



sarnen

Räumliches Entwicklungskonzept REK Sarnen

Planungsbericht

Stand 23.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1	EIN RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR SARNEN	3
2	PLANUNGSPROZESS.....	5
2.1	HERANGEHENSWEISE	5
2.2	PARTIZIPATION	6
2.3	BESTEHENDE PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
3	GEMEINDEPORTRÄT	12
3.1	ZENTRUMSGEMEINDE MIT DIVERSEN ORTSTEILEN	12
3.2	ENTWICKLUNG DER GEMEINDE	13
3.3	FAZIT: WEITERES WACHSTUM IM KANTONSHAUPTORT	17
4	ORTSTEILPROFILE	18
5	THEMATISCHE VERTIEFUNGEN.....	19
5.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG	19
5.2	WOHNEN UND WOHNGEBIETE	36
5.3	ARBEITSGEBIETE	44
5.4	VERKEHR UND MOBILITÄT	56
5.5	ÖFFENTLICHER RAUM, FREIRAUM UND LANDSCHAFT	70
6	ANHANG	78
6.1	ORTSTEILPROFILE	78
6.2	MINDESTINHALTE MASTERPLAN GEMÄSS ARBEITSHILFE ARE	79
6.3	ABBILDUNGEN IN VERGRÖSSERUNG	88

Impressum

Kontakt: Einwohnergemeinde Sarnen
Fachbereich Bau/Raumentwicklung
Rütistrasse 8
Postfach 1263
6061 Sarnen

Bearbeitung: urbanista.ch
Seestrasse 367
8038 Zürich

1 Ein räumliches Entwicklungskonzept für Sarnen

Die Siedlungsentwicklung nach innen gibt seit der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014 der Planung auf allen föderalen Ebenen neue Arbeitsschwerpunkte für die Raumplanung vor. Die weiterhin steigende Nachfrage nach Flächen für das Wohnen, Arbeiten und weitere Nutzungen muss – wo möglich – innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen werden. Unterschiedliche Planungsthemen müssen dabei eng aufeinander abgestimmt werden, um im dichteren Siedlungsraum Nutzungskonflikten zuvorzukommen. Damit die Innenentwicklung den hohen qualitativen Ansprüchen entspricht, ist eine Auseinandersetzung mit dem Bestand und der heutigen Gestaltung notwendig.

Während der Kanton die Siedlungsentwicklung nach innen in seiner Richtplanung verankert hat, obliegt die Umsetzung den Gemeinden. So fordert der kantonale Richtplan von den Gemeinden des Kantons Obwalden einen Masterplan. Die Gemeinde Sarnen hat sich entschieden, dieses Dokument «Räumliches Entwicklungskonzept - REK Sarnen» zu nennen. Darin sollen bestehende Qualitäten gewürdigt und weiterentwickelt sowie mögliche Schwierigkeiten ermittelt und angegangen werden. Dem Dialog mit der Bevölkerung bezüglich der Qualitäten und Verbesserungspotenzialen soll gemäss dem Kanton ein zentraler Stellenwert zukommen. Gefordert ist eine Strategie, welche die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Dimensionen gleichermaßen berücksichtigt.

Einmal fertiggestellt ist das REK Sarnen als behördenverbindliche Strategie für die anschliessende Nutzungsplanung ein wertvoller Ausgangspunkt. Neben seiner Funktion als Orientierung und Leitbild für die zukünftigen Entwicklungsthemen, liefert es die Grundlage für die nötigen eigentümerverbindlichen Reglementsanpassungen und Umzonungen.

Der vorliegende Planungsbericht erläutert das Vorgehen zur Erarbeitung des REK Sarnen. Er geht neben dem Planungsprozess (**Kapitel 2**) mit Angaben zur Herangehensweise, den berücksichtigten Planungsgrundlagen und der Darstellung des Mitwirkungsprozesses auch auf vertiefte Inhalte ein:

- **Kapitel 3:** Das Gemeindeporträt mit Zahlen und Fakten nennt als Einstieg einige sozio-ökonomische Merkmale und liefert die Hintergründe zur Entwicklung der Anzahl Bewohnenden und Arbeitsplätze in der Gemeinde Sarnen.
- **Kapitel 4:** Die verschiedenen Ortsteile sind in Sarnen ein zentrales Element, um die Komplexität der Qualitäten und Herausforderungen in der Gemeinde zu erfassen. Deshalb kommt die Lupe zum Einsatz und die Siedlungsgebiete werden anhand von Ortsteilprofilen aufgeschlüsselt.
- **Kapitel 5:** Hier werden in einer thematischen Gliederung Analyse- und Planungsberichtselemente vermischt. Jedes thematische Unterkapitel setzt sich aus einer vertieften Analyse, einem Fazit und ausgewählten Erläuterungen zu den Strategien zusammen. Was beinhalten diese Abschnitte:
 - **Vertiefte Analyse:** Das REK Sarnen soll auch als eigenständiges Dokument bestmöglich verständlich sein, weshalb in den Strategien bereits gewisse Analyseelemente aufgenommen werden. Der Planungsbericht vertieft diese Analyseelemente (gegliedert in die Themen Siedlungsentwicklung, Arbeitsgebiete, Wohngebiete, Mobilität und Verkehr sowie Frei- und Grünräume) in separaten Unterkapiteln. So liefert er zusätzliche Hintergründe zur Einordnung des REK Sarnen.

- **Fazit:** Alle Themen werden in einem Fazit zusammengefasst, das die wichtigsten Herausforderungen aufzeigt. Diese Abschnitte sind insbesondere eiligen Lesenden empfohlen. Die vertiefte Analyse und das Fazit bilden die Grundlage für das REK Sarnen. Sowohl ein Grossteil des Zukunftsbilds als auch die meisten Strategien lassen sich aus dieser Grundlage ableiten. Überall wo dies nicht der Fall ist, kommen die «ausgewählten Erläuterungen zu den Strategien» zum Zug.
- **Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien:** Im Gegensatz zur «vertieften Analyse» und zum «Fazit» ist dieser Abschnitt den Strategien im REK Sarnen nachgelagert. Wo die Strategien direkt aus der Analyse abgeleitet und die Beweggründe entsprechend klar sind, wird auf weitere Ausführungen verzichtet. Weitere Erläuterungen fliessen da ein, wo
 - Widersprüche zwischen den übergeordneten Planungsgrundlagen und den REK-Strategien bestehen,
 - auf das Fazit aus der Analyse nicht mit naheliegenden Strategien geantwortet wird,
 - oder einzelne räumliche Kontexte näher erklärt oder ergänzende Hintergründe beleuchtet werden müssen.
 - Ebenso werden zentrale strategische Aussagen erläutert, zu denen ein politischer Grundsatzentscheid notwendig ist.



Abbildung 1: Aufbau des Planungsberichts

2 Planungsprozess

2.1 Herangehensweise

Die Herangehensweise an das REK Sarnen zeichnete sich durch zwei Ansätze aus:

- Die Quartiere und Ortsteile Sarnens schon zu Beginn in den Fokus zu nehmen.
- Die Entwicklung des REK Sarnen mit dem Entwurf eines Zukunftsbilds zu beginnen.

Bereits zu Beginn des Projekts war klar, dass die zahlreichen heterogenen Ortsteile und Quartiere von Sarnen sehr unterschiedlich sind und daher einer spezifischen Betrachtung bedürfen. Daher wurden als erster Schritt Quartier- und Ortsteilprofile angelegt, die mit Ortsteilspaziergängen mit der Bevölkerung verifiziert und vervollständigt wurden. Sie dienten dazu, erhaltenswerte Qualitäten und spezifische Herausforderungen zu identifizieren und für die weitere Planung festzuhalten. Um die unterschiedlichen Charakteristiken von Sarnen Dorf besser darstellen und diskutieren zu können, wurden dieses in drei Teile unterteilt.

Den Erkenntnissen aus den Ortsteilen wurde eine erste Analyse zentraler Themen auf Gemeindeebene gegenübergestellt. Die identifizierten Qualitäten und Herausforderungen wurden dann früh in sechs Leitideen der räumlichen Entwicklung überführt, die das räumliche Gerüst bilden und Handlungsansätze für die künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde formulieren. Auf ihrer Basis wurde ein «Zukunftsbild» für den Siedlungsraum Sarnen entworfen, welches für den weiteren Prozess als Zielbild einer erwünschten räumlichen Entwicklung und Diskussionsgrundlage für die weitere Bearbeitung diente. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, wurde es absichtlich als Hand- skizze mit einer anderen Symbolik als jener, die in der Arbeitshilfe des Kantons in den vorgegebenen Analyse- und Masterplankarten benützt wird, erstellt. Zukunftsbild und Leitideen wurden mit der Bevölkerung reflektiert und bilden gemeinsam das Herz des REK Sarnen.

Die vom Kanton in der Arbeitshilfe geforderten Inhalte des REK Sarnen wurden innerhalb des Dokuments in zwei verschiedenen Produkten umgesetzt. Einerseits wurden für das gesamte Gemeindegebiet sechs thematische Strategiekarten erarbeitet, welche die angestrebte Entwicklung für die nächsten 15 Jahre beschreiben. Die planbasierten Strategien werden textlich von Handlungsfeldern mit strategischen Aussagen begleitet. Zudem werden einleitend zu jeder Strategie eine kurze Ausgangslage sowie die wichtigsten Herausforderungen mit den implizit darin enthaltenen übergeordneten Zielen ergänzt. Diese erlauben ein rasches Verständnis der Strategien, ohne die vertiefte Analyse im Planungsbericht studieren zu müssen. Die Handlungsfelder bündeln jeweils einige Strategien und werden von einer «Motivation» (Ziele der nachfolgenden Strategien) und «Konzeption» (Herangehensweise der nachfolgenden Strategien) eingeleitet.

Da sich die Strategien für die Gesamtgemeinde teilweise gegenseitig stark beeinflussen und in den einzelnen Ortsteilen unterschiedliche Ausprägungen haben, wurde entschieden, die Synthese (den eigentlichen «Masterplan») nicht für die Gesamtgemeinde darzustellen, sondern auf Ortsteilebene. In dieser Form der Synthese werden die Strategien als zweites Produkt in einem angepassten Massstab kombiniert in einem Plan zusammengefasst. Diese konkretere Betrachtung hilft einerseits dabei, die angestrebte Entwicklung sichtbar darzustellen und diente im Rahmen der Finalisierung des REK Sarnen auch der Qualitätskontrolle, im Sinne des Zusammenspiels der Strategien und der Identifizierung wichtiger Fragen.

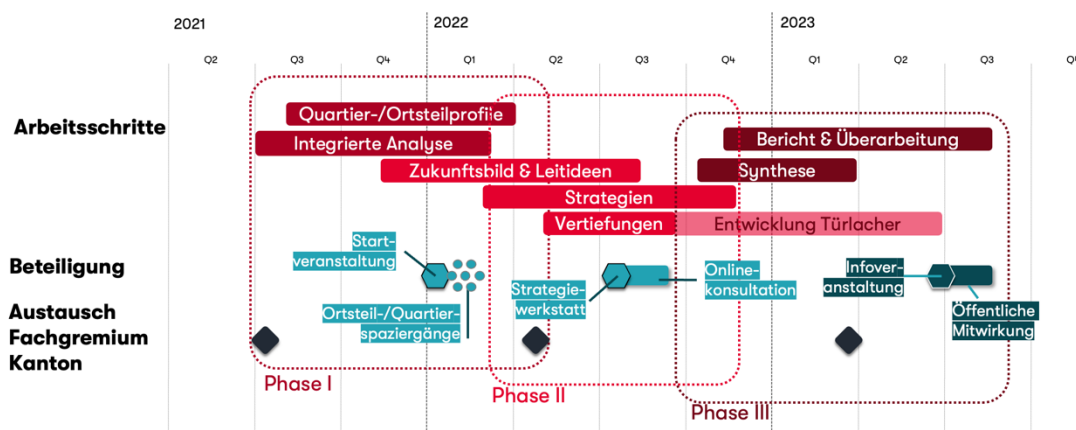


Abbildung 2: Ablauf der Erarbeitung des REK Sarnen und Einordnung in die Phasen der Arbeitshilfe

Megatrends Klima, Biodiversität, Alterung der Bevölkerung und Gesundheit

Globale Themen wie die Klimakrise, die Biodiversitätskrise, die Alterung der Bevölkerung und Gesundheitsfragen sind in die Erarbeitung des REK Sarnen eingeflossen und finden sich in Zukunftsbild und Strategien wieder. Viele Handlungsfelder und Massnahmen sind auf Stufe Konzept jedoch schwierig räumlich darstellbar. Mehr Aussagen dazu wird deshalb die Nutzungsplanung machen.

2.2 Partizipation

Die Bevölkerung wurde zu unterschiedlichen Zeitpunkten und mit abwechslungsreichen Formaten in die Erarbeitung des REK Sarnen einbezogen. Wichtig war dabei, während dem gesamten Planungsprozess immer wieder Impulse für die weitere Bearbeitung zu erhalten. Das Planungsteam konnte so seine Erkenntnisse, Überlegungen und Ideen mit ortskundigen Sarnernerinnen und Sarnern spiegeln und wertvolle zusätzliche Hinweise zu noch nicht berücksichtigten Aspekten erhalten.

2.2.1 Startveranstaltung

Bereits im Spätherbst 2021 wurde der Beginn der Ortsplanungsrevision an der Gemeindeversammlung sowie im offiziellen Mitteilungsblatt «Info Sarnen» angekündigt. Einen ersten tieferen Einblick erhielt die Bevölkerung an der Startveranstaltung vom 20. Januar 2022. Dabei stand das Vorgehen der Ortsplanungsrevision 2025 inklusive des REK Sarnen im Zentrum. Statt einer klassischen Informationsveranstaltung setzte das Planungsteam auf ein dialogisches und aktivierendes Programm, wobei eine nachhaltige Einbindung der Teilnehmenden in den weiteren Planungsprozess angestrebt wurde. Kommuniziert wurden dabei die Gründe, die Ziele, der Ablauf und insbesondere die kommenden Mitwirkungsmöglichkeiten. Nach der Erläuterung einer ersten Grobanalyse Sarnens wurden die Teilnehmenden gebeten, neben Auskünften über die eigene Person zu folgenden Themen via Mentimeter Stellung zu nehmen:

- Die Wahrnehmung der Veränderungen in Sarnen
- Thematische Interessen im Prozess des REK Sarnen und der Ortsplanungsrevision
- Wünsche für die Teilhabe an der Ortsplanungsrevision

Die Veranstaltung fand aufgrund der Coronasituation online statt, wurde aber in Sarnen übertragen, sodass diejenigen, die physisch dabei sein wollten, dies tun konnten.

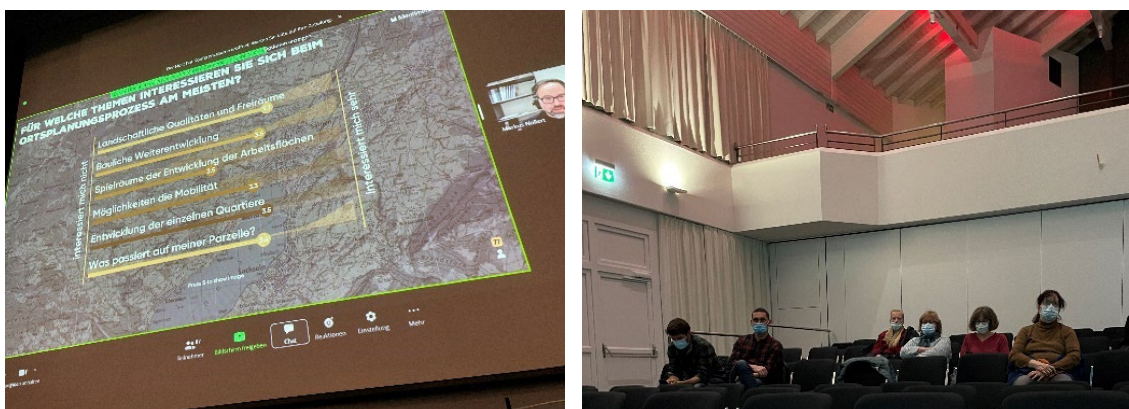


Abbildung 3: Startveranstaltung online mit Übertragung vor Ort

2.2.2 Ortsteilspaziergänge

Kurz nach der Startveranstaltung, am 22. und 29. Januar 2022, fanden die Quartier- und Ortsteilgespräche statt. Dabei setzte das Planungsteam auf den Ansatz «Zum Start nur eine Stunde für die Ortsplanungsrevision aufwenden». Kurz und knapp wollte es das Relevante vermitteln und abholen. Als Format wurden Spaziergänge gewählt, wobei entlang von bewusst gewählten Routen der Austausch mit der Bevölkerung stattfand. Die Routen führten zu relevanten Orten mit speziellen Qualitäten und Herausforderungen und erlaubten damit Diskussionen direkt im entsprechenden Kontext. Insgesamt nahmen 150 Personen an den Veranstaltungen teil.

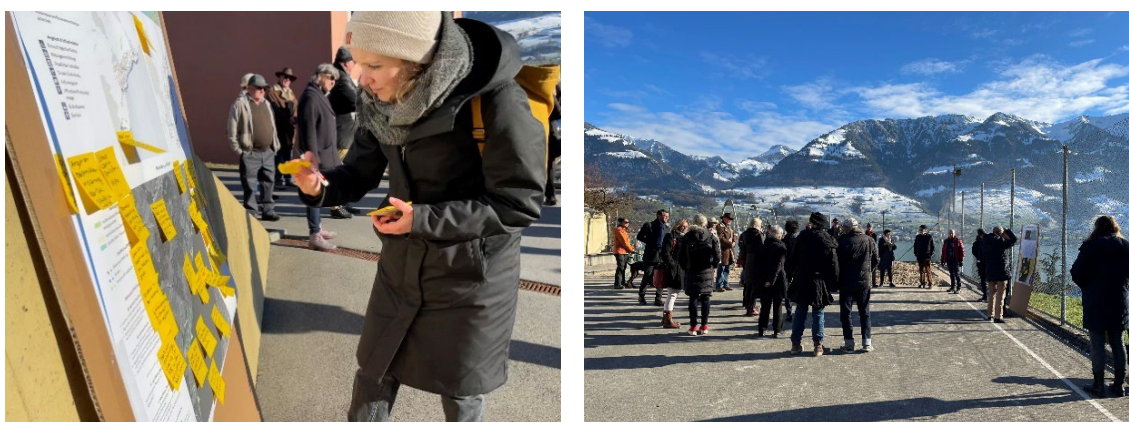


Abbildung 4: Quartier- und Ortsteilspaziergänge im Winter 2022

Insgesamt gab es 7 Quartier- und Ortsteilgespräche, namentlich in Kägswil, Sarnen Nord, Rarnersberg, Kirchhofen, Sarnen Ost, Stalden und Wilen. Die diskutierten Anliegen waren sehr vielfältig. Wiederkehrende Themen waren der Erhalt und die Nutzung der Freiräume innerhalb und ausserhalb der Siedlung. Ebenso wurde deren Zugänglichkeit sowie Probleme mit Parkierung und der Ballung von Nutzenden diskutiert. Ein weiteres wichtiges Thema ist die Anbindung der ausserhalb gelegenen Ortsteile aus Sarnen Dorf mit dem ÖV, dem Velo oder zu Fuss sowie die Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit. Letzteres wurde insbesondere in den Ortsteilen diskutiert, in denen die Hauptstrassen durch die Siedlung führen (wie beispielsweise in Kirchhofen). Rund um den See ging es dabei auch um den Freizeitverkehr.

Während in den kleineren Ortsteilen vor allem der Erhalt des heutigen Charakters der Siedlung sowie Möglichkeiten zur Etablierung von Versorgungseinrichtungen wichtige Themen waren, ging es in Sarnen Nord und Ost auch um Möglichkeiten der Weiterentwicklung, die sehr offen diskutiert

wurden. In allen Spaziergängen wurden aber auch kleinere und grössere spezifische Anliegen formuliert.

Die Spaziergänge waren ein wichtiger Bestandteil für die Erarbeitung des REK Sarnen, insbesondere für das Zukunftsbild und die Ortsteilprofile. Zudem haben die Ortsteilspaziergänge den Bedarf an Synthesepänen pro Ortsteil begründet. Die zahlreichen Voten im Rahmen der Spaziergänge haben dem Planungsteam einen tiefen Einblick in die Eigenheiten und Anliegen der unterschiedlichen Ortsteile gegeben, die in die Ortsteilprofile und dann vor allem in die Erarbeitung der REK Sarnen einfließen. Für die Phase der Nutzungsplanung sind weitere Ortsteilgespräche vorgesehen.

2.2.3 Wirtschaftswerkstatt

Am 11. Mai 2022 wurden Vertreterinnen und Vertreter der Wirtschaft zum Austausch eingeladen, wobei die Anzahl der Teilnehmenden unter den Erwartungen blieb. Neben den Ortsteilen, wo die Bevölkerung abgeholt wurde, sollte mit dieser Werkstatt die Wirtschaft in die Erarbeitung des REK Sarnen eingebunden werden. Die Gelegenheit wurde gleichzeitig genutzt, um die damals laufende Anpassung des kantonalen Richtplans zu erläutern. So zeigte Kantonsplaner Roger Sonderegger zum Einstieg die (teilweise neuen) Rahmenbedingungen vonseiten Bund und Kanton auf. Der Bund forderte in seinem Prüfbericht zum kantonalen Richtplan Nachbesserungen hinsichtlich der überdimensionierten Arbeitszonen, den fehlenden Vorgaben betreffend Neueinzonungen und der fehlenden Arbeitszonenbewirtschaftung (siehe 5.3 Arbeitsgebiete). Entsprechend war ein beachtlicher Teil der Veranstaltung für die Informationen vom Kanton und die Erläuterung der Umsetzung der Aufgaben auf kommunaler Ebene reserviert. In diesem Zusammenhang konnte vertieft auf die Potenziale, die Unterschiede zwischen den Arbeitsplatzgebieten, den Entwicklungsschwerpunkt sowie erste konzeptionelle Ideen eingegangen werden. Im Anschluss fand eine Diskussion im Plenum statt und die teilnehmenden Wirtschaftsvertreterinnen und -vertretern beantworteten eine Mentimeter-Umfrage. Als Standortvorteile wurden die gute Erschliessung sowie der Zugang zu Absatzmärkten geschätzt, während die Teilnehmenden mit dem Wohnangebot für Mitarbeitende am wenigsten zufrieden waren. Als Herausforderung wurde die Verfügbarkeit von Bauland in Gewerbe- und Industriezonen am häufigsten genannt. Um diese Fragestellungen vertieft zu diskutieren, widmet das REK Sarnen dem Thema Arbeitsgebiete ein separates Unterkapitel.

2.2.4 Strategiewerkstatt

Am 6. Juli 2022 fand die zweite grosse Veranstaltung für die gesamte Bevölkerung in der Aula Cher an. Die Veranstaltung wurde von rund 90 Personen besucht. Im Zentrum stand eine diskursive Werkstatt zum Entwurf des REK Sarnen. Das Planungsteam stellte dabei seine, auf die Ortsteilgespräche abgestützten Stossrichtungen des Entwicklungskonzepts vor. Nach einem Teil im Plenum hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, sich in drei Runden in den angebotenen Werkstätten nach eigenem Interesse vertieft mit den verschiedenen Quartieren und Ortsteilen auseinanderzusetzen. Die Werkstätten waren thematisch folgendermassen aufgeteilt:

- Werkstatt 1: Zentrum, Kloster- und Verwaltungsbezirk, Kirchhofen und See
- Werkstatt 2: Sarnen Nord
- Werkstatt 3: Sarnen Ost und Türlacher
- Werkstatt 4: Wilen, Oberwilen, Stalden, Ramersberg
- Werkstatt 5: Kägiswil, Kreuzstrasse, Bitzighofen

An allen Stationen nahm das Planungsteam auf, was die Bevölkerung beibehalten möchte, was sie neu möchte und was sie nicht möchte. Dabei kam eine breite Palette an ortsteilspezifischen Rückmeldungen zusammen, die für die Weiterbearbeitung des REK Sarnen aufgenommen werden konnte.



Abbildung 5: Angeregte Diskussionen anlässlich der Strategiewerkstatt

2.2.5 Online-Umfrage

Die im Anschluss an die Strategiewerkstatt lancierte Online-Umfrage konnte vom 6. Juli – Ende August 2022 ausgefüllt werden. Die Fragen wurden insgesamt von 104 Personen beantwortet, wobei das Durchschnittsalter bei 46 Jahren lag, die jüngste Teilnehmende 18 Jahre alt und der älteste Teilnehmer 77 Jahre alt war. 85 % der Befragten wohnen in Sarnen. Die Fragen bezogen sich auf die Themen Wohnen, Arbeiten, Freiraum und Verkehr. Zudem wurde das Zukunftsbild vorgestellt und Kommentare dazu aufgenommen.

Wichtig waren die Erkenntnisse zum Wohnangebot, wo von der Bevölkerung vermehrt unterschiedliche Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, alternative Wohnformen oder Familienwohnungen gewünscht wurden. In Bezug auf Sarnen als Arbeitsort wünschten sich die Umfrageteilnehmenden vor allem eine Verbesserung der qualitätvollen Aufenthaltsräume, der Kinderbetreuung sowie breitere Verpflegungsmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit mit dem ÖV und dem Velo wird bereits geschätzt. Im Dorfkern und im Gebiet Türlacher fehlen am ehesten Aufenthaltsorte sowie Grün- und Freiräume.

Das Zukunftsbild kam bei der Bevölkerung gut an: Durchschnittlich wurde die im Zukunftsbild dargestellte Entwicklung zu 3/4 als wünschenswert betitelt. Etwas weniger überzeugt waren die Teilnehmenden davon, wie realistisch die Entwicklungen sind. Trotzdem wurden die Entwicklungen zu 3/5 als realistisch bezeichnet. Schlussendlich wurde der Umgang mit der alternden Gesellschaft als grösste Herausforderung angesehen.

2.3 Bestehende Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Sarnen verfügt bereits über diverse eigene, kommunale Planungsgrundlagen und hat zudem die Aufgabe, die kantonalen und nationalen Vorgaben umzusetzen. Ausgangslage für die Erarbeitung des REK Sarnen sind deshalb zahlreiche Grundlagen unterschiedlicher föderaler Ebenen mit diversen Inhalten. Die Inhalte der hier zur Übersicht aufgezählten Planungsgrundlagen werden in den jeweiligen Analysen aufgenommen.

Bund:

- Im Zentrum steht das Gebot der Innenentwicklung und des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden, welches mit der Revision des nationalen **Raumplanungsgesetzes** – 1. Etappe seit 2014 für alle Kantone und Gemeinden verbindlich ist.
- Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) betrifft diverse Ortsteile von Sarnen.
- Zudem gibt es in Sarnen mehrere historische Verkehrswege, die im **Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)** festgehalten sind.

Kanton Obwalden:

- Das Gebot der Innenentwicklung wurde auch vom Kanton Obwalden im **Richtplan von 2019** aufgenommen. Er macht darüber hinaus zahlreiche weitere, für das REK Sarnen wichtige Vorgaben.
- Ebenfalls kantonal erarbeitet und 2021 vom Regierungsrat festgelegt wurde das **Gesamtverkehrskonzept** (GVK) des Kantons Obwalden, das Aussagen zu den unterschiedlichen Mobilitätsformen macht.
- Die geplante Umsetzung des gemeinsam von Kanton (Federführung) und Gemeinde erarbeiteten **Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) Brünigstrasse** würde für das Zentrum von Sarnen massgebliche Änderungen in der Verkehrsführung bedeuten. Es soll ab Frühling 2023 öffentlich vorgestellt werden.
- Zur **Bauzonendimensionierung** hat der Kanton als Ergänzung zu den Richtplanvorgaben eine Arbeitshilfe sowie ein Gemeinde-Datenblatt verfasst, um die erwartete Bevölkerungsentwicklung aufzuzeigen.
- Für die historischen Teile von Sarnen gilt der **kantonale Schutzplan der Kulturobjekte mit regionaler und nationaler Bedeutung**, bestehend aus Plan und Inventarliste. Auch hier werden regelmässig Nachträge gemacht.
- 2016 wurden in einer **Landschaftsanalyse** Potenziale und Korridore auf dem gesamten Kantonsgebiet erarbeitet, was auch viele landschaftlich einmalig gelegene Ortsteile von Sarnen betrifft.
- Die **Strategische Revitalisierungsplanung Seeufer 2022-2040** beinhaltet Aussagen zum Grün- und Freiraum am Sarnensee. Für die Saarneraa wurden zum Hochwasserschutz und als ökologische Aufwertung **Gestaltungspläne** erarbeitet.
- Zur Arbeitszonenbewirtschaftung gibt es **Best Practice Beispiele** des Amts für Raumentwicklung und Verkehr des Kantons.
- Weiter gibt es die **Arbeitshilfe Masterplanung** des Kantons, die für die Erarbeitung des REK Sarnen als Grundlage dient.

