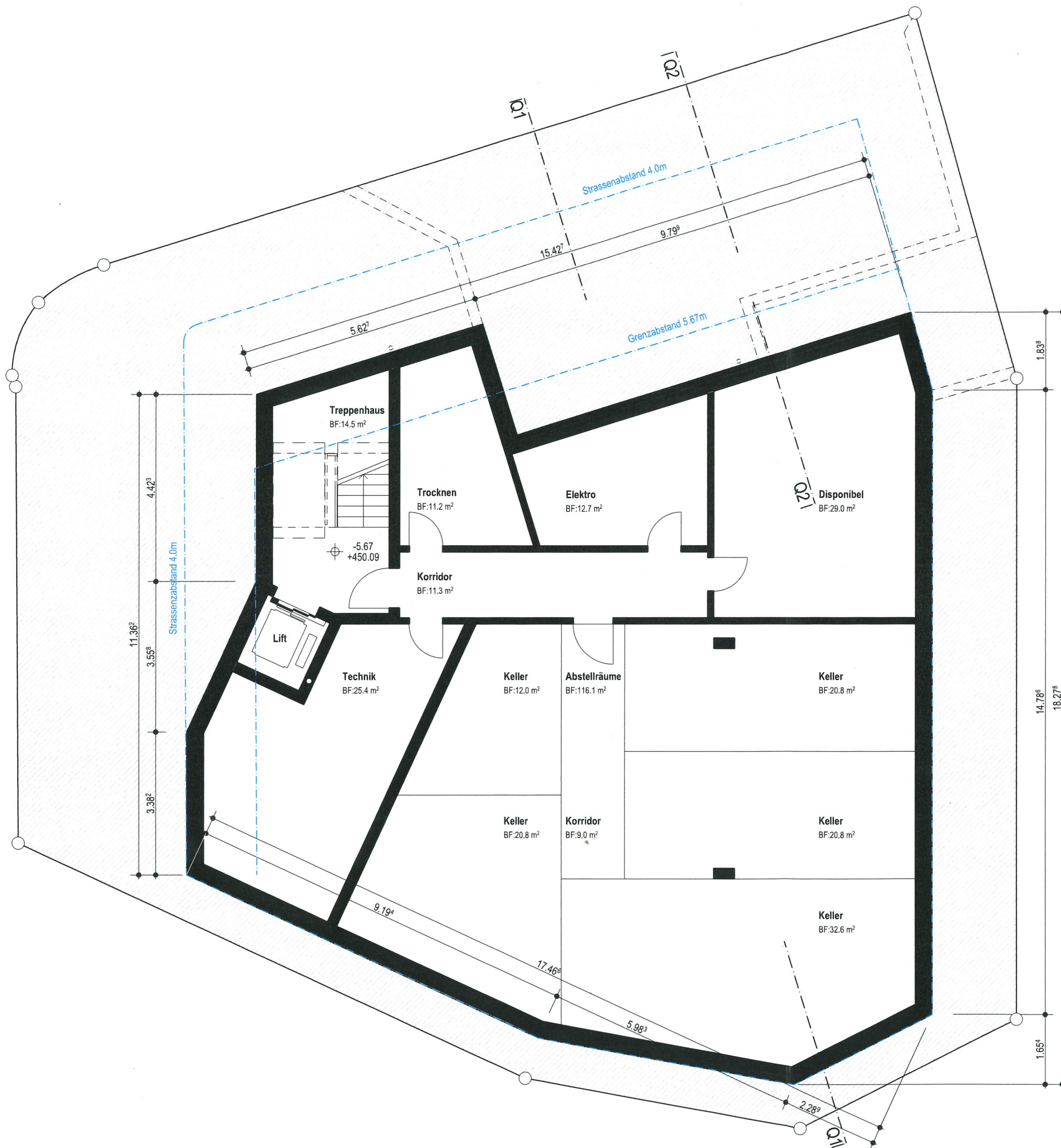
Grundeigentümer:   
Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:   
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Situation 1:250



NEU  
 ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: *M. Meier*  
Küst Liegenschaft AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer: *Markus Hem*  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

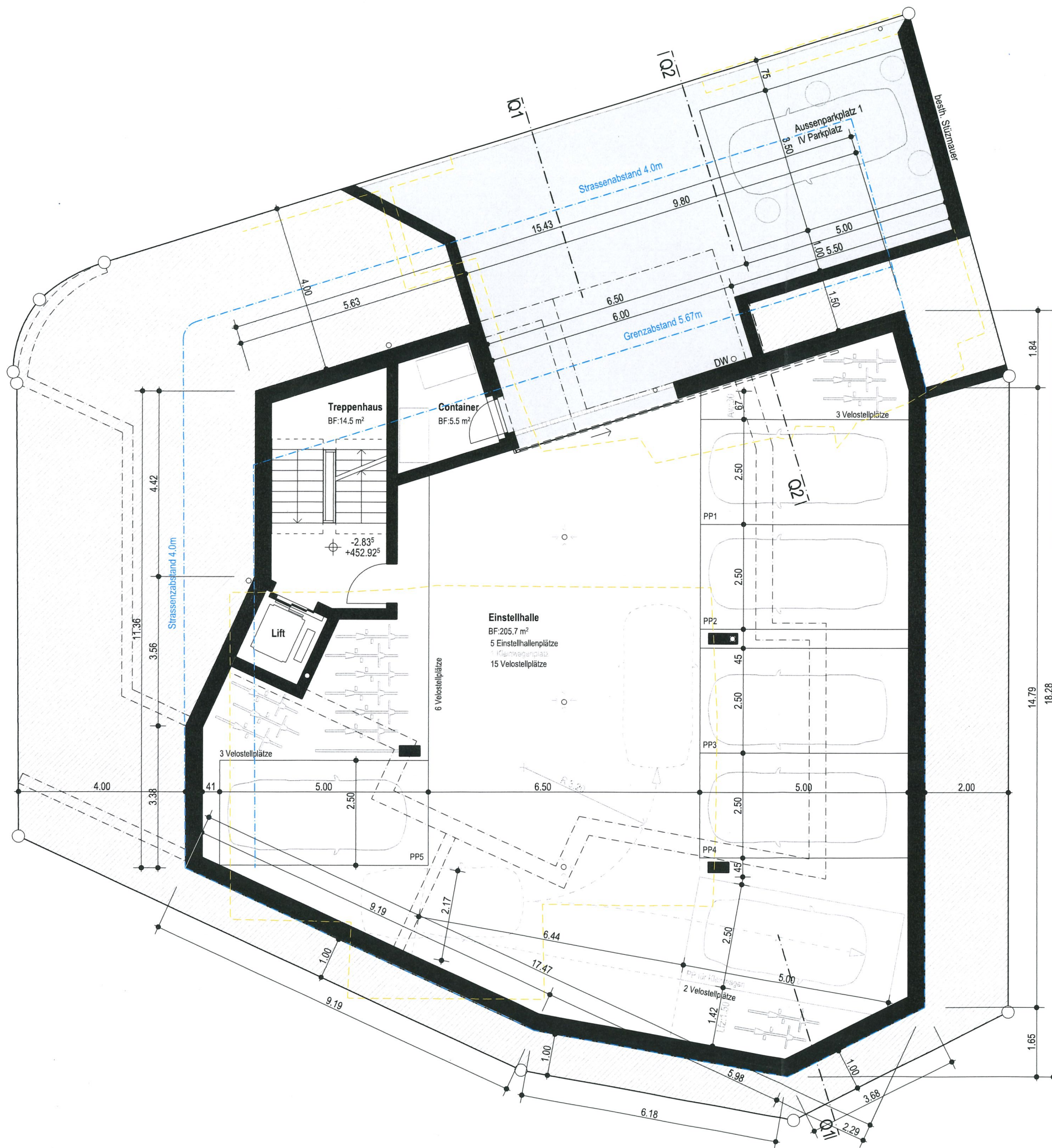
Projektverfasser: *Ch. Bieri*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m



**2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH**  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Grundriss UG2 1:100



NEU  
 ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: *M. Widmer*  
 Kost Liegenschaften AG  
 Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

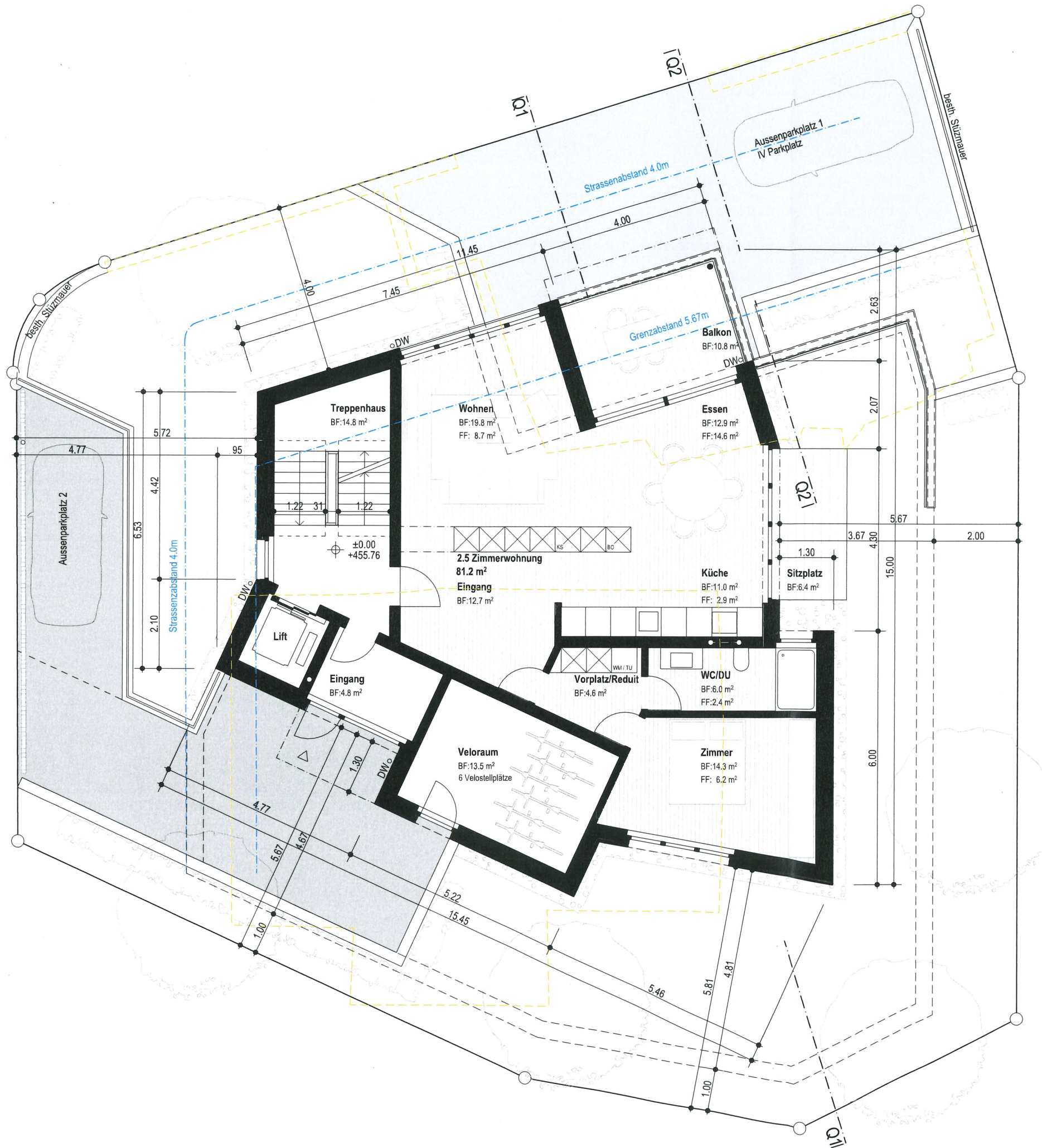
Grundeigentümer: *Markus Läm*  
 Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser: *Ch. Bärli*  
 Kost Gesamtbau AG  
 Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
 Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
 Grundriss UG1 1:100



NEU  
 ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:

*M. Werdli*  
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:

Markus Läm  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:

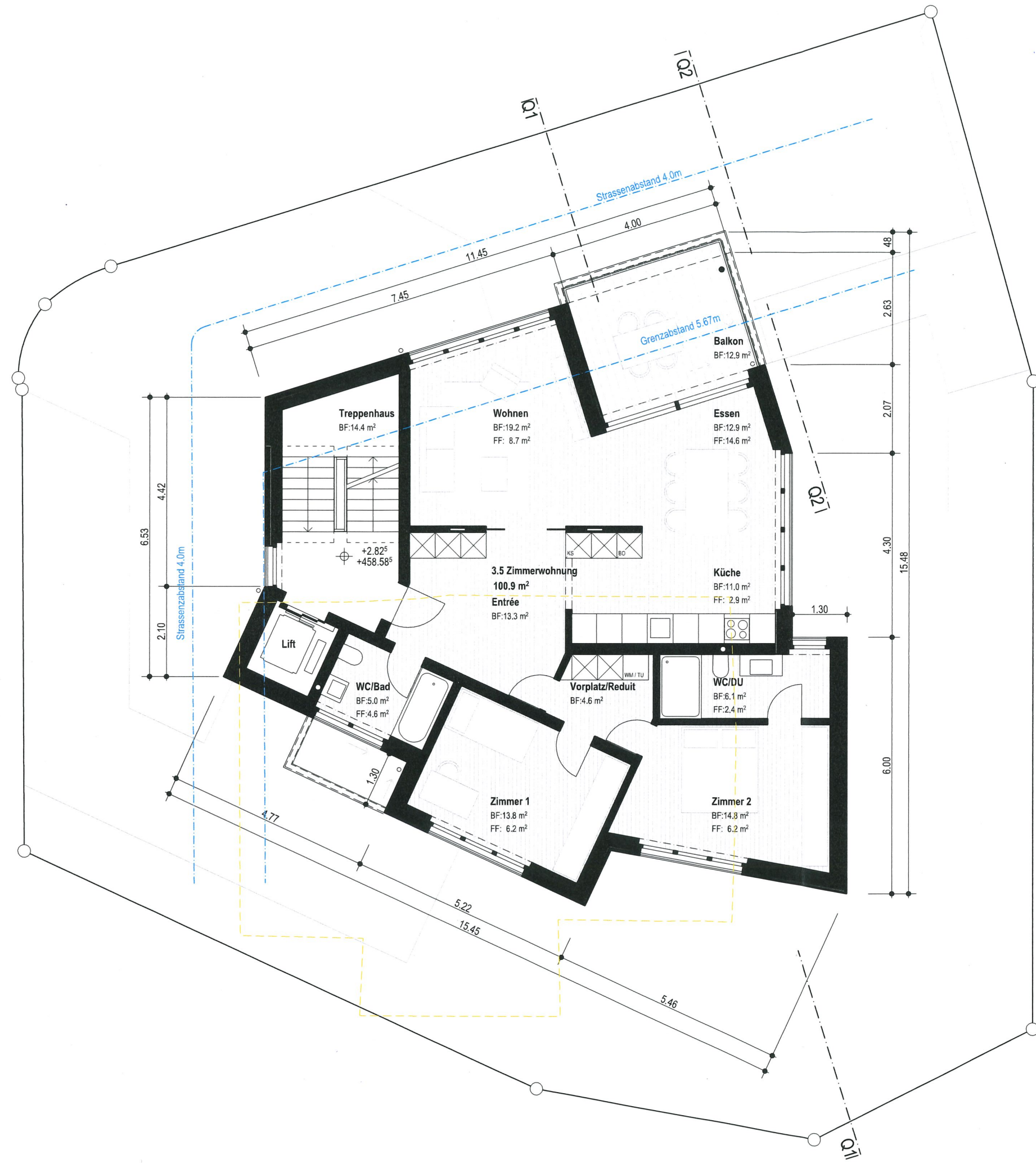
*Ch. Bärli*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Grundriss EG 1:100



NEU  
 ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: M. Meid  
 Kost Liegenschaften AG  
 Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer: Markus Dem  
 Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

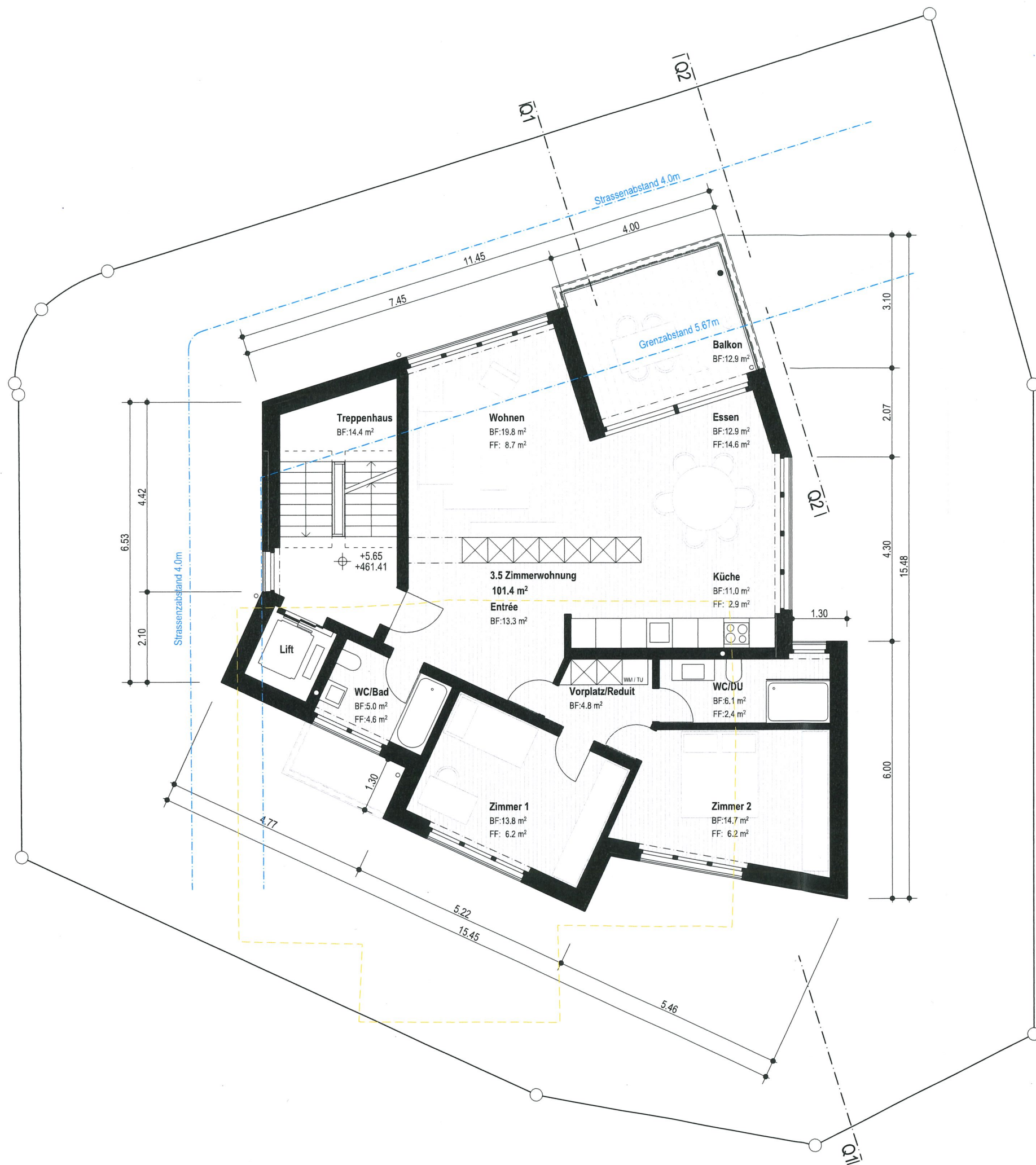
Projektverfasser: Ch. Bär  
 Kost Gesamtbau AG  
 Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m



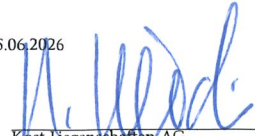
**2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH**  
 Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil


Bauprojekt  
**Grundriss OG1 1:100**

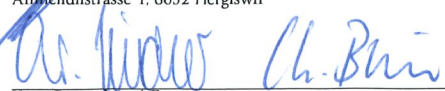


NEU  
 ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:   
 Kost Liegenschaft AG  
 Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:   
 Markus Liem  
 Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

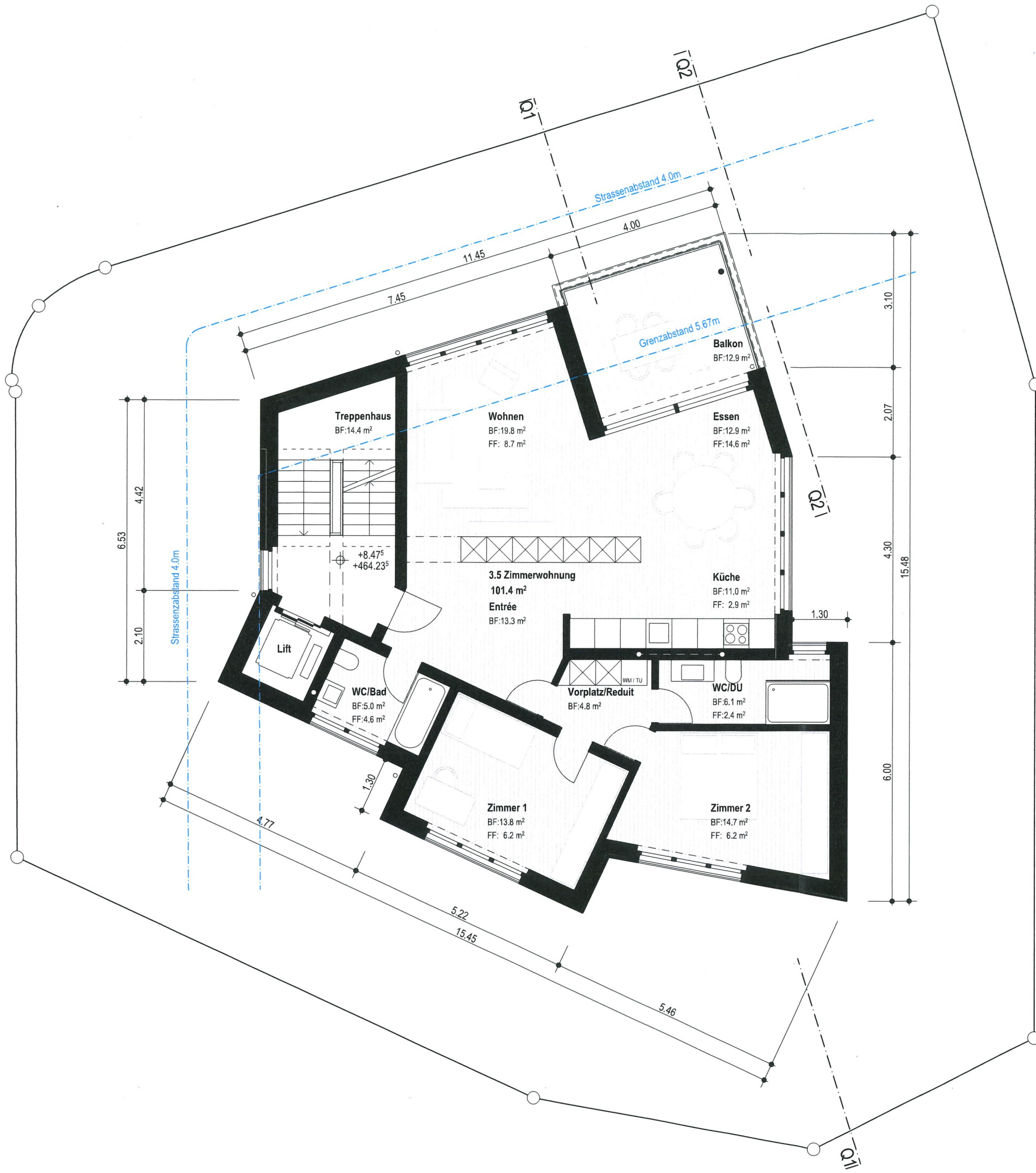
Projektverfasser:   
 Kost Gesamtbau AG  
 Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