Gemeinde Sarnen:

- Das aktuell rechtsgültige **Bau- und Zonenreglement** von 2012 (Stand 2021) dient als Ausgangslage und zeigt die bereits heute möglichen Entwicklungen auf.
- Das **Leitbild** der Gemeinde Sarnen von 2017 macht Aussagen zu allen im REK Sarnen enthaltenen Themen und fliesst dementsprechend darin ein.
- Die **Stadtanalyse Sarnen** von 2018 soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Sarnen dienen und geht vor allem auf die Nutzungsansprüche ein.
- Das **Konzept Baulandmobilisierung** erläutert die Umsetzung von Art. 11a BauG, mit welchem der Kanton den Gemeinden ein gesetzliches Kaufrecht einräumt.
- Der **kommunale Verkehrsrichtplan von 2012** gibt die Stossrichtung bei der Mobilitätsentwicklung vor.
- Zum Seefeld in Sarnen wurde nach dem Hochwasser von 2005 ein **kommunaler Richtplan** für das Gebiet erarbeitet, der aktuell überarbeitet wird.
- Die **Masterplanung Sarnen** von 2009 bringt die vor mehr als einem Jahrzehnt eingeschlagene Entwicklungsrichtung ein, die nun überarbeitet wird.
- Der Arbeitsstand folgender weiterer laufender Planungen wurde bei der Bearbeitung des Planungsberichts berücksichtigt:
 - Entwicklungsgebiete Türlacher, Hofmatt, Widismatt, Im Feld
 - BGK Brünigstrasse

3 Gemeindeporträt

3.1 Zentrumsgemeinde mit diversen Ortsteilen

Während das REK Sarnen eine räumliche Positionierung im Raum vornimmt, soll dieses Unterkapitel einige sozio-ökonomische Merkmale von Sarnen aufzeigen.

Als Hauptort des Kantons Obwalden nimmt Sarnen unterschiedliche wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrumsfunktionen wahr. Dies trifft jedoch in erster Linie auf Sarnen Dorf zu. Die kleineren Ortsteile sind eher davon herausgefordert, ihre Versorgungsinfrastruktur aufrechterhalten zu können. Entsprechend markant sind denn auch die Unterschiede zwischen den Ortsteilen hinsichtlich verschiedener Merkmale, Herausforderungen und Entwicklungschancen.

Sarnen wurde in der Typologie des ländlichen Raumes des Bundesamts für Raumentwicklung ARE als periurbanes ländliches Zentrum mit mässiger ÖV- und guter MIV-Erreichbarkeit klassiert. Die ländliche Lage charakterisiert viele der Ortsteile gut, wobei auch die Zentrumsfunktion von Sarnen Dorf trotz gewisser urbaner Aspekte vom ländlichen Raum geprägt ist. Gleichzeitig ist die Agglomeration von Luzern relativ rasch erreichbar, was den periurbanen Aspekt von Sarnen unterstreicht. Die gute verkehrliche Erschliessung verstärkt diese Anbindung. Dies einerseits durch die Bahnverbindung Luzern-Brünig-Interlaken mit stündlichen IR-Verbindungen in beide Richtungen (20 Minuten nach Luzern) und einem ergänzenden S-Bahn-Angebot (27 Minuten nach Luzern). Auch für den MIV ist Sarnen gut erschlossen: die Gemeinde verfügt über zwei Vollanschlüsse an die Nationalstrasse A8, die ebenfalls von Luzern in Richtung Brünigpass führt. Parallel dazu verläuft die Kantonsstrasse, die im Gegensatz zur Nationalstrasse auch das östliche Ufer des Sarnersees erschliesst. Die Erschliessung der Ortsteile ausserhalb von Sarnen Dorf ist mit dem ÖV rudimentär. Auch deshalb nutzen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner im Alltag das Auto.

Einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die räumliche Entwicklung haben auch die allgemeinen politischen Rahmenbedingungen. Der Kanton Obwalden besitzt einen tiefen Steuersatz, was die Gemeinde Sarnen für Haushalte mit mittlerem bis hohem Einkommen als Wohnsitz attraktiv macht. Hinzu kommt die landschaftliche Lage mit See und Bergen direkt vor der Haustüre. Der Kanton Obwalden weist nach Appenzell Innerrhoden und Nidwalden die schweizweit drittiefste Sozialhilfequote auf. Ebenfalls den drittiefsten Wert weist der Kanton bei der Bevölkerung mit Migrationshintergrund auf. Neben den Privaten lohnt sich auch für Unternehmen eine Ansiedlung in Sarnen aufgrund der steuerlichen Rahmenbedingungen. Zudem ist Sarnen als Arbeitsstandort wegen seiner zentralen Lage im Kanton und der starken Anziehungskraft als Regionalzentrum und Kantonshauptort sehr gefragt. Der Kanton Obwalden sieht entsprechend in der Gemeinde Sarnen sein grösstes Entwicklungspotenzial und möchte weitere wertschöpfungsintensive Unternehmen anziehen und zu bereits ansässigen Unternehmen Sorge tragen.

3.2 Entwicklung der Gemeinde

Ende 2021 hatte Sarnen gemäss Gemeindestatistik 10'650 ständige Einwohnende. Diese Zahl ist seit dem zweiten Weltkrieg stetig angestiegen und hat sich in diesem Zeitraum knapp verdoppelt. In den letzten 15 Jahren ist die Bevölkerung um knapp 12 % gewachsen, was einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 0,8 % pro Jahr entspricht (Abbildung 6). Damit ist die Gemeinde weniger stark gewachsen als der Kanton Obwalden insgesamt, wo das Wachstum zwischen 2006 und 2021 14,5 % betrug.

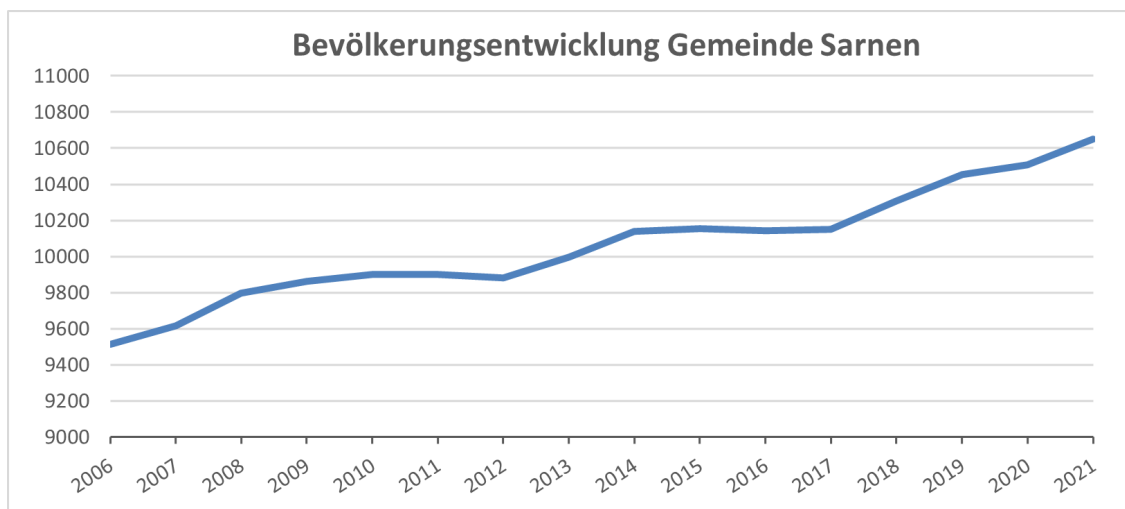


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Sarnen 2006-2021

Die Ortsteile unterscheiden sich in Bezug auf die Anzahl Einwohnende sehr stark. Klar am bevölkerungsreichsten ist Sarnen Dorf, das mehr als die Hälfte aller Einwohnenden zählt (Abbildung 7). Alle anderen Ortsteile sind sehr viel kleiner. Die Grösse der Ortsteile und deren Lage haben Auswirkungen auf die Verteilung und die Folgen des Bevölkerungswachstums. Das absolute Wachstum war in den letzten 15 Jahren in Sarnen Dorf klar am grössten. Insbesondere in den kleineren Ortsteilen fallen Überbauungsprojekte hingegen prozentual stark ins Gewicht. Deshalb hatte Wilen prozentual das grösste Wachstum zu verzeichnen. Wird das indexierte Wachstum mit Referenzjahr 2006 angeschaut, ist erkennbar, dass Wilen und Stalden mehr gewachsen sind, Sarnen Dorf etwa in der Mitte liegt und das Bevölkerungswachstum in Ramersberg und Kägiswil sehr begrenzt war (Abbildung 8).

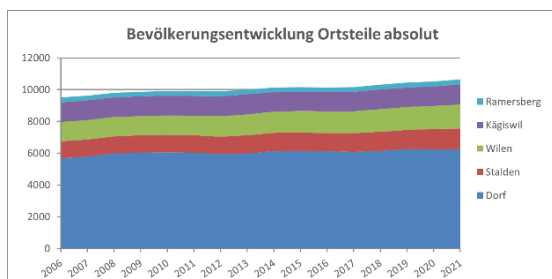


Abbildung 7: Absolute Bevölkerungszahlen in den verschiedenen Ortsteilen von Sarnen, 2006-2021

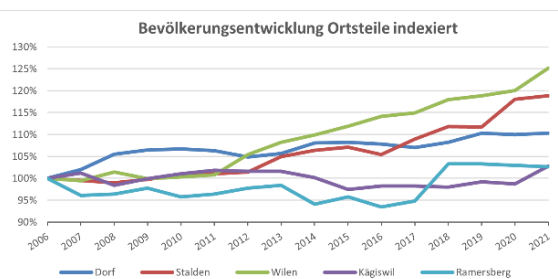


Abbildung 8: Indexiertes Bevölkerungswachstum nach Ortsteilen, 2006-2021

Weil Sarnen Hauptort des Kantons Obwalden ist und über einen Viertel der kantonalen Bevölkerung beherbergt, sind demografische Entwicklungsprognosen für den gesamten Kanton ein wertvoller Indikator zur Abschätzung des künftigen Bevölkerungswachstums. Die kantonale Prognose

des Bundesamts für Statistik (BFS) basiert auf mehreren Wachstumsfaktoren. Die Alterung zeigt sich für den Kanton Obwalden in einem stark rückläufigen Geburtenüberschuss (Verhältnis zwischen Geburten und Todesfällen). Ab 2038 wird ein negativer Geburtenüberschuss erwartet. Die Anzahl Todesfälle wird dann die Anzahl Geburten übersteigen. Der Saldo der innerschweizerischen Wanderung (Binnenwanderung) ist heute negativ und wird es gemäss Referenzszenario auch in Zukunft bleiben. Der Kanton Obwalden wird ab 2038 deshalb nur noch aufgrund der internationalen Zuwanderung weiterwachsen. Bis 2033 wird durch den Wanderungssaldo und den Geburtenüberschuss ein Bevölkerungswachstum von mehr als 0,5 % pro Jahr erwartet. Das Wachstum von derzeit 0,7 % wird gemäss Referenzszenario kontinuierlich auf 0,2 % im Jahr 2050 abnehmen (Abbildung 9).

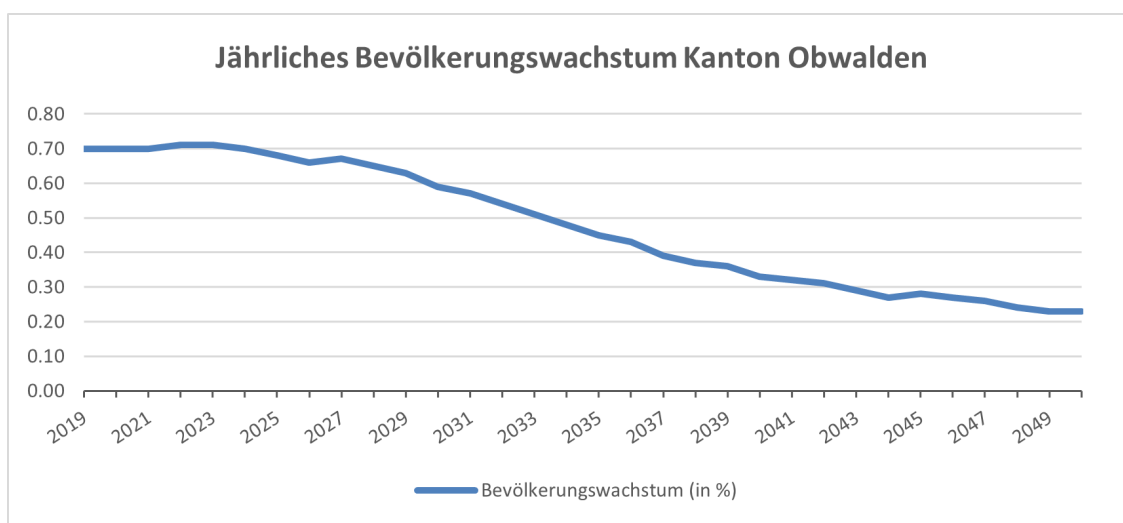


Abbildung 9: Prognostiziertes jährliches Wachstum der Bevölkerung im Kanton Obwalden, 2019-2050

Wie viel von diesem Wachstum wird in Sarnen geschehen? Der Kanton Obwalden erwartet für Sarnen zwischen 2019-2034 eine jährliche Wachstumsrate von 0,8 %. Das sind über diesen Zeithorizont insgesamt 1'300 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner, die in Sarnen leben werden, was einem Bedarf von 40 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr entspricht.

Alterung

Zur Alterung der Bevölkerung sind ebenfalls Prognosen zum Kanton Obwalden aus dem Referenzszenario des Bundesamts für Statistik verfügbar. Während der Anteil der unter 15-jährigen Bevölkerung stagnieren beziehungsweise leicht rückläufig sein wird, werden die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen stark zunehmen (Abbildung 10). Der Anteil der über 65-Jährigen wird im betrachteten Zeitraum von rund 19 % auf 27 % zunehmen. Ein noch grösserer Anstieg wird bei den über 80-Jährigen erwartet. Deren Anteil wird sich mit einem Anstieg von 5 % auf knapp 9 % im Jahr 2034 annähernd verdoppeln.

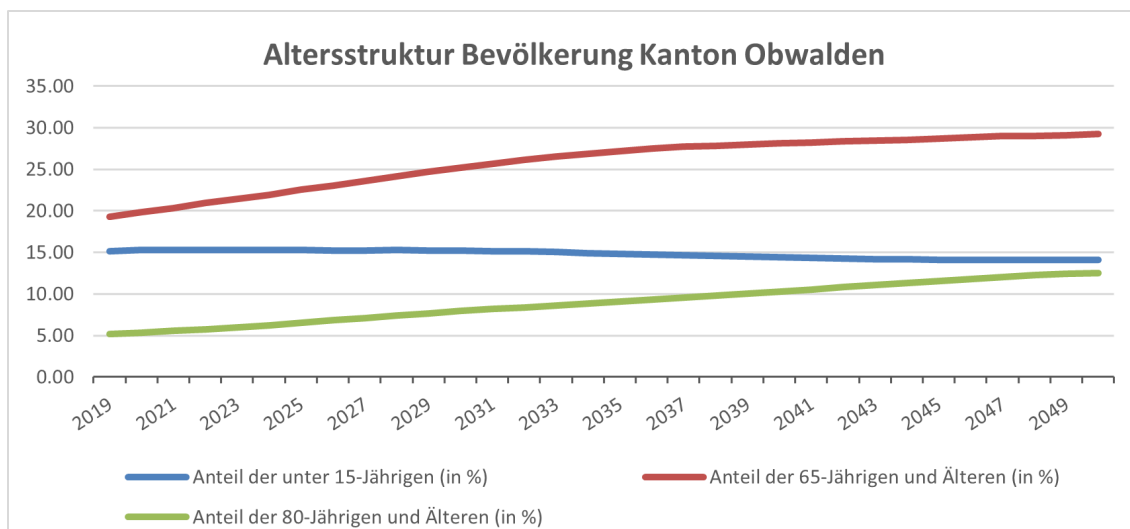


Abbildung 10: Prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur im Kanton Obwalden, 2019-2050

Wanderung

Die Zu- und Abwanderung nach Sarnen verläuft in Wellen. Der Wanderungssaldo schwankt von positiv zu negativ, hauptsächlich beeinflusst durch die innerkantonale und intrakantonale Wanderung. Aus dem Beobachtungszeitraum lässt sich kein Trend ableiten. Zwischen 2011-2022 hat die Wanderung durchschnittlich zu einem jährlichen Wachstum von 28 Einwohnenden geführt. Der Geburtenüberschuss hat im gleichen Zeitraum zu einem Wachstum von durchschnittlich 21 Personen pro Jahr geführt. Das Referenzszenario geht davon aus, dass das zukünftige Bevölkerungswachstum noch stärker vom Zuzug abhängig sein, beziehungsweise durch diesen befördert wird. Nur noch rund 35 % des Wachstums werden aus «eigenem» Nachwuchs stammen.

Insgesamt bedeutet das, dass Sarnen weiterhin mit einer etwa ähnlichen Rate wie in den letzten 15 Jahren weiterwachsen wird. Auch in Sarnen wird der Anteil an alten Menschen deutlich zunehmen. Diese Entwicklungen muss die Gemeinde in der Ortsplanung berücksichtigen, um zielgruppengerechte Angebote ermöglichen und fördern zu können.

Schülerinnen und Schüler

Die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler beeinflusst den Bedarf an Schulraum in Sarnen. Dieser ist in den verschiedenen Ortsteilen unterschiedlich (siehe Abbildung 11). Die Anzahl Schülerinnen und Schüler ist in allen Ortsteilen steigend. In der gesamten Gemeinde stieg die Anzahl in den letzten zehn Jahren um 120 Schulkinder an. Das bedeutet eine Zunahme von 14 %. Auch bei den Einschulungen (siehe Abbildung 12) ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der Trend liegt über denselben Zeithorizont bei ca. 10 zusätzlichen Einschulungen pro Jahr im Vergleich zu 2012. Eine Prognose basierend auf den bereits erfassten Geburten in Sarnen lässt vermuten, dass sich der Wert bis 2027 auf jährlich ca. 105 Einschulungen erhöhen wird. Durch den prognostizierten stark sinkenden Geburtenüberschuss in den nächsten Jahren sind nach 2027 eher rückläufige Werte zu erwarten. Dabei spielen aber weitere zentrale Faktoren, insbesondere der Wanderungssaldo, eine massgebliche Rolle.

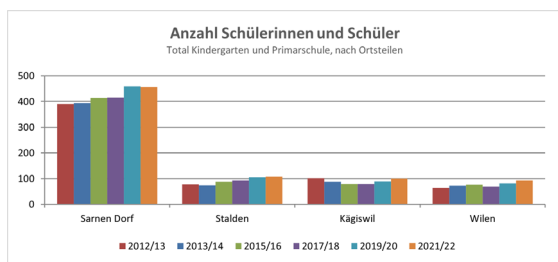


Abbildung 11: Gesamtzahl Schülerinnen und Schüler in Kindergarten und Primarschule nach Ortsteilen

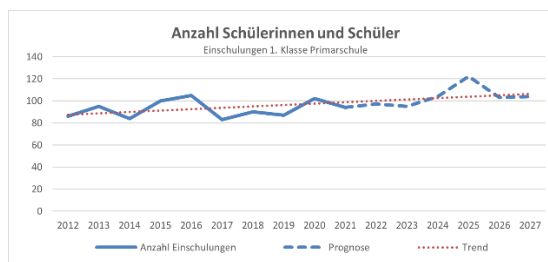


Abbildung 12: Anzahl Einschulungen mit Prognose und Trend über 15 Jahre

Wirtschaftliches Wachstum

Sarnen ist bereits heute Arbeitsschwerpunkt des Kantons, über ein Drittel der kantonalen Arbeitsplätze entfällt auf die Gemeinde. In Sarnen waren 2017¹ fast ¾ der Beschäftigten im Tertiären Sektor tätig (siehe Tabelle 1). Die Anzahl der Arbeitsstätten ist ähnlich den Beschäftigten über die Sektoren verteilt.

Tabelle 1: Sektorale Verteilung der Arbeitsstätten und Beschäftigten, BFS 2017

Anteile 2017	Arbeitsstätten	Beschäftigte
1. Sektor	12 %	4 %
2. Sektor	11 %	24 %
3. Sektor	77 %	72 %

Zwischen 2008 und 2018² stieg die Anzahl Beschäftigte in Sarnen von 7'140 auf 8'513. Auch die Anzahl Arbeitsstätten erhöhte sich im angegebenen Zeitraum: von 853 auf 1'235 Betriebe. Wie zu erwarten, fand dieses Wachstum grösstenteils im 3. Sektor statt.

Das zukünftige Beschäftigtenwachstum ist massgeblich von der Wirtschafts- und Konjunktorentwicklung abhängig und daher im Vergleich zum Bevölkerungswachstum schwieriger zu prognostizieren. Als Grundlage für die kantonale Richtplanung gilt die Annahme, dass das Beschäftigtenwachstum mit der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2042 Schritt halten wird. Die Beschäftigtenzahl wird im Kanton Obwalden von 17'000 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) im Jahr 2017 auf 18'600 VZÄ im Jahr 2032 ansteigen, was einer Zunahme um jährlich ca. 107 VZÄ in diesem Zeitraum entspricht. In den zehn darauffolgenden Jahren sollen insgesamt weitere 500 VZÄ dazukommen, was einem jährlichen Wachstum von 50 VZÄ gleichzusetzen ist. Unter der Annahme, dass auf die Zentrums-gemeinde Sarnen analog zur Bevölkerungsentwicklung wiederum 34 % des Wachstums entfallen werden, bedeutet dies eine Zunahme von 544 VZÄ von 2017 bis ins Jahr 2032 in Sarnen. Dies entspricht bei einem Ausgangswert von 6361 VZÄ im Jahr 2017 einer Zunahme von 8,5 %. Auf den Horizont 2019-2034 umgerechnet, ist mit einer Zunahme von 505 VZÄ zu rechnen.

Es kann jedoch auch sein, dass das Beschäftigtenwachstum in Sarnen proportional höher als das Bevölkerungswachstums ausfallen wird, da Sarnen sich gemäss dem kantonalen Richtplan zum kantonalen «Entwicklungsschwerpunkt» mit eigenem Standortprofil entwickeln soll. Somit wäre das Beschäftigtenwachstum in Sarnen tendenziell höher einzuschätzen und die Zunahme um 544

¹ Stand der aktuellsten Daten.

² Älteste und aktuellste verfügbare Zahlen der Gemeindeporträts des BFS.

VZÄ als Mindestwert zu interpretieren. Dazu werden hingegen von Seiten des Kantons keine weiteren Angaben gemacht.

3.3 Fazit: Weiteres Wachstum im Kantonshauptort

Sarnen wird auch in Zukunft sowohl hinsichtlich der Bevölkerung als auch der Arbeitsplätze weiterwachsen. Unter der Prämisse der Siedlungsentwicklung nach innen gilt es, ein klares Bild der verfügbaren Siedlungsreserven zu erhalten und die vorhandenen Potenziale auszunutzen. Herausfordernd ist dabei insbesondere, alle Nutzungen ausgewogen zu berücksichtigen und eine tragbare Gesamtlösung zu erarbeiten, welche die Lebensqualitäten in Sarnen erhalten und fördern kann. Hinzu kommt, dass die Entwicklung auf die jeweiligen Ortsteile zugeschnitten sein muss. Der gleiche absolute Bevölkerungszuwachs bedeutet in Sarnen Dorf und Wilen komplett unterschiedliche relative Bevölkerungszunahmen mit entsprechend divergierenden Auswirkungen auf Themen wie Schulraum, Einkaufsmöglichkeiten oder Verkehr.

4 Ortsteilprofile

Die Ortsteilprofile sind ein wichtiger Ausgangspunkt für die Strategien und Synthesen im REK Sarnen. Abbildung 13 zeigt die gewählten Gebiete der einzelnen Ortsteilprofile auf. Anhang 6.1 bildet alle Ortsteile detailliert in den Ortsteilprofilen ab.

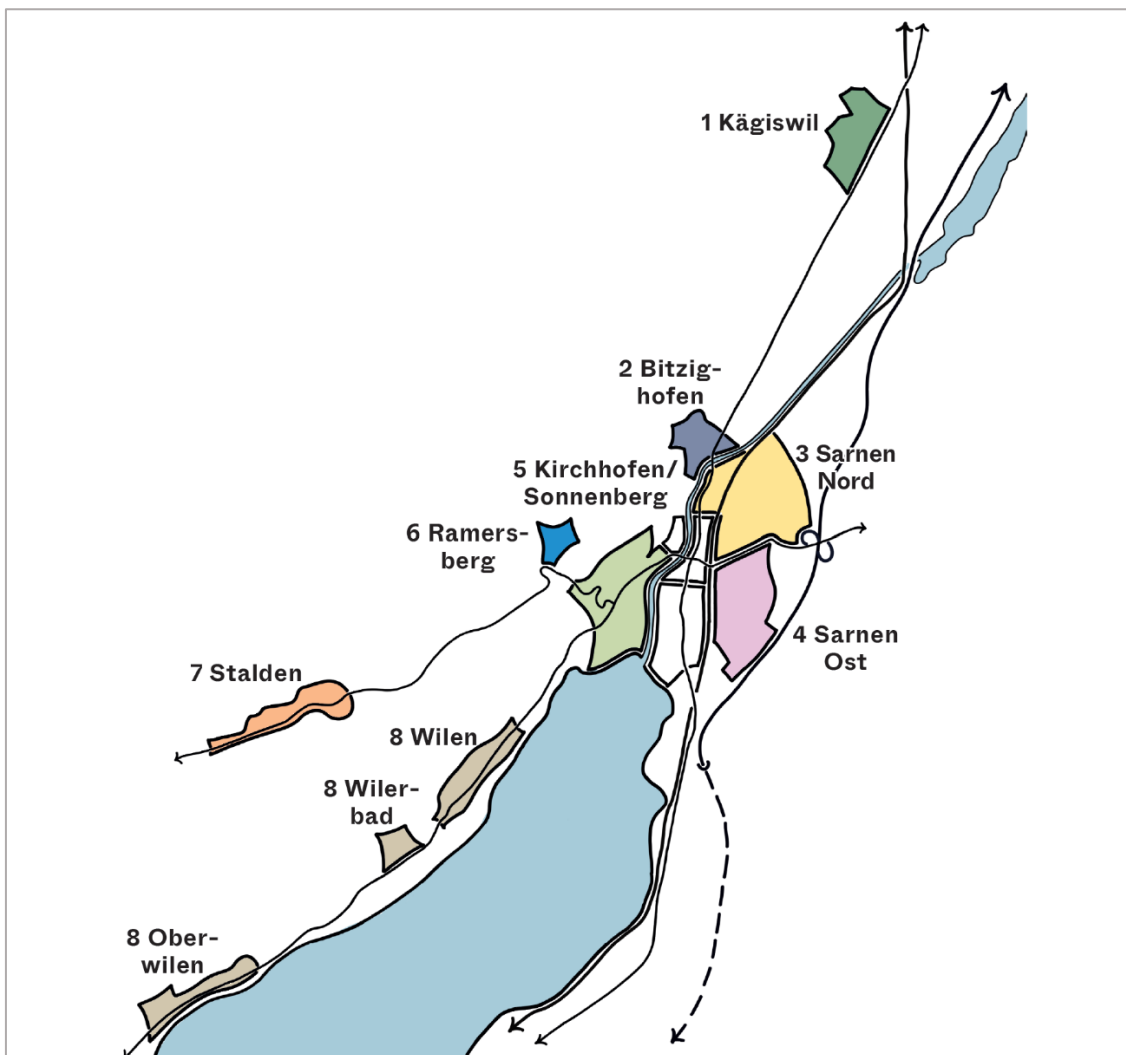


Abbildung 13: Ortsteilprofile Sarnen

5 Thematische Vertiefungen

Lesehilfe

Die nach Themen aufgeteilten Unterkapitel richten sich nach den Themen der Strategien des REK Sarnen und sind folgendermassen aufgebaut:

- Die jeweiligen Analyseinhalte werden nacheinander in mehreren Abschnitten abgehandelt. Kantonale Vorgaben und weitere übergeordnete Planungsvorgaben leiten die entsprechenden Abschnitte ein.
- Pro Unterkapitel werden im Fazit die Herausforderungen formuliert, die sich aus der Analyse ergeben.
- Im Abschnitt «Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien des REK Sarnen» wird auf einzelne Punkte der Strategien eingegangen, bei denen entweder nicht die aufgrund der Analyseerkenntnisse zu erwartende Stossrichtung weiterfolgt wird oder wo weitere Erläuterungen notwendig sind.

Die einzelnen Unterkapitel enthalten daher sowohl vorgelagerte Analysen, die dem REK Sarnen als Grundlage dienen, als auch nachgelagerte Erläuterungen zu den Strategien des REK Sarnen.

5.1 Siedlungsentwicklung

Das Unterkapitel «Siedlungsentwicklung» geht auf folgende Aspekte ein:

- Die Siedlungsentwicklung nach innen ist einer der zentralen Eckpfeiler der Raumentwicklung und prägt deshalb auch die Siedlungsentwicklung in Sarnen massgeblich. Der Abschnitt geht auf die übergeordneten (kantonalen) Planungsvorgaben ein, wobei das vom Kanton festgelegte Siedlungsgebiet, die Siedlungsgrenzen sowie die Siedlungsentwicklungstypen aufgezeigt werden.
- Weiter werden die Potenziale der Innenentwicklung aufgezeigt. Der Abschnitt zeigt die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale auf und leitet daraus die Einwohnerkapazitäten ab.
- Schlussendlich sind die Gemeinden angehalten, ihr Siedlungsgebiet über die Siedlungsentwicklungstypen feiner einzuteilen. Der Abschnitt erläutert die verschiedenen Siedlungsentwicklungstypen und analysiert die damit einhergehenden angestrebten Dichten an Raumnutzenden.
- Aus diesen Analyseelementen erfolgt das Fazit.
- Zur Abstimmung zwischen übergeordneten Planungsvorgaben, dem REK Sarnen und dem Planungsbericht werden gewisse Inhalte und Überlegungen speziell erläutert.

5.1.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der ersten Revision des Raumplanungsgesetzes (in Kraft seit 2014) wurde die Siedlungsentwicklung nach innen auf nationaler Ebene verankert. Auch in Sarnen findet eine Transformation hin zu einer dichteren Bauweise innerhalb des Siedlungsgebiets bereits statt. Diese Tendenz ist einerseits aufgrund der übergeordneten Ziele wünschenswert, andererseits muss die Entwicklung dadurch umso besser gelenkt werden. Dies trifft im landschaftlichen Kontext von Sarnen und vom gesamten Kanton Obwalden besonders stark zu, weshalb diverse entsprechende Vorgaben im kantonalen Richtplan verankert sind. Zum Grundsatz der Innenentwicklung vor Aussenentwicklung sagt der Richtplan:

«Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist eine grundlegende Voraussetzung für den Erhalt des Kulturlands und die Schonung der einmaligen Landschaft von Obwalden. Gleichzeitig stellt es die bauliche Entwicklung des Kantons vor grosse Herausforderungen. Die Gemeinden scheiden als Grundlage ihrer Ortsplanung jene Gebiete aus, die für die Weiterentwicklung ihrer historischen Kerne und ihrer Zentrums-lagen besonders geeignet sind (gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Versorgung mit sozialen Infrastrukturen etc.). In diesen Gebieten profitieren sie von einer planerischen Unterstützung für die Innenentwicklung durch den Kanton. Gleichzeitig soll hierdurch die Inanspruchnahme ungünstiger Lagen vermieden werden.»

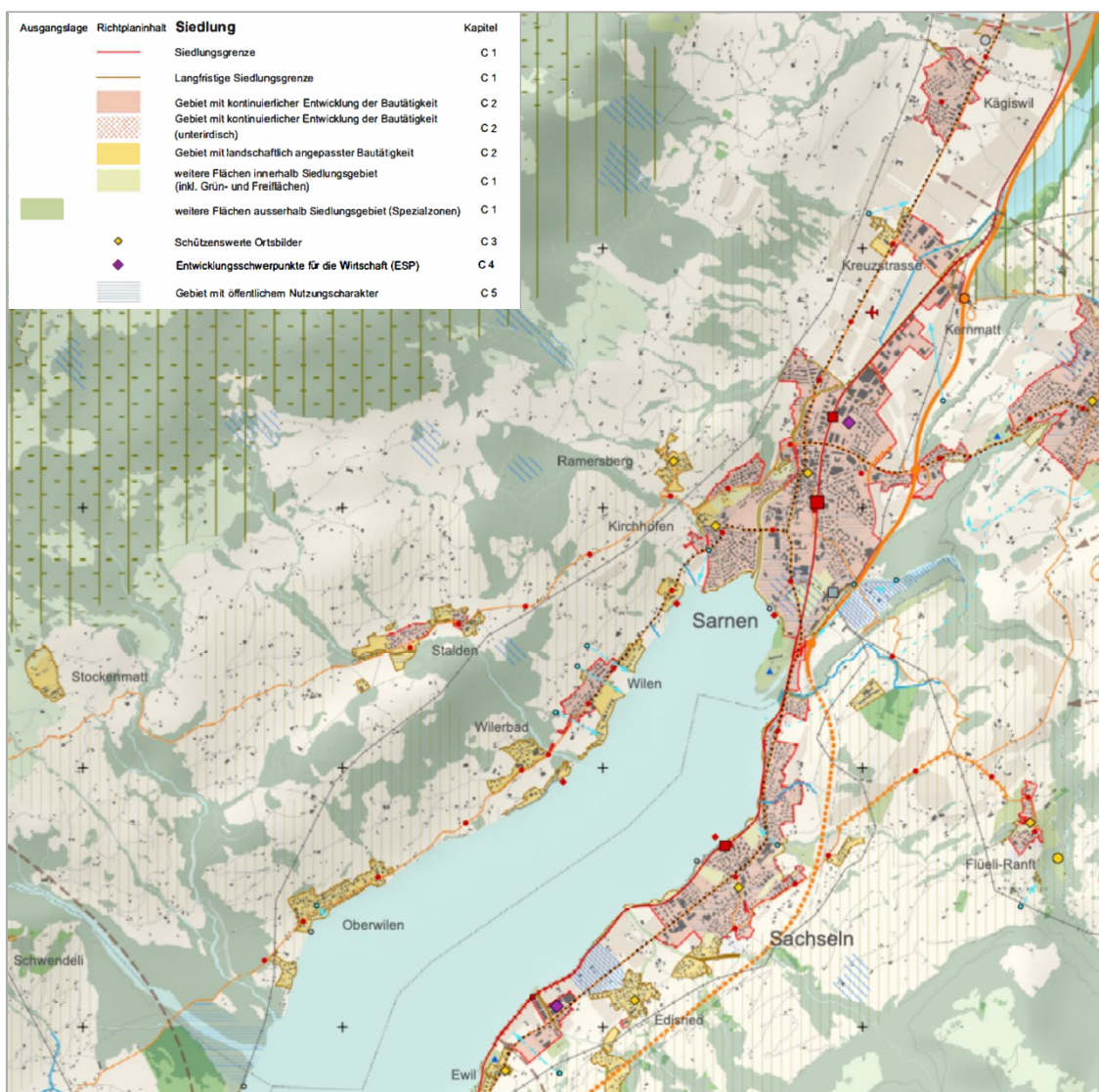


Abbildung 14: Kantonaler Richtplan 2019, Ausschnitt Richtplankarte

Siedlungsgebiet und Siedlungsgrenzen

Um das Wachstum in die Fläche zu begrenzen, legt der kantonale Richtplan das Siedlungsgebiet und Siedlungsgrenzen fest. Grundsätzlich können die Gemeinden nur Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets ausscheiden. Die Siedlungsgrenzen markieren die Grenzen des Siedlungsgebiets auf zwei verschiedene Arten:

- Die Siedlungsgrenzen, die zumindest für die aktuelle Richtplanperiode gelten.
- Die langfristigen Siedlungsgrenzen, mit welchen die angrenzende Landschaft dauerhaft geschützt werden soll.

Für das REK Sarnen sind das bestehende Siedlungsgebiet und die Siedlungsgrenzen daher eine harte Randbedingung innerhalb der sich Sarnen entwickeln kann.

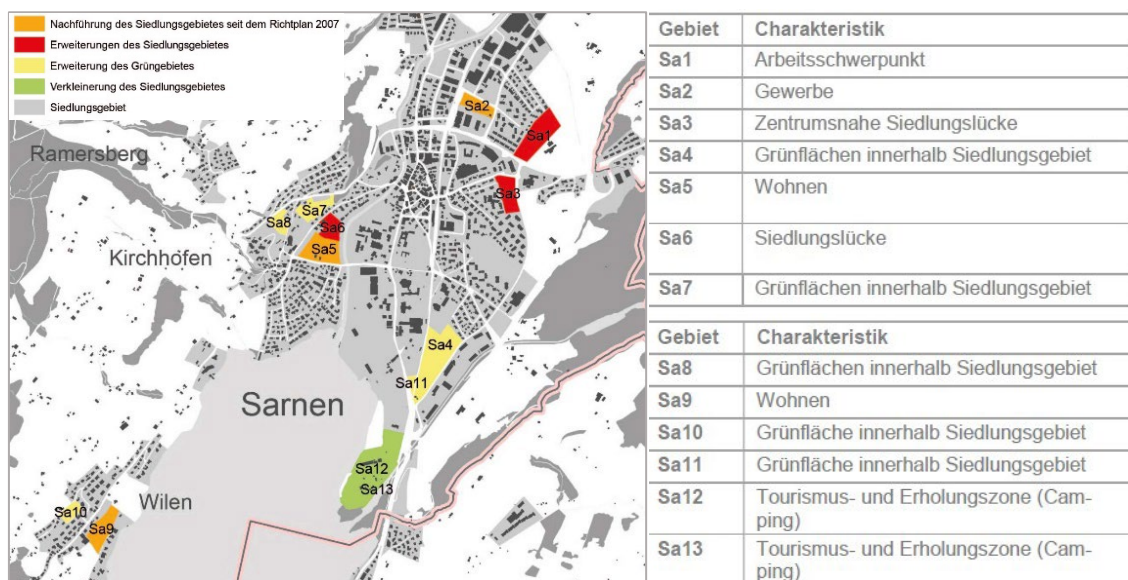


Abbildung 15: Kantonaler Richtplan 2019, Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Sarnen

Mit dem kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet festgelegt. Nichtbauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets bzw. im weitgehend überbauten Gebiet wurden als Erweiterungen des Grünggebietes bezeichnet (siehe Abbildung 15). Nicht mehr zum Siedlungsgebiet gezählt werden im Kanton Obwalden die Campingareale. Diese sind nicht für den dauernden Aufenthalt bzw. für die Wohnsitznahme ausgelegt und sollen daher nicht zum Siedlungsgebiet zählen. Der kantonale Richtplan bezeichnet auch Gebiete, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision für eine Einzonung geprüft werden können (Foribach als Teil des kantonalen ESP, nördlicher Teil der Hofmatt und am Tulpenweg).

Siedlungsentwicklungstypen

Innerhalb des Siedlungsgebiets legt der kantonale Richtplan zwei unterschiedliche Siedlungsentwicklungstypen fest: Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit und Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit.

- «**Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit**» sind unterschiedlich gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Wohn- und Arbeitsgebiete. Entsprechend sind die Voraussetzungen für die Innenentwicklung unterschiedlich. Ein Augenmerk in diesen Gebieten gilt dem Erhalt bestehender sowie der Schaffung neuer Siedlungsqualitäten.
- Als «**Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit**» werden ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene (Klein-)Siedlungen bezeichnet, die sich häufig an landschaftlich exponierter Lage oder in sensibler Umgebung befinden. Eine räumliche Ausdehnung oder bauliche Verdichtung dieser Gebiete würde die Zersiedlung der Kulturlandschaft weiter akzentuieren. Daher soll in diesen Gebieten künftig nur eine moderate Weiterentwicklung im Bestand möglich sein.

Ergänzend und in Sarnen nur dreimal vorhanden (Obere-Allmend, Bergli und Landenberg), gibt der Kanton weitere Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets vor, wobei er darin auch Grün- und Freiflächen einschliesst (siehe Abbildung 14). Die Gemeinden sind angehalten, die Siedlungsentwicklungstypen basierend auf einem Vorschlag des Kantons weiter zu verfeinern (siehe unten).

5.1.2 Potenziale der Innenentwicklung

Bedarf an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass ihre Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet sind. Der kantonale Richtplan hat die entsprechenden Kriterien betreffend Dimensionierung und Einzonungen festzulegen. Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) decken den Grossteil der Bauzonenfläche für Einwohnende und Beschäftigte ab. Sie sind daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung und für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs massgebend. In Sarnen sind 130 ha der WMZ überbaut, was einem Anteil von 87 % entspricht (siehe Abbildung 16). Das ist etwas unter dem kantonalen Durchschnitt und stellt den zweittiefsten Wert aller Gemeinden dar.

	überbaut (ha)	Nicht überbaut (ha)	Total (ha)
Alpnach	65 (90%)	7 (10%)	72 (100%)
Engelberg	99 (89%)	12 (11%)	111 (100%)
Giswil	50 (86%)	8 (14%)	58 (100%)
Kerns	77 (92%)	6 (8%)	83 (100%)
Lungern	31 (94%)	2 (6%)	33 (100%)
Sachseln	69 (88%)	9 (12%)	78 (100%)
Sarnen	130 (87%)	19 (13%)	149 (100%)
Kanton	521 (89%)	64 (11%)	585 (100%)

Abbildung 16: Überbauungsstand der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Gemeinde, Kanton Obwalden 2019

Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an WMZ für 15 Jahre werden vom Kanton die Einwohnerkapazitäten in den rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für jede Gemeinde erfasst und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Gemäss Prognose des Kantons ist von 2019-2034³ mit zusätzlichen 1'300 Einwohnenden zu rechnen. Für die Gemeinde Sarnen kommt der Kanton zur Einschätzung, dass die mobilisierbaren Kapazitätsreserven eher knapp sind, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können. Die Gemeinde Sarnen befasst sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision ebenfalls mit der Bauzonendimensionierung und kommt insgesamt zu einem anderen Schluss. Gründe dafür liefern die nachfolgende Ausführungen.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Basierend auf der Analyse von Raum+ (Stand 2022) besitzt Sarnen Innenentwicklungspotenziale (Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets) von rund 19 ha und Aussenentwicklungspotenziale von rund 12 ha. Von den gesamten Potenzialen entfallen knapp 14 ha auf die heute bereits rechtsgültigen Wohn- Misch- und Zentrumszonen. Die räumliche Verteilung der Po-

³ Für die Bauzonendimensionierung (voraussichtlicher Bedarf über 15 Jahre) wird im gesamten REK Sarnen der Zeithorizont des kantonalen Richtplans (2019-2034) betrachtet.

tenziale ist in Abbildung 17 dargestellt. Die erwartete Verfügbarkeit variiert von kurzfristig (innerhalb der nächsten 3 Jahre) bis langfristig (nach 2040). Die im Fokus stehenden grossen Potenziale für neuen Wohnraum oder Mischnutzungen wie die Hofmatt, Feld oder Im Feld sind alle kurz- bis mittelfristig baureif.

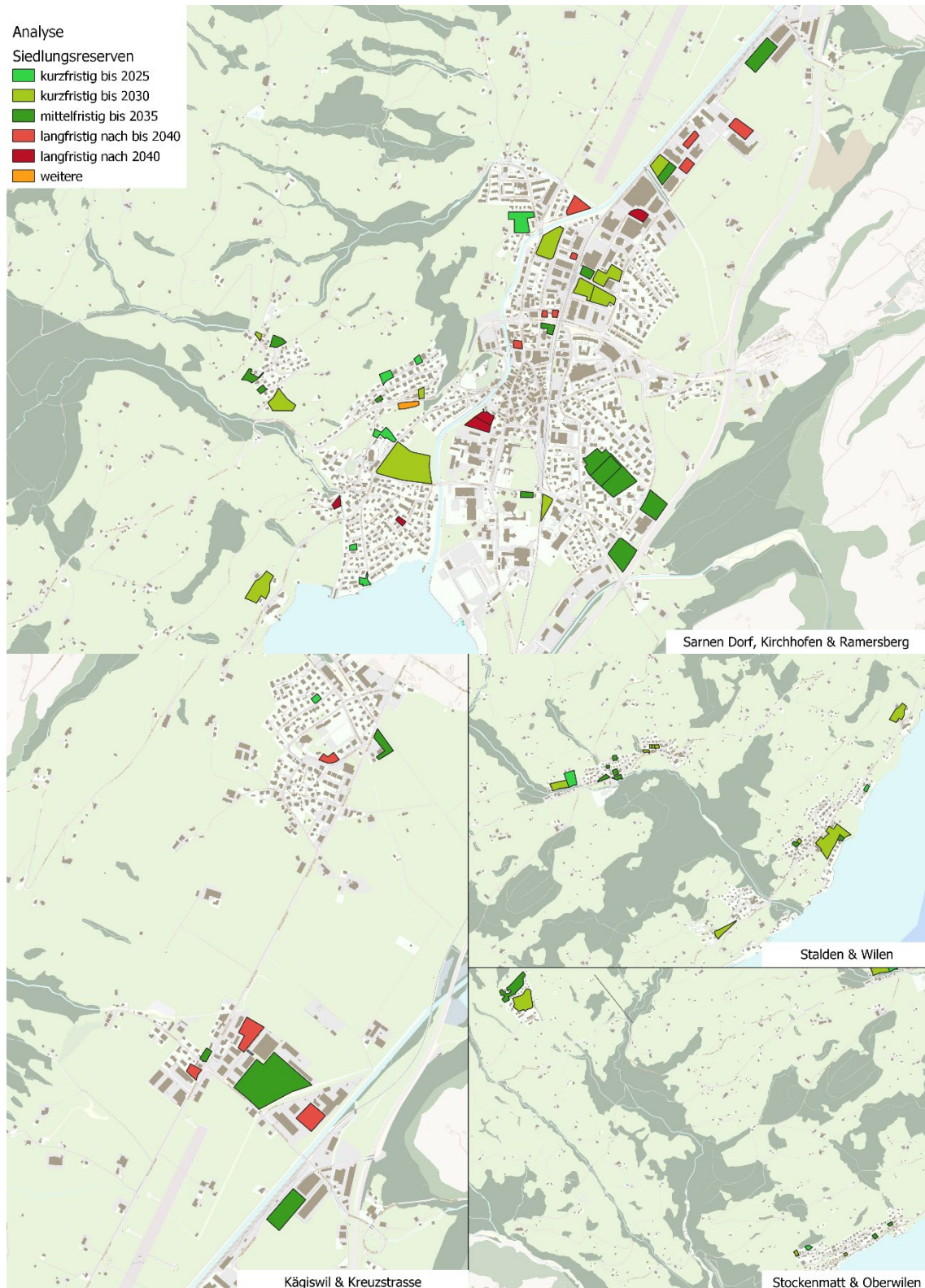


Abbildung 17: Entwicklungsreserven in Sarnen Dorf und den Ortsteilen, Stand Dezember 2022

Einwohnerkapazitäten

Gemäss den heutigen Zonenvorschriften besitzt Sarnen mit den ausgewiesenen Potenzialen Kapazitäten für rund 940 Einwohnende. Diese sind in Abbildung 18 nach Zonenart aufgeschlüsselt. Grössere zusammenhängende Potenziale sind die Spezialzone Hofmatt nord-östlich von Kirchhofen (ca. 300 EW), das «Mos» in Stalden (ca. 60 EW) und die «Widismatt» in Wilen (ca. 75 EW). Hinzu kommen diverse Um- und Aufzonungen, die teilweise bereits in Umsetzung sind.

	Entwicklungshorizont				
	kurzfristig bis 2025	kurzfristig bis 2030	mittelfristig bis 2035	langfristig bis 2040	langfristig nach 2040
Dorfzone	0	6	24	0	0
Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnz	0	99	12	40	0
Dreigeschossige Wohnzone B	0	4	20	0	0
Gewerbezone Feld	0	0	0	0	0
Gewerbezone I	0	0	0	0	0
Gewerbezone II	0	0	0	0	0
Industriezone	0	0	0	0	0
Kernzone	0	0	19	13	29
Kurzzone	0	0	0	0	0
Spezialzone Hofmatt	0	239	0	0	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlage	0	0	0	0	0
Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnz	0	0	20	27	0
Zweigeschossige Wohnzone A	46	14	7	0	5
Zweigeschossige Wohnzone B	73	117	44	0	5
Zweigeschossige Wohnzone C	0	74	4	0	0
	119	554	150	81	39

Abbildung 18: Einwohnerkapazitäten nach Zonenart in den rechtskräftigen Bauzonen, Stand 2022

Vor allem die noch ausstehende Umzonung und Entwicklung der heutigen Gewerbezone «Im Feld» direkt östlich im Anschluss an die Haltestelle Sarnen Nord (ca. 330 EW) und eine Umnutzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Feld» (ca. 430 EW) stellen weitere grosse Entwicklungspotenziale für Sarnen dar. Werden diese zusammen mit weiteren kleineren Potenzialen in die Abschätzung der Einwohnerkapazitäten mit eingerechnet, ergibt sich eine Kapazität von insgesamt rund 1'900 Einwohnenden. Diese sind in Abbildung 19 nach Potenzialart und Ortsteilen differenziert dargestellt.

Nicht in dieser Übersicht enthalten sind konkrete Potenziale für die Innenentwicklung im Bestand. So bestehen beispielsweise im Türlacher Sarnen Potenziale für ca. 135 EW durch die Bebauung der Parzelle Marktplatz und eine erhöhte Ausnutzung auf dem Sarnen-Center. Dies gilt auch für weitere Transformationsgebiete.

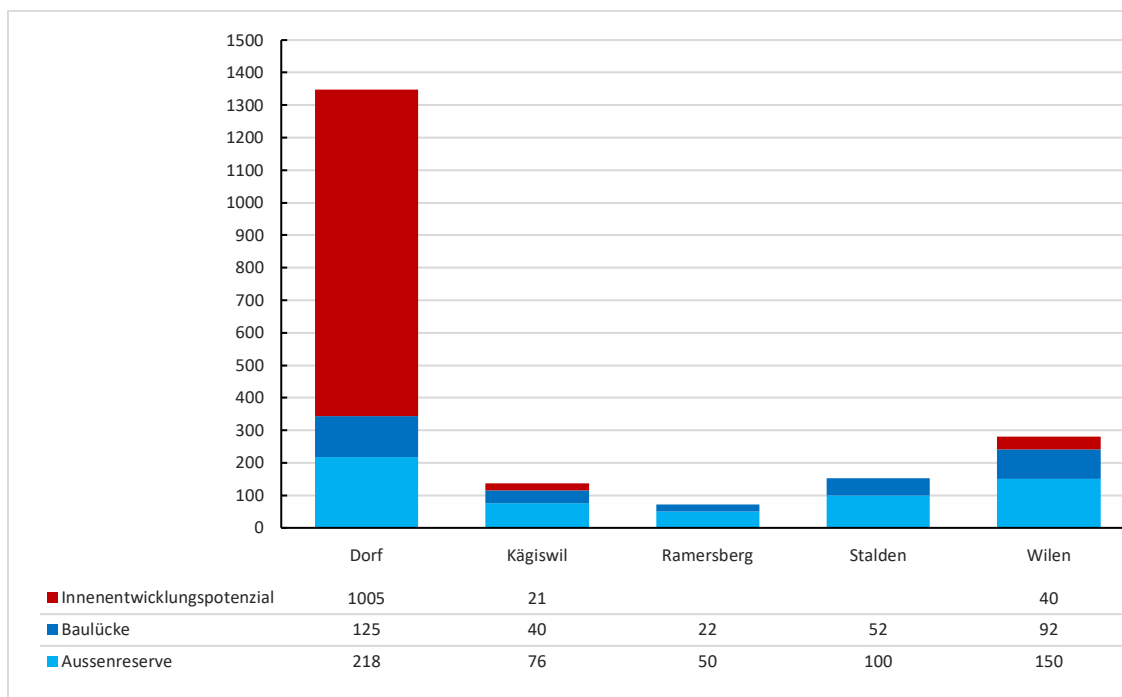


Abbildung 19: Einwohnerkapazitäten nach Ortsteilen inkl. strategische Umzonungsprojekte, Stand 2021

Sarnen kann die prognostizierten zusätzlichen Einwohnenden mit den derzeitigen strategischen Entwicklungsprojekten und einer differenzierten Verdichtungsstrategie erreichen. Die Gemeinde Sarnen geht dabei von einem etwas höheren Mobilisierungsgrad aus, als dies der Kanton mit sehr zurückhaltenden Annahmen tut. Für die Bauzonendimensionierung heisst das in Bezug auf das Wohnen, dass keine respektive sehr wenige Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebiets notwendig sind.

Kapazitäten öffentliche Infrastruktur

Auch in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen verfügt Sarnen weiterhin über Reserven. Es handelt sich um 41 ha, 26 ha davon sind einem mittelfristigen Entwicklungshorizont bis 2035 zuzuordnen, bei den anderen handelt es sich um längerfristige Potenziale. Die Immobilienstrategie der Gemeinde Sarnen geht vertieft auf den Schulraumbedarf und weitere öffentliche Infrastrukturen ein. Grundsätzlich soll jeder Ortsteil Kindergärten und Schulen aufrechterhalten können. Für das REK Sarnen relevant ist, dass auf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Feld» verzichtet werden kann und eine Umzonung vorzusehen ist.

Arbeitsplatzkapazitäten

Hinzu kommen die prognostizierten zusätzlichen 505 Vollzeitäquivalente. Diese können sowohl in reinen Arbeitsgebieten als auch in Mischgebieten angesiedelt werden. Hier sind Prognosen schwieriger, da es dabei sehr stark auf die Arbeitsformen und -stätten ankommt. Mit den unbebauten Reserven in den bestehenden Arbeitsgebieten innerhalb der Siedlungsgrenzen und der Siedlungserweiterung Foribach sollte das Wachstum in Kombination mit einer geeigneten Arbeitszonenprofilierung aber untergebracht werden können.

5.1.3 Siedlungsentwicklungstypen

Die Gemeinden erhalten vom Kanton die Aufgabe, eine weitere Verfeinerung ihres Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der «Zentrumslagen» und der «historischen Kerne» vorzunehmen.

- «**Zentrumslagen**» sind sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und haben eine hohe Dichte an Versorgungseinrichtungen. Sie sind geeignete Orte für das Wohnen und für das Arbeiten (Büro und Dienstleistungen). Diese Gebiete weisen ein Potenzial für die Realisierung höherer baulicher Dichten auf.
- Zu den «**historischen Kernen**» gehört der siedlungsgeschichtliche und denkmalpflegerisch wertvolle Bestand der Siedlungen. Diese sind aufgrund des grossen Anteils an historischer Bausubstanz und der schönen Ortsbilder für Bevölkerung und Gäste besonders identitätsstiftend und erlebenswert. Die historischen Kerne sind gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und weisen ein Angebot an Versorgungseinrichtungen auf. In diesen Gebieten bestehen hohe Schutzanforderungen. Denkmalschützerische Interessen sind hier oft höher zu gewichten als das Interesse an einer Verdichtung.