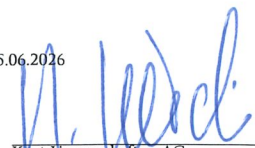


2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
 Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

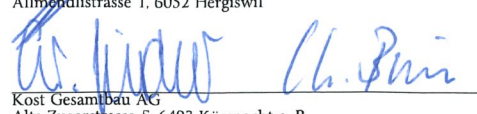
Bauprojekt  
 Grundriss OG2 1:100



Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:   
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

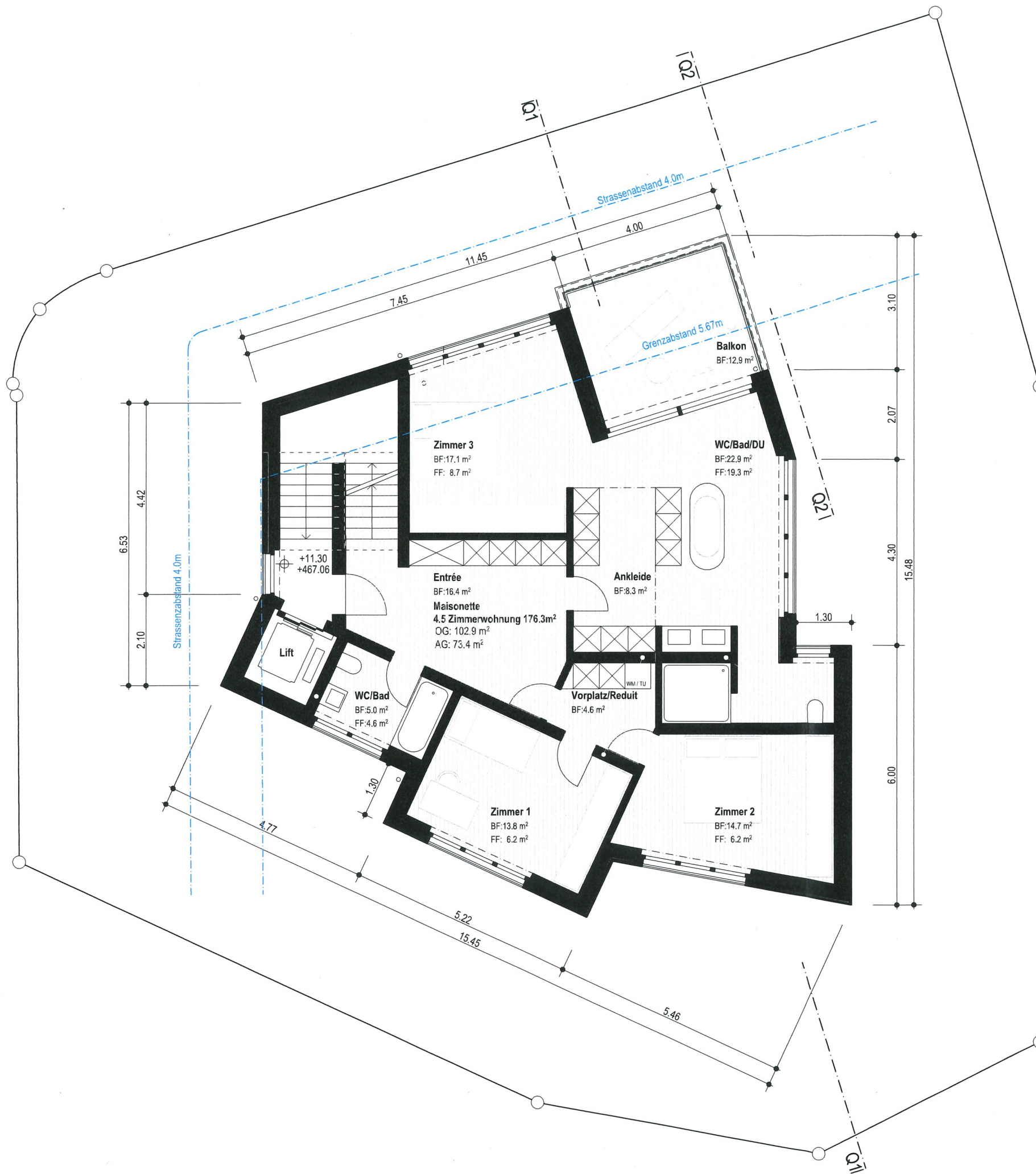
Grundeigentümer:   
Markus Läm  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:   
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Grundriss OG3 1:100



Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:

*N. Werd*  
Kost Liegenschaft AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:

*M. Uem*  
Markus Uem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:

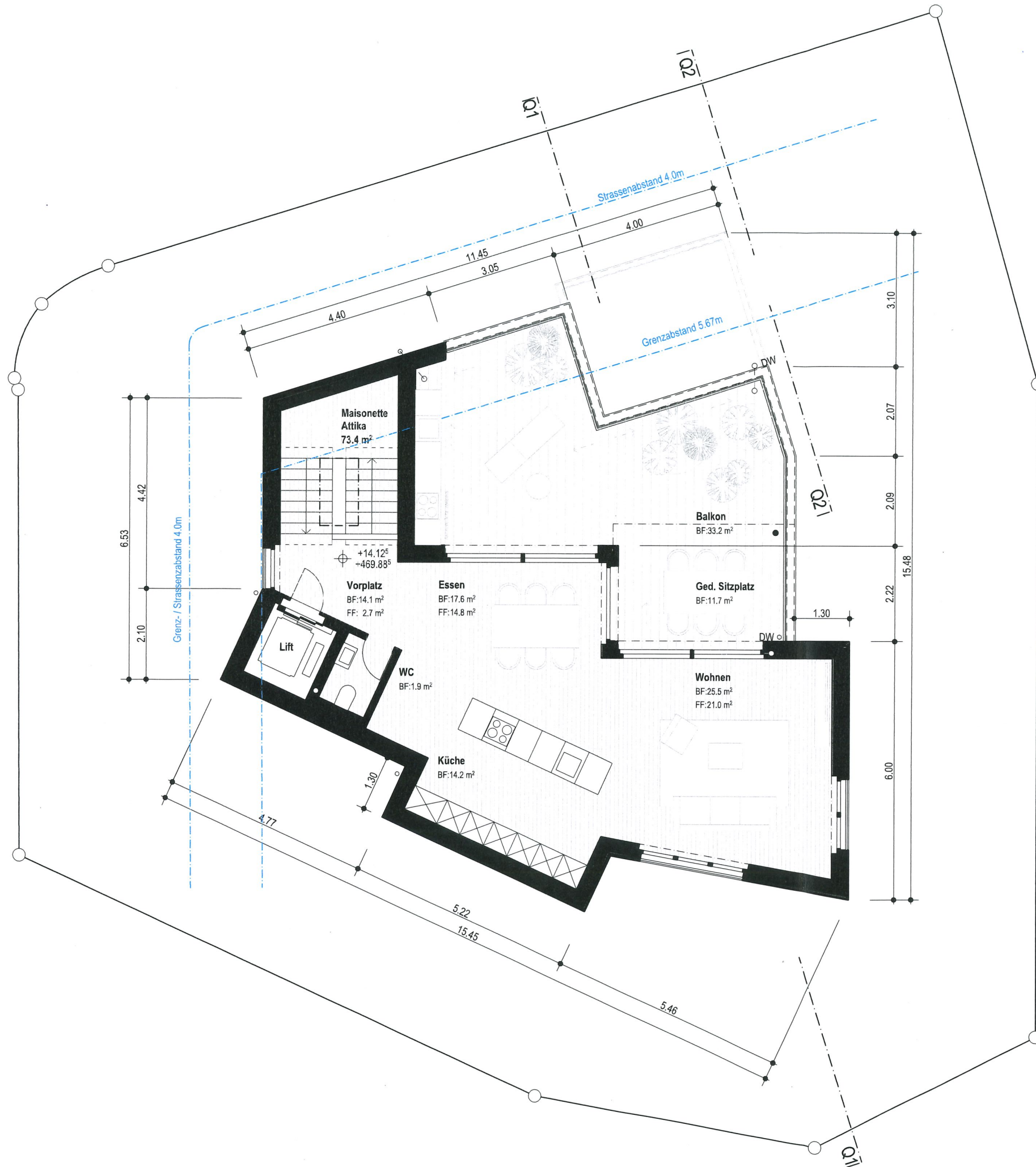
*Ch. Bieri*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Grundriss OG4 1:100



Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:

*M. Meier*  
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:

*Markus Heim*  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:

*Ch. Bieri*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

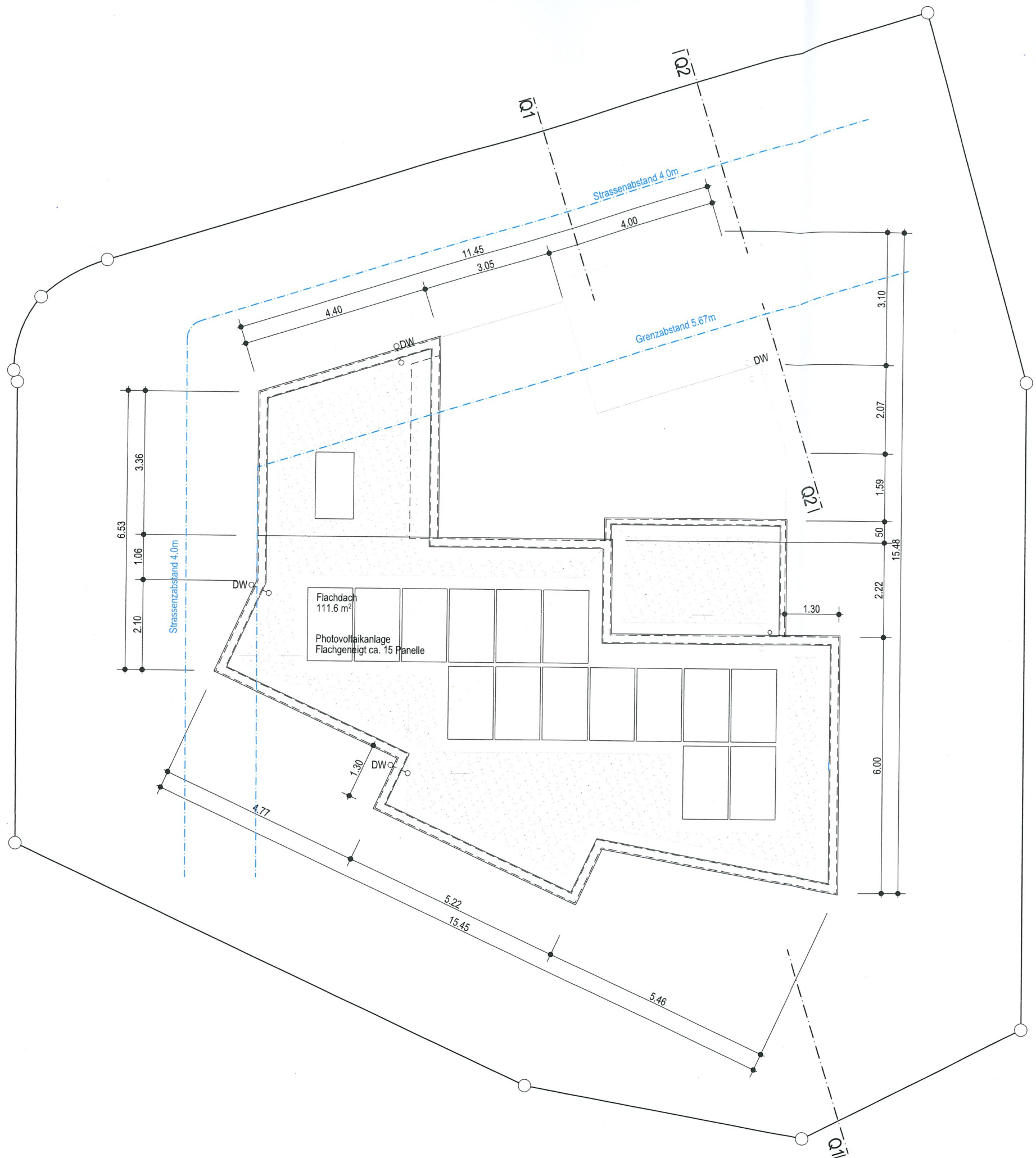
0 | | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Grundriss Attika 1:100

Pl. Nr.: 2418-BP-GR08 Format: A3 Datum: 05.06.2026 Rev.:

Gez.: PEH



Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:

*M. Liem*  
Küst Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:

*M. Liem*  
Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:

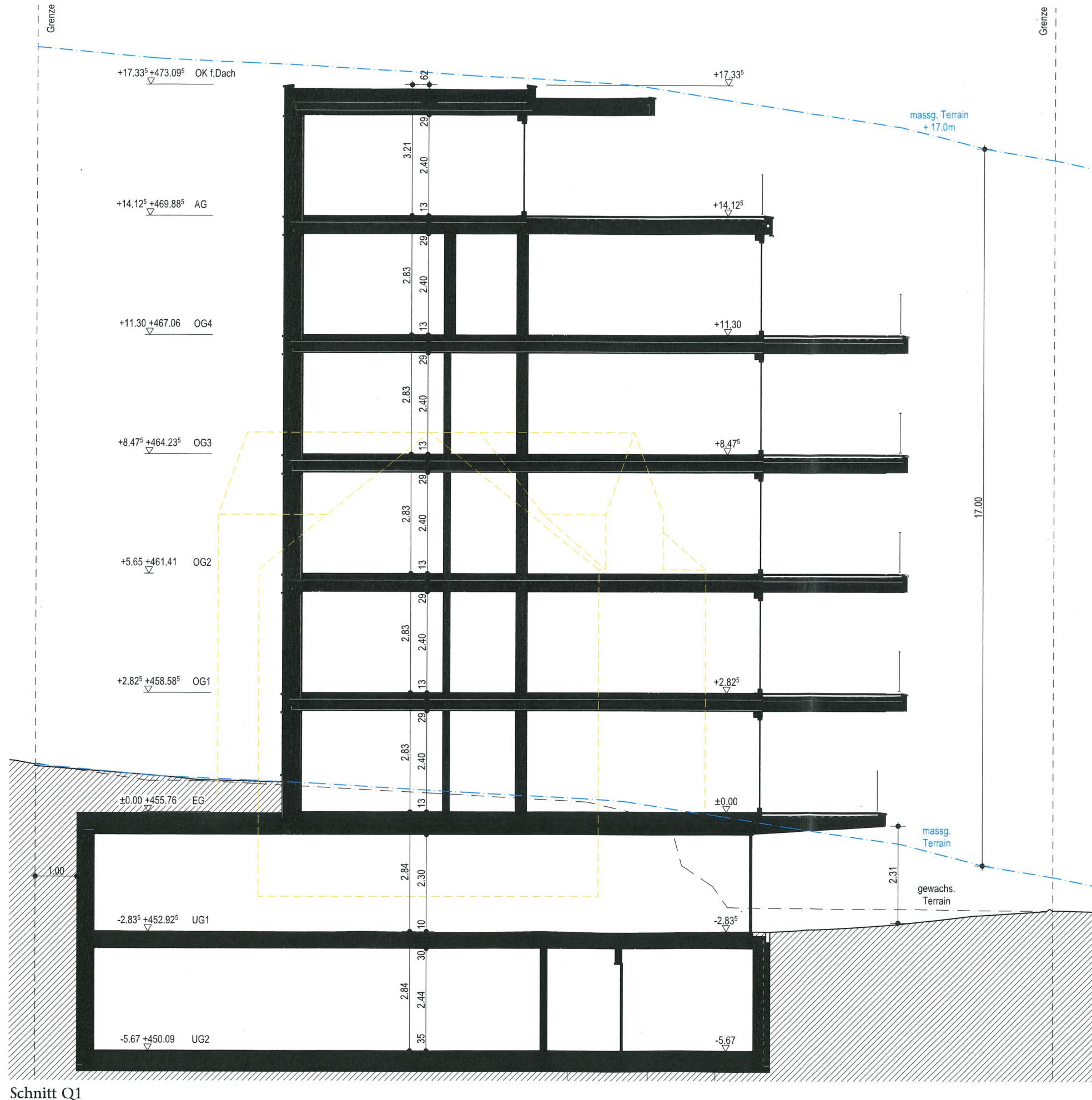
*A. Kuster Ch. Bärli*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

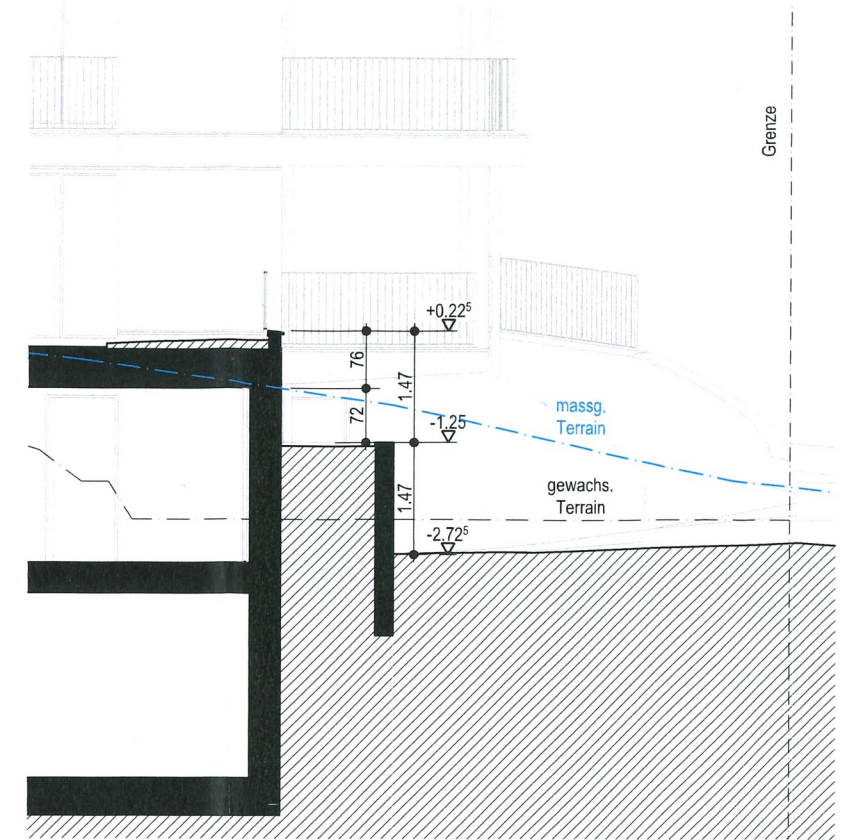


2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Dachaufsicht 1:100



Schnitt Q1



Schnitt Q2

NEU  
ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:

*M. Meier*  
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:

Markus Lien  
Allmendstrasse 1, 6052 Hergiswil

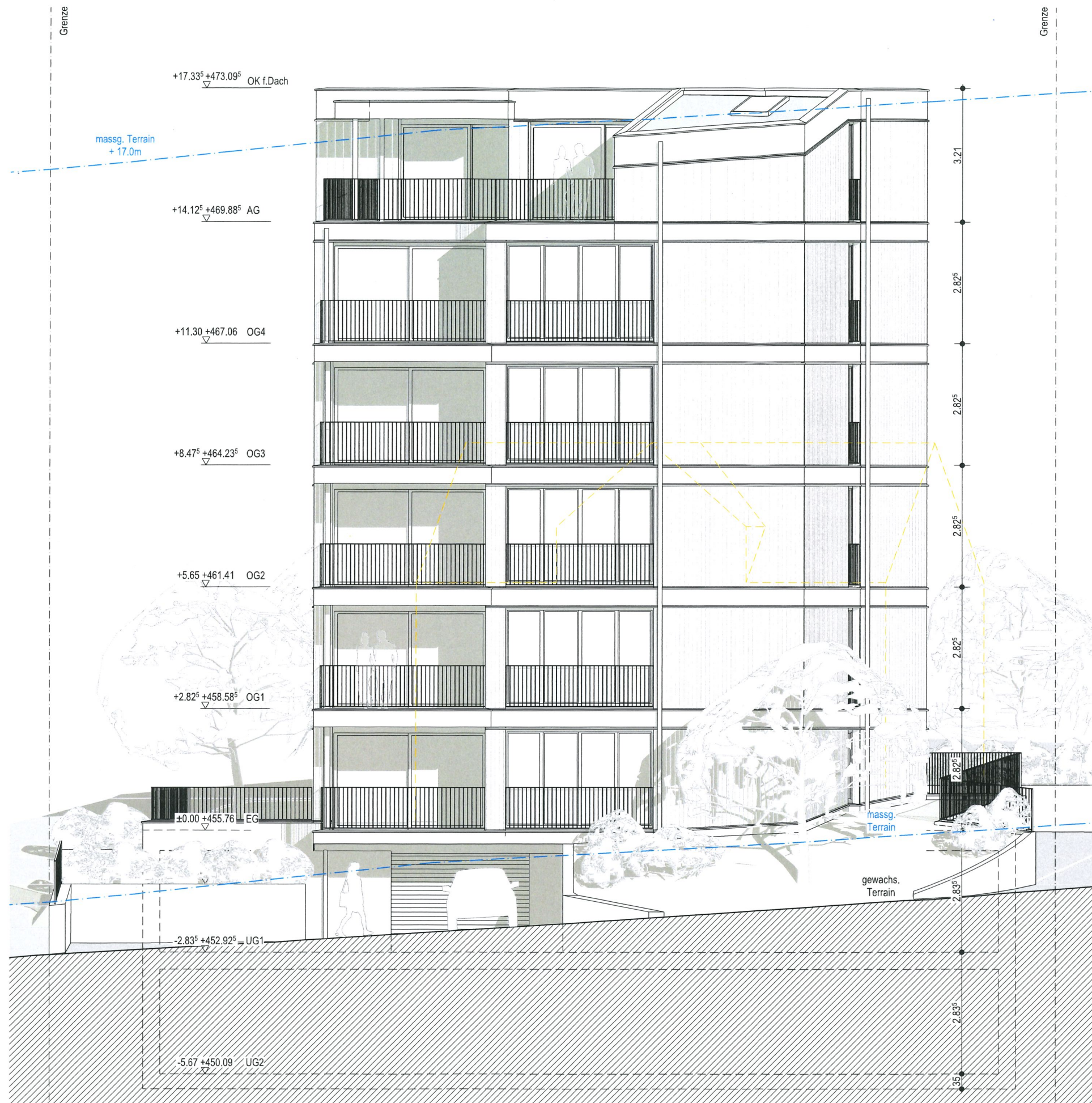
Projektverfasser:

*A. Kipfer* *Ch. Bin*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendstrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Schnitt Q1 und Q2 1:100



■ NEU  
■ ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:

Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer:

Markus Lipp  
Allmendstrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:

Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

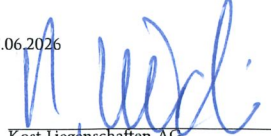
2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendstrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Nordostfassade 1:100

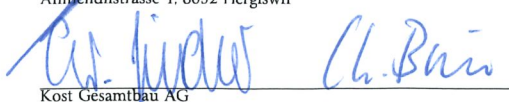


NEU  
ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr:   
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

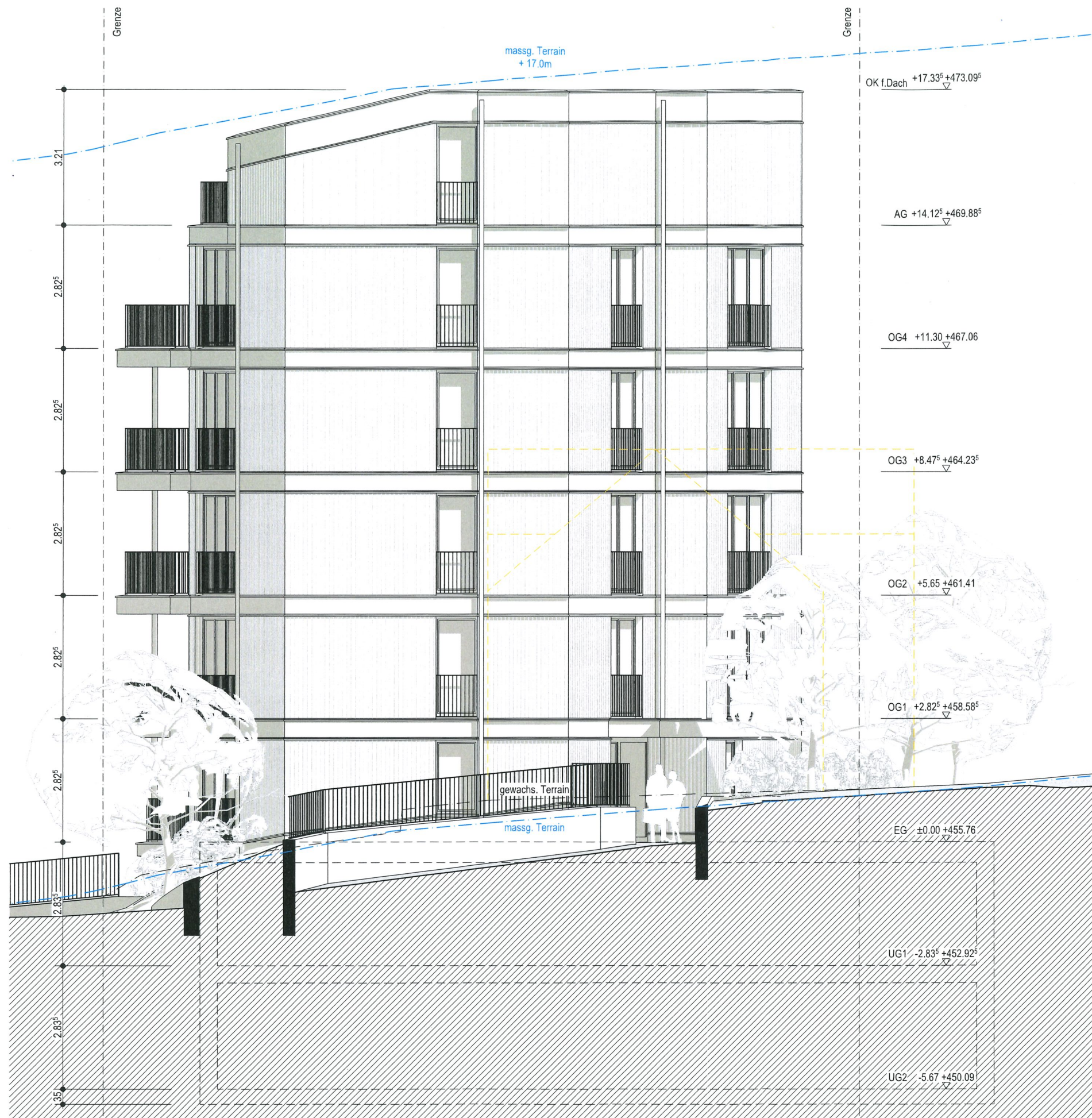
Grundeigentümer: Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser:   
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Südostfassade 1:100



■ NEU  
■ ABRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: *N. N. N.*  
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer: *M. Liem*  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser: *C. B. N.*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Nordwestfassade 1:100



■ NEU  
■ ABRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: *M. Liem*  
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

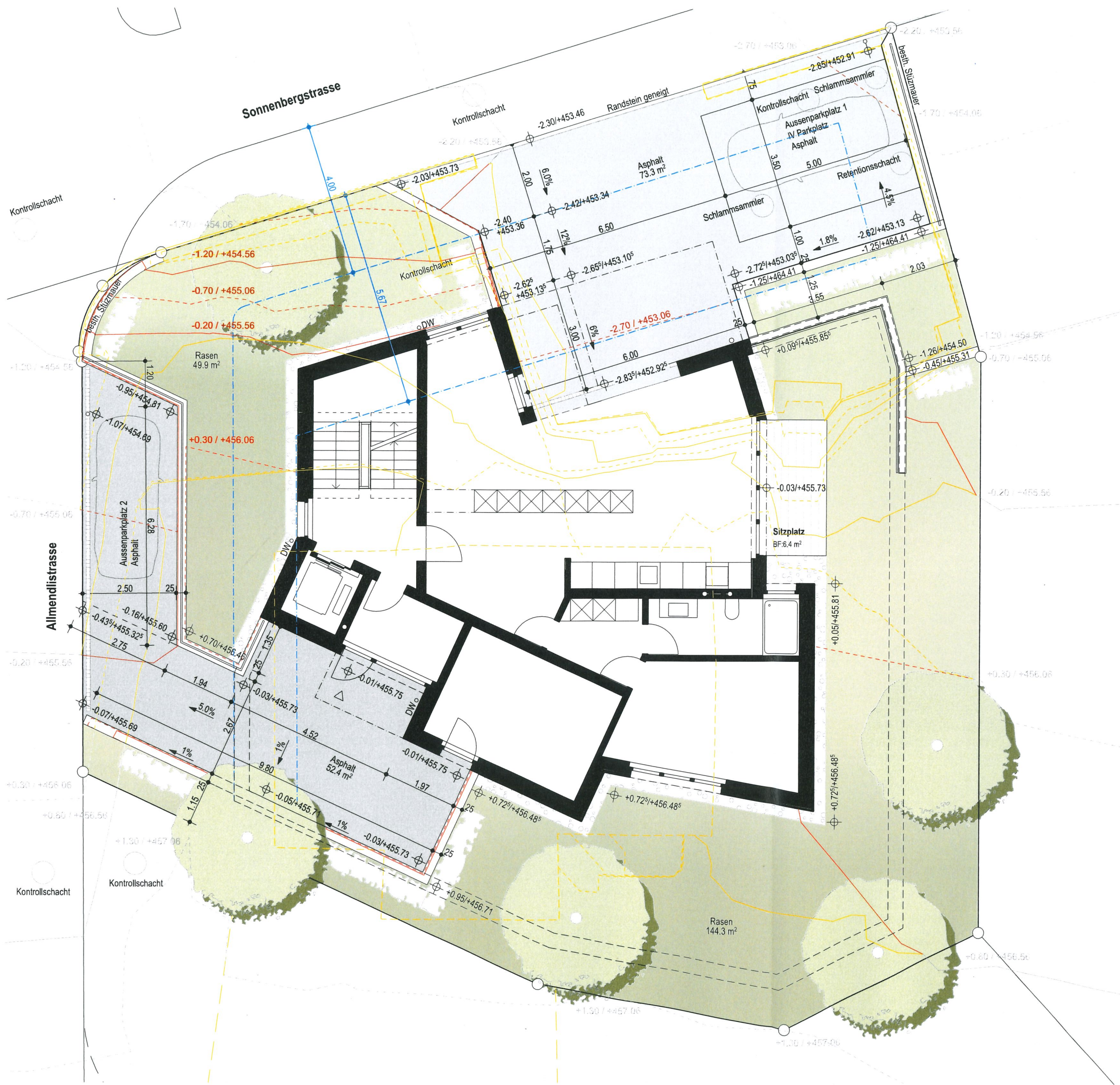
Grundeigentümer: *M. Liem*  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser: *C. Baur*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Südwestfassade



HÖHENLINIE:

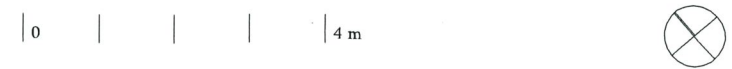
	BESTAND
	ALT
	NEU

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: *M. Schmid*  
Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

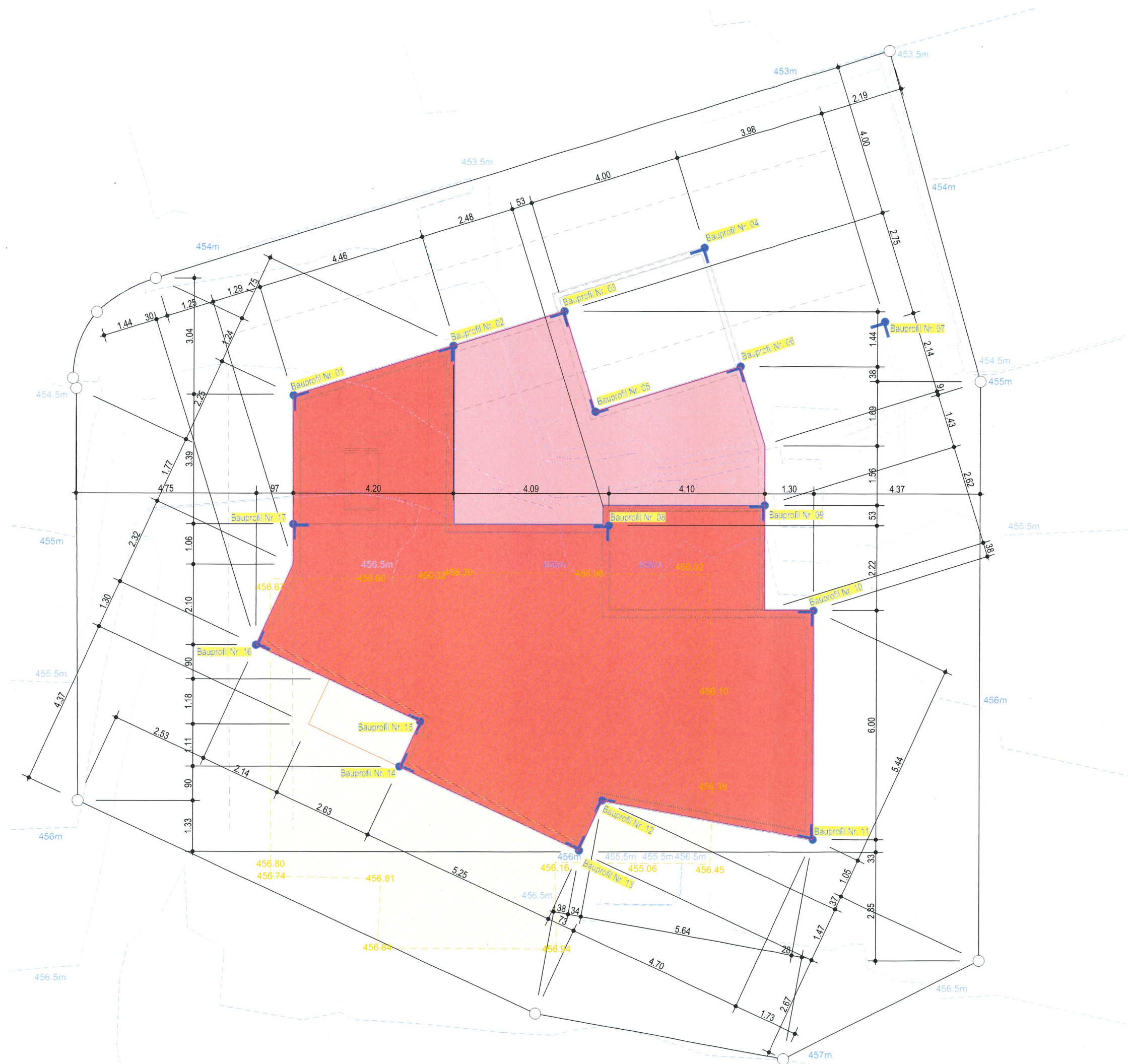
Grundeigentümer: *M. Liem*  
Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser: *Ch. Bärli*  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Umgebung 1:100



Stangen Baugespann

Name	Höhe (m)	OK (m.ü.M.)
Bauprofil 01	16.76m	472.36
Bauprofil 02	17.09m	472.08 <sup>5</sup>
Bauprofil 03	17.38m	470.88 <sup>5</sup>
Bauprofil 04	14.56m	468.06
Bauprofil 05	17.38m	470.88 <sup>5</sup>
Bauprofil 06	17.39m	470.88 <sup>5</sup>
Bauprofil 07	3.26m	456.76
Bauprofil 08	17.35m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 09	17.72m	472.69
Bauprofil 10	17.10m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 11	16.74m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 12*	17.34m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 13*	17.34m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 14*	17.34m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 15*	17.34m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 16	16.31m	473.09 <sup>5</sup>
Bauprofil 17	16.52m	473.09 <sup>5</sup>

\* Die Länge und die unteren Koten aller Stangen, die im Bereich des abzureißenden Hauses liegen, wurden ab ±0,00 (+455.76) berechnet.



2418 Allmendli, Ersatz MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Baugespann

**Berechnung des Retentionsvolumens**

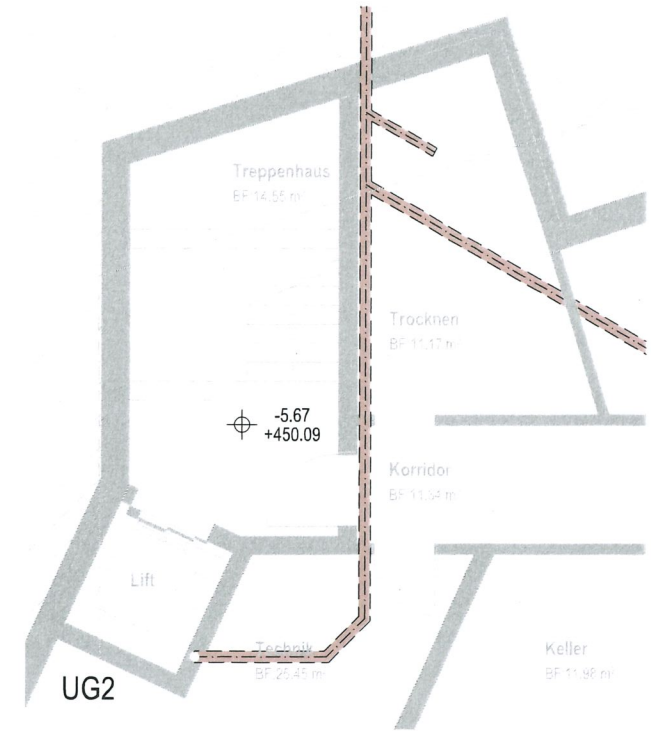
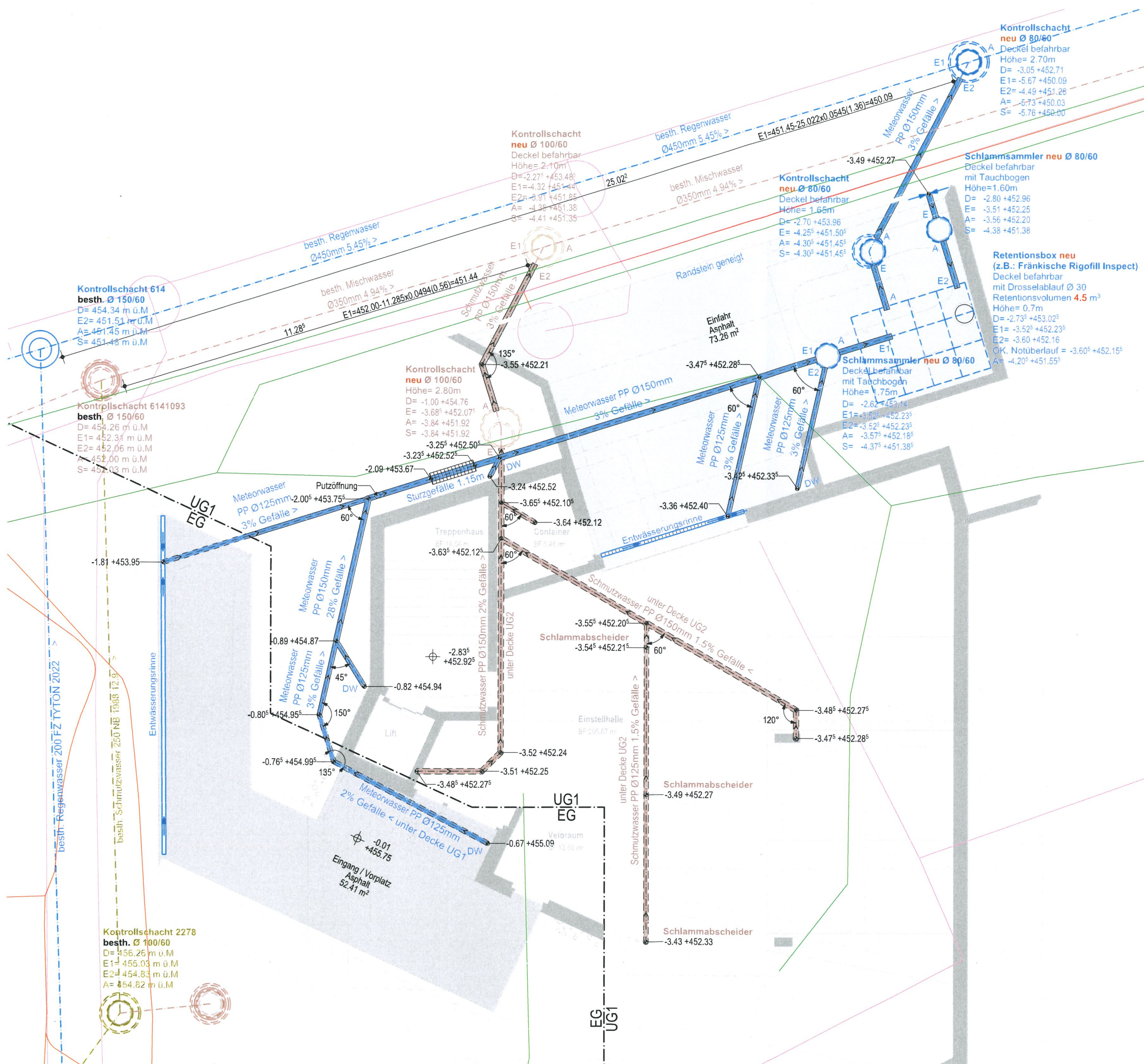
$$V = (Q_{zu} - Q_{ab}) \cdot t = A \cdot r \cdot \psi - Q_{ab} \cdot t$$

$Q_{zu}$  = tatsächlicher Abfluss (l/s)  
 $Q_{ab}$  = erlaubter Abfluss (gedrosselt) (l/s) = 1 l/s (Gemeinde typisch)  
 $t$  = Dauer des Regens (s) = 15 min = 900 s  
 $A$  = Fläche (m<sup>2</sup>)  
 $r$  = Regenspende (l/s·ha) = 250-300 l/s·ha für 15 min. (typisch in Zentralschweiz)  
 $\psi$  (Abflussbeiwert) = Terrasse: 0.9-1.0, Asphalt: 0.8-0.9, Grünfläche: 0.1-0.4

$A_{Begrünung}$  = 111.6 m<sup>2</sup> (Flachdach)  
 $A_{Terrasse}$  = 32.0 + 13.1 = 45.1 m<sup>2</sup>  
 $A_{Asphalt}$  = 73.2 + 52.4 = 125.6 m<sup>2</sup> (Einfahrt / Vorplatz)

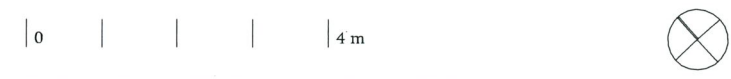
$Q_{zu\ Begrünung}$  = 111.6 / 10.000 · 300 · 0.4 = 1.34 l/s  
 $Q_{zu\ Terrasse}$  = 45.1 / 10.000 · 300 · 0.9 = 1.22 l/s  
 $Q_{zu\ Asphalt}$  = 125.6 / 10.000 · 300 · 0.9 = 3.39 l/s  
 $Q_{zu}$  = 1.34 + 1.22 + 3.39 = 5.95 l/s

$$V = (Q_{zu} - Q_{ab}) \cdot t = (5.95 - 1.0) \cdot 900 = 4455 l \Rightarrow 4.46 m^3$$



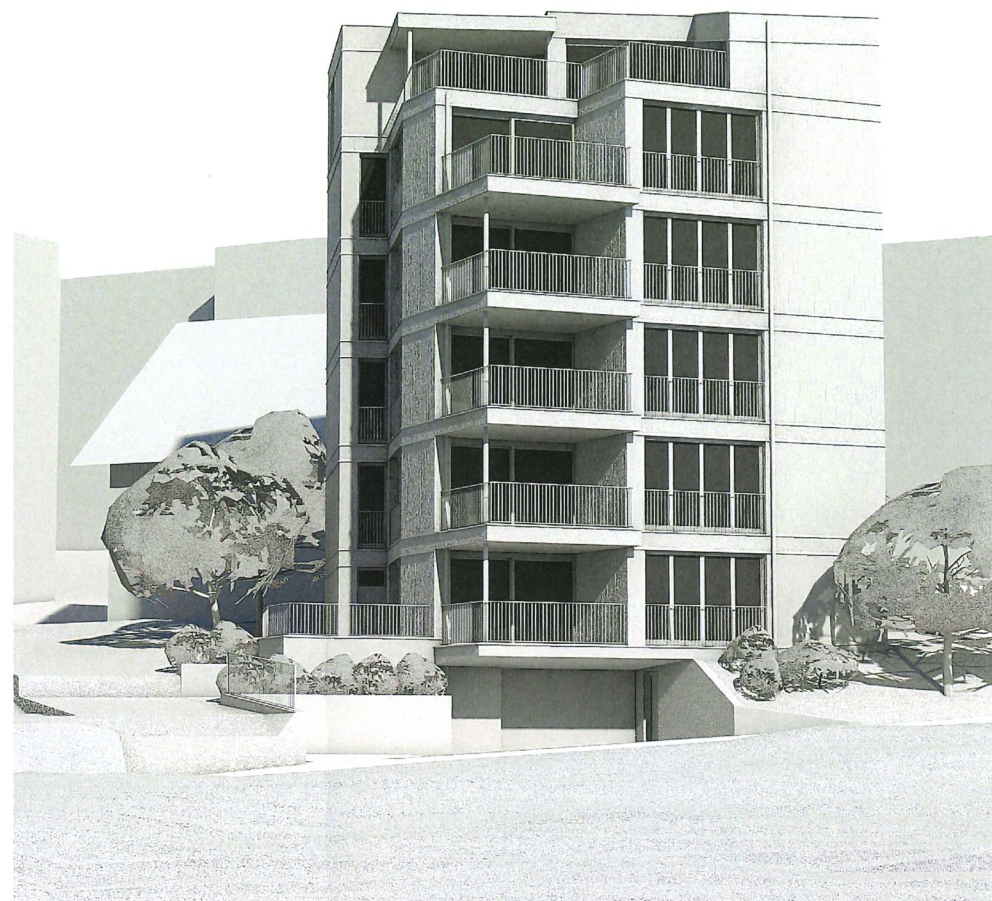
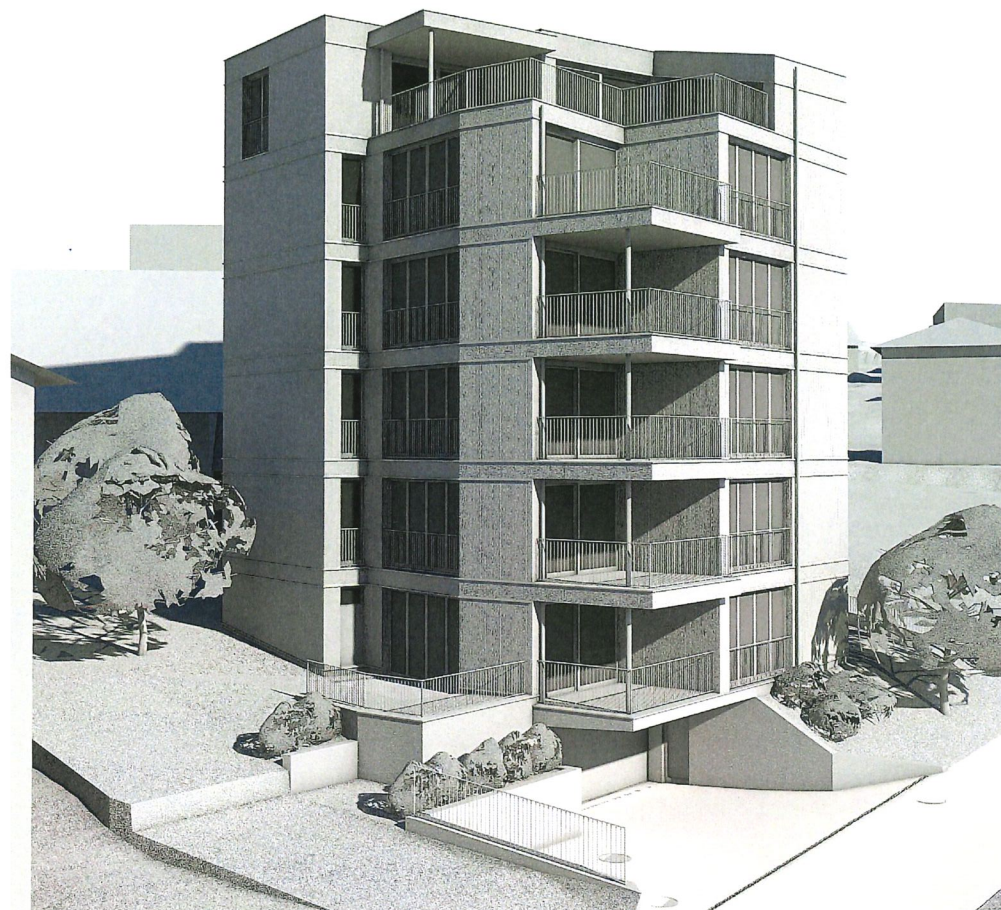
- Wasser best.
- Elektrizität best.
- Kommunikation best.
- Schmutzwasser best.
- Regenwasser best.
- Mischwasser best.
- Regenwasser neu
- Schmutzwasser neu