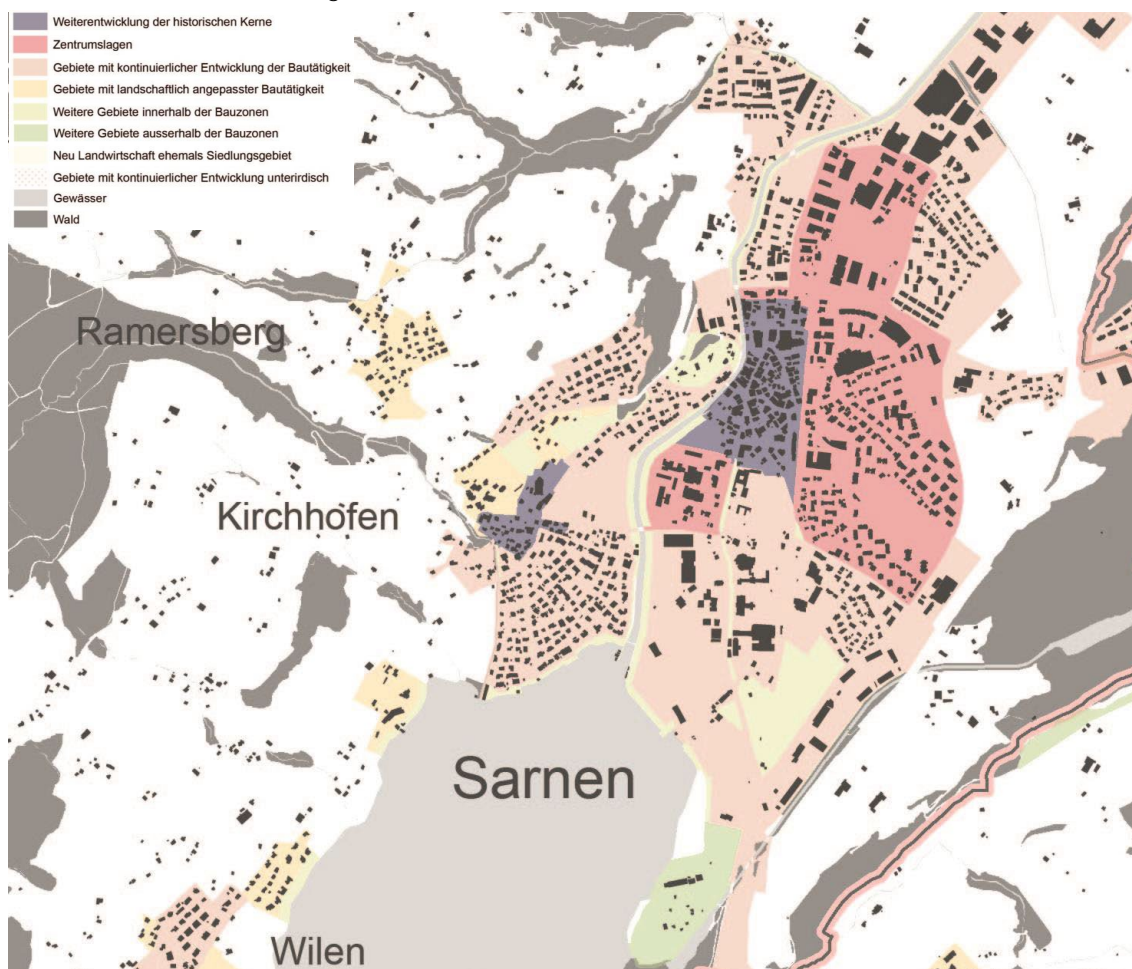


Abbildung 20: Siedlungsentwicklungstypen gemäss Erläuterungsbericht zum kantonalen Richtplan 2019

Im Rahmen der Mitwirkung zum kantonalen Richtplan hat der Kanton für die sieben Gemeinden eine erste Zuteilung der vier Siedlungstypen vorgenommen. Aufgrund von nachfolgenden Gemeindeggesprächen wurde die Anzahl Siedlungstypen von vier auf zwei reduziert und die Einteilung aus der verbindlichen Richtplankarte in den Erläuterungsbericht (nicht verbindlich) überführt. Die in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (auszugsweise) dargestellte Zuweisung von Entwicklungstypen wird der Richtplanung und den Nutzungsplanungen für die Kapazitätsabschätzung zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets zu Grunde gelegt. Die Siedlungsentwicklungstypen werden in Bezug auf ihre Charakteristik vom Kanton folgendermassen definiert:

Als **Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit** werden Wohn- und Arbeitsgebiete mit einem gewissen Potenzial für die Innenentwicklung bezeichnet.

Sie kennzeichnen sich durch eine kleinteilige Parzellenstruktur und eine mittlere Dichte (mind. 47 Raumnutzende/ha) im Einzugsgebiet von Bahn, Bus sowie Dorfzentralität(en). Entsprechend müssen parzellenorientierte Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden. Aufgrund unterschiedlich guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und Bauungstypologien weisen die einzelnen Gebiete jedoch unterschiedliche Voraussetzung bezüglich Mass und Art der Innentwicklung auf. Die Wohnquartiere liegen in den äusseren Ortsteilen sowie an Randlagen von Sarnen Dorf und Sarnen Nord. Ausser dem Ensemble in Bitzighofen handelt es sich dabei mehrheitlich um Einfamilienhaus- und kleinere Mehrfamilienhaussiedlungen in offener Bauweise.

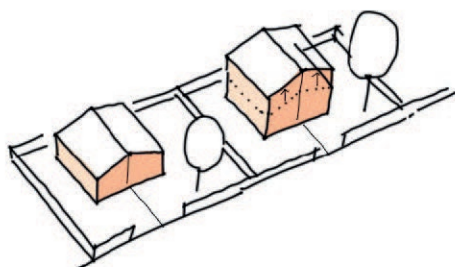


Abbildung 21: Skizze kontinuierliche Entwicklung der Bautätigkeit

Gebiete mit landschaftlich angepasster Entwicklung der Bautätigkeit beziehen sich auf eine verstärkte Entwicklung von Siedlung und Landschaft als Einheit.

Im Zentrum steht eine moderate Bautätigkeit unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten (Topografie, Gestaltung Siedlungsrand, Seelage etc.). Es handelt sich um Gebiete mit geringer Dichte an peripheren Lagen (Versorgungs- und ÖV-Qualität sind von untergeordneter Bedeutung). Das Siedlungsgebiet wird weder ausgedehnt noch aufgezonnt und der Erhalt und die Erneuerung der bisherigen Bauweise stehen im Vordergrund. Zum Teil gibt es eine Überschreitung der Dichtevorgaben (max. 32 Raumnutzende/ha gemäss Richtplan), den Umgang damit gilt es zu klären. Dieser Siedlungstyp ist insbesondere entlang der von Streusiedlungen geprägten sonnigen Talflanke verbreitet. Viele Ortsteile von Sarnen grenzen direkt an die Landwirtschaftszone an. Die Ortsteile Stalden und Wilen sind in den letzten 10 Jahren relativ stark gewachsen und es wurden Aussenreserven bebaut. Die Bauvolumen haben teilweise gegenüber der traditionellen Bauweise massiv zugenommen und beeinflussen entsprechend das Landschaftsbild. Hier ist besser auf die Vorgabe der landschaftlich angepassten Siedlungsentwicklung einzugehen. Der typische Streusiedlungscharakter soll durch qualitativ hochwertig gestaltete Siedlungsränder erhalten werden. Das Thema ist dementsprechend als Herausforderung im kantonalen Richtplan festgehalten. Besonders herausfordernd wird diesbezüglich der Umgang mit dem Neubaugebiet Widismatt.



Abbildung 22: Skizze landschaftlich angepasste Entwicklung der Bautätigkeit

Die **Zentrumslagen** verfügen über eine gut mit dem ÖV erschlossene Lage und bieten sich zur gezielten Förderung der Innenentwicklung an. Basierend darauf eignen sich für die Innenentwicklung deshalb prioritär Gebiete in Fussdistanz vom Bahnhof Sarnen oder der Haltestelle Sarnen Nord. Die bauliche Entwicklung geschieht in verdichteter Bauweise, wobei die Schaffung von Wohnangeboten für junge Familien angestrebt wird. Pro Hektare sollten hier mindestens 120 Raumnutzende leben. In Sarnen lassen sich die Zentrumslage aufteilen in ein urbanes Sarnen Nord und Wohngebiete in Zentrumslage. Die Gebiete um den Bahnhof Sarnen Nord bieten Potenzial für eine innovative und etappierte Innenentwicklung und Transformation mit neuen Freiräumen und Verbindungen als Mehrwert der Innenentwicklung. Wohnen und Gewerbe können zum Teil im gleichen Gebäude angesiedelt werden. In Sarnen Ost existiert ein dichtes Wohngebiet in unmittelbarer Nähe von Dorfzentrum und Bahnhof. Die noch vorhandenen Baureserven (z. B. Feld) können für eine qualitative und ergänzende Wohnraumentwicklung genutzt werden. Als Optimierung sollen die Freiräume als Quartiertreffpunkte sowie die Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr aufgewertet werden.

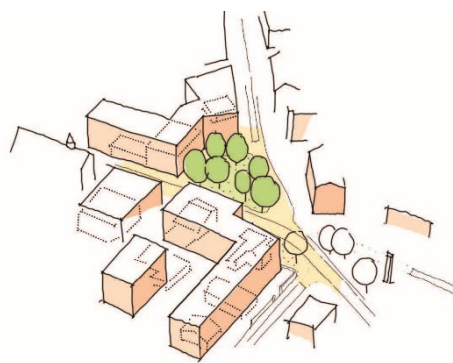


Abbildung 23: Skizze Zentrumslagen

Sarnen hat einen dichten **historischen Dorfkern**. In diesem Bereich wurden bereits einzelnen Strassen aufgewertet, insgesamt ist der Freiraum aber zum Teil stark durch die Verkehrsplanung der letzten 50 Jahre geprägt. Die Weiterentwicklung der **historischen Dorfkern** geschieht unter Wahrung der identitätsstiftenden Ortsbilder. Strukturelle Erneuerungen und Verdichtungen haben in sorgfältiger Abwägung mit den Schutzanforderungen betreffend historische Bauten und deren Umgebung zu erfolgen. Auch dieser Siedlungstyp weist mit mind. 100 Raumnutzenden/ha eine hohe Dichte auf. Eine Aufwertung der Freiräume ist mit Platzräumen und gezielter Erdgeschossnutzung anzustreben.

Vom Richtplan abweichend sollte auch der **Kloster- und Verwaltungsbezirk** als separater Siedlungstyp betrachtet werden. Es handelt sich um ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen mit überdurchschnittlich vielen Grünräumen, die aber teilweise nicht öffentlich zugänglich sind. Der Bezirk nimmt in Sarnen eine ganz spezielle Rolle ein. Die Grosszügigkeit und Grossmassstäblichkeit sind aussergewöhnliche Qualitäten. Bei den Gebäuden handelt es sich grösstenteils um Solitärbauten umgeben von Grünanlagen. Eine hohe Bau- und Freiraumqualität ist aufgrund der historischen Bedeutung unumgänglich. Eine zusätzliche Durchwegung und Öffnung für die Bevölkerung werden vielseitig gewünscht.

Dichte der Raumnutzenden

Wie sieht die Situation in Bezug auf die angestrebte Dichte der Raumnutzenden pro Hektare heute aus? Nachfolgende Karten stellen die absoluten Werte sowie die Abweichungen vom angestrebten Soll-Zustand der verschiedenen Siedlungsentwicklungstypen dar. Die Abbildungen sind im Anhang in vergrösserter Darstellung zu finden. Die Anzahl Raumnutzende setzt sich aus Bewohnenden und Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten) zusammen. Sie wird als Wert pro Hektare standardisiert. Zum einen verlangt der Kanton Obwalden eine Momentaufnahme pro Siedlungsentwicklungstyp, um künftig evaluieren zu können, ob die Entwicklung in die angestrebte Richtung geht. Dies wurde, mit gewissen zusätzlichen Unterteilungen der Quartiere, so umgesetzt (Abbildung 24). Bis auf das Gebiet Türlacher werden die angestrebten Richtwerte der Zentrumslagen noch nicht

erreicht. Bei den Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit liegt die Raumnutzerdichte in der Goldmatt und in der Hofmatt bzw. entlang der Kirchstrasse unter dem angestrebten Richtwert. Dann gibt es bei Gebieten mit landschaftlich angepasster Entwicklung der Bautätigkeit aber auch Orte, wo die Richtwerte überschritten werden. Dies ist beispielsweise im «Spis» in Kirchhofen, in der «Rüti» in Stalden oder in der Wiler Allmend der Fall.

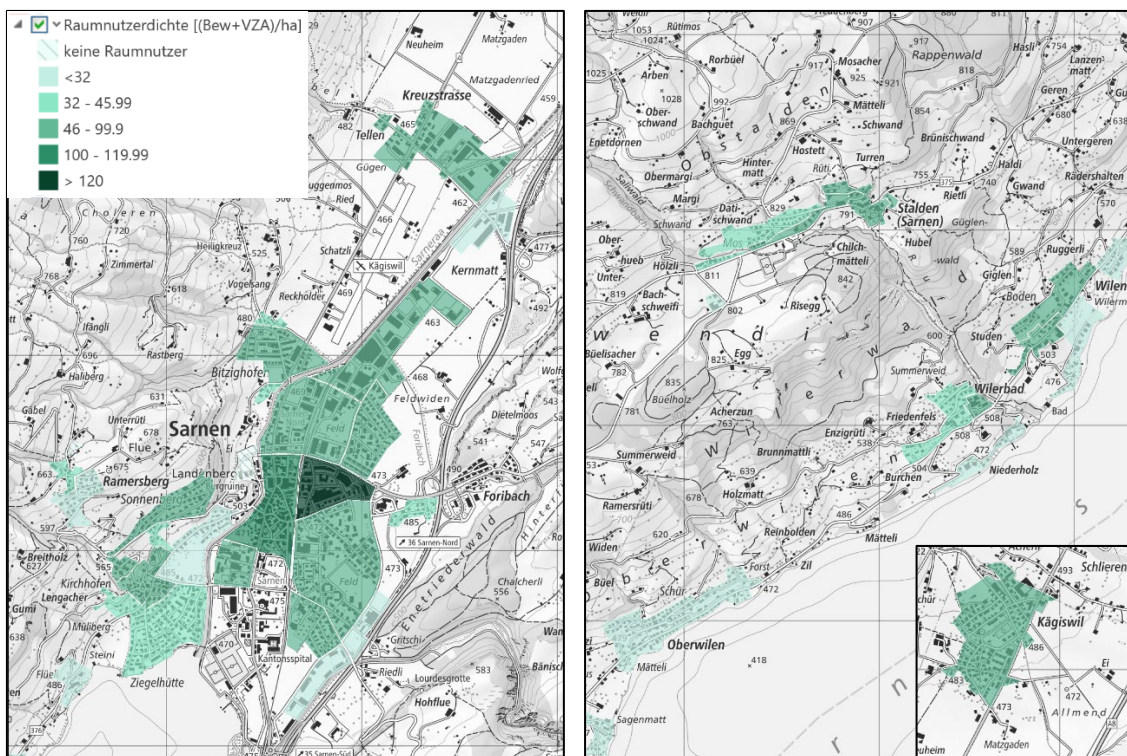


Abbildung 24: Raumnutzende/ha in den definierten Gesamtgebieten der unterschiedlichen Siedlungsentwicklungstypen, GIS Daten AG

Um spezifische Potenziale ausfindig zu machen, ist jedoch eine kleinräumigere Auswertung notwendig (siehe Abbildung 25–Abbildung 32). Die dafür verwendete Darstellung basiert auf zufällig generierten Hektarquadrate. Dies verhindert, dass die Daten durch eine bewusste Einteilung von Gebieten verzogen werden. Gleichzeitig ist die Tatsache klarer ersichtlich, dass die vom BFS erfassten Beschäftigten (in Vollzeitäquivalenten) jeweils an einer bestimmten Adresse registriert sind. Das bewirkt auf grösseren Arbeitsgeländen (über 1 ha), dass an einem Ort sehr viele Raumnutzende aufgeführt sind, während an anderen teilweise keine Raumnutzenden erfasst sind (gut erkennbar beim Sarnen-Center im Türlacher, dem Schulstandort Sarnen Dorf oder der Gemeindeverwaltung im Cher). Es werden sowohl die absoluten Werte mit einer an die Siedlungsentwicklungstypen angelehnten Farbgebung (Abbildung 25 und weitere ungerade Abbildungen), als auch relative Werte in Bezug auf die Richtwerte der unterschiedlichen Siedlungsentwicklungstypen (Abbildung 26 und weitere) dargestellt. Bei den relativen Werten ist eine sorgfältige Lesung notwendig. Die Richtwerte basieren für diesen Analyseteil auf den Siedlungsentwicklungstypen gemäss Vorschlag des Richtplans. So sind Aussagen über allfällig notwendige Anpassungen der Siedlungsentwicklungstypen im REK Sarnen möglich. Rote Flächen bedeuten, dass in diesen Hektar-Quadraten die Zielwerte nicht erreicht werden. Bei grünen Flächen sind die Zielwerte erreicht. Je dunkler die Färbung, desto weiter vom Zielwert entfernt liegt der reale Wert. Die Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit haben als einzige einen definierten Richtwert mit einer Obergrenze (32

Raumnutzenden/ha), alle anderen Gebiete besitzen als Richtwert eine Untergrenze. Dieser Unterschied ist mit der Schraffur hervorgehoben. Entsprechend bedeutet die rote Einfärbung dort, dass der Richtwert überschritten wird.

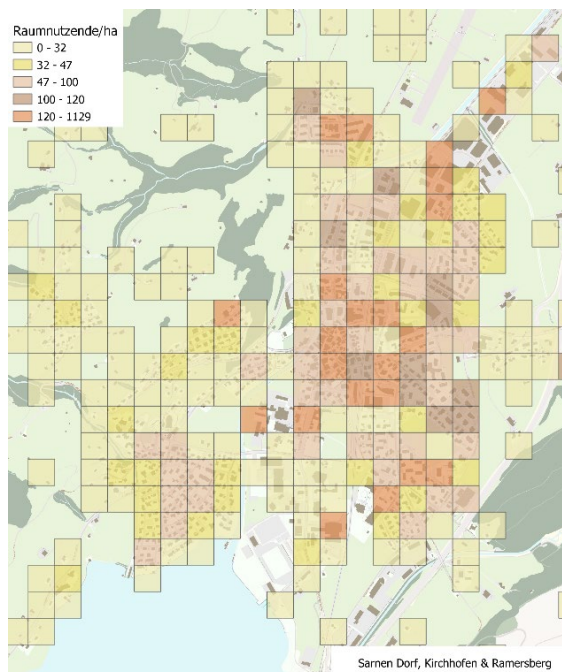


Abbildung 25: Raumnutzende/ha nach Siedlungsentwicklungstypen klassiert in Sarnen Dorf, Kirchhofen & Ramersberg (absolute Werte)

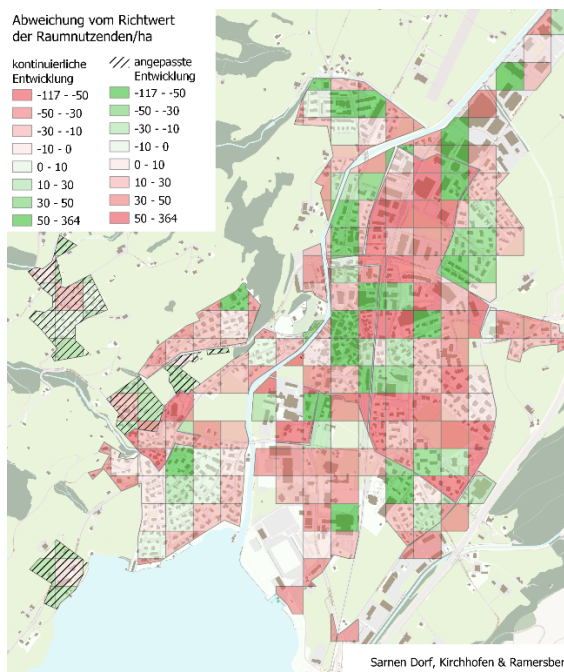


Abbildung 26: Abweichung vom Richtwert der Raumnutzenden/ha in Sarnen Dorf, Kirchhofen & Ramersberg (relative Werte)

Gut erkennbar ist, dass die künftigen Entwicklungsgebiete Im Feld, Marktplatz, Feld oder Hofmatt aktuell noch grosse Abweichungen zum angestrebten Richtwert aufweisen (Abbildung 26). Weiter weisen die Zentrumslagen vielerorts noch zu wenige Raumnutzende auf. Das Seefeld ist im Richtplan als Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit festgehalten. Raumnutzende gemäss Definition gibt es aber grösstenteils nicht und eine bauliche Entwicklung ist zurzeit nicht denkbar, da die Freiräume von der Bevölkerung sehr geschätzt werden. Vielmehr muss eine Antwort ähnlich den Gebieten rund um die Klosteranlagen und der kantonalen Institutionen gefunden werden. Das Gebiet westlich der Haltestelle Sarnen Nord besitzt heute schon eine hohe Dichte und weist mit seiner Nähe zum ÖV das Potenzial zur Zentrumslage auf.

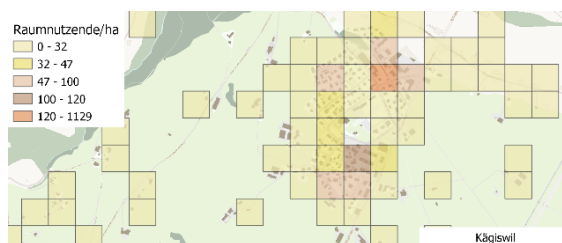


Abbildung 27: Raumnutzende/ha nach Siedlungsentwicklungstypen klassiert in Kägiswil (absolute Werte)

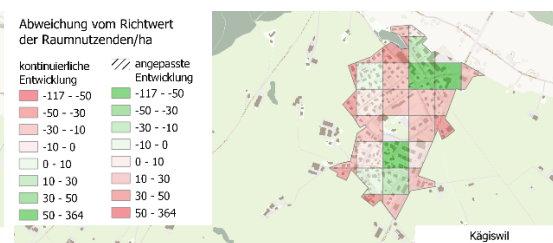


Abbildung 28: Abweichungen vom Richtwert der Raumnutzenden/ha in Kägiswil (relative Werte)

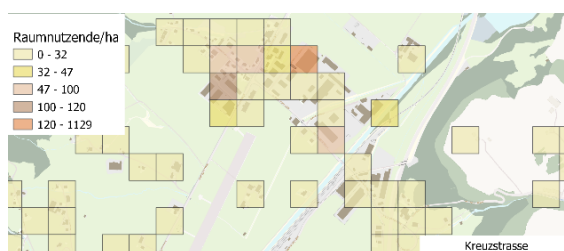


Abbildung 29: Raumnutzende/ha nach Siedlungsentwicklungstypen klassiert in Kreuzstrasse (absolute Werte)

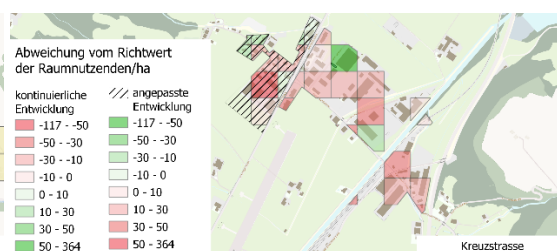


Abbildung 30: Abweichungen vom Richtwert der Raumnutzenden/ha in Kreuzstrasse (relative Werte)

In Kägiswil liegt die Anzahl Raumnutzende/ha in diversen Gebieten unter dem Richtwert (Abbildung 28). Insbesondere entlang der Geri- und Schulhausstrasse ist eine Nachverdichtung denkbar. In Kreuzstrasse sind Realität und Entwicklungsabsichten gemäss Richtplan aktuell vertauscht (Abbildung 30). Während westlich der Brünigstrasse eine zu hohe Dichte im Verhältnis zum Richtwert herrscht, sind die Arbeitsgebiete östlich der Brünigstrasse tendenziell zu wenig arbeitsplatzintensiv. Es muss ein angemessener Ansatz für das Gesamtgebiet gefunden werden.

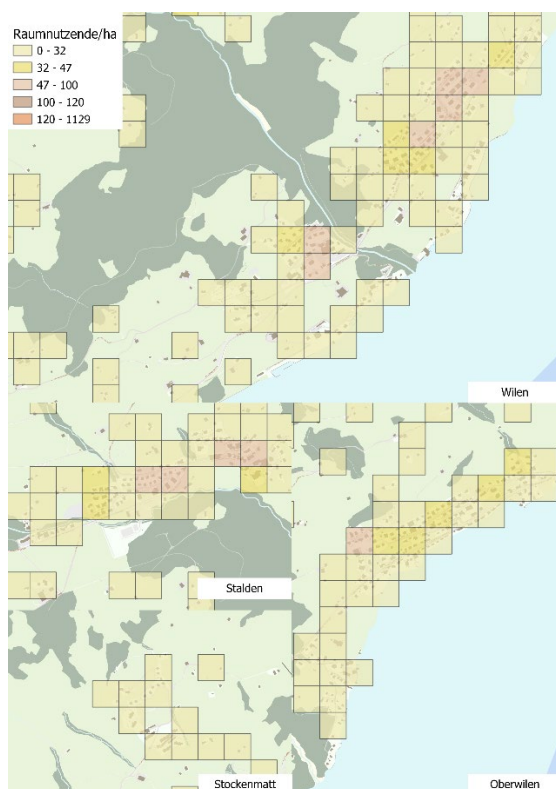


Abbildung 31: Raumnutzende/ha nach Siedlungsentwicklungstypen klassiert in Wilen, Oberwilen, Stalden und Stockenmatt (absolute Werte)

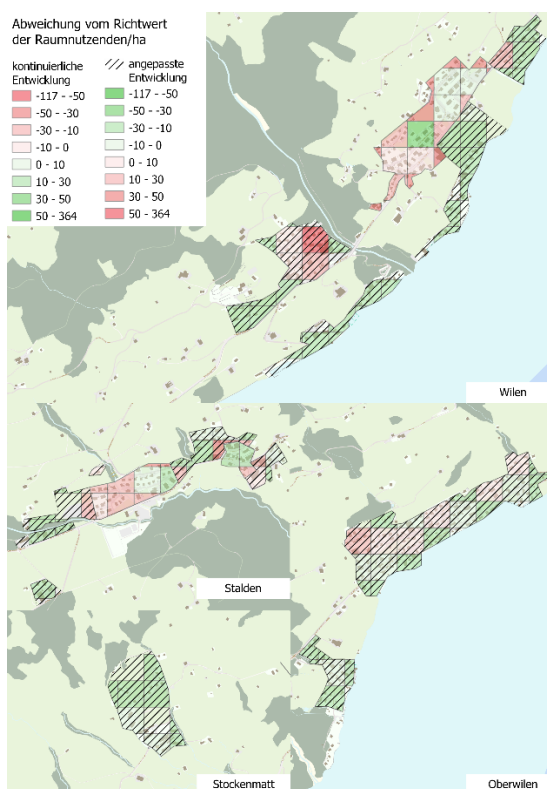


Abbildung 32: Abweichungen vom Richtwert der Raumnutzenden/ha in Wilen, Oberwilen, Stalden und Stockenmatt (relative Werte)

In Wilerbad weist ein kleiner Ortsteil eine höhere Dichte auf (Abbildung 32). Es stellt sich die Frage, ob eine kontinuierliche Entwicklung dort denkbar wäre. Nordwestlich der Strasse in Wilen wird noch nicht überall die für die kontinuierliche Entwicklung geforderte Dichte an Raumnutzenden erreicht. Der westliche Teil von Stalden ist im Richtplan als kontinuierliches Entwicklungsgebiet aufgeführt, wobei die Dichte dafür etwas unter dem Zielwert liegt. Entsprechend ist eine Umklassierung in eine landschaftlich angepasste Bautätigkeit zu prüfen. Der Bereich liegt vom See aus gesehen jedoch hinter einer Kuppe und ist im Landschaftsbild deshalb weniger exponiert. Für die Stockenmatt können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da es sich mit den Ferienhäusern um spezielle Voraussetzungen handelt, die so nicht in der Statistik erfasst werden.