Werkleitungen Datenauszüge © 2026 GIS Daten AG



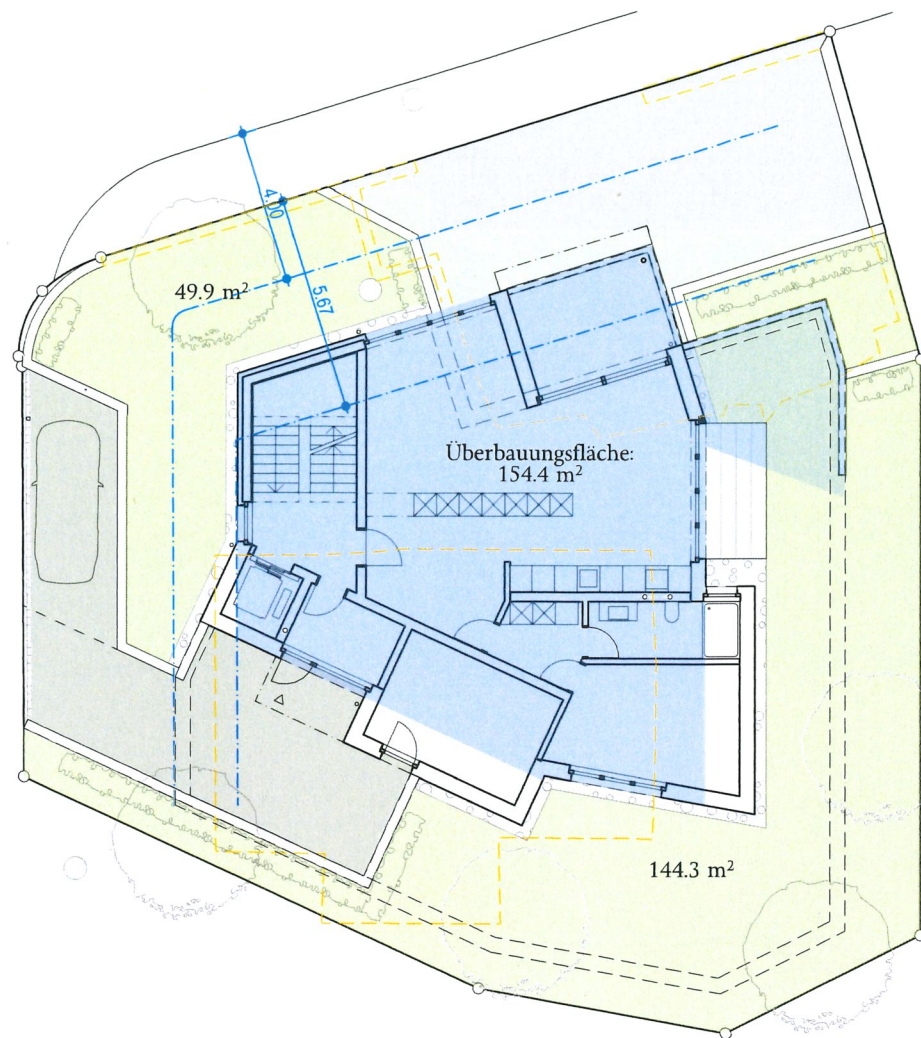
2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
 Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
 Kanalisation 1:100



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Visualisierung



**Überbauungsziffer:**

Parzelle Fläche: 487 m<sup>2</sup>  
 maximum 0.40 487 x 0.4 = 194.8 m<sup>2</sup>  
 minimum 0.30 487 x 0.3 = 146.1 m<sup>2</sup>

Überbauungsfläche: 154.4 m<sup>2</sup> (ÜZ: 0.317)

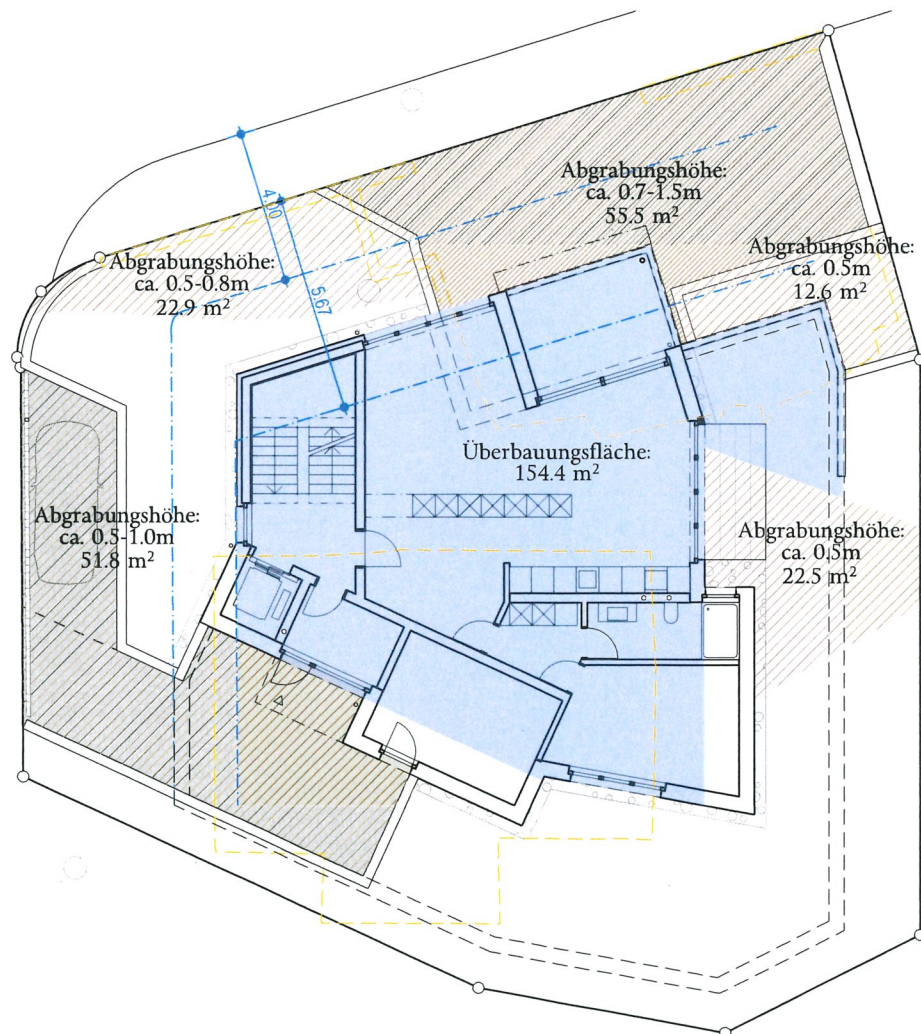
154.4 m<sup>2</sup> < 194.8 m<sup>2</sup> IO  
 154.4 m<sup>2</sup> > 146.1 m<sup>2</sup> IO

**Grünflächenziffer:**

Parzelle Fläche: 487 m<sup>2</sup>  
 minimum 0.30 487 x 0.3 = 146.1 m<sup>2</sup>

Grünfläche: 49.9 + 144.3 = 194.2 m<sup>2</sup> (GZ: 0.399)

194.2 m<sup>2</sup> > 146.1 m<sup>2</sup> IO



**Abgrabungsflächen:**

Parzelle Fläche: 487 m<sup>2</sup>  
 Überbauungsfläche: 154.4 m<sup>2</sup>  
 Nicht überbauten Grundstücksfläche: 487 - 154.4 = 332.6 m<sup>2</sup>  
 Hälfte der nicht überb. Grundstücksfl.: 166.3 m<sup>2</sup>

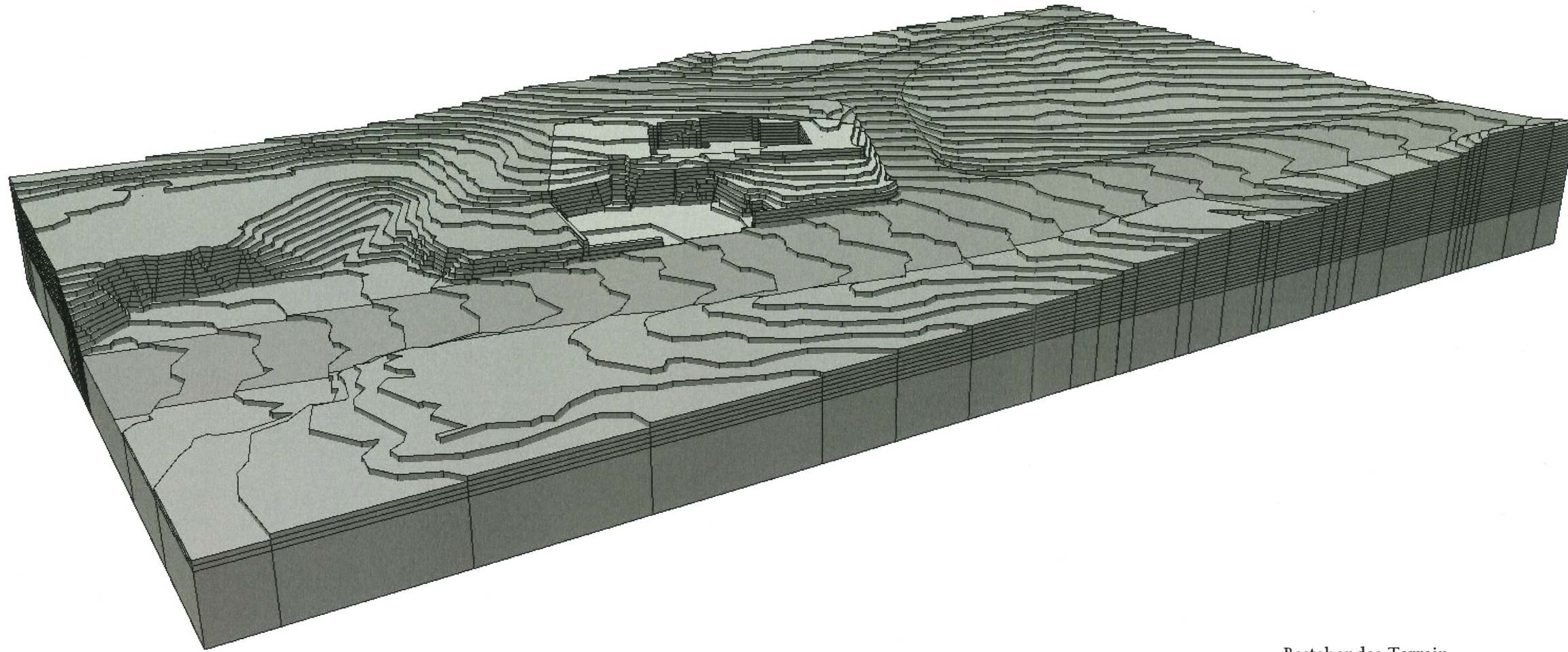
Abgrabungsflächen: 51.8 + 22.9 + 55.5 + 12.6 + 22.5 = 165.3 m<sup>2</sup>

165.3 m<sup>2</sup> < 166.3 m<sup>2</sup> IO

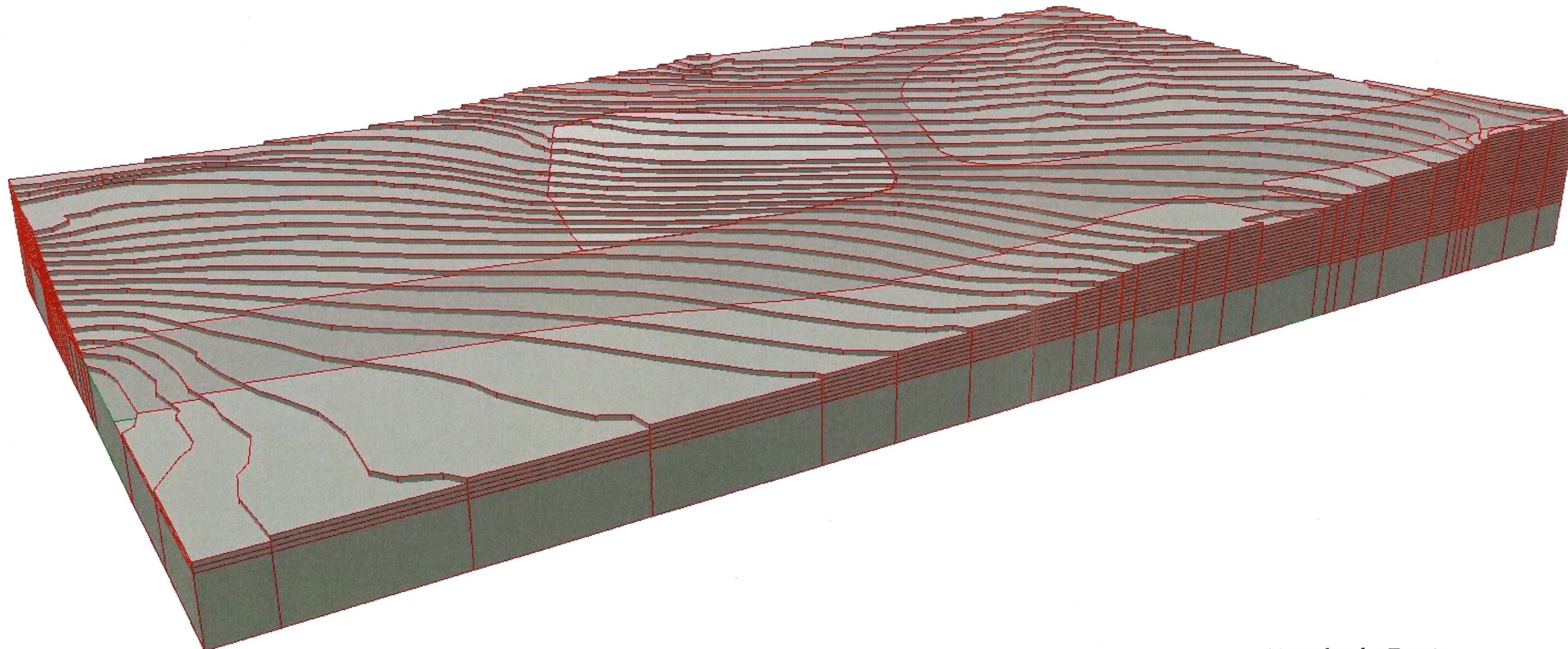


2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
 Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
 Berechnungen ÜZ, Grünflächen, Abgrabung 1:200



Bestehendes Terrain



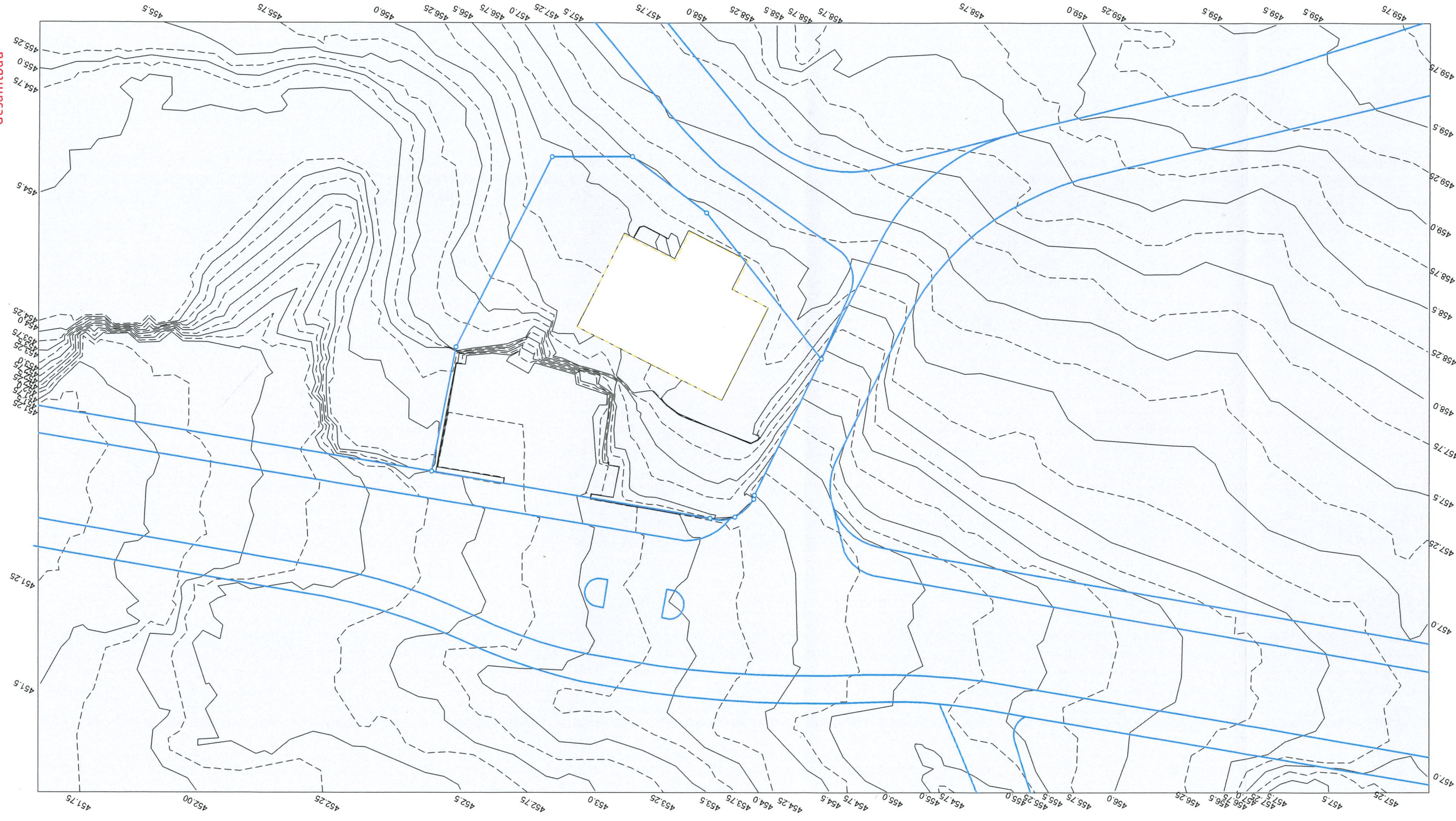
Massgebendes Terrain

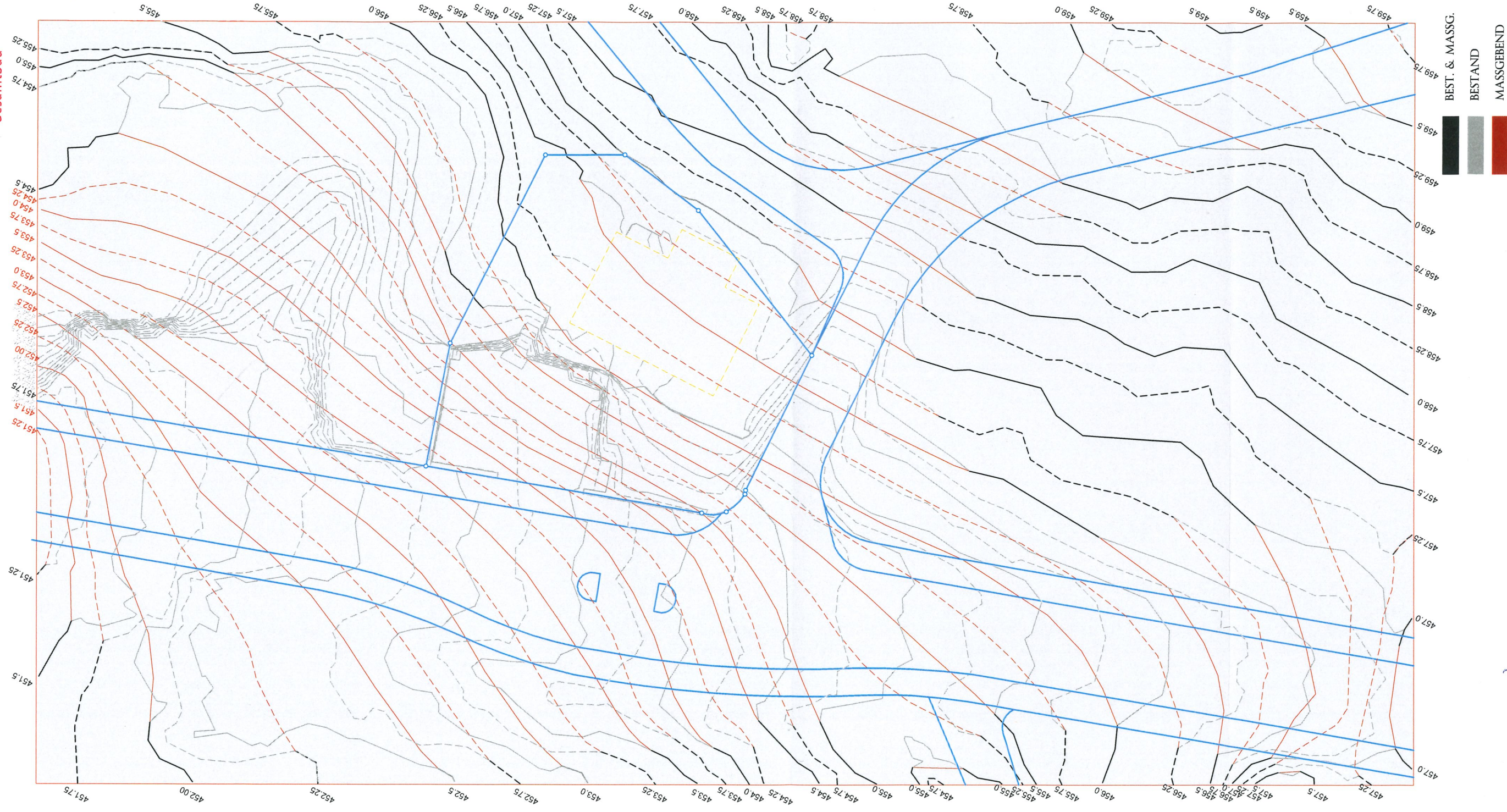
2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

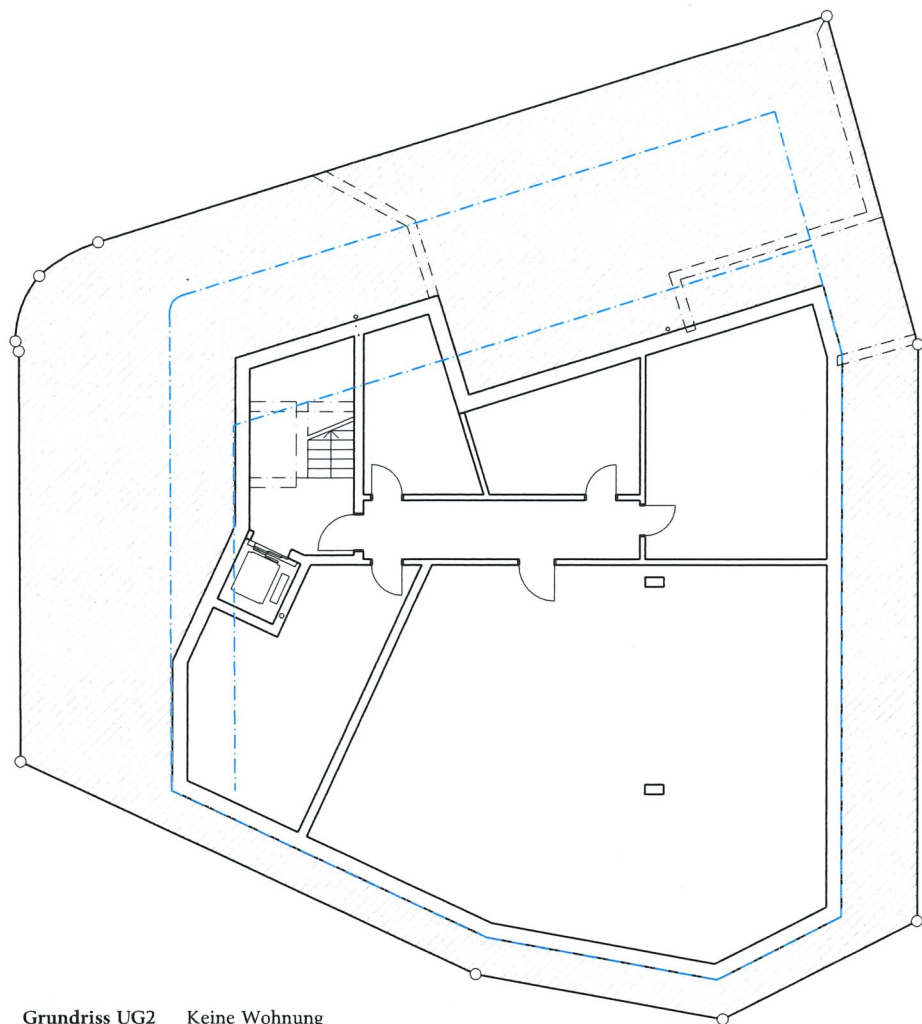
Bauprojekt  
Massgebendes Terrain

Pl. Nr.: 2418-BP-TE01    Format: A3    Datum: 05.06.2026    Rev.:

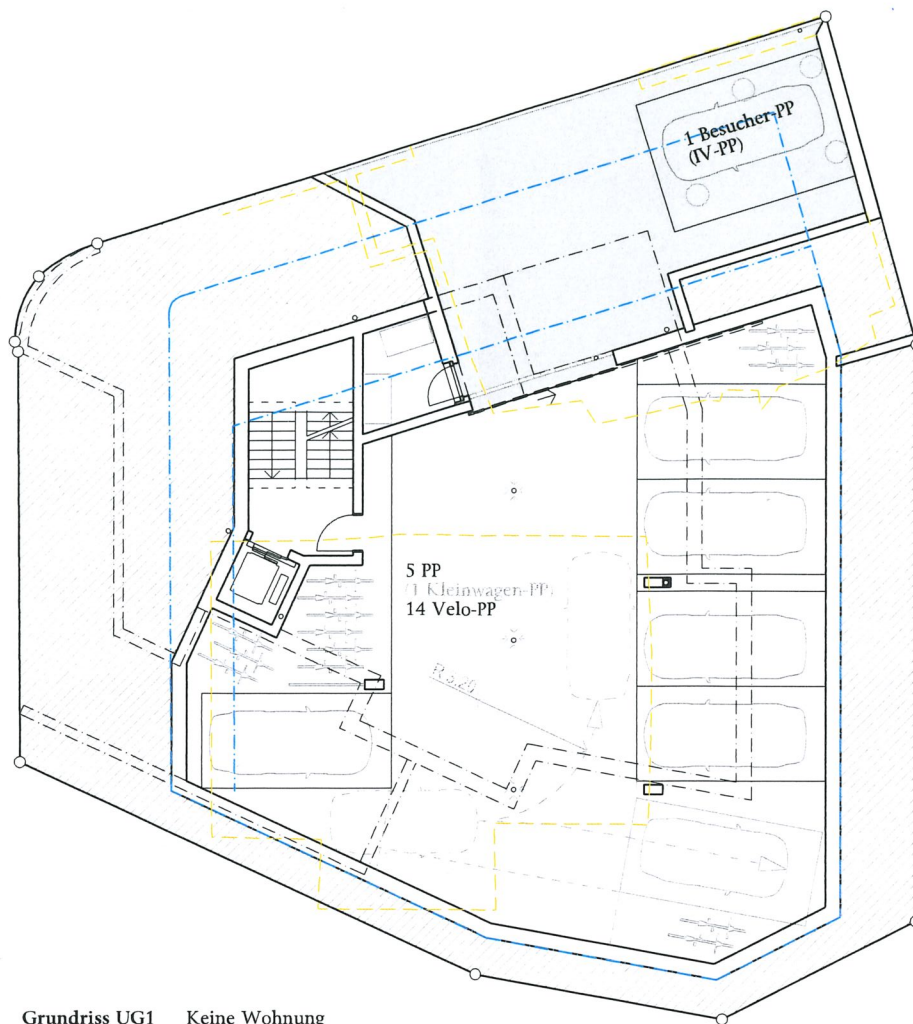
Gez.: PEH



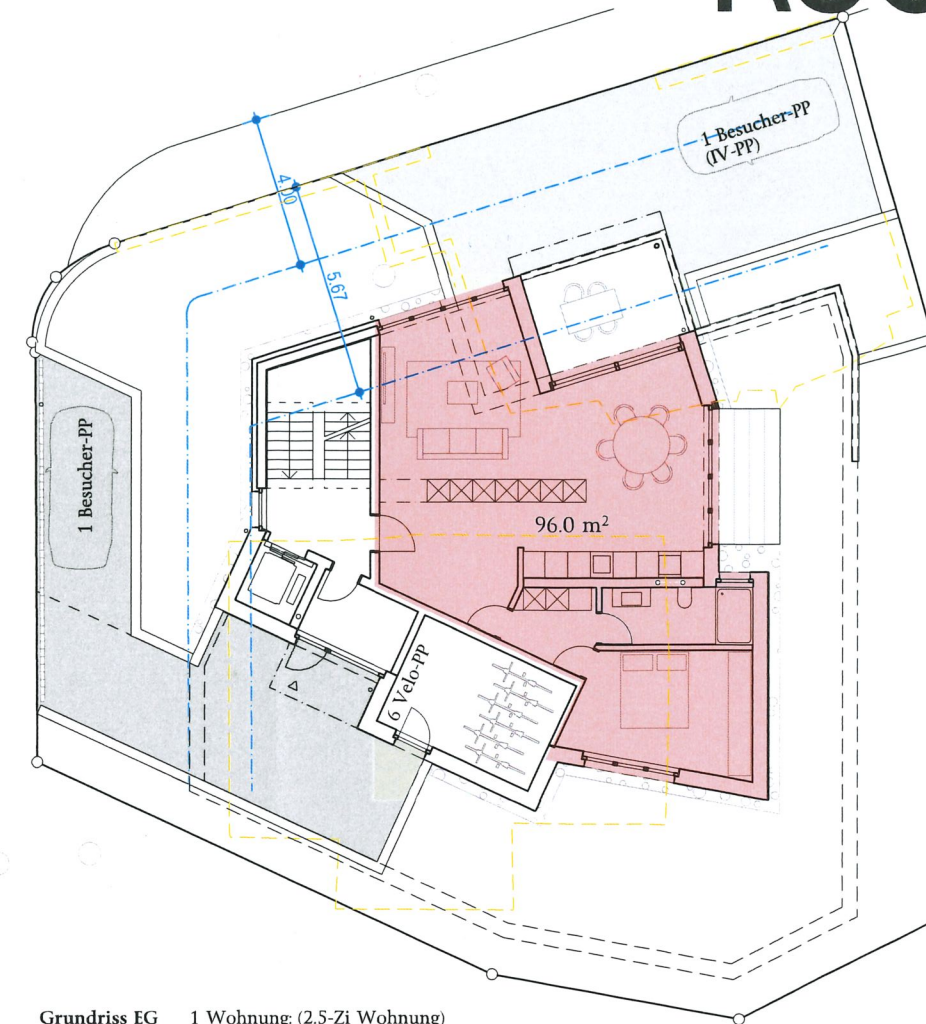




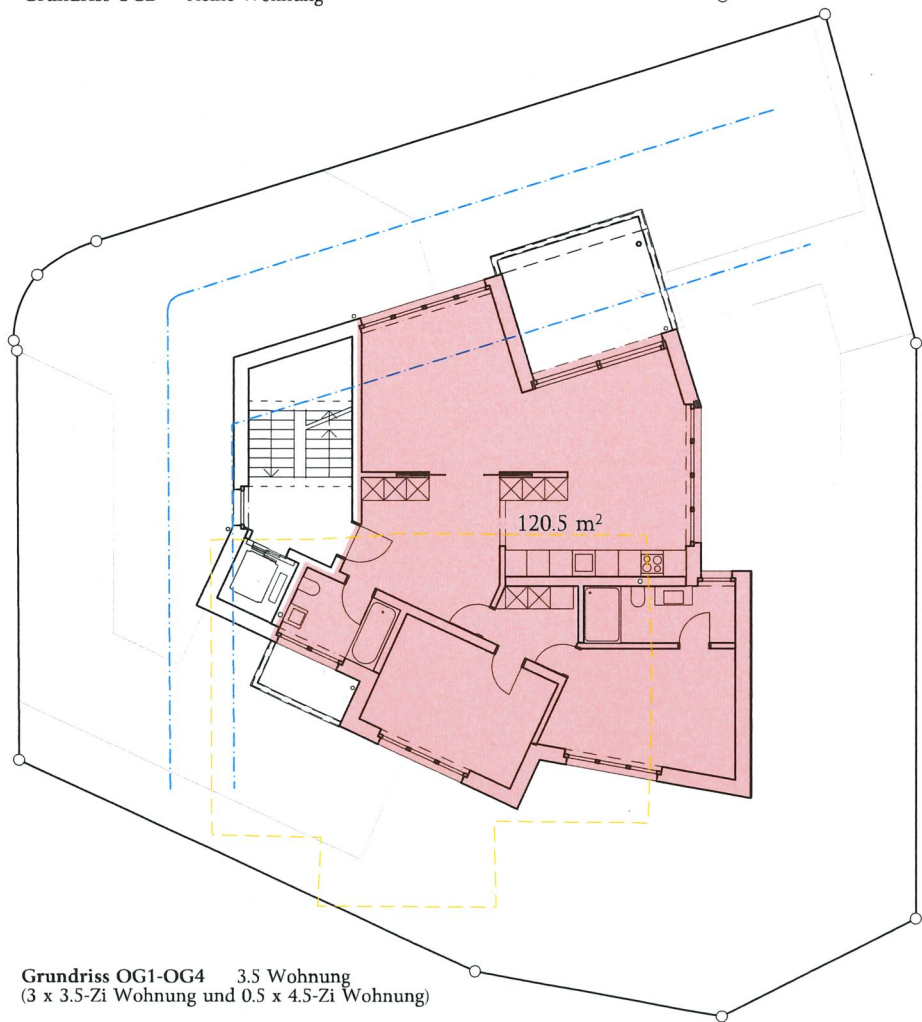
Grundriss UG2 Keine Wohnung



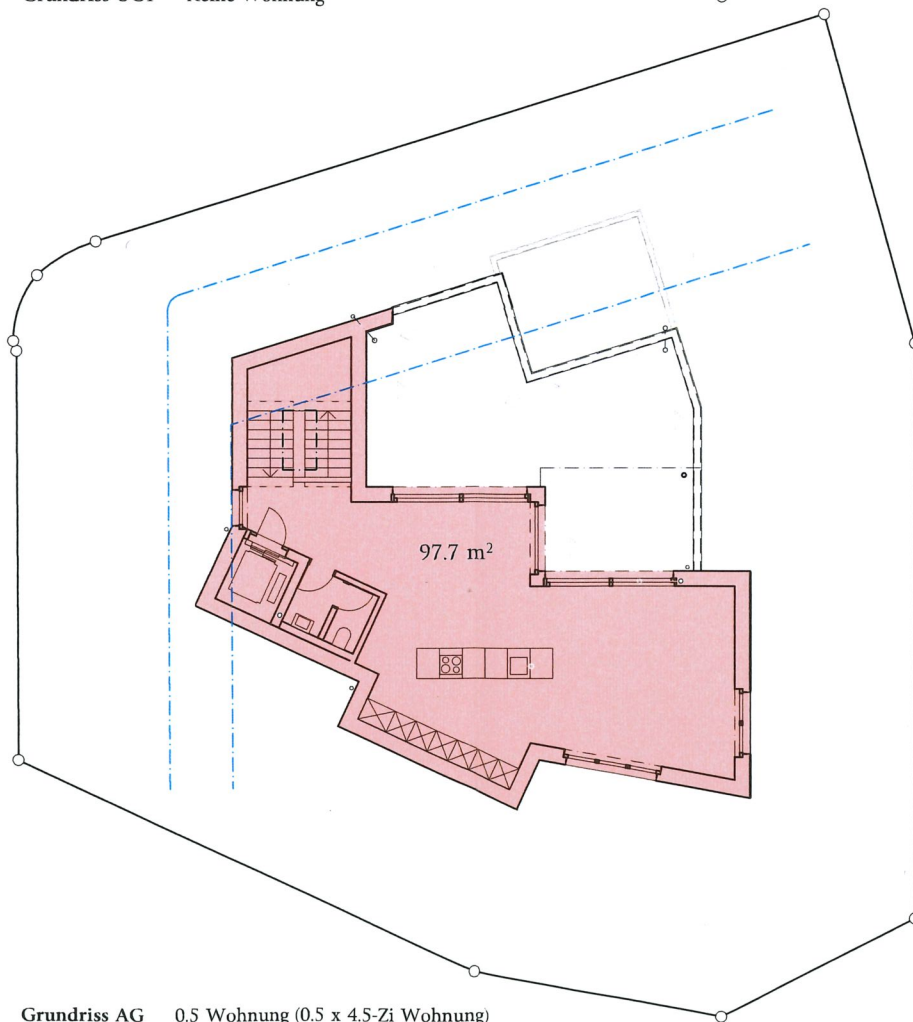
Grundriss UG1 Keine Wohnung



Grundriss EG 1 Wohnung (2.5-Zi Wohnung)



Grundriss OG1-OG4 3.5 Wohnung  
(3 x 3.5-Zi Wohnung und 0.5 x 4.5-Zi Wohnung)



Grundriss AG 0.5 Wohnung (0.5 x 4.5-Zi Wohnung)

**Platzberechnung:**

**Parkplätze für Autos:**  
Nach Wohnungszahl: min. 1 Parkplatz pro Wohnung  
Zusätzlich 10% für Besucher (VSS-Norm SN 640 281)

5 Wohnungen -> min. 5 Parkplätze + 5 x 0.1 = 0.5 -> 1 Besucher-PP  
In der Tiefgarage im UG wurden 5 Parkplätze und 1 Kleinwagen-Parkplatz geplant.  
Zusätzlich wurden draussen 2 Besucherparkplätze geplant.

**Parkplätze für Velos:**  
Nach Zimmeranzahl: min. 1 Parkplatz pro Zimmer (VSS-Norm SN 640 065)

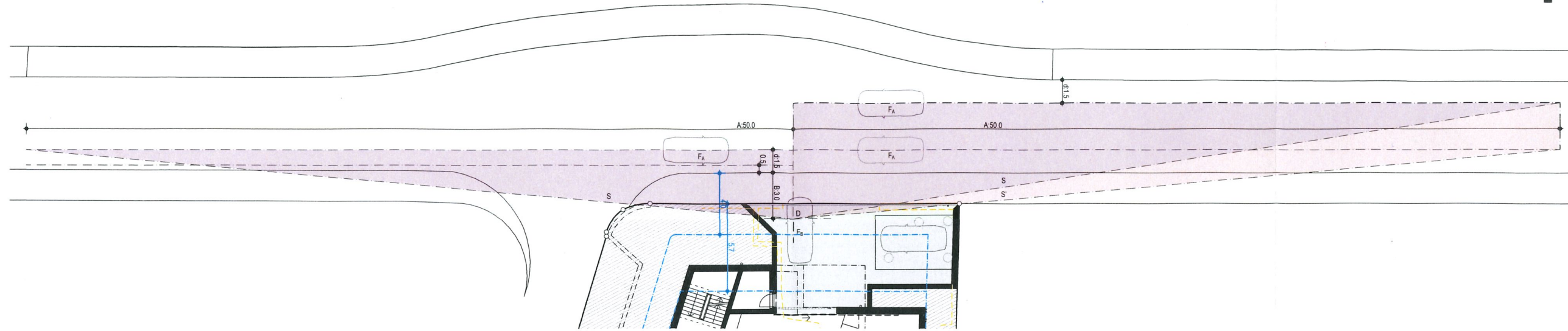
Zimmeranzahl: 2.5 + 3 x 3.5 + 4.5 = 17.5 -> min. 18 Velo-Parkplätze  
In der Tiefgarage im UG wurden 14 Velo-Parkplätze und in dem Veloraum im EG 6 Velo-Parkplätze geplant. Insgesamt wurde 20 Velo-parkplätze geplant.



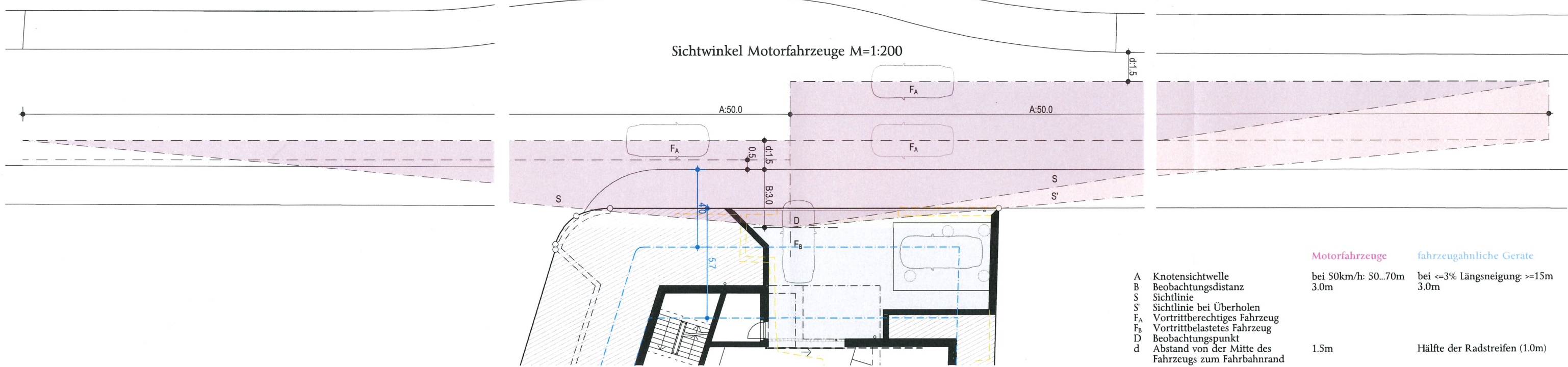
2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Berechnungen Parkplätze 1:200

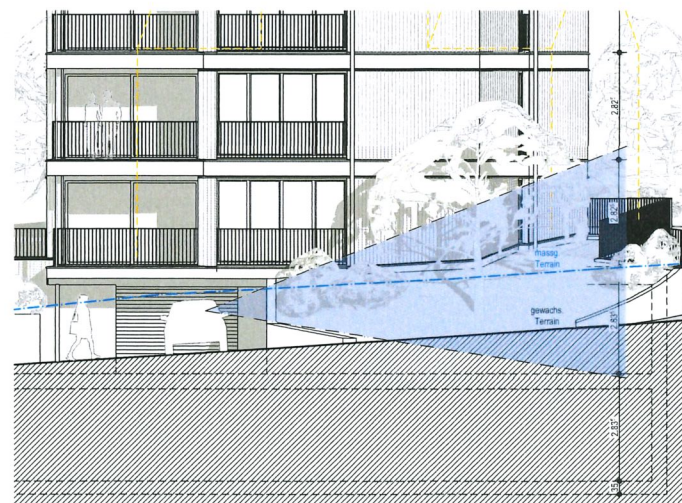
Sichtwinkel Motorfahrzeuge M=1:300



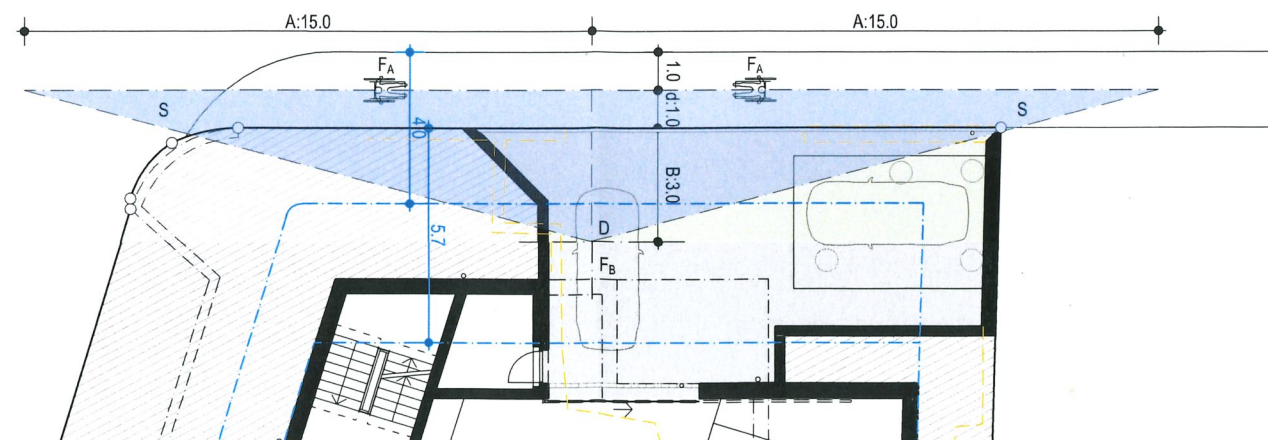
Sichtwinkel Motorfahrzeuge M=1:200



	Motorfahrzeuge	fahrzeugähnliche Geräte
A	bei 50km/h: 50...70m	bei <=3% Längsneigung: >=15m
B	3.0m	3.0m
S		
S'		
FA		
FB		
D		
d	1.5m	Hälfte der Radstreifen (1.0m)



Sichtwinkel fahrzeugähnliche Geräte M=1:200



0 | | | | | 8 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Sichtwinkel 1:200



# NACHWEIS NATURGEFAHREN

## FLIESSGEWÄSSER / OBERFLÄCHENABFLUSS

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

**Objekt:** Ersatzneubau MFH Allmendlistrasse 1

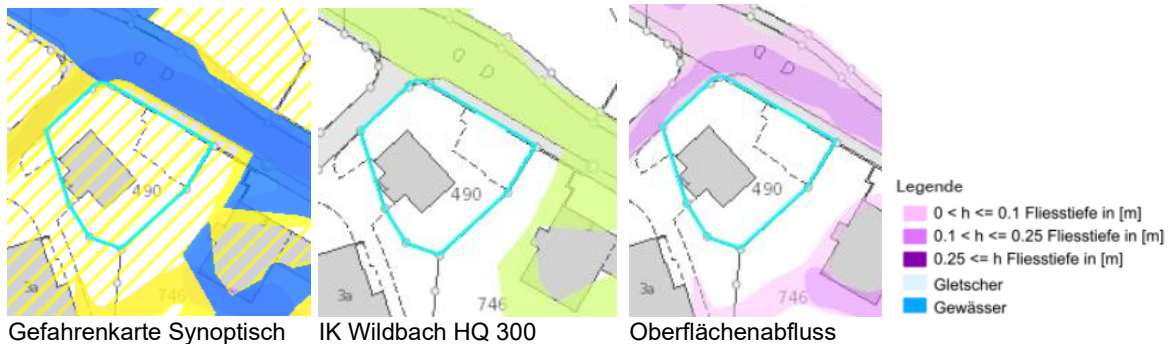
**Gemeinde:** 6052 Hergiswil

**Parzelle:** 490

<b>Nachweisverfasser Fachexperte</b>	Name / Firma	<b>Kost Gesamtbau AG</b>	Tel.	<b>041 854 80 77</b>
	Vorname	<b>Christoph Zürcher</b>	Fax.	
	Adresse	<b>Alte Zugerstrasse 5</b>	Mobile	
	PLZ / Ort	<b>6403 Küssnacht</b>	E-Mail	<b>c.zuercher@kost.ch</b>

### 1. Gefährdung

Die Parzelle 490 in Hergiswil liegt im Gefahrenbereich der Wildbäche und dem Oberflächenabfluss mit geringer Gefährdung.  
Die wasserhaltigen Prozesse sind bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Es darf kein Wasser in das Gebäude einfließen.