5.1.4 Fazit

Für Sarnen ergeben sich bezüglich der Siedlungsentwicklung folgende zentralen Herausforderungen:

Zentrumsgemeinde

Sarnen ist die Zentrumsgemeinde des Kantons. Die kantonale Raumentwicklungsstrategie fordert eine «gute Versorgung in den Bereichen Gesundheit, Bildung, Kultur und Sport und eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität», mit welcher Sarnen seine überkantonale Ausstrahlung erhalten und ausbauen soll. Insbesondere Sarnen Dorf muss Aufgaben des gesamten Kantons übernehmen, was auch weiterhin zu Mehrbelastungen beispielsweise im Verkehr führen wird. Da diese Entwicklung fast ausschliesslich in Sarnen Dorf stattfinden kann, behandelt das REK Sarnen die Stärkung der Zentrumsrolle, ohne dabei die übrigen Ortsteile ausser Acht zu lassen.

Differenzierte Siedlungsentwicklung

Während Sarnen Dorf als kantonales Zentrum mit vielfältigen Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten weiterentwickelt werden und dafür auch einen Grossteil des prognostizierten Einwohnenden- und Arbeitsplatzwachstum aufnehmen soll, geht es in den Ortsteilen vor allem darum, ihre Qualitäten und Einrichtungen ohne ein massives Wachstum zu erhalten. Dies erfordert eine differenzierte Ausrichtung der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Sarnen und ein Verständnis für die unterschiedlichen Entwicklungspfade der einzelnen Ortsteile. Die kantonale Einteilung in Siedlungsstrukturtypen ist das vorgegebene Instrument, um die unterschiedlichen Entwicklungen zu steuern. Diese unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Ortsteilen und Quartieren werden im REK Sarnen aufgezeigt und sind anschliessend insbesondere in der Nutzungsplanung planerisch zu ermöglichen, beziehungsweise zu sichern.

Prioritäten Innenentwicklung

Sarnen wird weiterwachsen, allerdings nur noch an ausgewählten Orten nach aussen. Der Grossteil des Wachstums wird zukünftig im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden müssen. Die vom Kanton vorgegebenen Siedlungsgrenzen sind generell für die nächste Richtplanperiode als gegeben anzunehmen. Neben der umsichtigen Mobilisierung von noch un bebauten Siedlungsentwicklungspotenzialen und Baulücken wird das Wachstum daher auch in bestehenden Siedlungsgebieten stattfinden müssen. Diese für Sarnen relativ neue Form der Siedlungsentwicklung muss zwingend mit einer Steigerung der Qualität einhergehen. Entsprechend braucht es strategische Gebiete der Siedlungsentwicklung nach innen mit entsprechenden Qualitätsvorgaben. Das REK Sarnen identifiziert diese strategischen Gebiete, zeigt ihre Entwicklungsmöglichkeiten auf und nimmt eine Priorisierung vor. Der Nutzungsplanung kommt die Aufgabe zu, die angestrebte Entwicklung im Rahmen der neuen gesetzlichen Vorgaben zu ermöglichen.

Umgang mit der Erhöhung der Anzahl an Raumnutzenden

Insbesondere in den Zentrumslagen werden die kantonalen Richtwerte der Raumnutzenden pro Hektare vielerorts noch nicht erreicht. Hier muss die Nutzungsplanung geeignete Antworten liefern. Teilweise sind die vorgeschlagenen Siedlungsentwicklungstypen des Kantons im REK Sarnen zu hinterfragen und gegebenenfalls anzupassen.

5.1.5 Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien des REK Sarnen

Ausscheidung Zentrumslagen

Die Zentrumslagen werden im Vergleich zum kantonalen Vorschlag etwas ausgeweitet. Dies einerseits südlich des Bahnhofs Sarnen rund um die Residenz «am Schärme» sowie westlich des Bahnhofs Sarnen Nord beidseits der Brünigstrasse. Beide Gebiete liegen erschliessungstechnisch gut und eignen sich für eine weitere Innenentwicklung. Zum Teil bestehen (kleine) unbebaute Reserven, wo die angestrebte Dichte einfacher zu erreichen ist als in bestehenden Einfamilienhausquartieren wie in Sarnen Ost. Im Dreieck zwischen Flüelistrasse, Ennetriederweg und Militärstrasse entspricht die Bebauungstypologie bereits einer Zentrumslage. Die Gebiete westlich der Haltestelle Sarnen Nord weisen bereits heute eine hohe Dichte auf und eignen sich in Kombination mit der Nähe zum ÖV hervorragend als Zentrumslagen.



Abbildung 33: Vorschlag Zentrumsgebiete gemäss Erläuterungsbericht des kantonalen Richtplans

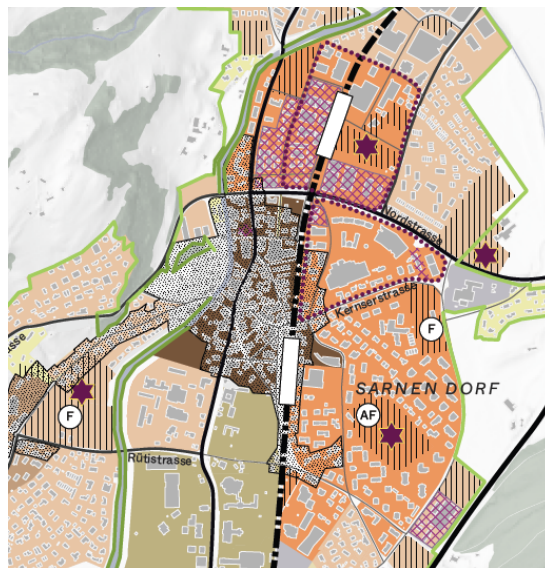


Abbildung 34: Zentrumgebiete im REK Sarnen

Weitere historische Dorfkerne

Im Richtplan nicht aufgeführt sind die historischen Ortskerne von Kägiswil, Ramersberg, Stalden, Wilen und Wilerbad. Da sie als wichtig und wertvoll eingeschätzt werden, sind sie im REK Sarnen explizit dargestellt. Auch in diesen Ortskernen sind erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Sie sind zudem bereits heute im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung verankert.

Erweiterter Klosterbezirk

Von den anderen Siedlungsentwicklungstypen gesondert behandelt wurden die Gebiete rund um die Klosteranlagen und die grossen kantonalen Institutionen (Kantonsspital und Kantonsschule).

Die Gebiete werden im REK Sarnen als «erweiterter Klosterbezirk» bezeichnet. Grundsätzlich stehen sie für die Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Sarnen kann die dortigen Entwicklungen nur sehr begrenzt beeinflussen und auch Aussagen zur Dichte der Raumnutzenden sind dort wenig sinnvoll. Die Gebiete zeichnen sich durch hohe Grünraumanteile aus, wobei weite Teile nicht zugänglich sind. Auch das Seefeld wird hier eingeordnet. Während es im Richtplan als Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit festgehalten ist, gibt es dort grösstenteils keine Raumnutzende gemäss Definition und eine bauliche Entwicklung ist zurzeit nicht denkbar, da die Freiräume von der Bevölkerung sehr geschätzt werden.

Gewerbegebiet Kreuzstrasse

Die im Richtplan aufgeführte landschaftlich angepasste Entwicklung der Bautätigkeit im westlichen Teil Kreuzstrasse entspricht in Bezug auf die Dichte der Raumnutzenden nicht den heutigen Tatsachen. Die aktuelle Situation stellt sich gerade gespiegelt über die Brünigstrasse dar. Deshalb wird das ganze Gebiet dem Siedlungsentwicklungstypen «kontinuierliche Entwicklung» zugeordnet. Hier ist es jedoch sinnvoll, von einer zu starren Definition der Siedlungsentwicklungstypen über die Anzahl Raumnutzende abzuweichen, da aus Sicht der Erschliessung zu viele Arbeitsplätze in Kreuzstrasse nicht zielführend sind.

Zusätzlich wird im Gewerbegebiet Kreuzstrasse ein kommunales Arbeitsgebiet ausgeschieden, das als strategisches Ortsentwicklungsprojekt voranzutreiben ist. Es gibt in diesem Gebiet noch freie Flächen, die als Neubaugebiet entwickelt werden sollen. Gleichzeitig definieren die Strategien zu den Arbeitsgebieten das Gebiet als «für Produktion und produktionsbezogene Dienstleistungen zu sichern», wobei implizit keine hohe Dichte angestrebt wird. Dies unterstreicht die Einstufung als zu sicherndes «Eignungsgebiet für flächenextensive Nutzungen». In diesem Segment gilt es insbesondere, für in der Gemeinde ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten verfügbar zu machen. Mit diesen Spezifikationen kann das Gebiet als strategisches Ortsentwicklungsprojekt bezeichnet werden, obwohl die verkehrliche Erschliessung – insbesondere mit dem ÖV – Schwächen aufweist. Mit einem Halbinschluss Kernmatt wäre die direkte Erschliessung auf das übergeordnete Netz für MIV und Werkverkehr gegeben, von einer arbeitsplatzintensiven Nutzung müsste aber weiterhin in jedem Fall abgesehen werden.

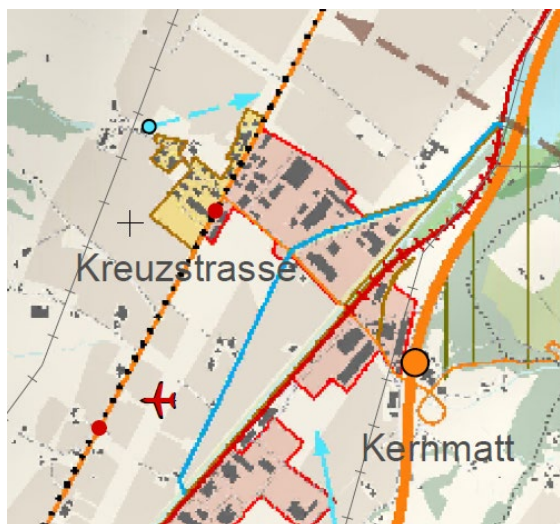


Abbildung 35: Situation Kreuzstrasse gemäss Richtplan



Abbildung 36: Situation im REK Sarnen mit strategischem Ortsentwicklungsprojekt

Siedlungsgebiet Wilen

Das Gebiet Boden in Wilen wird im REK Sarnen als Neubaugebiet ausgewiesen. Im kantonalen Richtplan ist als Siedlungsentwicklungstypologie eine kontinuierliche Entwicklung festgehalten und das Gebiet liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen. Der Richtplantext spezifiziert das Gebiet als «Grünfläche innerhalb Siedlungsgebiets». Andere solche Grünflächen (z. B. in der Obere-Allmend) sind im Richtplan explizit nicht als kontinuierliches Entwicklungsgebiet dargestellt. Da es sich um eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets handelt, ist eine bauliche Entwicklung nach der Zuweisung einer passenden Bauzone naheliegend. Entsprechend sieht das REK Sarnen ein Neubaugebiet vor.



Abbildung 37: kontinuierliche Entwicklung gemäss Richtplan



Abbildung 38: Grünfläche gemäss Richtplantext



Abbildung 39: Neubaugebiet im REK Sarnen

Entwicklungsgebiet Foribach

Die Erweiterung des Siedlungsgebiets im neuen Arbeitsgebiet Foribach soll sich anders als vom Richtplan vorgesehen auch der Nordstrasse entlang Richtung Osten erstrecken. Die im REK Sarnen dargestellte Variante ist als Entweder-oder in Bezug auf die Ausdehnung nach Norden oder Osten zu verstehen. Dies erhöht die Flexibilität zur Anordnung der vom Kanton vorgesehenen 3 ha, je nach Nutzungen und Gestaltungsmöglichkeiten der anzusiedelnden Unternehmen. Die Darstellung der Siedlungsgrenze im REK Sarnen entspricht jener im kantonalen Richtplan, je nach Ausdehnung des Entwicklungsgebiets muss die Siedlungsgrenze nachträglich angepasst werden.



Abbildung 40: Siedlungsgrenze Foribach gemäss Richtplan



Abbildung 41: Siedlungsgrenze im REK Sarnen

5.2 Wohnen und Wohngebiete

Beim Wohnen stehen zwei Aspekte im Zentrum: Die Verfügbarkeit von Potenzialen sowie das quantitative und qualitative Angebot an Wohnraum. Beide Aspekte sind im REK Sarnen thematisiert, wobei vor allem der zweite Aspekt sich häufig räumlich darstellbaren Strategien entzieht. Daher wird nach der Fertigstellung des REK Sarnen eine Wohnstrategie erarbeitet. Diese soll den Wohnungsmarkt in Sarnen detailliert beleuchten und strategische Aussagen zur Wohnraumentwicklung machen. Sie ergänzt das REK Sarnen, ist damit ebenfalls behördenverbindlich und dient als Basis für die Nutzungsplanung.

Das Unterkapitel «Wohnen und Wohngebiete» ist wie folgt aufgebaut:

- Zuerst erfolgt eine Einordnung der Wohnsituation in Sarnen. Der Abschnitt geht auf Nachfrage und Angebot sowie, daraus abgeleitet, die Preise von Wohnraum ein und differenziert die Wohnlagen in Sarnen.
- Das quantitative Wohnangebot hängt im Kontext der Innenentwicklung auch von der baulichen Dichte in Wohngebieten ab. Dieser Abschnitt geht darauf ein, welche Quartiere tendenziell unternutzt sind und wo eine höhere Dichte entsprechend zu mehr Wohnungen beitragen könnte.
- Zum Schluss geht das Unterkapitel auf das qualitative Angebot an Wohnraum, insbesondere die unterschiedlichen Wohnformen ein. Der Abschnitt befasst sich mit Wohnraum für Familien, ältere Menschen und weiteren Wohnformen.
- Aus diesen Analyseelementen erfolgt das Fazit.
- Zur Abstimmung zwischen übergeordneten Planungsvorgaben, dem REK Sarnen und dem Planungsbericht werden gewisse Inhalte und Überlegungen speziell erläutert.

5.2.1 Wohnungsmarkt in Sarnen

Mit bis anhin genügend verfügbarem Bauland, war in Sarnen beim Wohnen eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Dieser Abschnitt geht darauf ein, wie der Wohnungsmarkt heute in Sarnen aussieht.

Nachfrage, Angebot sowie Preis von Wohnraum

Im Kanton Obwalden liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person mit 49,4 m² bedeutend über dem schweizerischen Durchschnitt von 46,6 m² (Stand 2021). Dies dürfte nicht ausschliesslich mit den Platzbedürfnissen der Bevölkerung zusammenhängen, sondern auch vom angebotenen Wohnraum beeinflusst werden. Eine Auswertung der Raiffeisen Obwalden deutet darauf hin, dass mehr Menschen mit einer kleineren Wohnung zufrieden wären, als sie wohl schlussendlich beziehen. Darauf deutet das Missverhältnis zwischen den nachgefragten Mindestzimmerzahlen und den angebotenen Zimmerzahlen hin. Es wünschen sich fast doppelt so viele Menschen eine 1-2 Zimmer-Wohnung, wie effektiv angeboten werden (Abbildung 42). Bei den 3-4 Zimmer-Wohnungen übersteigt hingegen das Angebot die Nachfrage um ca. einen Drittel.

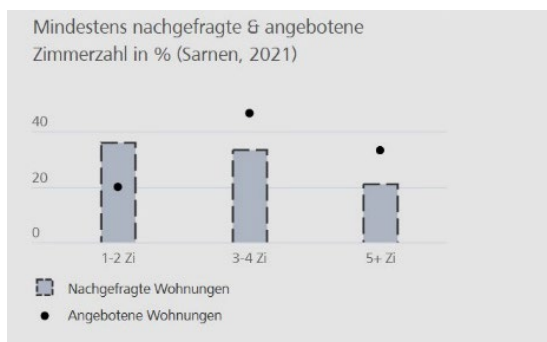


Abbildung 42: Nachfrage- und Angebotsübergang gemäss Raiffeisen Bank Obwalden

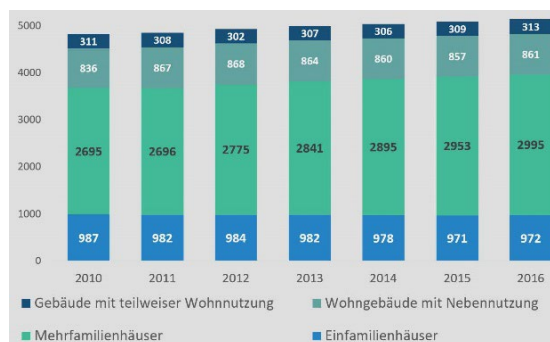


Abbildung 43: Entwicklung der Anteile der unterschiedlichen Wohnformen

Abgesehen von der reinen Wohnfläche zeigt sich in Sarnen eine Tendenz zur Stapelung von Wohnflächen. Von 2010-2016⁴ wuchs bei den Wohngebäuden insbesondere und fast ausschliesslich der Anteil an Mehrfamilienhäusern. Die anderen Kategorien blieben relativ stabil. Ein wichtiger Grund dafür ist, dass in Sarnen fast keine Einfamilienhäuser mehr gebaut werden können. Reserveflächen gibt es nur noch vereinzelt. Bei Ersatzneubauten an zentralen Lagen werden zudem aus Einfamilienhäusern oft Gebäude mit mehreren Wohnungen. Dies ist raumplanerisch erwünscht und schweizweit zu beobachten. Allerdings kann so der Wunsch vieler junger Familien nach einem Einfamilienhaus nicht erfüllt werden. Das bedeutet auf Angebotsseite, dass im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung weniger Einfamilienhäuser angeboten werden.

Wie wirken sich in Sarnen Nachfrage und Angebot auf die Preise für Wohnraum aus? In der Bevölkerung ist die Auffassung verbreitet, dass sich der Wohnraum verteuert habe. Eine Aufschlüsselung in Mietpreise und Preise für Wohneigentum sowie Vergleiche mit anderen Regionen und der Schweiz ermöglichen dazu präzisere Aussagen.

Die Mieten sind wie in der ganzen Schweiz auch im Kanton Obwalden angestiegen. Über den gesamten Wohnungsbestand gesehen liegen die Mieten im Kanton Obwalden mit einem Mietpreis von CHF 14.50 pro m² etwas unter dem schweizerischen Durchschnitt von CHF 16.50 pro m². Ähnlich sieht es auch bei den Mieten pro m² für neueren Wohnraum aus, wobei diese Angaben aufgrund weniger Beobachtungen mit Vorsicht zu geniessen sind. Dieses Bild festigt sich weiter beim Blick auf die Mietpreise pro Anzahl Zimmer, wobei dafür keine Aufschlüsselung nach Bauperiode verfügbar ist. Leicht überdurchschnittliche Mietpreise lassen sich bei Neubauten aus den letzten 10 Jahren beobachten, wenn die Daten nicht auf die Zimmerzahl oder m² bezogen werden. Die statistische Datenlage ermöglicht nur ein Fazit unter Vorbehalt: Die Werte könnten darauf hindeuten, dass in den letzten Jahren in Obwalden überdurchschnittlich viel grosser Wohnraum (im Vergleich zur gesamten Schweiz) mit entsprechend hohen Mietpreisen entstanden ist. Zum Vergleich der Mietpreise unter den Obwaldner Gemeinden liegen keine Daten vor.

Beim Wohneigentum ist die Preissteigerung klar vorhanden. Sarnen wird vom BFS als «städtische Gemeinde ausserhalb einer Agglomeration» bezeichnet. Die Preisentwicklung von Wohneigentum im Vergleich zum Vorquartal betrug für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammen 1,7 %, was über dem schweizerischen Schnitt von 1,2 % liegt. Spannend ist der Vergleich mit dem benachbarten Sachseln: als sogenannte intermediäre Gemeinde ist der gesamte Preisanstieg dort mit 2 % noch höher. Teilt man diesen Wert auf, fällt auf, dass der Preisanstieg in Sarnen auf Ein-

⁴ Die Daten sind nur für diesen Zeitraum verfügbar.

familienhäuser (1,8 %) höher ist als in Sachseln (0,8 %), während es bei Eigentumswohnungen genau umgekehrt ist (1,6 % in Sarnen und 3,3 % in Sachseln). Alle anderen Gemeinden des Kantons gelten als ländliche Gemeinden und weisen eine negative Preisentwicklung auf. Wird das Preisniveau betrachtet, weisen Sarnen und Engelberg sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch den Eigentumswohnungen im Kanton Obwalden die höchsten Preise auf (Abbildung 45). Wird als Referenz die gesamte Schweiz angeschaut, ist die Entwicklung der Eigenheimpreise im Kanton Obwalden mit dem schweizerischen Durchschnitt vergleichbar (Abbildung 44).



Abbildung 44: Preisindex Eigenheime Schweiz und Kanton Obwalden

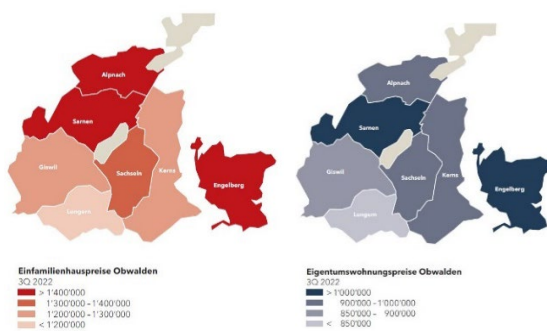


Abbildung 45: Preisniveau Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den Gemeinden des Kantons Obwalden

Wohnlagen und Wohnangebote in Sarnen

In Sarnen Dorf gibt es mehrere Quartiere, die hauptsächlich Wohnnutzung beinhalten. Es sind dies Sarnen Ost, Kirchhofen, Sonnenberg, Bünten, Bitzighofen sowie die ausserhalb gelegenen Ortsteile. Wenn auch nicht sehr ausgeprägt, lassen sich doch einige Charakteristika der verschiedenen Wohnquartiere ausmachen. Eine Betrachtung der Altersverteilung zeigt auf, dass in Wilen überdurchschnittlich viele frisch pensionierte Menschen leben. 42 % der Bevölkerung in Wilen ist zwischen 50 und 74 Jahre alt, während dieser Anteil in der gesamten Gemeinde Sarnen nur 35 % beträgt. Für Wilen stellt sich die Frage, ob die demografische Alterung weitergeht und nun vermehrt auch in den Altersbereich der über 80-Jährigen vorstösst, oder ob aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Hanglage, peripher) im höheren Alter vermehrt ein Umzug an zentralere Wohnlagen angestrebt wird. Heute weisen Sarnen Dorf und Ramersberg die höchsten Anteile bei den über 80-Jährigen auf. Abgesehen von den genannten Ortsteilen umfasst die Gemeinde Sarnen ein umfangreiches Streusiedlungsgebiet, zu welchem leider keine separaten Auswertungen zur Altersstruktur der Bevölkerung vorliegt. Aus Kerns liegen aber gemäss Wohnkalkulator der HSLU Anhaltspunkte vor, dass im Streusiedlungsgebiet ein erhöhter Anteil älterer Menschen lebt. Dieser mögliche Sachverhalt sollte auch in Sarnen beachtet werden.

Auch zur jungen Bevölkerung lassen sich Aussagen machen. Kägiswil und Stalden haben den höchsten Anteil bei den unter 40-Jährigen (ca. 47 %), Wilen den tiefsten (37 %). In Kägiswil gibt eine starke Altersfraktion bei den 25- bis 39-Jährigen. In Stalden wiederum gibt es dank einem in den letzten 10 Jahren entwickelten EFH-Quartier einige Familien, die einen Gegenpol zur ebenfalls sichtbaren demografischen Alterung darstellen.

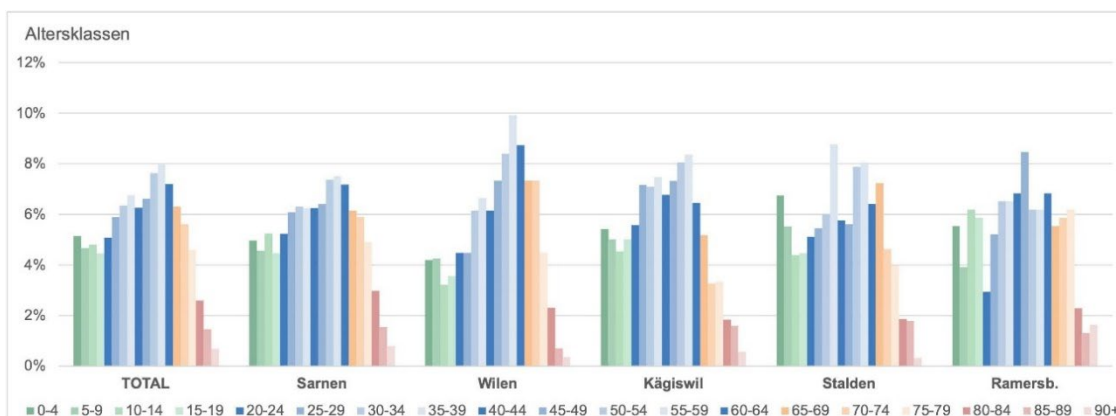


Abbildung 46: Altersstrukturen in den Ortsteilen von Sarnen gemäss Wohnkalkulator Sarnen 2021

Auch bezüglich des Alters des Gebäudebestands bestehen gewisse Unterschiede zwischen den Ortsteilen (siehe Abbildung 47). Insgesamt ist der Gebäudebestand der gesamten Gemeinde Sarnen abgesehen von geringen Anteilen aus den Zwischen- und Nachkriegsjahren sowie den 60er-Jahren relativ gleichmässig über die Jahre verteilt (HSLU, 2021). Ortsteilspezifisch fällt auf, dass es vor allem in Stalden und Ramersberg noch viele sehr alte Gebäude aus der Zeit vor 1919 gibt. Wilen hebt sich wiederum durch seinen überproportional neuen Gebäudebestand ab.

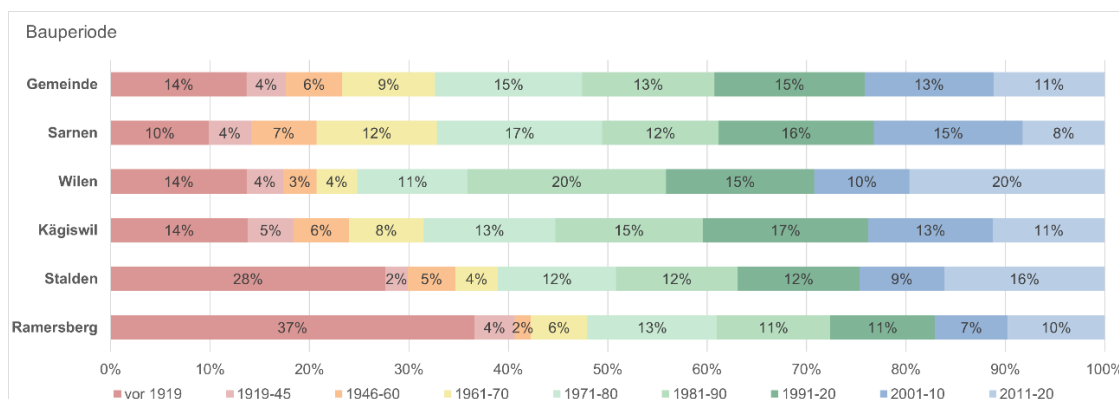


Abbildung 47: Gebäudealter nach Ortsteilen gemäss Wohnkalkulator Sarnen 2021

Die Attraktivität der Wohnlagen wird neben gewissen objektiven Faktoren auch von der subjektiven Wahrnehmung durch die Bevölkerung beeinflusst. Im Rahmen der nicht repräsentativen Online-Umfrage wurde die Bevölkerung von Sarnen gefragt, wo sie gerne wohnen möchte und welche Gebiete für sie für das Wohnen eher nicht in Frage kommen (siehe Abbildung 48).