Häufigkeit	häufig (0 – 30)	mittel (30 – 100)	selten (100 – 300)	sehr selten (EHQ)
Schutzhöhe (m.ü.M. bzw. m) *	-	-	-	>2.00
h <sub>f</sub> Überschwemmungshöhe (m) *				
v <sub>f</sub> Fließgeschwindigkeit (m/s)				
h <sub>stau</sub> Stauhöhe (m)				
q <sub>h</sub> Druck aus hydrostat. Beanspruchung (kN/m <sup>2</sup> )				
h <sub>a</sub> Ablagerungshöhe von Feststoffen (m)				
h <sub>k</sub> Kolktiefe (m)				
q <sub>a</sub> Druck infolge Feststoffablagerungen (kN/m <sup>2</sup> )				

\* Pflichtfelder ☺ Zeichnerische Darstellung und Beschriftung im Plan

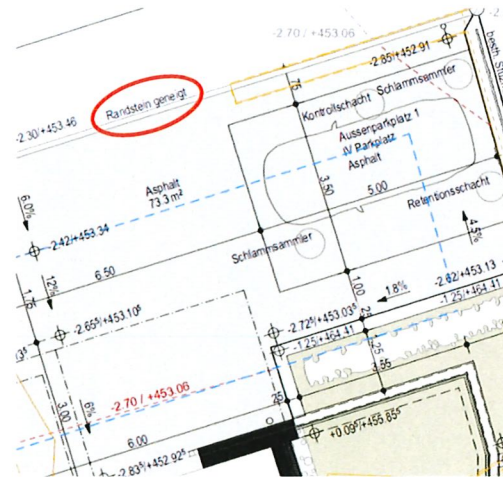
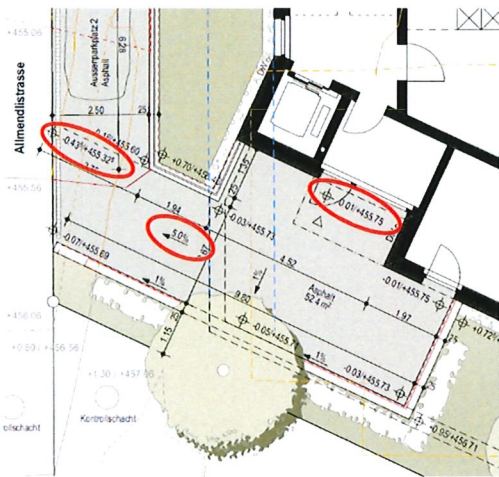
## 2. b) Schutzziele Fließgewässer und Oberflächenabfluss

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 anzuordnen 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:

Haupteingang liegt höher als Allmendstrasse und Zugangsweg weist Gefälle weg vom Gebäude auf. Bei Einfahrt Einstellhalle wird bestehendes Trottoir nicht abgesenkt, womit Schutz grundsätzlich bereits gegeben ist. Zusätzlich wird an Parzellengrenze geneigter Randstein gesetzt, um zusätzliche Höhe zur Strasse zu schaffen.



### b) Temporäre Massnahmen:

## 4. Gefährdung der Nachbargrundstücke und der Umwelt

Die Nachbarschaft wird durch das Bauvorhaben nicht mehr gefährdet.

## 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 Umgebungsplan mit erwähnten Objektschutzmassnahmen



Gesuchsteller/-in /  
Bauherrschaft

*N. Mad*

Unterschrift

Küssnacht 05.06.2026

Grundeigentümer/-in

*[Signature]*

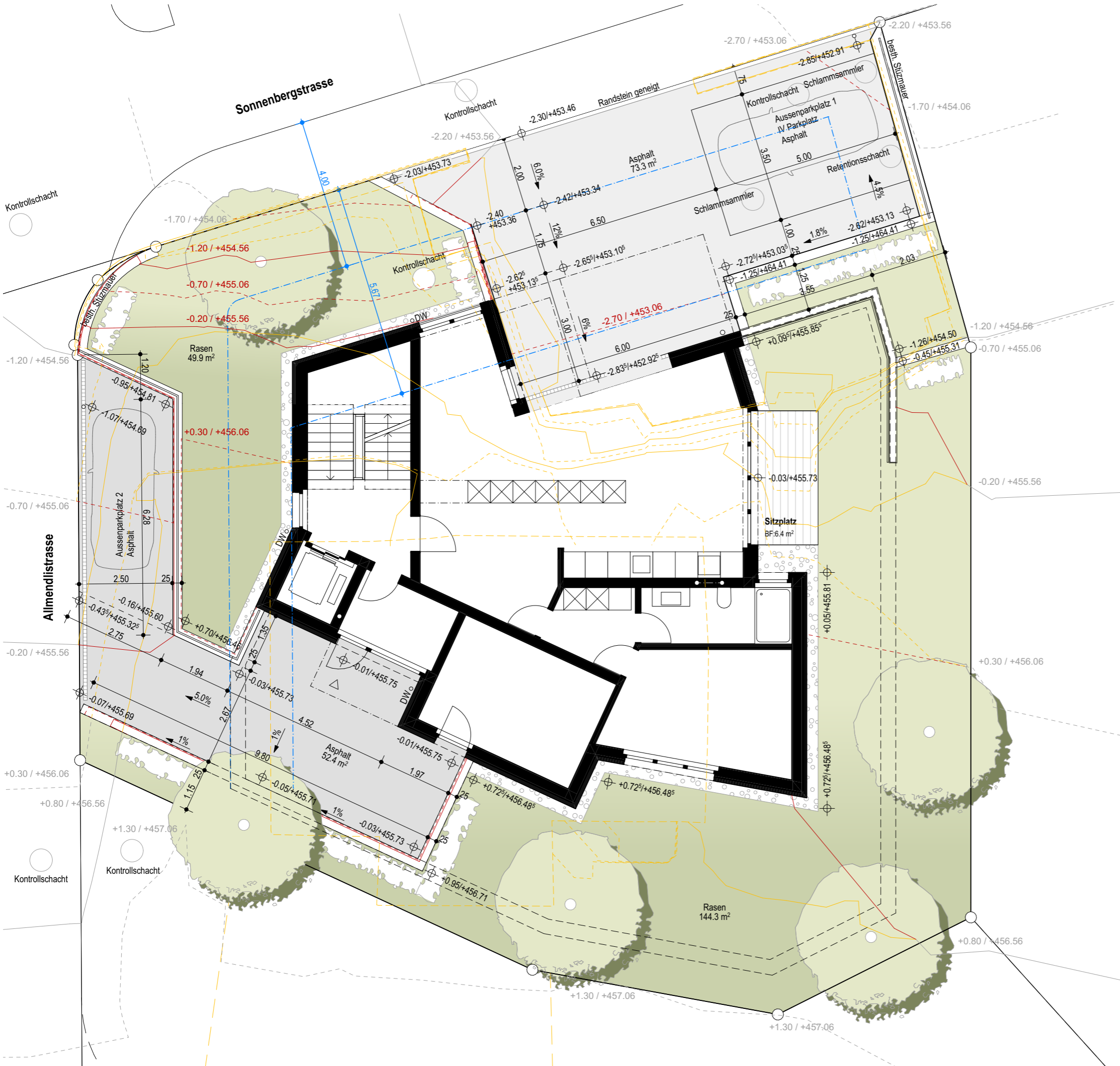
Unterschrift

Ersteller / Fachexperte

Kost Gesamtbau AG  
(mit Firmenstempel)  
Alte Zugerstrasse 5  
6403 Küssnacht am Rigi

041 854 80 70 | info@kost.ch

*[Signature]*  
Unterschrift



HÖHENLINIE:

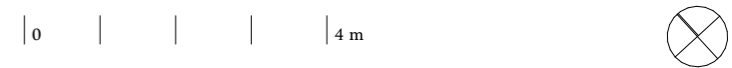
- BESTAND
- ALT
- NEU

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer: Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser: Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil  
**Brandschutznachweis, QSS 2**

Objekt:	Ersatzneubau MFH Allmendli
Standort:	Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil
Parzellen Nr.:	490
Bauherrschaft:	Kost Liegenschaften AG, Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi
Grundeigentümer:	Markus Liem, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil
Projektverfasser:	Kost Gesamtbau AG, Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi
QS Verantwortlicher Brandschutz:	Christoph Zürcher, Kost Gesamtbau AG, Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi

### Qualitätssicherung im Brandschutz:

Das Bauvorhaben wird gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“ in die Qualitätssicherungsstufe QSS 2 eingestuft.  
Gebäudehöhe: 12.25m

Die Projektorganisation ist folgendermassen aufgebaut:

Der Architekt / Brandschutzfachmann VKF, Herr Christoph Zürcher,  
Kost Gesamtbau AG, hat die Funktion als QS Verantwortlicher Brandschutz inne.

### Verantwortlichkeitsmatrix:

	Massnahme	Eigentümer- / Nutzerschaft	Gesamt- leiter	QSV Brand- schutz	
Planung und Ausführung	Projektziele definieren und Nutzungsvereinbarung erstellen	●	○		
	Projekt- und objektspezifische Organisation sicherstellen	●	○		
	Brandschutzvorprojekt			●	
	Qualitätskonzept Brandschutz		○	●	
	Kommunikation und Informationsfluss sicherstellen		●		
	Ansprechpartner gegenüber Brandschutzbehörde			●	
	Brandschutznachweis und Brandschutzpläne erstellen		○	●	
	Eingabe aller erforderlichen Brandschutzdokumente		○	●	
	fachgerechte Planung, Ausschreibung und Ausführung		●	○	
	systematische Kontrolle der Ausschreibung			●	
	Brandsicherheit auf der Baustelle		●	○	
	systematische Kontrolle der Ausführung			●	
	Revisionsunterlagen Brandschutz und Nachführung Brandschutznachweis			○	●
	Übereinstimmungserklärung Brandschutz				●
Betrieb	Gebäudekontrollbuch erstellen und führen	●		○	
	betriebliche und organisatorische Brandschutzmassnahmen	●		○	
	Wartung, Unterhalt und Instandhaltung der baulichen und technischen Brandschutzeinrichtungen	●		○	
	Wartung, Unterhalt und Instandhaltung haustechnischer Anlagen	●			
	Qualitätssicherung im Brandschutz über die gesamte Nutzungsdauer	●			
	Gebäudedokumentation laufend aktualisieren	●			

- hauptverantwortlich
- mitverantwortlich

Die Aufgaben der Fachplaner und der Errichter werden in dieser Matrix 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.

### Brandschutzkonzeptpläne:

Es sind zusätzliche Brandschutzpläne erstellt worden, diese befinden sich im Anhang.

- 2418 BP-BS-GR01 Untergeschoss 2 05.06.2026
- 2418 BP-BS-GR02 Untergeschoss 1 05.06.2026
- 2418 BP-BS-GR03 Erdgeschoss 05.06.2026
- 2418 BP-BS-GR04 Obergeschosse 1-3 05.06.2026
- 2418 BP-BS-GR05 Obergeschoss 4 05.06.2026
- 2418 BP-BS-GR06 Attikageschoss 05.06.2026
- 2418 BP-BS-SC01 Schnitt Q3/L2 05.06.2026
- 2418 BP-BS-SC02 Schnitt L1 05.06.2026

### Baustoffe und Bauteile:

Bauart der Untergeschosse:	Unter Terrain RF1 (Massivbauweise in Beton/KN)
Bauart des Erdgeschosses:	RF3 (Holzbauweise)
Bauart des Attikageschosses:	RF3 (Holzbauweise)
Oberste Schicht Bedachung:	RF1 (Substrat für extensive Begrünung)
Aussenwandbekleidung:	RF3 (Äusserste Schicht der Gebäudehülle in Holz)
Dachkonstruktion:	RF3 (Holzkonstruktion, Wärmedämmung Bedachung in Mineralwolle)

### Brandschutzabstände:

Der Schutzabstand zum nächsten Gebäude beträgt auf der Südwestfassade 11.75 m. Der notwendige Brandschutzabstand von >10.00 m (RF3 zu RF3) ist somit eingehalten.

Der Schutzabstand zum nächsten Gebäude beträgt auf der Südostfassade 12.06 m. Der notwendige Brandschutzabstand von >10.00 m (RF3 zu RF3) ist somit eingehalten.

### Tragwerk, Brandabschnitte:

Geschosse	Tragwerk	Brandabschnittbildende Geschossdecken	Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege	Fluchtweg vertikal
Untergeschosse	R60	REI60-RF1	EI60	REI-60-RF1
Erdgeschoss	R60	REI60	EI30	REI-60-RF1
1.-4. Obergeschoss	R60	REI60	EI30	REI-60-RF1
Attikageschoss	R60	REI60	EI30	REI-60-RF1

### Ausführung:

- Die Untergeschosse: Die erdberührten Aussenwände sind in Beton erstellt, diese Konstruktionen erfüllen die Anforderungen R60
- Decke in und über Untergeschossen werden mit einer Betondecke von 25cm ausgeführt. Diese Konstruktionen erfüllen die Anforderungen von REI60
- Brandschutzbildende Wände in den Untergeschossen (Brandschutzbildende Wände, horizontaler Fluchtweg-Korridor) sind in Beton- und Kalksandsteinwände ausgeführt. Diese Konstruktionen erfüllen die Anforderungen von EI60.

- Das Erd-, Ober- und Attikageschoss wird primär in Holzsystembau aufgebaut.
  - Das Tragwerk wird so konstruiert, dass diese die Anforderungen von R60 erfüllen.
  - Die Decken zwischen den Wohngeschossen (Brandabschnittbildende Geschossdecken) werden so konstruiert, dass diese den Anforderungen von REI60 erfüllen.
  - Das Treppenhaus wird in Holzsystembau aufgebaut. Brandschutzbildende Wände werden zusätzlich gekapselt mit Gipsfaserplatten. Die Podeste und Treppenläufe werden in Betonelementen ausgeführt. Diese Konstruktionen erfüllen die Anforderungen von REI60-RF1.
- Brandabschnittbildende Bauteile, wie Durchbrüche, Leitungsdurchführungen und Installationsschächte werden mit nicht brennbarem Material (RF1) dicht verschlossen.
- Installationsschächte mit brennbaren Installationen werden bei jedem Geschoss mit Baustoffen der RF1 horizontal abgeschottet.

### Flucht und Rettungswege

Das Treppenhaus wird als Flucht- und Rettungsweg ausgeführt. Die Treppe ist gradläufig und hat eine lichte Durchgangsbreite von 120cm. Sämtliche Fluchtwegtüren werden in der Norm von SN EN 179 ausgeführt und haben eine lichte Durchgangsbreite von min. 90cm (Keller-, Hauseingangs-, und Wohnungstüren). Die maximalen Fluchtweglängen von 35m werden eingehalten.

### Aufzugsanlage

Im Treppenhaus wird ein maschinenraumloser Aufzug erstellt. Der Steuerungskasten des Aufzugs ist beim Liftzugang im Erdgeschoss angeordnet. Die Lifttüren sind in Chromstahl RF1 ausgeführt. Der Liftschacht wird in Holzbauweise aus CLT-Massivholzplatten erstellt und mit Gipsfaserplatten (Fermacell) beplankt bzw. abgekapselt. Die Ausführung der Schachtwände erfolgt gemäss den geltenden VKF-Brandschutzrichtlinien in der geforderten Feuerwiderstandsklasse RF1. Im Attikageschoss wird vor der Lifttüre eine zusätzliche Brandschutztüre EI30 installiert.

### Löscheinrichtungen

- Nicht notwendig, ist Sache des Eigentümers.

### Wärmetechnische Anlagen:

#### Angaben zum Heizsystem:

Wärmeerzeugung: Erdsonden-Wärmepumpe. Die Wärme wird mittels Bodenheizsystem in den jeweiligen beheizten Räumen verteilt.

### Lufttechnische Anlagen:

Die Wohnungen weisen keine Komfortlüftung auf und werden alle natürlich belüftet.

Die Keller und Nebenräume im Untergeschoss gegen Erdreich und die gefangenen Nasszellen werden mit mechanischen Abluftventilatoren direkt nach aussen oder über Dach entlüftet.

### PV-Anlage

Die PV-Anlage ist eine aufgesetzte Anlage auf dem Hauptdach des Gebäudes. Der Wechselrichter der PV-Anlage befindet sich im Technikraum im Untergeschoss. Es werden keine Batteriespeicher installiert. Die PV-Anlage wird gemäß den VKF-Normen und dem Merkblatt „Stand der Technik-Papier“ von Swissolar ausgeführt.

**RWA Abströmöffnung beim vertikalen Fluchtweg (Treppenhaus)**

Im Treppenhaus werden in allen Obergeschossen genügend grosse, direkt ins freie führende Lüftungsflügel (>0.3m<sup>2</sup>) angeboten.

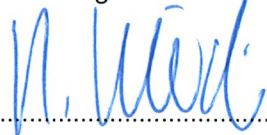
**Blitzschutzsysteme:**

Es ist kein Blitzschutzsystem vorgesehen.

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Gesuchsteller/Bauherrschaft:

Kost Liegenschaften AG, Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi

  
.....

Eigentümer:

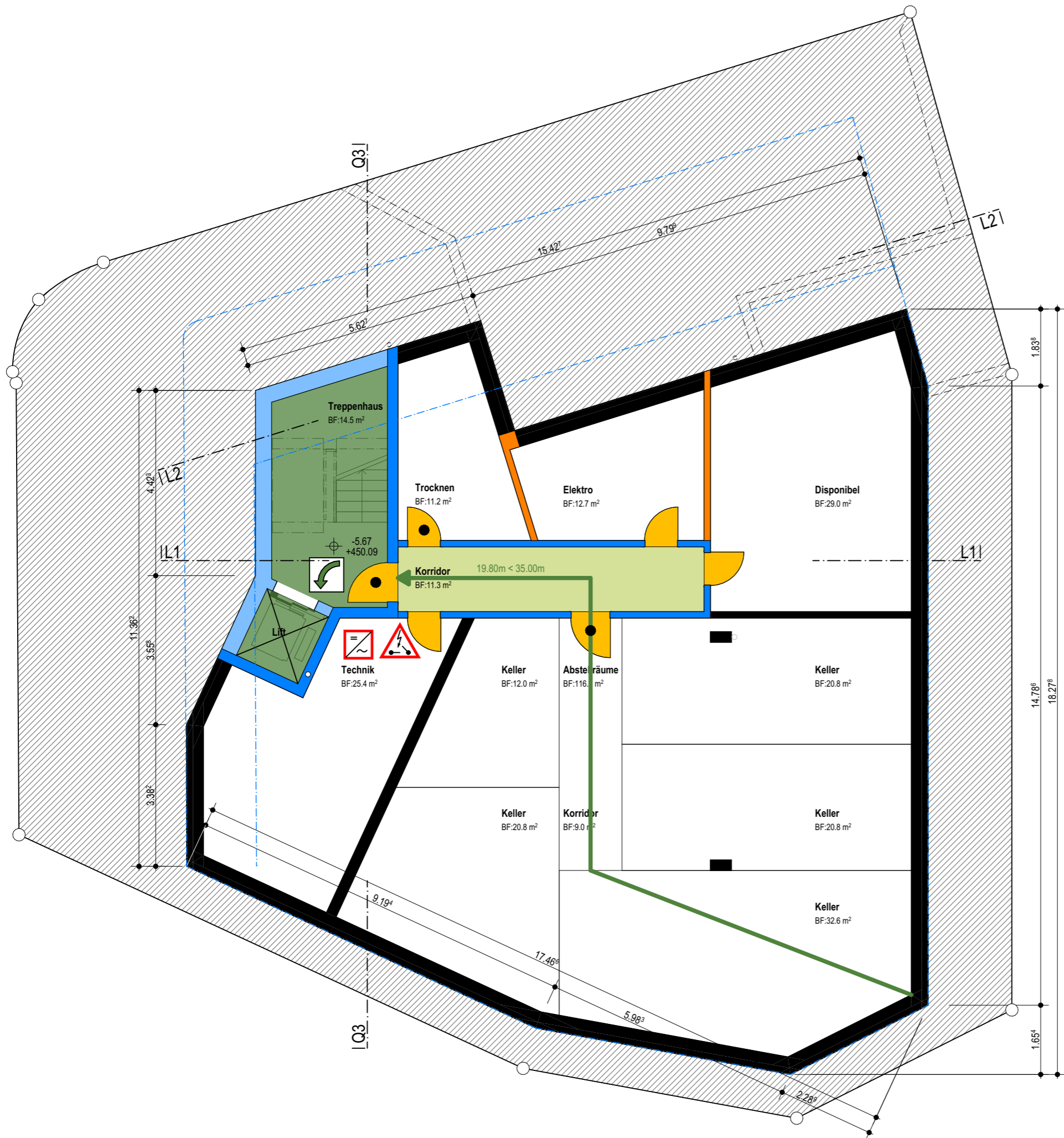
Markus Liem, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

  
.....

Gesamtleiter und QS-Verantwortlicher Brandschutz:

Kost Gesamtbau AG, Christoph Zürcher, Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht am Rigi

  
.....