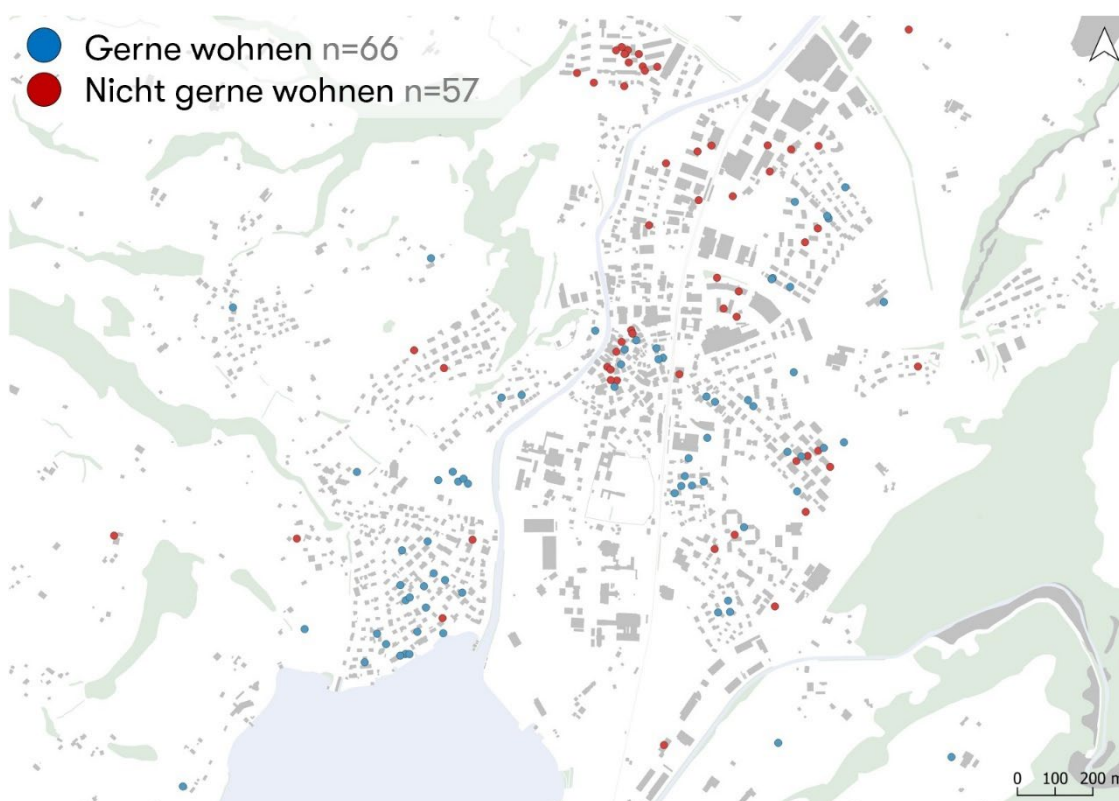


Abbildung 48: Beliebte und weniger beliebte Wohngebiete gemäss Online-Umfrage, Herbst 2022

Sehr beliebt zum Wohnen ist das Wohnquartier in Kirchhofen. Auch in Sarnen Ost gibt es diverse beliebte Orte. Interessant ist, dass die Meinungen bezüglich des Zentrums von Sarnen stark auseinander gehen. Wenig beliebt sind die Quartiere Bitzighofen und Sarnen Nord (abgesehen vom Quartier Bünnten).

5.2.2 Anzahl Wohnungen erhöhen

Neben den bereits im Kapitel 5.1 behandelten unbebauten Potenzialen ist für die Siedlungsentwicklung nach innen auch die Entwicklung im Bestand eine zentrale Möglichkeit, um zusätzliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung im Bestand kann über zwei unterschiedliche Mechanismen geschehen. Diese werden im Folgenden erläutert.

Baulich unternutzte Parzellen gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement

Eine Möglichkeit zur Identifizierung von baulich unternutzten Parzellen ist der Abgleich mit dem aktuell rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Sarnen. Ziel ist dabei, Parzellen zu identifizieren, auf welchen die maximal mögliche Ausnutzung mit den bestehenden Gebäuden nicht erreicht wird. Eine Auswertung des Kantons zum Überbauungsstand zeigt auf, wo es potenziell unternutzte Parzellen gibt. Diese Auswertung ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da sie auf einzelne Parzellen bezogen ist und bei Wohnbebauungen im Stockwerkeigentum die gemeinsamen Freiflächen abparzelliert wurden. Deshalb wird hier auf eine Abbildung verzichtet. Eine detaillierte Auswertung mit einem entsprechenden Analysetool wurde von der Gemeinde Sarnen jedoch nicht vorgenommen. Eine aussagekräftige Einschätzung ist deshalb schwierig und es wird auf eine Abbildung verzichtet. Erschwert wird die Beurteilung auch aufgrund der 66 Quartierpläne, die es in Sarnen aktuell gibt. Da sie je nach Gestaltung eine höhere Ausnutzung als in der Regelbauweise ermöglichen, ist das dadurch entstehende Potenzial zusätzlich schwierig einzuschätzen. Für das REK Sarnen sind basierend auf den gültigen Bestimmungen unternutzte Parzelle vor allem dort von Bedeutung, wo aus Sicht der Ortsentwicklung eine innere Entwicklung sinnvoll erscheint.

Konkrete Massnahmen sind in die Nutzungsplanung aufzunehmen. Mindestens ebenso wichtig ist, wo allfällige Aufzonungen vorzusehen sind, was der zweite Mechanismus besser aufzeigt.

Quartierdichte gemäss Richtwerten der Siedlungsentwicklungstypen

Insbesondere die in Abschnitt 5.1.3 eingeführten «Zentrumslagen» und «Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» sehen eine hohe Dichte an Raumnutzenden/ha vor. Da der Richtwert an Raumnutzenden/ha sowohl Bewohnende als auch Arbeitsplätze einschliesst, wurden die Gebiete mit Potenzial für eine dichtere Bauweise bereits weiter oben behandelt. Hier soll deshalb nur noch auf die reinen Wohnquartiere ohne Mischnutzungen eingegangen werden.

In Zentrumslagen werden mindestens 120 Raumnutzende/ha angestrebt. Dieser Wert wird in reinen Wohngebieten nur in wenigen Hektarquadraten erreicht (siehe Abbildung 49). In der Abbildung sind die Bewohnenden/ha sowie schraffiert die rechtsgültigen Zonen mit reiner Wohnnutzung dargestellt. Soll der Schwellenwert von 120 Raumnutzenden/ha erreicht werden, gäbe es in weiten Teilen der Zentrumslagen in Sarnen Ost bei den reinen Wohnnutzungen ein beachtliches theoretisches Potenzial zur Nachverdichtung. Zu beachten ist dabei immer, dass eine geringe Nutzerdichte nicht automatisch mit einer geringen baulichen Dichte gleichzusetzen ist. Es kann sich beispielsweise auch um stark unternutzte Parzellen handeln, wenn nur wenige Personen ein grosses Gebäude bewohnen. In reinen Einfamilienhaus-Quartieren ist der Richtwert jedoch auch mit einer guten Auslastung der Einfamilienhäuser (4 Personen pro Haushalt) nicht zu erreichen. Auch in Kirchhofen und Sonnenberg liegt die Anzahl Bewohnende/ha häufig unter dem Richtwert für Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit. Hier ist jedoch bei der Interpretation Vorsicht geboten, da diverse Hektarquadrate nicht ausschliesslich Bauzonen, sondern auch Nicht-Baugebiet abdecken und die Werte so naheliegenderweise nach unten verzogen werden.

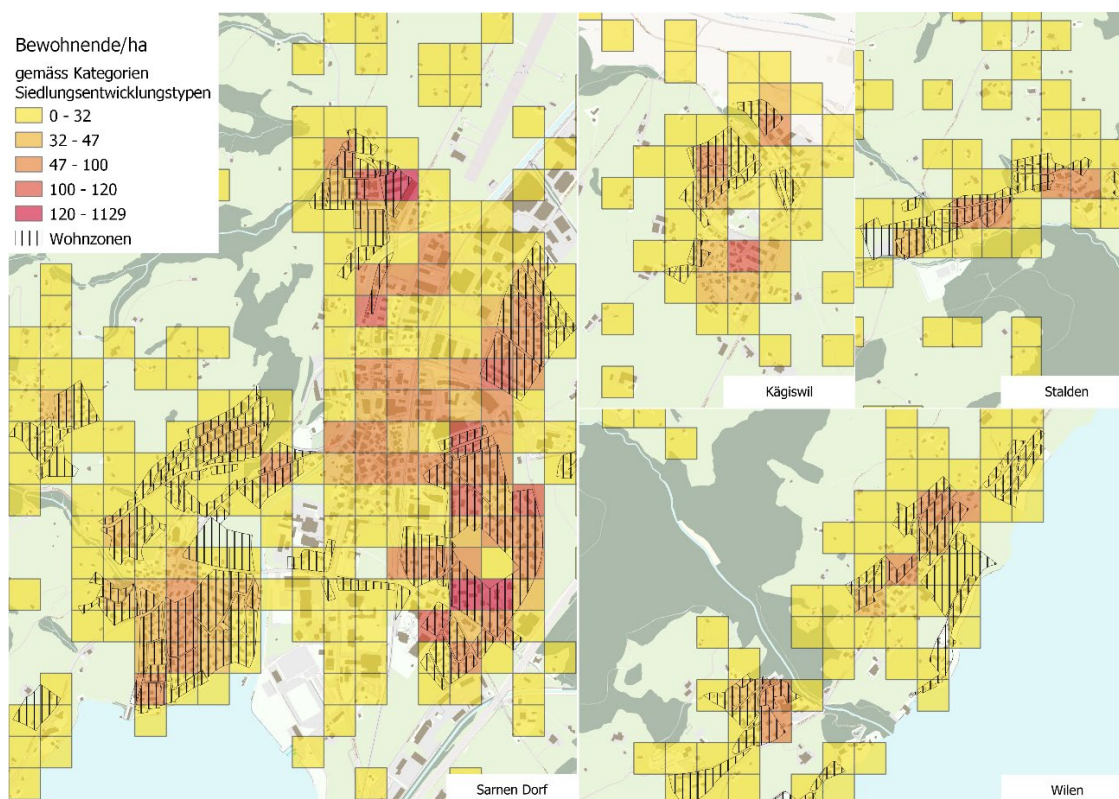


Abbildung 49: Bewohnende pro Hektare kategorisiert nach Richtwerten des kantonalen Richtplans, BFS 2020

5.2.3 Vielseitige Wohnformen

Der kantonale Richtplan gibt den Gemeinden vor, dass sie bei ihren Planungen sowohl die Bedürfnisse von jungen Familien als auch älteren Menschen berücksichtigen müssen. Dies gilt auch in Bezug auf das Wohnen. Wird für Erstere angemessener Wohnraum zur Verfügung gestellt, kann dies die Abwanderung von Familien sowie jungen, gut ausgebildeten Menschen verhindern. Für Letztere sind angepasste Wohnmöglichkeiten ein geeigneter Weg, um Selbstständigkeit und passende Wohnungsgrössen im Alter zu ermöglichen. Zentral ist für beide Zielgruppen die Verfügbarkeit von passendem Wohnraum. Diesen wiederum gilt es in Gebieten anzusiedeln, welche die für die Zielgruppe wichtige Infrastruktur (Versorgungsmöglichkeiten, Schulraum, sichere Verkehrswege für die aktive Mobilität, Freiräume etc.) zur Verfügung stellen.

Unabhängig von den beiden genannten Zielgruppen besteht auch in der übrigen Bevölkerung das Bedürfnis nach zeitgemässen und vielseitigen Wohnformen. Von den Bewohnerinnen und Bewohnern Sarnens wurde bei mehreren Gelegenheiten der Wunsch nach unterschiedlichen Wohnangeboten geäussert. Dies kam auch in der Online-Umfrage so zum Ausdruck (Abbildung 50). Die Spannweite der gefragten Wohnformen ist dabei sehr weit. Am meisten Zuspruch erhielt das Generationenwohnen, was aufgrund der Altersstruktur in Sarnen eine vielversprechende Erweiterung des Wohnangebots sein dürfte. Neben sehr vielseitig ausgestaltbaren «alternativen Wohnformen» wird insbesondere auch dem Wohnraum für Familien ein hoher Stellenwert beigemessen.

Welche Wohnformen fehlen Ihnen? n=102

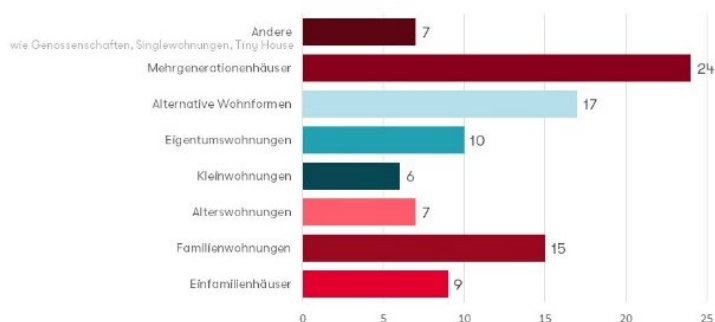


Abbildung 50: Gewünschte Wohnformen gemäss Online-Umfrage, Herbst 2022

Dass Aussagen zu den Wohnformen notwendig sind, unterstreicht auch der Genehmigungsbericht des Bundesrats zum kantonalen Richtplan. Er fordert in der nächsten Überarbeitung die Ergänzung von Aussagen zu kostengünstigem Wohnraum. Alternative Wohnformen oder Wohnangebote zu Kostenmiete gibt es in Sarnen bisher nicht. Folgende Wohnformen sollten in der Wohnstrategie daher diskutiert werden:

- zeitgemässe Alterswohnungen
- Genossenschaftliche Wohnformen
- Wohnangebote für Familien
- Mehrgenerationenangebote
- Klein- und Clusterwohnungen

Gerade als kantonales Zentrum ist Sarnen am ehesten dafür prädestiniert, diese Bedürfnisse im Kanton Obwalden abzudecken. Darauf soll ein besonderes Augenmerk gelegt werden und die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen werden.

5.2.4 Fazit

Sarnen besitzt in Bezug auf das Wohnen zentrale Herausforderungen. Weil dazu ein bewusster Impuls erfolgen muss, der über die Steuerungsmöglichkeiten der Ortsplanung hinaus geht, besteht der bereits einleitend erwähnte Bedarf nach einer Wohnstrategie. Hier werden nur die fürs REK Sarnen relevantesten Aspekte aufgenommen:

Qualitativ hochwertigen verdichteten Wohnraum schaffen

Schon heute werden in Sarnen fast ausschliesslich Mehrfamilienhäuser gebaut, was einerseits ein Zeichen für eine zunehmend dichtere Bauweise ist, andererseits der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig begrenzten Flächen entspricht. Auch weiterhin wird der Zuwachs an Wohnungen innerhalb des Siedlungsgebiets erfolgen müssen. Dies kann über Massnahmen zur Baulandmobilisierung oder angemessene Umzonungen erfolgen. Das REK Sarnen identifiziert Gebiete mit Potenzial für verdichteten Wohnraum und macht Aussagen zur Qualität und Einordnung in die umliegenden Wohngebiete.

Unterschiedliche Wohnformen anbieten

Zukünftig wird es eine Aufgabe für Sarnen sein, ein diverseres Wohnangebot wie bisher anzubieten – einerseits, um «dem Wegzug von Familien und jungen Paaren in die Zentren entgegenzuwirken» und andererseits, um dem demographischen Wandel zu begegnen. Neben dem Ausbau von Möglichkeiten für das Alterswohnen wurden alternative Wohnformen an mehreren Anlässen von der Bevölkerung gewünscht und sind auch im Leitbild Sarnens verankert. Die im kantonalen Richtplan geforderte Realisierung zeitgemässer Wohnformen ist zumindest zu Beginn kein Selbstläufer und muss von der Gemeinde aktiv begleitet, gefördert und eingefordert werden. Dies gilt insbesondere für genossenschaftliche Angebote, die in Sarnen noch nicht existieren. Das REK Sarnen zeigt grundsätzlich mögliche Wohnformen und geeignete Standorte auf und integriert sie in die räumliche Entwicklungsstrategie. In der Nutzungsplanung können Vorgaben in gewissen Zonen oder Gebieten diskutiert werden. Dies bedarf allerdings einer klaren Positionierung der Gemeinde und der Politik.

5.2.5 Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien

Familiengerechtes Wohnen

Im REK Sarnen werden grössere unbebaute Gebiete, die sich aufgrund ihrer Lage für Familien besonders eignen, bezeichnet. In der Entwicklung der Gebiete ist die Gemeinde aufgefordert, von den Entwicklern passende Wohnformen einzufordern. So bezeichnet werden die Gebiete Hofmatt, Feld und das Gebiet zwischen Tulpenweg und Enetriederstrasse. Im Feld soll dies generationenübergreifend in Kombination mit Wohnraum fürs Alter realisiert werden. In Wilen Widismatt wurde trotz geeigneter Infrastruktur (Nähe Schule) aufgrund der gehobenen Wohnlage auf die explizite Forderung nach familiengerechtem Wohnraum verzichtet.

Altersgerechtes Wohnen

Im REK Sarnen wird nur das Gebiet Feld als Standort für altersgerechtes Wohnen explizit bezeichnet. Die Aufgabe besteht aber auch in anderen Ortsteilen/Quartieren sowie bei den strategischen Ortsentwicklungsprojekten, beispielsweise im Türlacher. Für die bestehenden zusammenhängende Quartiere und Ortsteile wie Stalden oder Kägiswil ist zudem zu prüfen, ob ein Angebot für altersgerechten Wohnraum realisiert werden kann, um Seniorinnen und Senioren den Umzug in eine solche Wohnung zu erleichtern, ohne das gewohnte Umfeld verlassen zu müssen.

Neue Wohnformen

Die Schaffung neuer Wohnformen sollte vor allem in den Zentrumsgebieten vorangetrieben werden, in denen eine gewisse Dichte erreicht wird. Dies ist vor allem im Quartier Sarnen Ost der Fall, welches in der Synthese auch als Wohnlabor bezeichnet wird. Eine zentrale Rolle spielt auch hier die Entwicklung Feld, bei der die Gemeinde als Grundeigentümerin das Angebot festlegen kann. Ein vielfältiges und durchmischtes Angebot an Wohnformen ist aber auch bei weiteren grösseren Arealentwicklungen zu verfolgen, respektive von der Gemeinde einzufordern.

Nachverdichtung

Das REK Sarnen konzentriert sich in Bezug auf das Thema Nachverdichtung auf die ausgewiesenen Transformationsgebiete. Diese liegen in den Zentrumslagen vor allem in Sarnen Nord und im Türlacher. Für diverse Gebiete in Sarnen Ost bestünde theoretisch Potenzial zur Nachverdichtung. Hier muss die anschliessende Nutzungsplanung aufzeigen, ob geringfügig höhere Ausnutzungen denkbar sind.

5.3 Arbeitsgebiete

Die kantonale Planung bezüglich dem Arbeiten basiert auf Entwicklungen und Prognosen im Arbeitsbereich (siehe Gemeindeporträt im Kapitel 3). Sarnen ist dabei ein wichtiger Arbeitsstandort und muss im Zuge dessen eine koordinierte Entwicklung seiner Arbeitsgebiete ermöglichen. Das Unterkapitel «Arbeitsgebiete» besteht aus folgenden Abschnitten:

- Der Kanton Obwalden mit seinen sieben Gemeinden koordiniert in Zukunft seine Arbeitsgebiete stärker untereinander. Dieser Abschnitt geht auf die übergeordneten Vorgaben ein und macht Aussagen zur Arbeitszonenbewirtschaftung, zum Entwicklungsschwerpunkt Sarnen Nord und zu den kommunalen Arbeitsgebieten.
- Die Umsetzung der kantonalen Vorgaben erfolgt schlussendlich auf Gemeindeebene. Der Abschnitt geht auf die Arbeitsplatzprofile, deren Umsetzung sowie die verkehrliche und landschaftliche Einordnung der Arbeitsgebiete ein.
- Aus diesen Analyseelementen erfolgt das Fazit.
- Zur Abstimmung zwischen übergeordneten Planungsvorgaben, dem REK Sarnen und dem Planungsbericht werden gewisse Inhalte und Überlegungen speziell erläutert.

5.3.1 Kantonale Koordination der Arbeitsgebiete

Neben der nachfolgend detaillierter erläuterten Arbeitszonenbewirtschaftung lassen sich aus dem kantonalen Richtplan folgende übergeordnete Zielsetzungen für das Arbeiten zusammenfassen:

- Sicherung von Langfristperspektiven für Unternehmungen
- Ausscheidung von Entwicklungsraum an attraktiven Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Fokussierung auf das untere Sarneraatal, insbesondere um den Kantonshauptort.
- Stärkung der Rolle und Qualität lebendiger Ortszentren

Übergeordnet hat der Kanton drei unterschiedliche Wirtschaftsräume ausgeschieden. Sie dienen in erster Linie zur regionalen Abstimmung der Entwicklungen. Sind beispielsweise Reserven inner-

halb der Arbeitszone des jeweiligen Wirtschaftsraums vorhanden, sind diese zu nutzen, bevor Neueinzonungen erfolgen können. Sarnen bildet das Herzstück des vom Kanton bezeichneten «Regionalen Wirtschaftsraums Sarneraatal» (siehe Abbildung 51).

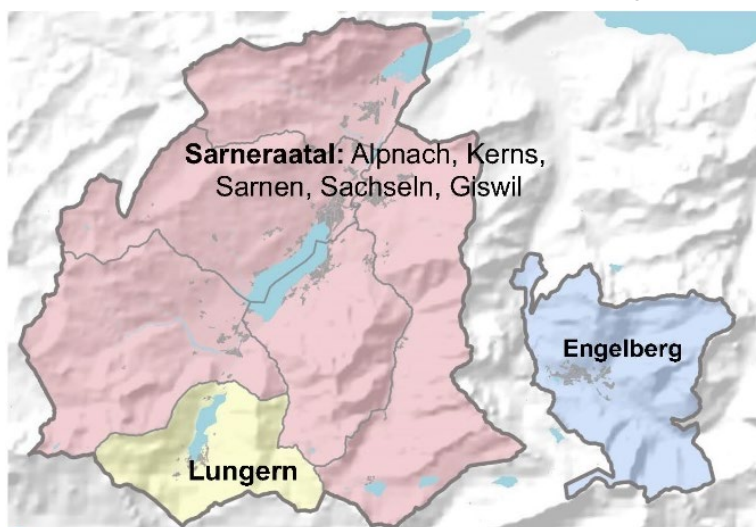


Abbildung 51: Wirtschaftsräume des Kantons Obwalden gemäss kantonalem Richtplan 2019

Arbeitszonenbewirtschaftung

Der Kanton erhielt vom Bund den Auftrag zur Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Arbeitszonenbewirtschaftung besteht aus drei Kernanliegen: Zum einen soll eine Übersicht aller Reserven in den Gewerbe- und Industriezonen erarbeitet werden. Weiter wird eine Optimierung der Flächenverteilung und -nutzung angestrebt, was beispielsweise über mehrgeschossige Bebauungen erreicht werden kann. Schlussendlich soll eine regionale Abstimmung mit der Bildung von Wirtschaftsregionen erfolgen. Das bedeutet, dass künftig räumliche Schwerpunkte der Entwicklung gesetzt und vorhandene Bauzonen vor Neueinzonungen genützt werden müssen. Die Schaffung von räumlichen Schwerpunkten bedeutet ebenfalls, dass nicht mehr überall alle Nutzungsarten (zum Beispiel bezüglich Emissionen, Platzbedarf oder Arbeitsintensität) möglich sein werden. Der Kanton hat für die Arbeitszonenbewirtschaftung ein Dokument mit Best-Practice-Beispielen erarbeitet. Konkret beinhaltet die Arbeitszonenbewirtschaftung folgende Grundsätze:

- Die Arbeitszonenbewirtschaftung trägt zur effizienten und haushälterischen Nutzung der Arbeitszonen im Kanton Obwalden bei.
- Bestehende Arbeitszonen werden haushälterisch genutzt. Nutzungspotenziale in unternutzten, ungenügend strukturierten, gehorteten oder mit zonenfremden Nutzungen belegten Arbeitszonen werden mobilisiert.
- In Entwicklungsschwerpunkten für die Wirtschaft sind Erweiterungen zwecks Bereitstellung strategischer Reserven für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Zielbranchen möglich, sofern ein kantonales Interesse daran besteht. Für alle Erweiterungen müssen jedoch zahlreiche Voraussetzungen (siehe kantonaler Richtplan) erfüllt sein.

Entwicklungsschwerpunkt Sarnen Nord

Sarnen Nord ist einer von fünf Entwicklungsschwerpunkte (ESP) für die Wirtschaft, die neu im kantonalen Richtplan festgelegt sind. Sie liegen an gut erschlossenen Lagen im Sarneraatal und verfügen bereits über grössere ansässige Firmen. Die Entwicklung dieser Standorte soll weiter gefördert werden, wobei die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Unternehmen aus wertschöpfungs-

und wissensintensiven Branchen sowie von ansässigen Unternehmen mit grosser regionaler Beschäftigungs- und Wertschöpfungswirkung im Zentrum steht. Auch die Schaffung von Reserven ist dort unter bestimmten Bedingungen möglich. Insgesamt fordert der Kanton eine hochwertige, auf die Nutzungsprofile ausgerichtete und bodensparende Nutzung der ESP, wobei dies mit einer aktiven Bodenpolitik und einer massgeschneiderten Planung erreicht werden soll. Die Nutzungsprofile und die räumliche Abgrenzung der ESP werden ausgehend von ihren Standortpotenzialen und Charakteristiken festgelegt. Diese richten sich nach Eignungsfaktoren wie Erschliessungsqualität (Verkehr, Energie, Wasser und Abwasser etc.), Lärmempfindlichkeit des Umfelds, Nähe zu Kundinnen und Kunden oder benachbarten Nutzungen (Synergien, Emissionen) und ermöglichen die optimale Nutzungsart der Arbeitsplatzgebiete. Der Kanton, die Standortgemeinden und die Standortpromotion Obwalden arbeiten eng zusammen, um den Ausbau, die Verfügbarkeit und Vermarktung festzulegen. Kanton und Gemeinden können sich Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte sichern. Auftrag an die Gemeinden ist es (abgesehen von der Prüfung von Bauanfragen auf deren Konformität) im Rahmen der Masterplanung in Zusammenarbeit mit dem Kanton die räumliche Abgrenzung und die Nutzungsprofile der ESP zu präzisieren. Bei Bedarf nehmen sie eine teilräumliche Differenzierung vor.