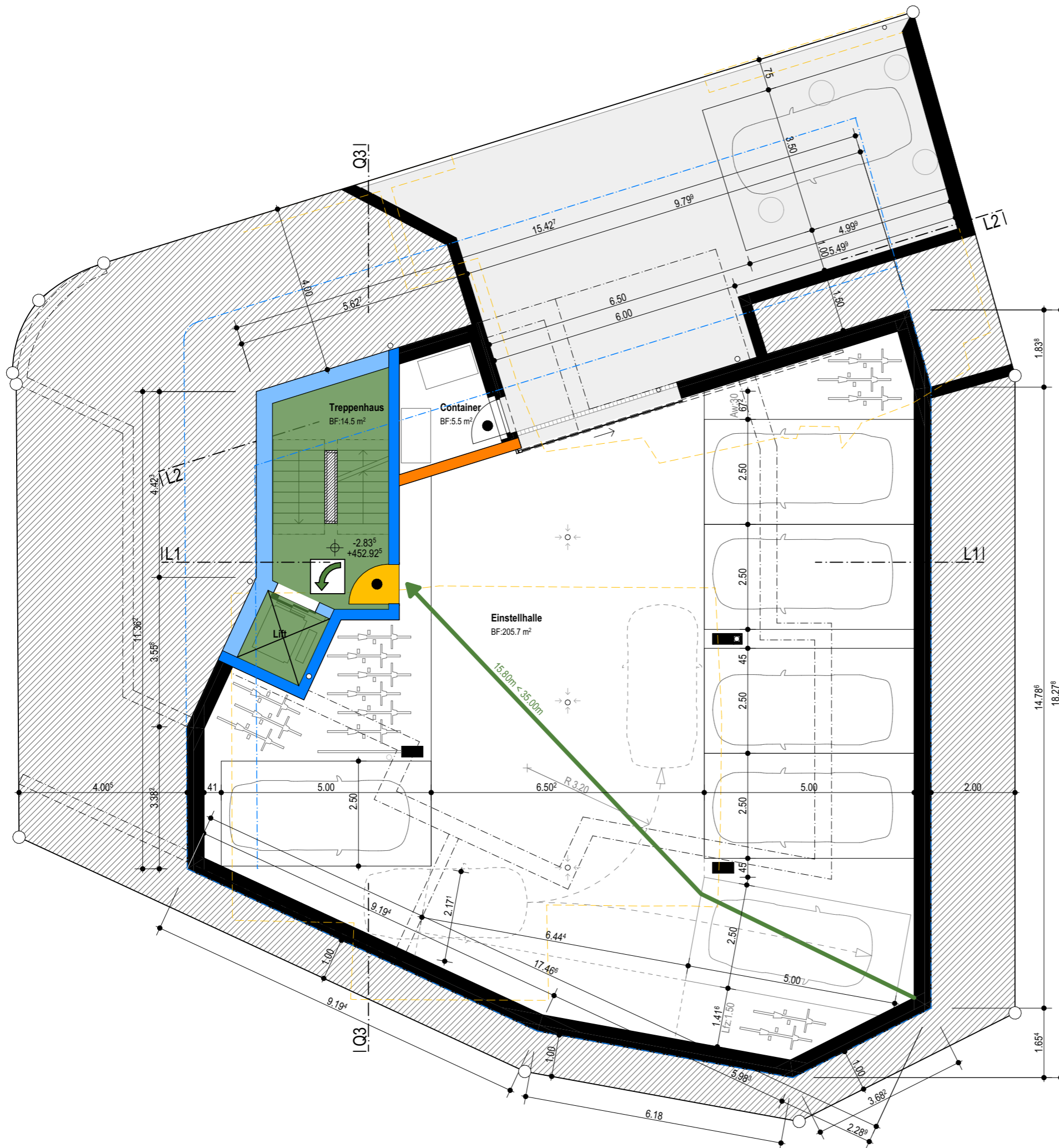
- Legende:**
- RF1
  - Feuerwiderstand EI 60-RF1
  - Feuerwiderstand EI 30
  - Feuerwiderstand EI 60
  - horizontaler Fluchtweg
  - vertikaler Fluchtweg
  - Luftraum
  - Türe EI 30
  - Stromabschaltung HV PV
  - Wechselrichter
  - Haupteingang Feuerwehr
  - Notausgang
  - Aufzug
  - Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
  - Türe selbstschliessend
  - Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
  - Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz UG2 1:100



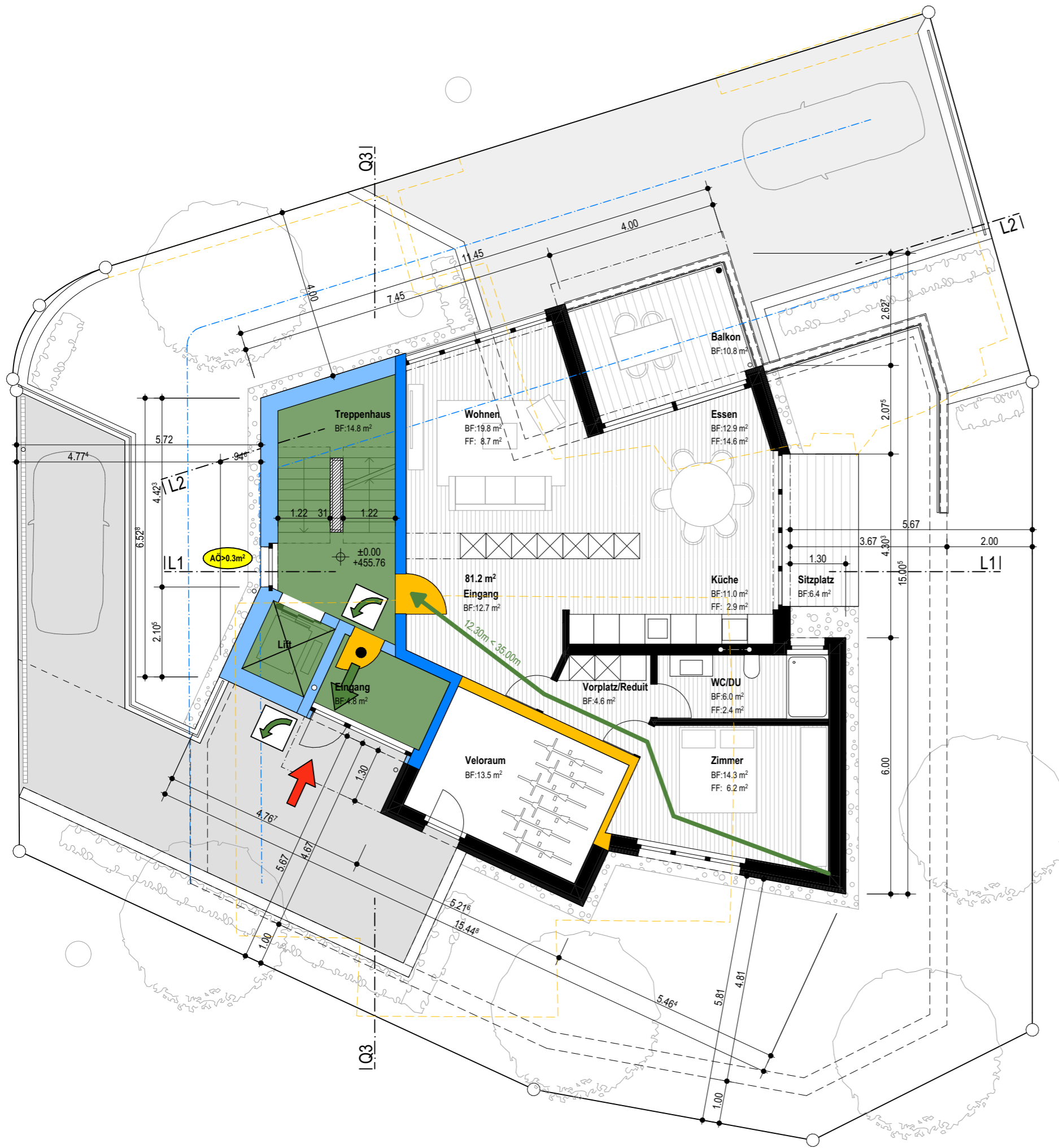
- Legende:**
- RF1
  - Feuerwiderstand EI 60-RF1
  - Feuerwiderstand EI 30
  - Feuerwiderstand EI 60
  - horizontaler Fluchtweg
  - vertikaler Fluchtweg
  - Luftraum
  - Türe EI 30
  - Stromabschaltung HV PV
  - Wechselrichter
  - Haupteingang Feuerwehr
  - Notausgang
  - Aufzug
  - Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
  - Türe selbstschliessend
  - RWA-BS Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
  - AÖ>0.3m² Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz UG1 1:100



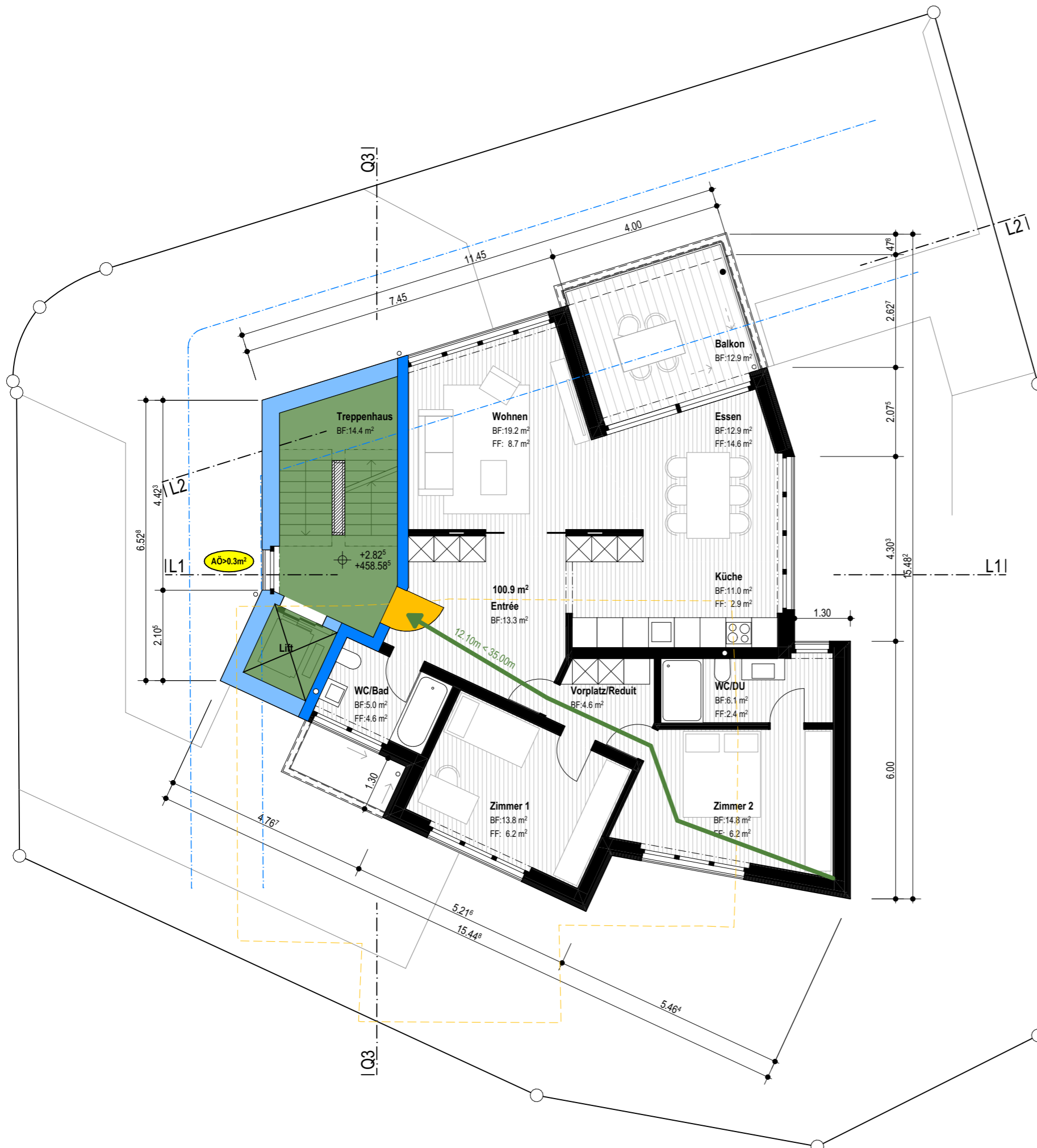
- Legende:**
- RF1
  - Feuerwiderstand EI 60-RF1
  - Feuerwiderstand EI 30
  - Feuerwiderstand EI 60
  - horizontaler Fluchtweg
  - vertikaler Fluchtweg
  - Luftraum
  - Türe EI 30
  - Stromabschaltung HV PV
  - Wechselrichter
  - Haupteingang Feuerwehr
  - Notausgang
  - Aufzug
  - Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
  - Türe selbstschliessend
  - RWA-BS Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
  - AÖ>0.3m² Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz EG 1:100



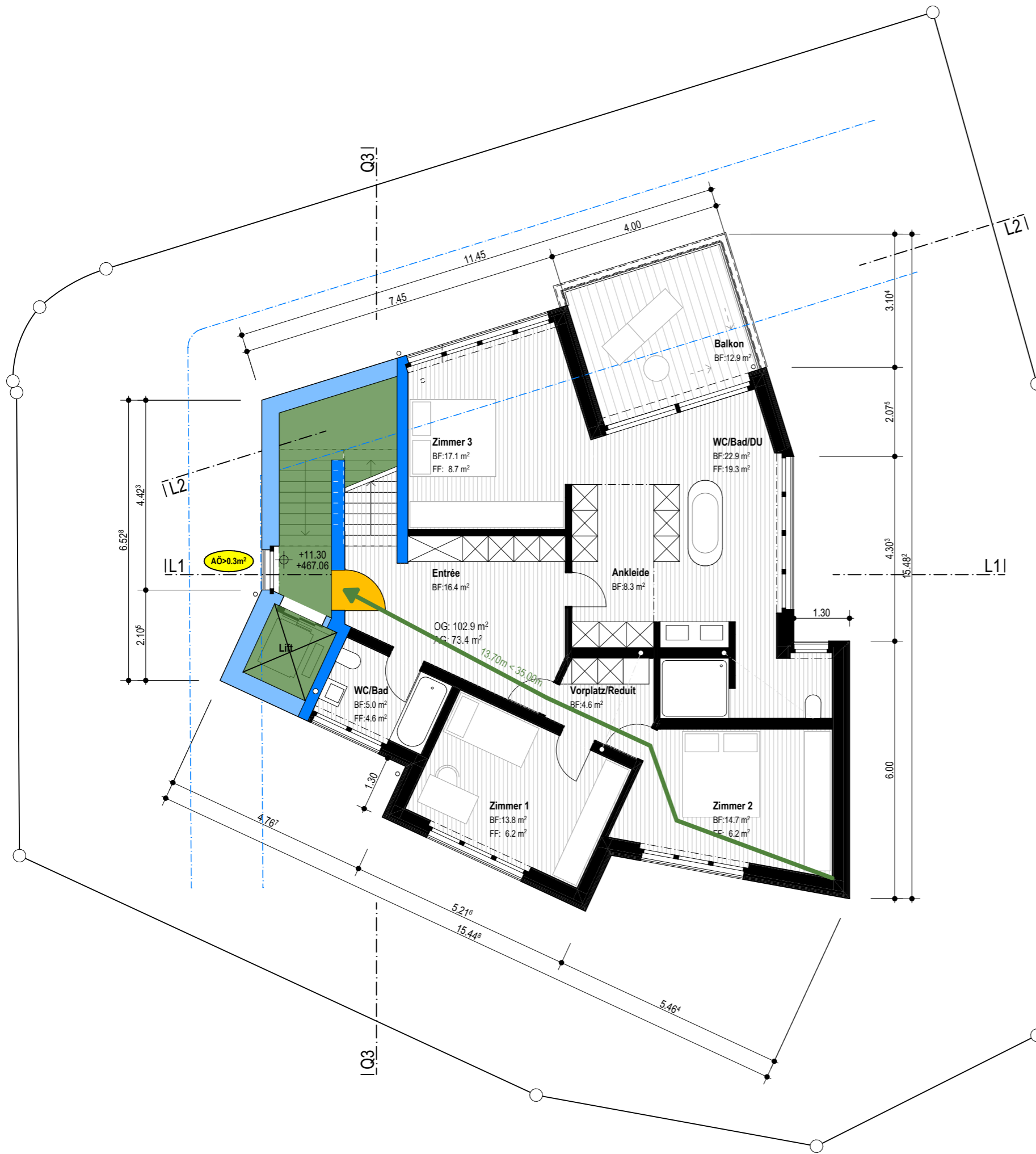
- Legende:**
- RF1
  - Feuerwiderstand EI 60-RF1
  - Feuerwiderstand EI 30
  - Feuerwiderstand EI 60
  - horizontaler Fluchtweg
  - vertikaler Fluchtweg
  - Luftraum
  - Türe EI 30
  - Stromabschaltung HV PV
  - Wechselrichter
  - Haupteingang Feuerwehr
  - Notausgang
  - Aufzug
  - Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
  - Türe selbstschliessend
  - Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
  - Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.


















0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz OG 1-2-3 1:100



Legende:

-  RF1
-  Feuerwiderstand EI 60-RF1
-  Feuerwiderstand EI 30
-  Feuerwiderstand EI 60
-  horizontaler Fluchtweg
-  vertikaler Fluchtweg
-  Luftraum
-  Türe EI 30
-  Stromabschaltung HV PV
-  Wechselrichter
-  Haupteingang Feuerwehr
-  Notausgang
-  Aufzug
-  Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
-  Türe selbstschliessend
-  RWA-BS Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
-  Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

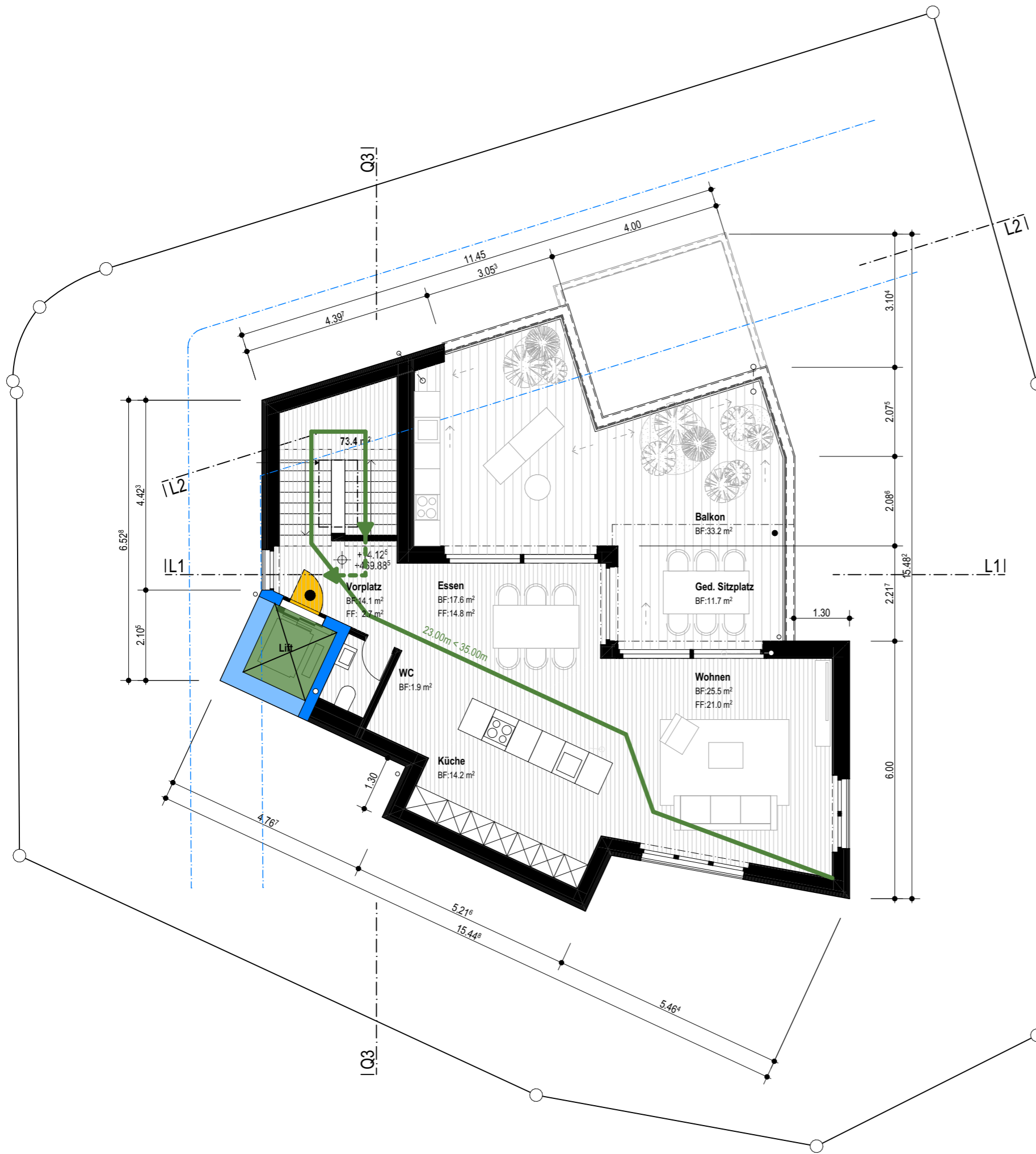


2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz OG 4 1:100

Pl. Nr.: 2418-BP-BS-GR05 Format: A3 Datum: 05.06.2026 Rev.:

Gez.: PEH



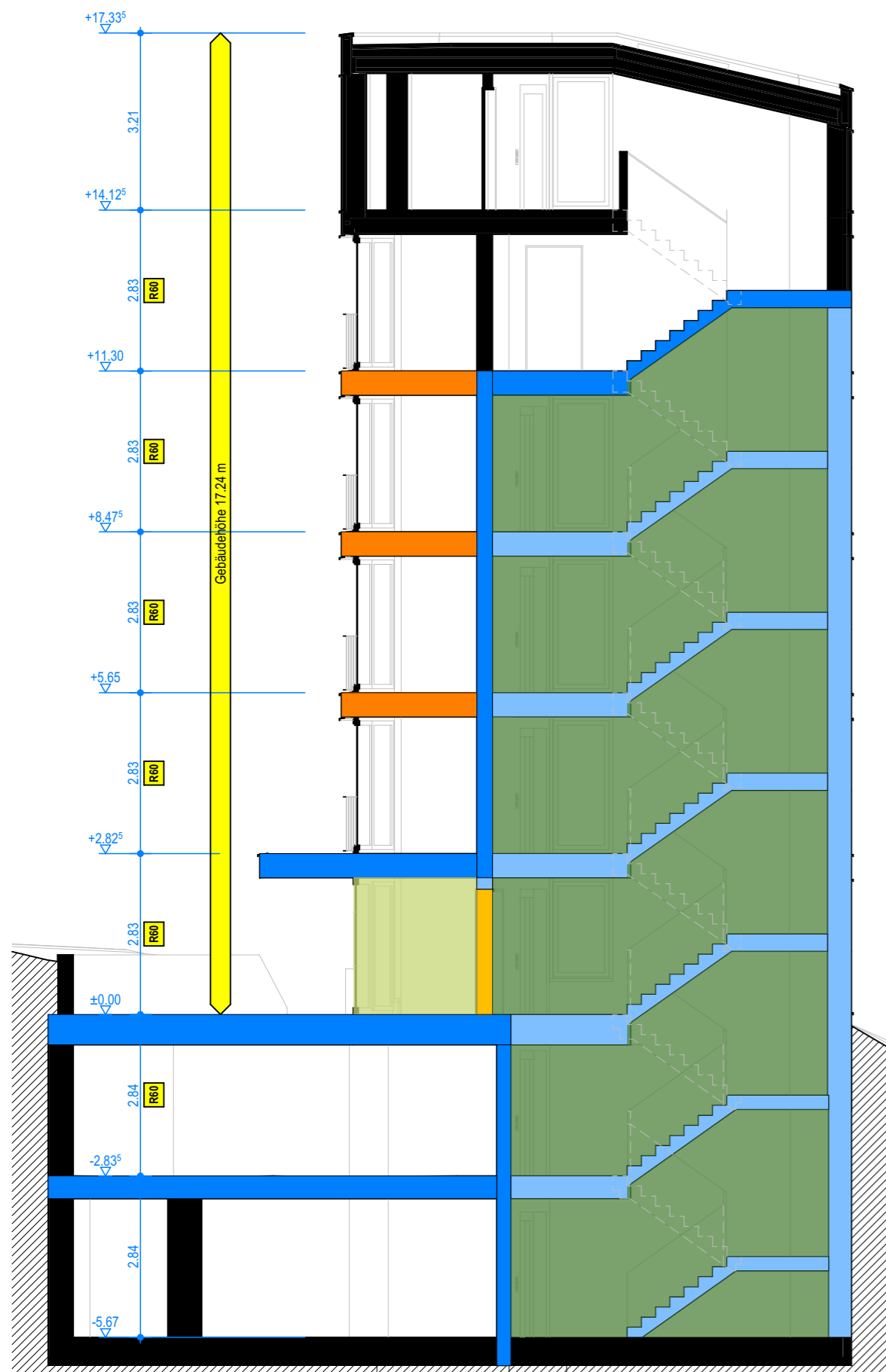
- Legende:**
- RF1
  - Feuerwiderstand EI 60-RF1
  - Feuerwiderstand EI 30
  - Feuerwiderstand EI 60
  - horizontaler Fluchtweg
  - vertikaler Fluchtweg
  - Luftraum
  - Türe EI 30
  - Stromabschaltung HV PV
  - Wechselrichter
  - Haupteingang Feuerwehr
  - Notausgang
  - Aufzug
  - Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
  - Türe selbstschliessend
  - Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
  - Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

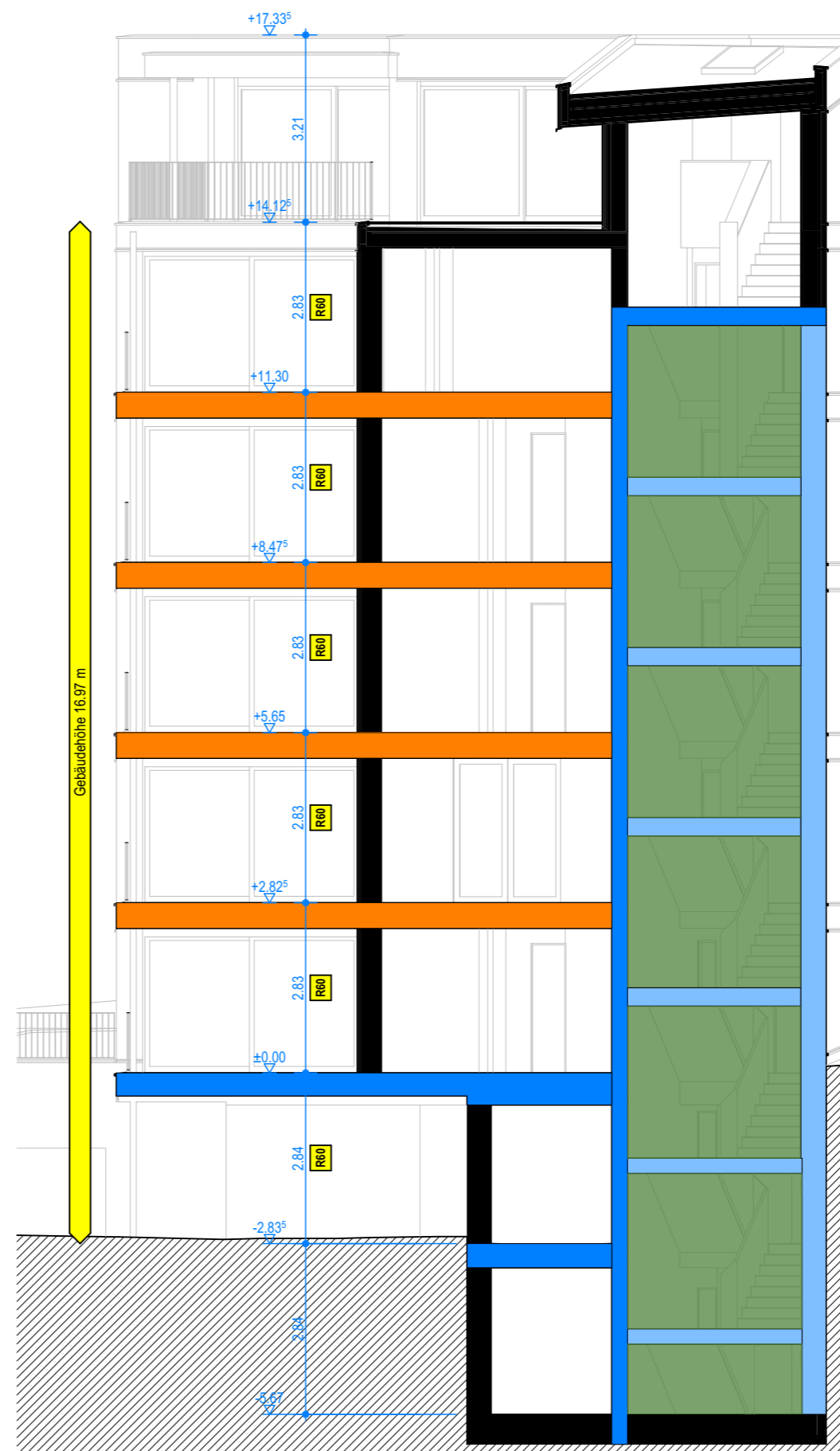
0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz AG 1:100



Schnitt Q3



Schnitt L2

Legende:

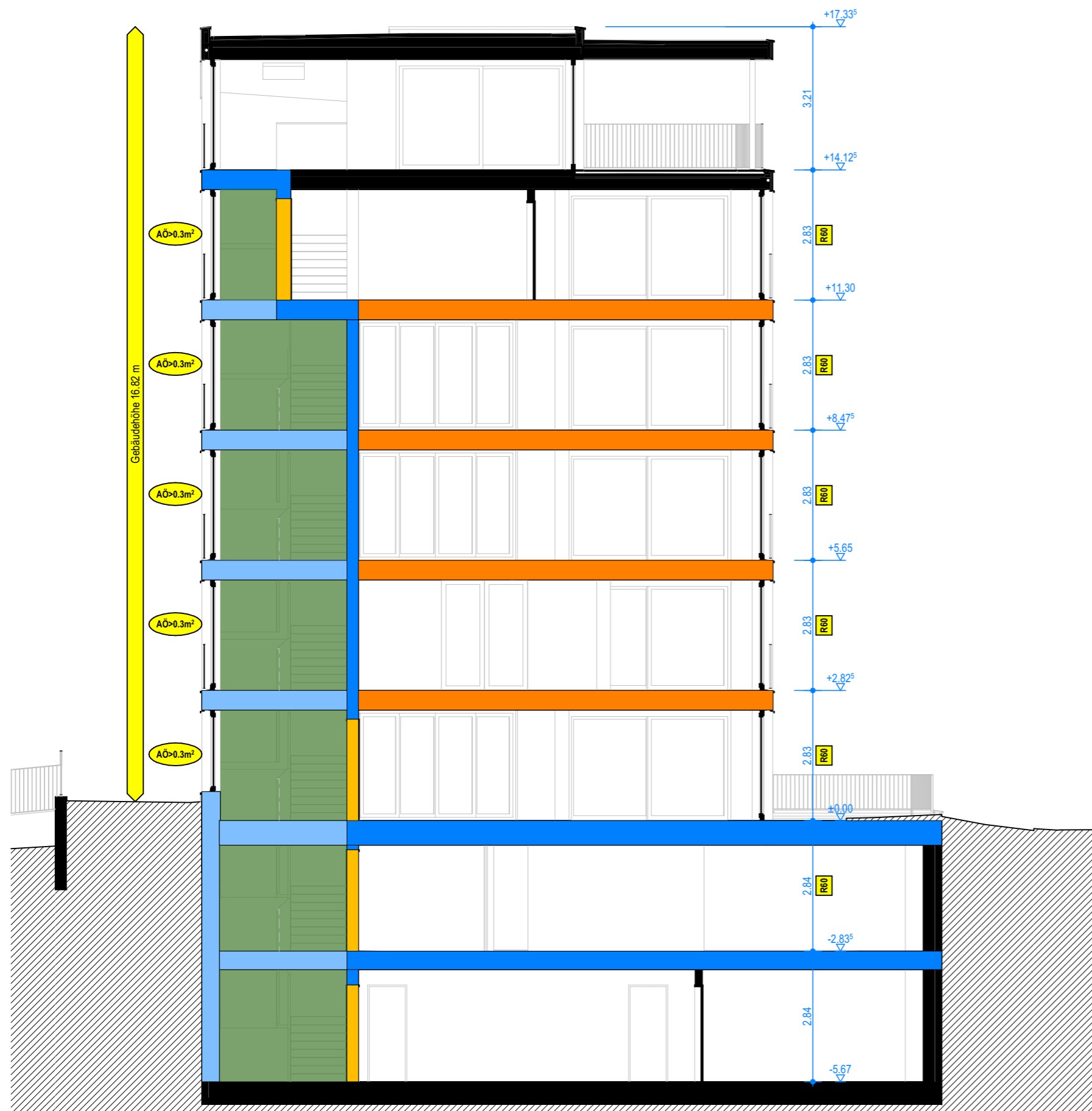
- RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand EI 60
- horizontaler Fluchtweg
- vertikaler Fluchtweg
- Luftraum
- Türe EI 30
- Stromabschaltung HV PV
- Wechselrichter
- Haupteingang Feuerwehr
- Notausgang
- Aufzug
- Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Türe selbstschliessend
- Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
- Öffnung für natürliche Abströmung in m²

QS Verantwortlicher Brandschutz:  
Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz Schnitt Q3, L2 1:100



Schnitt L1

Legende:

- RF1
- Feuerwiderstand EI 60-RF1
- Feuerwiderstand EI 30
- Feuerwiderstand EI 60
- horizontaler Fluchtweg
- vertikaler Fluchtweg
- Luftraum
  
- Türe EI 30
- Stromabschaltung HV PV
- Wechselrichter
- Haupteingang Feuerwehr
- Notausgang
- Aufzug
- Notausgangverschluss gemäss SN EN 179 oder nicht abschliessbar
- Türe selbstschliessend
- Rauch- u. Wärmeabzug Bedienstelle
- Öffnung für natürliche Abströmung in m<sup>2</sup>

QS Verantwortlicher Brandschutz: Christoph Zürcher Brandschutzfachman  
Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m

2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Brandschutz Schnitt L1 1:100



## Gesuch Schutzraum-Aufhebung / -Befreiung

- Für Pflichtschutzplätze in Neubauten mit Wohnnutzung  
 Für Pflichtschutzplätze in Heim oder Spital  
 Aufhebung eines bestehenden betriebsbereiten Schutzraumes

### Bauvorhaben

Bezeichnung Bauvorhaben Ersatzneubau MFH Anzahl Zimmer 15  
Gesamt, halbe Zimmer werden nicht berechnet

Objektadresse Allmendlistrasse 1, 6052 Hegerswil Grundstück-Nr. 490

Schutzraum-Nr. .....  Bestehender betriebsbereiter Schutzraum  
 Grundbuchlich zugeteilte Schutzplätze

Hauseigentümer/in Markus Lien, Allmendlistrasse 1, 6052 Hegerswil  
.....

Stockwerkeigentum (Liste aller Eigentümer mit Zustimmung, beiliegend)

### Begründung Aufhebung (gemäss Art. 66 BZG bzw. Art. 82 ZSV)

- Die auf gleichem Grundstück bestehende Baute hat ein betriebsbereiter Schutzraum, welcher komplett zurückgebaut wird.
- Der Umbau im bestehenden Gebäude wird durch den Schutzraum unverhältnismässig erschwert oder verunmöglicht.
- Der Schutzraum liegt in einem stark gefährdeten Gebiet.
- Eine Erneuerung verursacht unverhältnismässig hohe Kosten.
- Die Hauseigentümer leisten als Gegenleistung ein Ersatzbeitrag nach Art. 61 und 62 BZG.
- Eine ausführliche schriftliche Begründung liegt dem Gesuch bei.

### Begründung Befreiung (gemäss Art. 61 BZG bzw. Art. 70 und 71 ZSV)

- Die erforderliche Anzahl Pflichtschutzplätze ist kleiner als 25 SP (Gesamthaft max. 38 Zimmer).
- Die Hauseigentümerin bzw. der Hauseigentümer ersuchen um einen Verzicht der Schutzraumbaupflicht im Zusammenhang der vorzunehmenden Steuerung der Schutzplatzbilanz. Bei einer begründeten Befreiung der Baupflicht wird eine Ersatzbeitragspflicht notwendig.
- Das Projekt liegt in einem dicht überbauten, stark brand- und/oder trümmergefährdeten Gebiet, in welchem keine Schutzbauten erstellt werden sollten.
- Der Einbau eines Schutzraumes ist mit grossen bautechnischen Schwierigkeiten verbunden und/oder die Schutzraumkosten liegen weit über dem Durchschnittspreis ähnlicher Objekte.
- Die auf dem gleichen Areal des gleichen Eigentümers bereits vorhandenen vollwertigen (TWP, TWS, TWE) Schutzräume decken den Bedarf für dieses Bauobjekt ab (Nachweis erbringen).
- Eine ausführliche schriftliche Begründung liegt dem Gesuch bei.

Ort / Datum / Unterschrift Antragsteller/in:

Küssnacht, 5. Juni 2026,

## Beurteilung Kanton

Baugesuchnummer GemDat: .....

Die Anzahl der erforderlichen Schutzplätze bei Neubauten beträgt gemäss Art. 70 der Verordnung über den Zivilschutz ZSV:

- a für die Wohnnutzung ..... Zimmer x (zwei Schutzplatz pro drei Zimmer)
- b für Spitäler, Altes- und Pflegeheime: ..... Patientenbetten x ein Schutzplatz pro Bett
- Total Schutzplatzbedarf: ..... Schutzplätze

Für jeden nicht erstellten Schutzplatz ist gemäss Art. 61, Abs. 1 und 2 BZG eine Ersatzabgabe zu entrichten. Der Betrag richtet sich nach der vom Kanton festgelegten Kostentabelle (Art. 75 ZSV).

### Das Gesuch der Antragsteller wird wie folgt beurteilt:

- die Begründung der Antragsteller wird als richtig erachtet.
- die Begründung der Antragsteller kann nicht bestätigt werden.
- Es handelt sich um eine Gebäudeart nach ZSV Art. 70, Abs. 1 a oder b und das Bauobjekt befindet sich in einem Beurteilungsgebiet, in welchem der Schutzplatzbedarf für den Wohnbereich gedeckt ist.
- Im betroffenen Beurteilungsgebiet besteht ein Schutzplatzmanko.
- das Projekt erfüllt die notwendigen Bedingungen. Der bestehende Schutzraum kann aufgehoben werden. Die daraus entstehenden Kosten sind vom Hauseigentümer zu tragen.
- Auf die Erstellung eines eigenen Schutzraumes kann gegen die Leistung eines Ersatzbeitrages verzichtet werden.
- Die Beurteilung vom Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ), Ressort Infrastruktur, wird in der Gesamtstellungnahme bzw. im Gesamtbewilligungsentscheid durch die zuständige Behörde eröffnet.
- Die Beurteilung vom AMZ, Ressort Infrastruktur, wird dem/r Antragssteller/in direkt zugestellt.

Datum / Unterschrift der zuständigen Stelle:

### Hinweis:

Das zuständige Amt beurteilt gestützt auf Art. 61 BZG vor Erteilung einer Baubewilligung zur Aufhebung von Schutzräumen bzw. über die Pflicht zur Erstellung von Schutzplätzen oder deren Leistung von Ersatzbeiträgen. Die vorgenommene Beurteilung stützt sich hinsichtlich der Schutzplatzsteuerung auf den heutigen Stand und stellt damit kein Präjudiz dar.

Das Gesuch ist dem ordentlichen Baugesuch beizulegen.

Findet kein Baugesuchverfahren statt, sind dem Gesuch bestmögliche Unterlagen beizulegen:

- Plandokumentation Schutzraum (Grundriss, Schnitt vom betroffenen Schutzraum)
- Fotodokumentation Schutzraum (Raum, Panzertüre, Panzerdeckel, Aggregat, SR-Aussenbereich)

Rechtliche Grundlagen:

- BZG, Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, (520.1)
- ZSV, Zivilschutzverordnung, (520.11)

# PHOTOVOLTAIKANLAGEN (PV)



Pläne hier einfügen:

Parz.-Nr. / Gemeinde  
PV-Fläche (m<sup>2</sup>)  
Leistung (kwp)

Ausführung  Aufdachanlage  
 Indachanlage

Objektbezeichnung

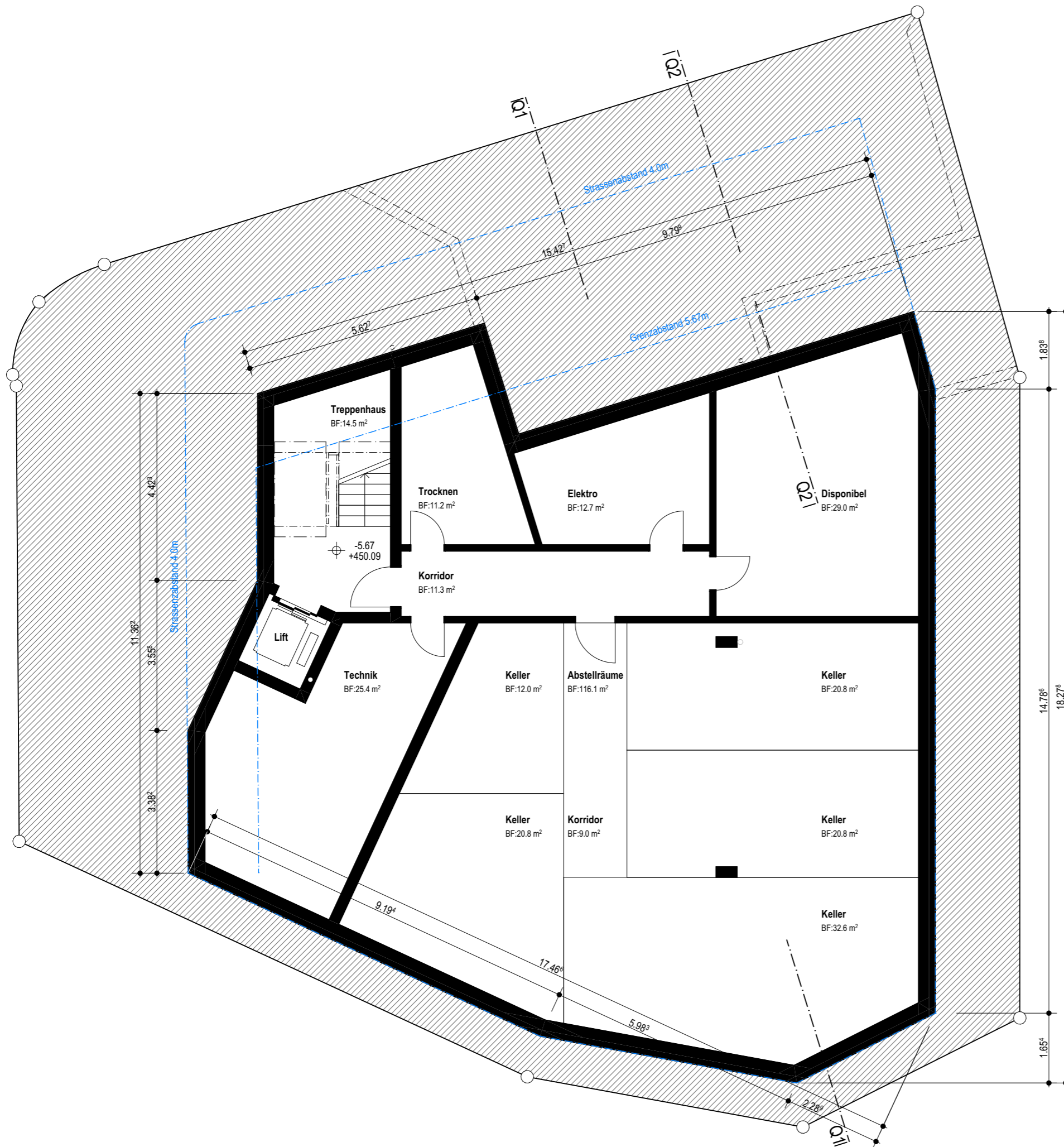
## KUNDE

Vorname / Name  
Adresse  
PLZ / Ort  
Telefon

## ERSTELLT DURCH

Firma  
Adresse  
Telefon  
Datum (Inbetriebnahme)

PV-Generator     spannungsführende Leitung     Wechselrichter     DC-Trenneinrichtung     Schaltstelle     Batterie



NEU  
 ABBRUCH

Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer: Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

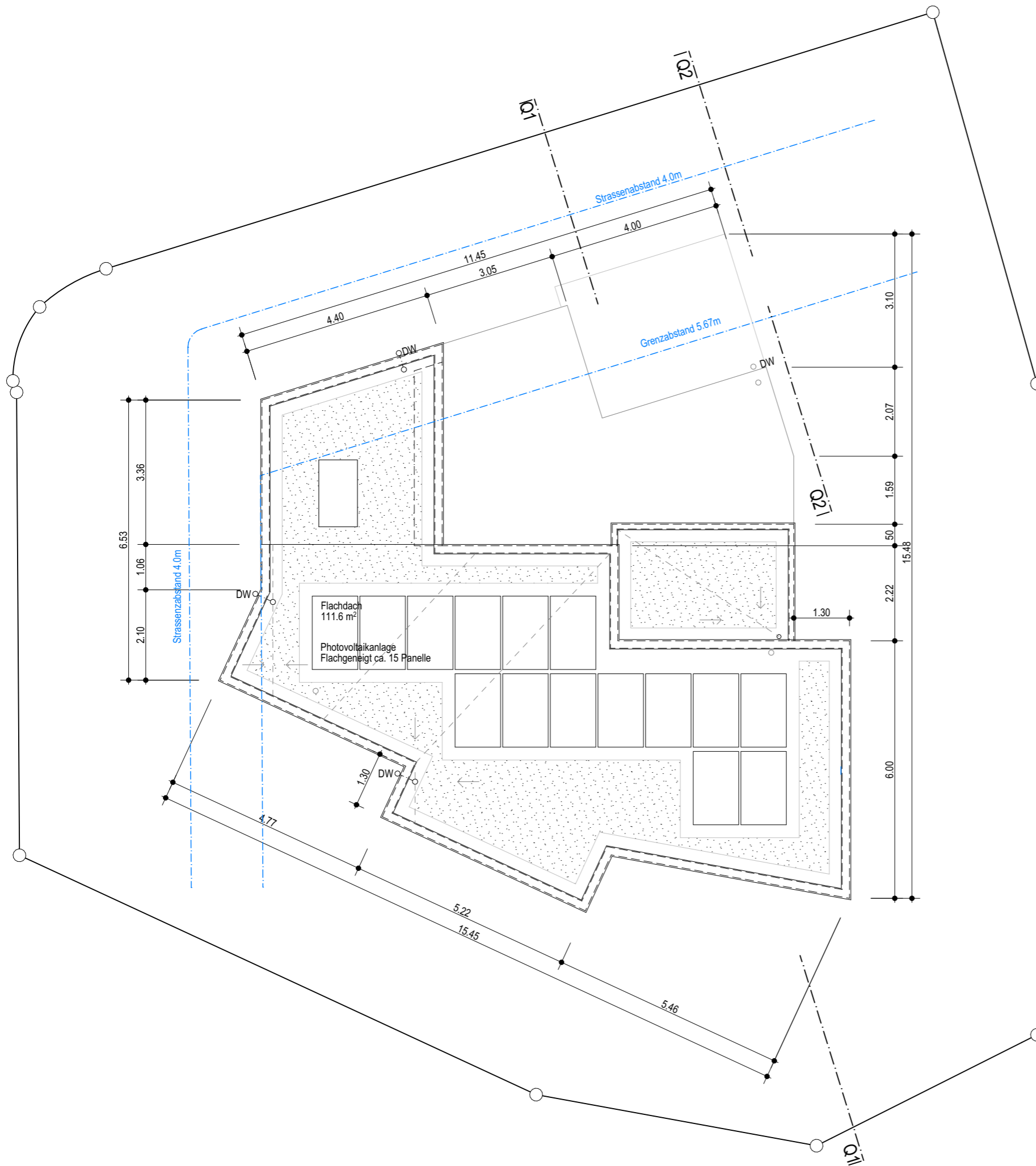
Projektverfasser: Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m



**2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH**  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
**Grundriss UG2 1:100**



Küssnacht am Rigi, 05.06.2026

Bauherr: Kost Liegenschaften AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

Grundeigentümer: Markus Liem  
Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Projektverfasser: Kost Gesamtbau AG  
Alte Zugerstrasse 5, 6403 Küssnacht a. R.

0 | | | 4 m



2418 Allmendli, Ersatzneubau MFH  
Parzelle 490, Allmendlistrasse 1, 6052 Hergiswil

Bauprojekt  
Dachaufsicht 1:100