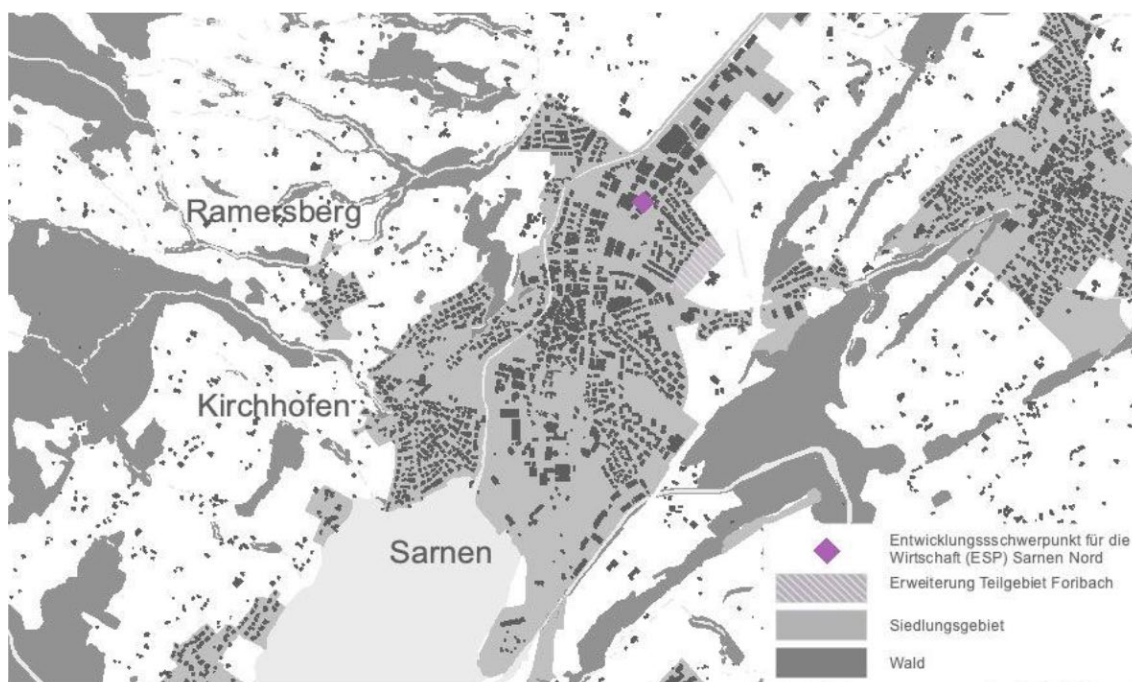


Abbildung 52: Entwicklungsschwerpunkt Sarnen Nord, kantonaler Richtplan 2019

Kommunale Arbeitszonen

Neben den ESP sieht der kantonale Richtplan kommunale Arbeitszonen vor. Die kommunalen Arbeitszonen sind hauptsächlich auf den Bedarf von lokal und regional tätigen Produktions- und Gewerbebetrieben ausgerichtet. Es handelt sich zum grossen Teil um lokal und regional verwurzelte Betriebe des Bauhaupt- und Nebengewerbes, der Holz- und Metallverarbeitung, der Nahrungsmittelindustrie und des Grosshandels. Betriebe aus diesen Wirtschaftszweigen verursachen häufig Emissionen und Verkehr und nutzen teilweise grössere Lagerflächen. Sie sind für ihre Tätigkeiten auf raumverträgliche Standorte angewiesen. In den kommunalen Arbeitszonen können Einzonungen für das lokale Gewerbe – basierend auf einem konkreten Projekt – erfolgen. Dies unter der Voraussetzung, dass in den Bauzonen des jeweiligen Wirtschaftsraums keine Lösung möglich ist. Die Gemeinden überprüfen die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete

und sorgen im Rahmen der Ortsplanung für die häusliche Bodennutzung und Sicherstellung der Verfügbarkeit im Falle von Betriebserweiterungen oder Umsiedlungen. Bei Bedarf nutzen sie die bestehenden Möglichkeiten zur Mobilisierung des Baulandes.

5.3.2 Umsetzung auf Gemeindeebene

Arbeitszonenbewirtschaftung und Flächenreserven

In Sarnen sind Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 41 ha einer Arbeitszone (Industriezone, Gewerbezone I, Gewerbezone II) zugewiesen, wovon gemäss kantonalem Richtplan 78 % resp. 32 ha heute bereits überbaute Grundstücke darstellen und 22 % resp. 9 ha nicht überbaut sind (Stand 2017). Laut der aktuelleren Potenzialberechnung mit Raum+ ist die Fläche der unbebauten Bauzonen inzwischen auf rund 8,3 ha gesunken (siehe Tabelle 2). **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** veranschaulicht, wo sich diese diversen unbebaute Flächen oder Betriebsreserven befinden.

Tabelle 2: Potenziale in Gewerbe- und Industriezonen nach Raum + (Stand: 2022, ohne Spezialzone Feld und Neueinzonung Foribach)

Zonenart	kurzfristig bis 2025	kurzfristig bis 2030	mittelfristig bis 2035	langfristig bis 2040	langfristig nach 2040	Gesamt
Gewerbezone I	-	5'545	7'237	5'121	-	17'903
Gewerbezone II	-	-	8'728	-	-	8'728
Industriezone	-	3'688	37'006	13'190	2'451	56'335
Alle	0	9'233	52'971	18'311	2'451	82'966

Hinzu kommen verschiedene Mischzonen, denn im gesamten Kanton Obwalden entfällt nur gerade ein Drittel aller Vollzeitäquivalente (VZÄ) auf die Arbeitszonen. So soll denn auch der grössere Teil des Beschäftigtenwachstums, insbesondere im Tertiären Sektor, auf die gemischten Gewerbe- und Wohnzonen entfallen und nur ein kleiner Teil auf die Arbeitszonen. Die Reserven für Arbeitsplätze in öffentlichen Zonen sowie Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) können hingegen nur schwer beziffert werden.

Die Auswertung der Anzahl Beschäftigten in den verschiedenen Gebieten mittels VZÄ/ha (siehe Abbildung 53) bestätigt, dass viele Beschäftigte in WMZ arbeiten. Wiederum gut erkennbar ist, dass alle Arbeitsplätze eines Unternehmens jeweils an einer bestimmten Adresse gemeldet sind. Daraus ergeben sich für grosse Firmenareale Hektarquadrate mit einer hohen sehr hohen Dichte und gleichzeitig auch solche, wo gar keine VZÄ registriert sind. Interessant ist weiter, dass auch in reinen Wohngebieten wie im südlichen Kirchhofen oder im Sonnenberg eine gewisse Anzahl an VZÄ registriert wird. Das dürfte auf Selbstständigerwerbende oder Firmen mit einer Registrierung am Wohnort zu tun haben. Die Auswertung bietet eine wertvolle Grundlage, um die Arbeitsplatzprofilierung anzugehen.

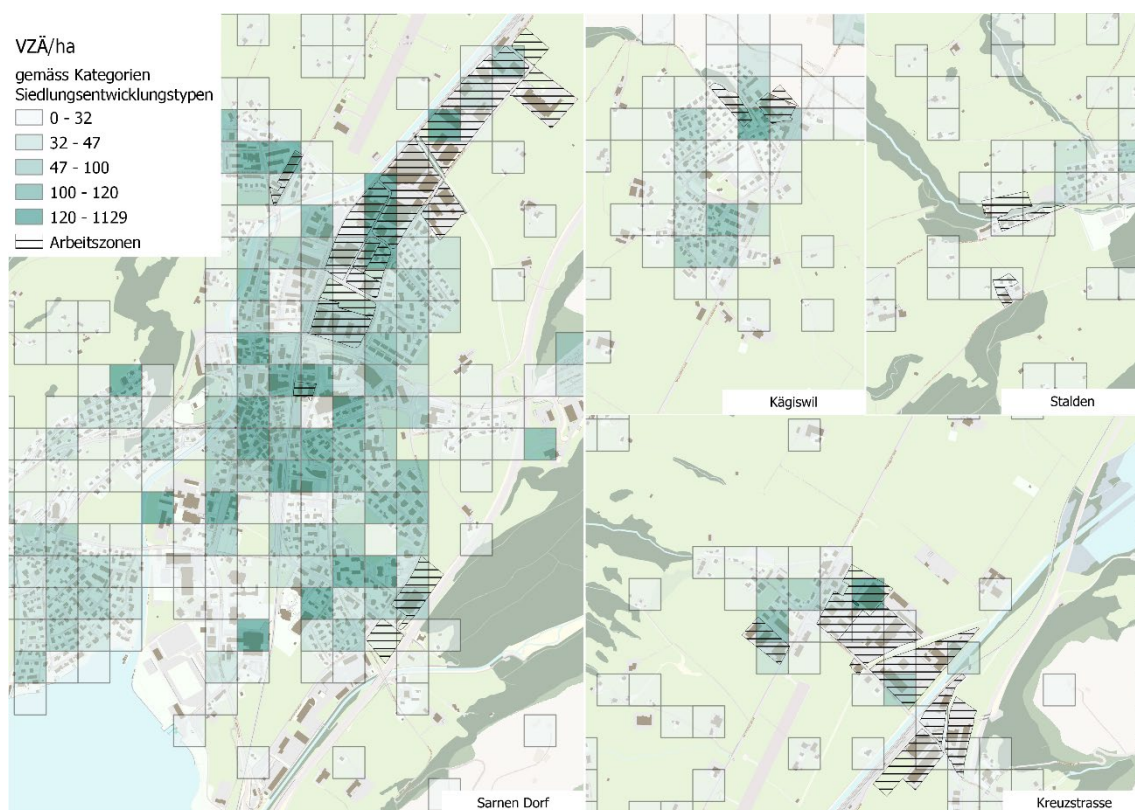


Abbildung 53: Vollzeitäquivalente pro Hektare kategorisiert gemäss kantonalem Richtplan, BFS 2020

Arbeitsplatzprofile

Die Arbeitsplatzgebiete in Sarnen lassen sich folgendermassen differenzieren (siehe Abbildung 54):

- Wohn- und Arbeitsgebiete in Zentrumslage, die sich auf den Dorfkern, Türlacher und Sarnen Nord konzentrieren.
- Arbeitsgebiete mit hoher Arbeitsplatzdichte entlang der Sarneraa und Bahnlinie im Norden von Sarnen. Solche Gebiete sollten in gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen angestrebt werden.
- Arbeitsgebiete mit geringer Arbeitsplatzdichte wie in Kreuzstrasse und teilweise in Kägiswil. Hier können flächenintensive Nutzungen vorgesehen werden, die auf Reserven bodensparend zu entwickeln sind.
- Periphere/isolierte Arbeitsstandorte, die sich vor allem in den kleineren Ortsteilen finden.
- Öffentliche Zonen mit Arbeitsnutzung, insbesondere im Verwaltungsbezirk oder an der Militärstrasse.

Wie können diese Arbeitsplatzprofile umgesetzt und in der Ortsplanungsrevision gesichert werden? Die Profile müssen weiter differenziert werden, woraus sich Nutzungen und konkrete Zonenvorstellungen ableiten lassen. Dies bedingt das Verfassen eines separaten Berichts «Arbeitsplatzprofile», der einen höheren Detaillierungsgrad aufweisen soll und nach der Verabschiedung des REK Sarnen erarbeitet wird. Er soll die Arbeitsgebiete in Sarnen detailliert beleuchten und strategische Aussagen zur deren Entwicklung machen. Der Bericht «Arbeitsplatzprofile» ergänzt das REK Sarnen, ist damit ebenfalls behördenverbindlich und dient als Basis für die Nutzungsplanung.

Für das REK Sarnen lassen sich bereits Erkenntnisse zu einzelnen Gebieten formulieren. Der ESP Sarnen Nord muss in verschiedene Teilgebiete differenziert werden, weil zwar der 3. Sektor stark

wächst, jedoch der ESP klar auch auf Produktion ausgerichtet ist. Gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans sind zusätzlicher Detailhandel und publikumsintensive Nutzungen im ESP Sarnen Nord nicht zulässig. Ausgenommen sind kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 500 m².

Der ESP Sarnen Nord betrifft unterschiedliche Quartiere, die auf kommunaler Ebene nicht als Einheit behandelt werden. Um die Haltestelle Sarnen Nord besteht auf un bebauten und unternutzten Flächen ein grosses Potenzial. Die Gemeinde sieht hier eine gemischte Nutzung vor, was gewerbliche Nutzungen aufgrund von Emissionen einschränkt. Bestehende Nutzungen und auch neue Nutzungen des produzierenden Gewerbes haben Platz, sofern deren Emissionen mit Wohnnutzungen verträglich sind. Der Schwerpunkt des produzierenden Gewerbes liegt weiter nördlich in den Gebieten Schlänggenried und Kernmatt-Ried. Mit den Firmen Leister, Sika, Nahrin und weiteren Nahrungsmittelherstellern sind bereits grosse Betriebe heimisch. Die Ausdehnung des ESP nach Norden berücksichtigt diese Tatsache.

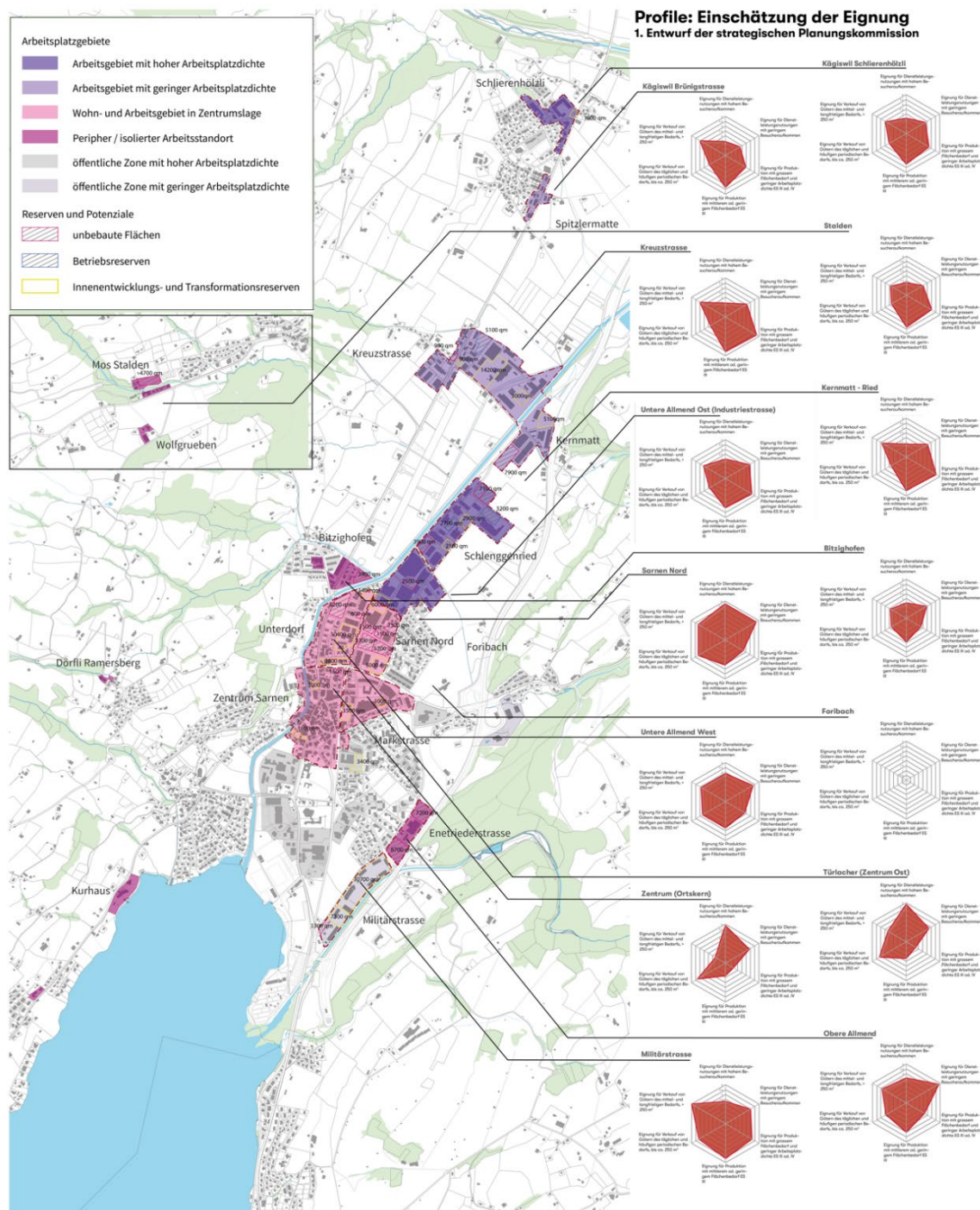


Abbildung 54: Arbeitsgebiete nach Standort und Arbeitsplatzdichte, inkl. vorläufige Einschätzung ihrer Eignung (vergrösserte Darstellung der Spinnenbeschriftung untenstehend)

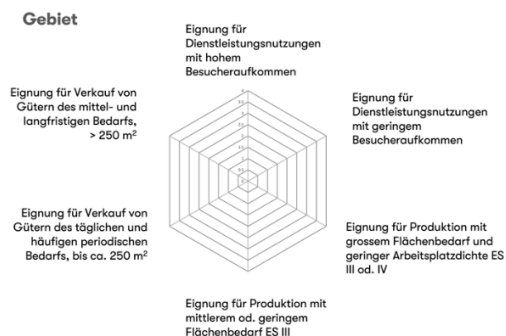


Abbildung 55: Achsen des Spinnendiagramms zur Einschätzung von Arbeitsgebieten

Das strategische Entwicklungsgebiet Foribach weist gute Lagequalitäten auf und wird mit rund 2.7 Hektaren die grösste Entwicklungsfläche des Kantons Obwalden darstellen. Es ist im Rahmen einer detaillierteren Planung eingehender und im Kontext mit dem gesamten ESP Sarnen Nord zu betrachten. Die Anforderungen an die Entwicklung des Gebiets sind hoch. Neue Gebäude gestalten den Ortseingang. Sowohl Volumen als auch Gestaltung der Fassaden und Vorbereiche müssen einen guten Gesamteindruck vermitteln. Betriebe mit grossem Flächenbedarf sowie grossen Lager- und Abstellplätzen sind nicht möglich. Eine Revitalisierung des Foribachs ist zu prüfen und der Übergang zum Wohnquartier angemessen zu gestalten.

Südlich des ESP zählt auch das Gebiet Türbacher zu den anspruchsvollen Planungsaufgaben, die das Potenzial zur Bündelung von Planungsaufwendungen und Investitionen bieten. Dem Gebiet stehen grössere Änderungen bevor. Das Entwicklungszielbild schlägt einen neuen Dorfpark und zusätzlichen Wohnraum vor. Zudem soll das Gebiet künftig eine Scharnierfunktion zwischen dem Dorfzentrum und dem Gebiet rund um die Haltestelle Sarnen Nord wahrnehmen. Dazu gehört auch die Abklärung von Querungsmöglichkeiten über die Nordstrasse. Gleichzeitig bietet der Türbacher in Sarnen die besten Voraussetzungen für publikumsintensive Arbeitsnutzungen und Dienstleistungen. Diese nehmen bereits heute einen zentralen Stellenwert ein.

Weiter sollen die kommunalen Arbeitsgebiete aktiv gestaltet und das lokale Gewerbe gefördert werden. Wichtig ist für das Gewerbe dabei auch die Bezahlbarkeit. Zwar hat die Gemeinde – ausser mit einer aktiven Bodenpolitik – keinen Einfluss auf die Bodenpreise, jedoch kann sie einzelnen Betriebe bei deren Entwicklung zonenrechtlich entgegenkommen oder sie bei der Suche nach geeigneten Grundstücken unterstützen. Eine weitere Möglichkeit insbesondere für kleinere Betriebe bietet sich in der Stapelung und Mischung von Nutzungen. Sofern es die Emissionen erlauben, können Parzellen besser genutzt und so der Landpreis gesenkt werden. Vor allem in den kleineren Ortsteilen ist zudem zu verhindern, dass bestehende Gewerbebezonen in Wohnzonen umgezont werden, wenn gleichzeitig das lokale Gewerbe dort weiterhin gefördert werden soll.

5.3.3 Verkehrliche und landschaftliche Einordnung der Arbeitsplatzgebiete

Pendler- und Wirtschaftsverkehr

Mehr Arbeitsplätze bedeuten zwangsläufig mehr Verkehr. Insbesondere in Sarnen Nord ist mit einer Zunahme des Wirtschafts- und Pendlerverkehrs zu rechnen. Die Art der Mobilität und ihre Auswirkungen können aber gesteuert werden. Laut kantonalem Richtplan sollen arbeitsplatz- und publikumsintensive Betriebe an gut vom ÖV erschlossenen Lagen angesiedelt werden.

Gemäss dem Bundesamt für Statistik pendelten im Jahr 2018 2'938 Erwerbstätige aus Sarnen zu ihrer Arbeitsstelle in einer anderen Gemeinde. 2'615 erwerbstätige Sarnernerinnen und Sarnerner arbeiteten innerhalb der Gemeinde. 4'678 Erwerbstätige hatten ihren Wohnort ausserhalb der Gemeinde Sarnen und pendelten zu. Sarnen weist also einen positiven Pendlersaldo auf, was als Kantonshauptort aber nicht unerwartet ist. Die Nachbargemeinden, Stans sowie die Gemeinden in der Agglomeration Luzern sind die wichtigsten Herkunfts- und Zielorte. Die hohe Anzahl an Zupendelnden zeigt die Wichtigkeit einer sinnvollen Erschliessung der Arbeitsstätten auf.

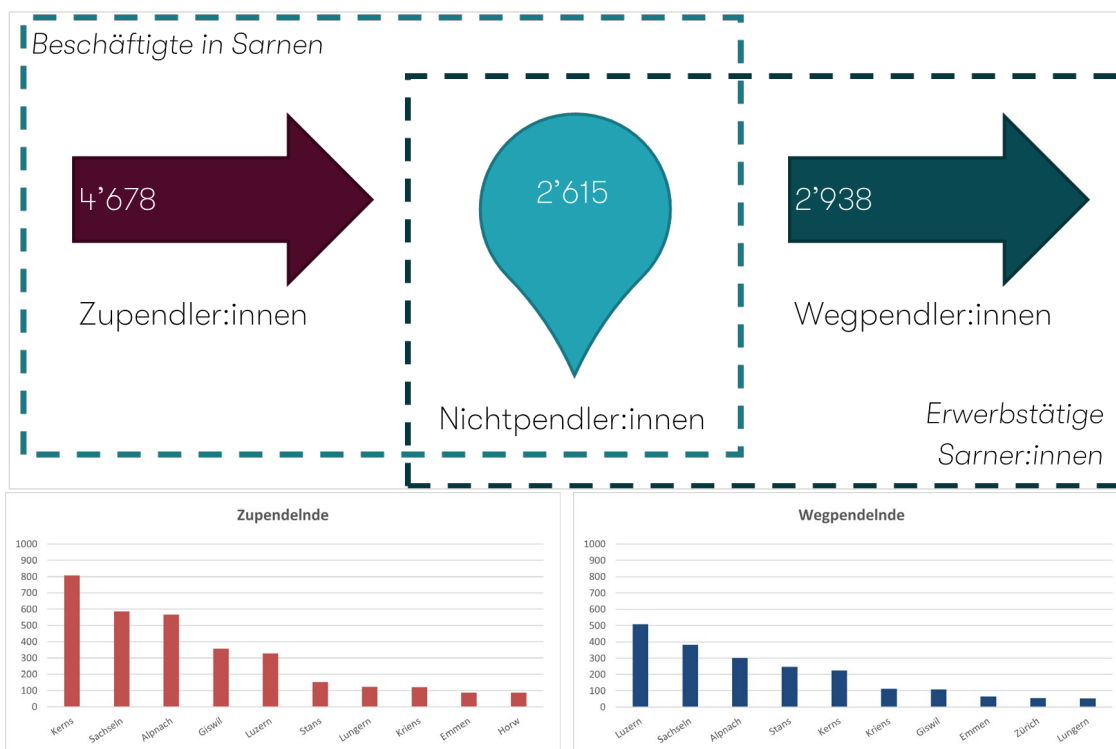


Abbildung 56: Pendlerströme nach Sarnen, BFS 2018

Abbildung 57: Pendlerströme aus Sarnen, BFS 2018

Neben den Beschäftigten entsteht durch die Gebietsentwicklungen auch zusätzlicher Werkverkehr. Laut kantonalem Richtplan «wird zur Verbesserung der strassenseitigen Erreichbarkeit des ESP auf eine Verbesserung des Autobahnanschlusses Sarnen Nord hingewirkt.» Die bereits stark ausgelasteten Nord- und Kägiswilerstrasse können jedoch diesen motorisierten Mehrverkehr nur schwer und mit hohen Qualitätseinbussen für die angrenzenden Quartiere aufnehmen. Die Situation ist schon heute unbefriedigend. Zwar würde die Situation mit einem Autobahnanschluss Kernmatt massiv verbessert, jedoch muss damit gerechnet werden, dass dieser in naher Zukunft nicht realisiert wird. Gerade für das neue, auf wertschöpfungsintensive Branchen auszurichtenden Gebiet Foribach gilt es deshalb, Erschliessungsoptionen zu prüfen.

Beide Mobilitätsthemen werden auch im entsprechenden Kapitel nochmals aufgenommen.

Landschaftliche Einpassung der Arbeitsplatzgebiete

Insbesondere im Norden von Sarnen Dorf bilden Arbeitszonen den Übergang in die Kulturlandschaft. Die grossen Volumen der Industriehallen prägen den Siedlungsrand. Entsprechend sorgfältig muss der Übergang von Siedlung und Landschaft gestaltet sein. Gewisse Arbeitszonen grenzen auch direkt an Wohnquartiere. Dies ist beim Quartier Bünthen der Fall. Hier werden in Zukunft die kleinteiligen Strukturen des Wohngebiets direkt neben den eher grossstrukturigen künftigen Bauten des Arbeitsgebiets zu liegen kommen.

5.3.4 Fazit

Die für Sarnen grundsätzlich positive Zentrumsfunktion sowie die Ausscheidung des Entwicklungsschwerpunkts bergen in ihrer Umsetzung drei zentrale Herausforderungen.

Koordination der Arbeitsplatzpotenziale

Der Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft in Sarnen Nord bietet die Chance, überproportional viele zusätzliche Arbeitsplätze und Wertschöpfung nach Sarnen zu bringen. Allerdings besteht auch die Gefahr, dass in den bestehenden und neuen Arbeitsplatzgebiete ohne eine ausreichende Koordination ihr Potenzial für Sarnen nicht ausgeschöpft werden kann. Um diese Chance bestmöglich für die Gemeinde zu nutzen, müssen strategische Festlegungen zu erwünschten und möglichen Profilen der einzelnen Arbeitsgebiete getroffen werden. Ebenso ist eine aktive Arbeitszonenbewirtschaftung von Vorteil, welche ohnehin vom Kanton gefordert wird. Das REK Sarnen nimmt diese Profilierung für das gesamte Gemeindegebiet vor – insbesondere für den ESP Sarnen Nord. Dabei sind vor allem die Fragen zu klären, wo zukünftig produzierende, arbeitsplatzintensive und publikumsintensive Betriebe angesiedelt werden sollen.

Klärung und Eignung für bestimmte Nutzungen

Neben der Umsetzung des kantonalen ESP Sarnen Nord besteht eine weitere Aufgabe darin, in Sarnen ansässige Wirtschaftsbetriebe zu unterstützen. Dies betrifft vor allem die Weiterentwicklung des lokalen produzierende Gewerbes in Sarnen Dorf, aber auch in den Ortsteilen Kögiswil, Kreuzstrasse und Stalden. Hier besteht die Herausforderung vor allem darin, auch weiterhin bezahlbare Gewerbeflächen bereitstellen zu können. Zahlreiche Faktoren wie die Erschliessungsqualität oder die Lärmempfindlichkeit angrenzender Quartiere beeinflussen die optimale Nutzungsart eines Arbeitsplatzgebiets. Deshalb müssen die Profile der Arbeitszonen differenziert und auf deren Lage sowie den planerischen Kontext abgestimmt werden. Das REK Sarnen identifiziert geeignete Standorte für Nutzungsmischungen und Stapelung sowie für die Förderung des lokalen Gewerbes und zeigt Möglichkeiten für deren Umsetzung auf.

Einordnung der Arbeitsgebiete

Die Zunahme an Arbeitsplätzen wird in Sarnen zu mehr Verkehr führen, sowohl von Beschäftigten, Kundinnen und Kunden als auch durch den Werkverkehr selbst. Naheliegend ist, arbeitsplatz- und publikumsintensive Betriebe vor allem an gut vom ÖV erschlossenen Lagen anzusiedeln. Jedoch ist vor allem in Sarnen Nord auch mit einer Zunahme des Wirtschaftsverkehrs zu rechnen. Das REK Sarnen zeigt Alternativen zur Vermeidung und Lenkung des Pendel- und Wirtschaftsverkehrs auf.

Die nachbarschaftlichen Beziehungen zwischen Arbeiten und Wohnen gestalten sich an verschiedenen Orten herausfordernd. Sehr explizit ist das beim Wohnquartier Bünthen zu sehen. Das Quartier liegt zwischen den bestehenden und den neuen Arbeitsplatzgebieten im ESP Sarnen Nord. Dadurch wird eine zusammenhängende Entwicklung des Arbeitsplatzschwerpunktes erschwert, vor allem aber muss der Übergang zwischen Wohn- und Arbeitsnutzungen gut gestaltet werden, um Konflikte zu vermeiden.

Schlussendlich gestaltet sich auch die landschaftliche Einordnung der vielerorts am Siedlungsrand liegenden Arbeitsgebiete herausfordernd. Die Siedlungsränder sollen einen gut gestalteten Übergang zwischen Siedlung und Landschaft ermöglichen. Das REK Sarnen identifiziert die vulnerabelsten Erschliessungs- und Übergangsbereiche und legt Gestaltungsmöglichkeiten dar.

5.3.5 Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien

Ausdehnung und Profil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts für die Wirtschaft

Der kantonale Richtplan führt für den Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft Sarnen Nord aus, dass dort insbesondere die strategische Ansiedlung von grösseren Unternehmen mit hoher Wertschöpfung im Zentrum steht. Zusätzlicher Detailhandel und publikumsintensive Nutzungen sind nicht zulässig, wobei kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unter 500 m² explizit ausgenommen sind. Das REK Sarnen sieht rund um den Bahnhof Sarnen Nord publikumsorientierte Nutzungen vor, unterscheidet diese aber klar von publikumsintensiven Nutzungen, welche mit einem grossen Einzugsradius besonders viel Verkehr auslösen. Die hohe Erschliessungsgunst durch ÖV und aktive Mobilität sollte ausgenutzt werden. Dies hängt auch mit der heute bereits bestehenden Nutzung zusammen, die bereits Detailhandel beinhaltet. Gleichzeitig ist das neue Arbeitsgebiet Foribach davon differenziert und publikumsorientierte Dienstleistungen sind dort nicht vorgesehen.

In der überarbeiteten Version des kantonalen Richtplans ist die Ausdehnung des ESP Sarnen Nord wenig konkret festgehalten. Er erstreckt sich grob über das Gebiet rund um die Haltestelle Sarnen Nord inklusive eines neuen Siedlungsgebiets von drei Hektaren im Bereich Foribach. Im REK Sarnen wird der ESP Sarnen Nord räumlich klarer verortet und weit nach Norden auf das gesamte Arbeitsgebiet ausgedehnt. Grund dafür ist einerseits, dass bereits heute nationale und globale Marktakteure in diesem Gebiet ansässig sind. Andererseits sind innerhalb des Perimeters bereits grosse Flächen entweder bestehende Wohngebiete (Bünthen) oder werden aktuell einer gemischten Nutzung zugeführt (Spezialzone «Im Feld» mit hohem Wohnanteil). Diese sind somit nur begrenzt für den ESP verfügbar.

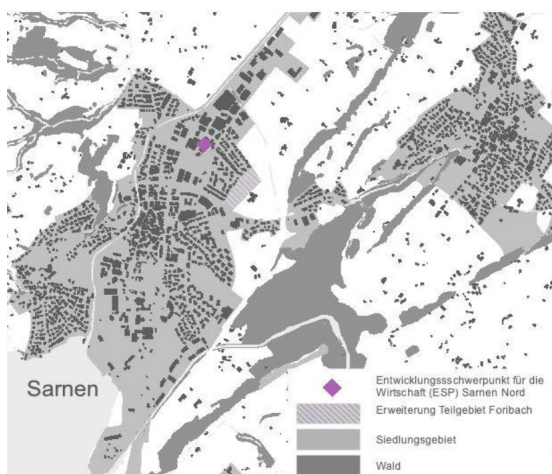


Abbildung 58: ESP gemäss kantonalem Richtplan

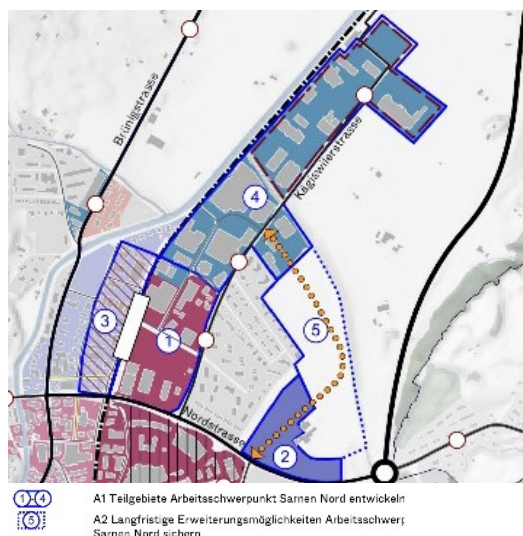


Abbildung 59: ESP im REK Sarnen

Transformation Gebiet Militärstrasse

Das Gebiet an der Militärstrasse wird im REK Sarnen als neues Gebiet für Produktion und produktionsbezogene Dienstleistungen vorgesehen. Der südliche Teil ist als Eignungsgebiet für besucherintensive Dienstleistungen und/oder Gewerbe bezeichnet.

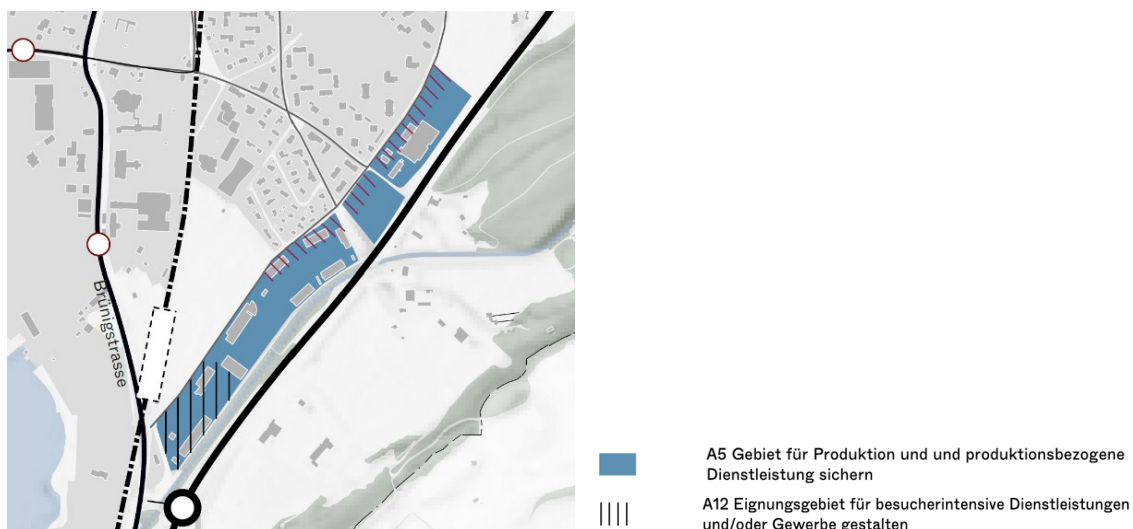


Abbildung 60: Transformationsgebiet Militärstrasse

Angesichts der Funktion Sarnens als regionales und kantonales Zentrum ist davon auszugehen, dass weiterhin der Bedarf nach gut erreichbaren Flächen für besucherintensive Einrichtungen bestehen wird. Durch seine Lage am Autobahnanschluss Sarnen Süd eignet sich dieses Gebiet besonders für Fachmärkte, die einen hohen Anteil an motorisiertem Individualverkehr (MIV) bei ihrer Kundschaft haben. Mit einer Entwicklung dieses Gebiets besteht auch die Möglichkeit kurz- bis mittelfristig Betriebe aus dem Dorfkern auszulagern, die zu viel Verkehr in den Dorfkern ziehen. Gleichzeitig müssen die Gebiete auch mit dem ÖV erschlossen sein, was mit der Haltestelle Sarnen Süd oder kurzfristiger mit einer Busschleife erreicht wird.

5.4 Verkehr und Mobilität

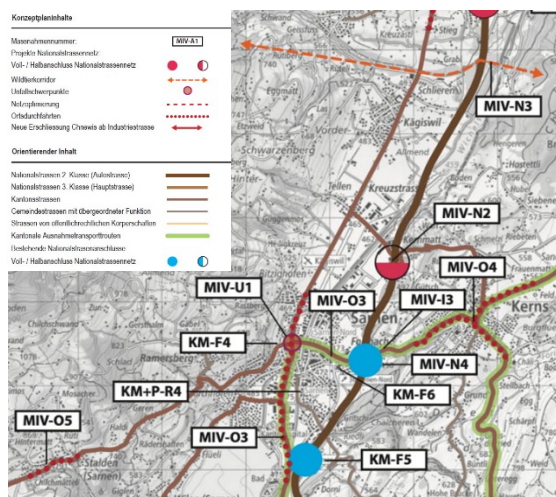
Das Unterkapitel «Verkehr und Mobilität» ist wie folgt aufgebaut:

- Die Mobilität wird heute in Sarnen vom Auto dominiert. Der Abschnitt geht entsprechend auf das Miteinander von Verkehr und Siedlung ein.
- Der öffentliche Verkehr kann die Strasseninfrastruktur massgeblich entlasten. Der Abschnitt geht auf das ÖV-Netz, den Takt und wichtige Knotenpunkte ein.
- Der Veloverkehr soll in Sarnen gefördert werden. Der Abschnitt zeigt das Velowegnetz, die Veloinfrastruktur und die Notwendigkeit von Priorisierungen auf.
- Der Fussverkehr ist das Rückgrat der Mobilität innerhalb der Ortsteile. Der Abschnitt beleuchtet das Fussverkehrsnetz und die Infrastruktur für Fussgängerinnen und Fussgänger.
- Aus diesen Analyseelementen erfolgt das Fazit.
- Zur Abstimmung zwischen übergeordneten Planungsvorgaben, dem REK Sarnen und dem Planungsbericht werden gewisse Inhalte und Überlegungen speziell erläutert.

5.4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Strassenräume in Sarnen sind grösstenteils vom MIV geprägt. Der MIV verursacht viele Fahrten durch das Zentrum und führt zu trennenden Strassenräumen. Der Verkehr ist überwiegend hausgemacht, Durchgangsverkehr z. B. wegen Stauumfahrung auf der A8 kennt Sarnen nur ausnahmsweise. Die Strassenräume sind heute sowohl in Betrieb wie auch Gestaltung wenig siedlungsorientiert. Die Strassen sind verkehrorientiert und wurden in der Vergangenheit insbesondere für die Bedürfnisse des MIV ausgebaut. Temporeduktionen (Tempo 30) und für alle Mobilitätsteilnehmende optimierte Strassenquerschnitte finden sich entlang des strukturierenden Strassennetzes mit der Brünig-, Schwander- und Wilerstrasse als Rückgrat und weiteren wichtigen Sammel- und Erschliessungsstrassen nur vereinzelt.

Die Brünigstrasse nimmt als Hauptstrasse im Tal viel Verkehr auf. Auf dem Abschnitt zwischen Nord- und Museumsstrasse wurden bei der Verkehrserhebung im April 2021 täglich im Schnitt 10'100 Fahrzeuge registriert. In der Abendspitzenstunde waren es 1'060 Fahrzeuge pro Stunde. Das hohe Verkehrsaufkommen beeinflusst die Aufenthaltsqualitäten im Dorfzentrum von Sarnen stark. Es gibt schmale Strassenquerschnitte und es gilt durchgehend Tempo 50. Das GVK des Kantons Obwalden sieht Massnahmen für die Ortsdurchfahrt Sarnen vor (siehe Abbildung 61). Sie haben das Ziel, die Lebensqualität im Dorfkern zu erhöhen und die Attraktivität zu steigern. Dazu gehört auch die erneute Überprüfung von Tempo 30. Ausserhalb des Ortskerns ist die Strasse primär auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgelegt: breite Fahrbahn, schmale Gehbereiche, teilweise keine Infrastruktur für den Veloverkehr und schwierige Querbarkeit (hohe Geschwindigkeiten, wenige Querungshilfen, meist keine Mittelschutzinseln vorhanden). Gestalterisch ist die Strasse vermehrt als Rückseite der Bebauung ausgelegt.



Übersicht Massnahmen im MIV

MIV-N	Massnahmen in Zusammenhang mit der Nationalstrasse
MIV-N2	Prüfung Nutzen Halbanschluss Sarnen Kernmatt
MIV-N3	Wildtierquerung N8, Alpnach (OW02)
MIV-N4	Verbesserung Sicherheit Vollanschluss Sarnen Nord
MIV-U	Sanierung der Unfallschwerpunkte
MIV-U1	Kreisel Brünigstrasse, Sarnen
MIV-I	Weitere Infrastrukturprojekte
MIV-I3	Entlastungsstrasse Foribach
MIV-O	Sanierung und Aufwertung Ortsdurchfahrten
MIV-O3	Ortsdurchfahrt Sarnen
MIV-O5	Ortsdurchfahrt Stalden
KM-P+R	Umsteigepunkte öffentlicher Verkehr - Individualverkehr
KM-P+R4	Bahnhof Sarnen
KM-F	Treffpunkte/Umsteigepunkte für Fahrgemeinschaften (Berufspendelnde)
KM-F4	Parkplatz Sarnen Ei
KM-F5	Parkplatz Sarnen Süd
KM-F6	Prüfung weiterer Standort beim A8-Anschluss Sarnen Nord im Rahmen Sanierung Polizeizentrum

Abbildung 61: Massnahmen MIV gemäss GVK Kanton Obwalden

Die Nordstrasse hat eine stark trennende Wirkung, die Ortsteile nördlich der Strasse sind räumlich vom Ortskern abgeschnitten. Die Querung ist für den Velo- und Fussverkehr aktuell entlang der Bahngleise auf gleichem Niveau und auf Höhe Kägiswilerstrasse durch eine Unterführung (die nicht befahren werden darf) möglich. Auch die Kägiswilerstrasse ist durch den Arbeitsverkehr bestehend sowohl aus Werk- als auch Pendlerverkehr stark belastet. Sie hat eine breite Fahrbahn mit schmalen Seitenbereichen und im nördlichen Abschnitt keine Veloinfrastruktur. Zudem stellt sich die Frage, ob die aktuelle Klassierung richtig ist.

Die Kernserstrasse weist eine stark verkehrsorientierte Gestaltung ohne Reaktion auf besondere Orte oder angrenzende Nutzungen auf. Sie ist geprägt durch hohe Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs und entsprechend wenig siedlungsverträglich (Lärm, Sicherheit). Es gibt kaum Begrünung und die Bedeutung auf Quartierebene ist nicht erkennbar.

Ebenfalls prägnant und für die Mobilität zentral sind die Wilerstrasse und die Schwanderstrasse. Beide erschliessen ausserhalb gelegene Ortsteile von Sarnen. Sie sind aufgrund des sehr limitierten ÖV-Angebots die Lebensader dieser Ortschaften und prägen dadurch gleichzeitig deren Ortsbild. Beide Strassen haben sehr schmale Gehbereiche, wenig Querungsmöglichkeiten für den Fussverkehr (sowie Fussgängerstreifen ohne Mittelinsel) und es ist (bei hohen Geschwindigkeiten MIV) keine Veloinfrastruktur vorhanden. Auf der Schwanderstrasse kommt insbesondere am Wochenende viel Freizeitverkehr über den Glaubenbergpass (Sommer) oder ins Langis (Winter) hinzu.

Verkehrslärm

Die Anwohnenden der genannten Strassen sind vom Verkehrslärm und der Feinstaubbelastung des Durchgangsverkehrs erheblich betroffen. Insbesondere die Schwanderstrasse ist auch in der Nacht eine Lärmquelle. Massgeblich dafür verantwortlich sind die erlaubten Geschwindigkeiten (60 km/h in den Kurven ausgangs Sarnen Dorf, danach 80 km/h) sowie die Steigung der Strasse. Die Brünigstrasse ist vor allem innerorts aufgrund der erlaubten Geschwindigkeit (50 km/h), flacher Strasse und direkt anschliessender Bebauung eine weniger grosse Lärmquelle. Auf der Wilerstrasse gilt bis Wilen durchgehend 60 km/h, was die Lärmbelastung ebenfalls stark reduziert (und nachts unter die Grenzwerte drückt, siehe Abbildung 63).

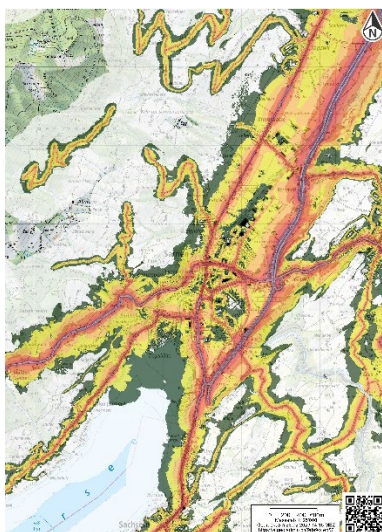


Abbildung 62: Strassenverkehrslärm am Tag

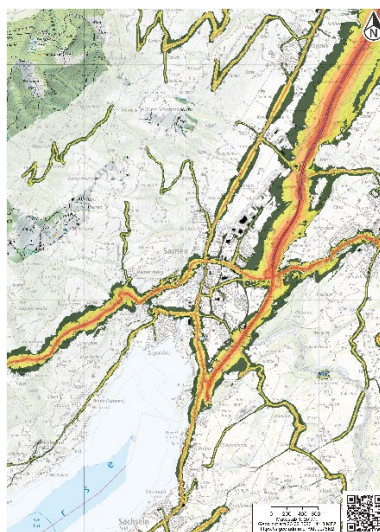


Abbildung 63: Strassenverkehrslärm in der Nacht

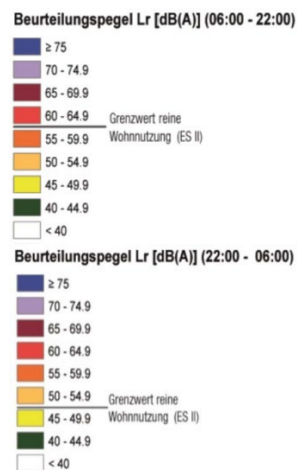


Abbildung 64: Legenden mit Grenzwerten Tag & Nacht

Parkierung

In Sarnen ist auch die Parkierung ein grosses Thema. Sowohl der Kanton als auch die Gemeinde setzen sich damit auseinander. Das GVK des Kanton Obwalden macht Aussagen zum stehenden Verkehr. Es gibt vor, dass das private (nutzungsgebundene) Parkplatzangebot gemäss aktuell gültiger VSS-Norm berechnet werden muss. Das GVK sieht überdies die Förderung von autofreiem und autoreduziertem Wohnen und Arbeiten vor. Das Parkierungskonzept der Gemeinde ergänzt konkrete Massnahmen zur Bewirtschaftung und zur Angebotslenkung.

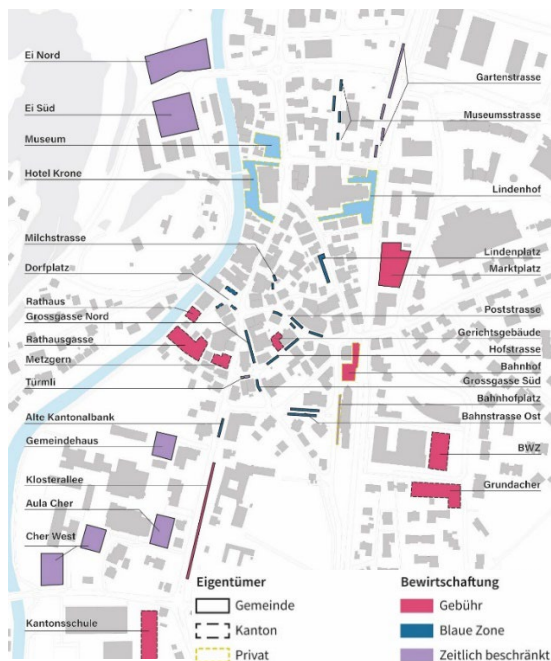


Abbildung 65: Situation Parkplätze gemäss Parkierungskonzept der Gemeinde Sarnen

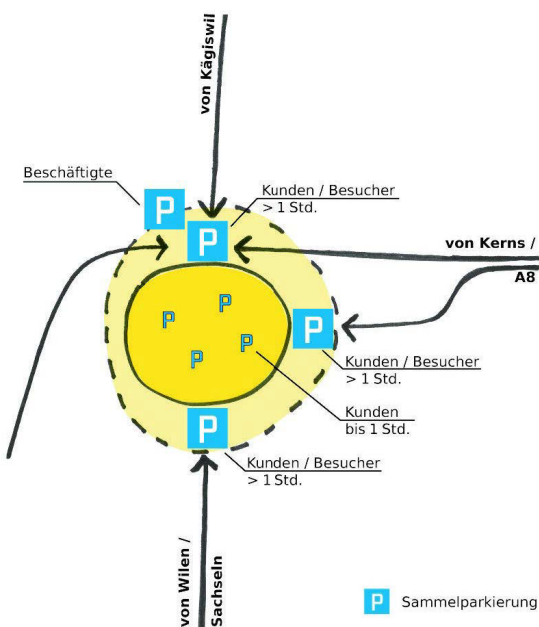


Abbildung 66: Konzept Sammelparkierungen ausserhalb des Zentrums

Die Langzeitparkierung (über 1h) soll künftig in Sammelparkierungen ausserhalb des Zentrums erfolgen. Im Zentrum sollen in erster Linie noch oberirdische Kurzzeitparkplätze für die Kundschaft angeboten werden. Beschäftigte sollen ebenfalls ausserhalb des Zentrums parkieren. Künftig werden alle öffentlich nutzbaren Parkplätze bewirtschaftet (zeitlich oder monetär). Grundsätzlich will die Gemeinde Sarnen jedoch das bestehende Parkplatzangebot nach Möglichkeit am Standort erhalten oder an geeigneten Orten ersetzen.

Angebote wie Park and Rail werden ebenfalls im Parkierungskonzept behandelt. Verschiedene Optionen wurden auf ihre Eignung als Zentrumsparkierung oder fürs Park and Rail geprüft. Dabei wird von einem Bedarf von 30-40 Plätzen in Sarnen Dorf und weiteren 10-15 Plätzen in Sarnen Nord ausgegangen. Es bieten sich verschiedene Standorte mit denkbaren Lösungen an. Die Gesamtzahl der Parkplätze bleibt dabei konstant. Auch zur Reduktion des MIV beitragen können Fahrgemeinschaften. Auf dem Gemeindegebiet werden heute insbesondere die Parkplätze Ei Nord und Sarnen Süd/Banzenmätteli (Juko-Pavillon) als Umsteigeparkplätze für Fahrgemeinschaften genutzt.

Weitere Verkehrsmittel mit Auswirkungen auf die Siedlungsverträglichkeit

Auch zwei weitere Verkehrsmittel haben das Potenzial, die Siedlungsverträglichkeit der Mobilität zu beeinflussen. Die Bahnlinie wird gerade im Bereich Türlacher mit trennender Wirkung wahrgenommen. Es wurde wiederholt über eine allfällige Tieferlegung des Bahntrassees gesprochen, wobei die relevante Akteurin diesbezüglich keine konkreten Ausbauschritte plant. Somit ist dort bis auf weiteres mit dem Bahnübergang als Querungsmöglichkeit zu rechnen.

Auf dem Sarner Gemeindegebiet liegt ebenfalls ein ehemaliger Militärflugplatz. Der Flugplatz Kägiswil gehört der Schweizerischen Eidgenossenschaft (armasuisse). Der heute privat betriebene und vom Kanton Obwalden im Baurecht gehaltene Flugplatz Kägiswil hat wenig Flugbetrieb, die Lärmbelastung liegt grösstenteils ausserhalb des Siedlungsgebiets und hat nur geringe Auswirkungen. Aktuell läuft ein Umnutzungsverfahren. Die Flugplatzgenossenschaft Obwalden (FGOW) beantragt die Umnutzung des militärischen zu einem zivilen Flugplatz und die Erteilung einer Betriebsbewilligung. Über das weitere Vorgehen entscheidet das Bundesamt für Zivilluftfahrt. Gleichzeitig, und davon beeinflusst, wird der Regierungsrat Ende 2023 über den Heimfall in Zusammenhang mit der Baurechnahme entscheiden müssen.

5.4.2 Öffentlicher Verkehr

Insgesamt ist der Anteil an ÖV-Nutzenden in der gesamten Gemeinde Sarnen klein. Dieser Umstand wirkt sich auf zahlreiche Aspekte des REK Sarnen, wie beispielsweise die Innenentwicklung oder die Arbeitsplatzbewirtschaftung aus.

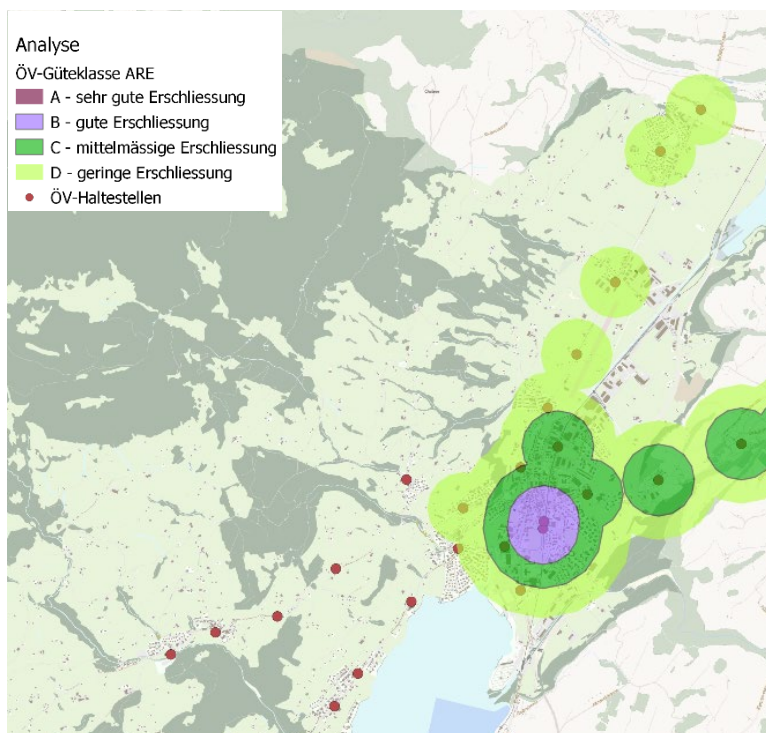


Abbildung 67: ÖV-Güteklassen und Haltestellen Gemeinde Sarnen

Die ÖV-Erschliessung ist in den Ortsteilen sehr unterschiedlich (siehe Abbildung 67). Die Zentrumsgebiete von Sarnen sind dank stündlicher Interregio-Verbindungen nach Luzern und Interlaken sowie ergänzendem halbstündlichem S-Bahn-Takt nach Luzern und Giswil gut erschlossen (ÖV-Güteklasse B). 2019 stiegen ca. 1'300 Personen täglich in Sarnen ein und ebenso viele aus. In Sarnen Nord hält nur die S-Bahn, weshalb das Gebiet der Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) zuzuordnen ist. Ansonsten fehlen attraktive (oder zumindest durchgängige) Anbindungen, weshalb Stalden, Wilen, Oberwilen und Ramersberg ganz ausserhalb der Güteklassen liegen.

Wie in Abbildung 69 ersichtlich, fahren die Busse teilweise unregelmässig bzw. in einem eher unattraktiven Takt. Dies betrifft z. B. den Grundtakt der Linien 344, 345 und 346. Die Schulzeiten spielen in Sarnen (wie im gesamten Kanton Obwalden) eine wichtige Rolle, da zu dieser Zeit die Busse gut gefüllt sind und eine Taktverdichtung besteht. Die Auslastung der Buslinien ist insgesamt aber sehr unterschiedlich. Auf vielen Buslinien besteht gemessen an den heutigen Fahrgastzahlen ein Überangebot. Insbesondere wird ein Überangebot von 5 – 7,5 Kurspaaren auf den Linien 312, 341, 345, 342 und 344 festgestellt. Rund um Sarnen ist die Auslastung auf den Busse der Linie 343 am höchsten. Einer von diversen Faktoren für die geringe Nachfrage auf gewissen Buslinien kann sein, dass die heutigen gefahrenen Takte zu unattraktiv sind.

Für den Fahrplan 2024 ist die Einführung eines durchgehenden Stundentakts auf den Linien nach Wilen, Stalden und Kägiswil vorgesehen. Taktverdichtungen in den Spitzenstunden gewährleisten für Pendlerinnen und Pendler sowie Schülerinnen und Schüler gute Verbindungen. Ebenfalls ist auf den Fahrplan 2024 die Verlegung der Linie 342 auf die Kägiswilerstrasse vorgesehen. So kann das Arbeitsgebiet in Sarnen Nord / Kernmatt besser erschlossen werden. Die Taktverdichtungen werden dazu führen, dass auf den Linien die ÖV-Güteklasse D erreicht wird.

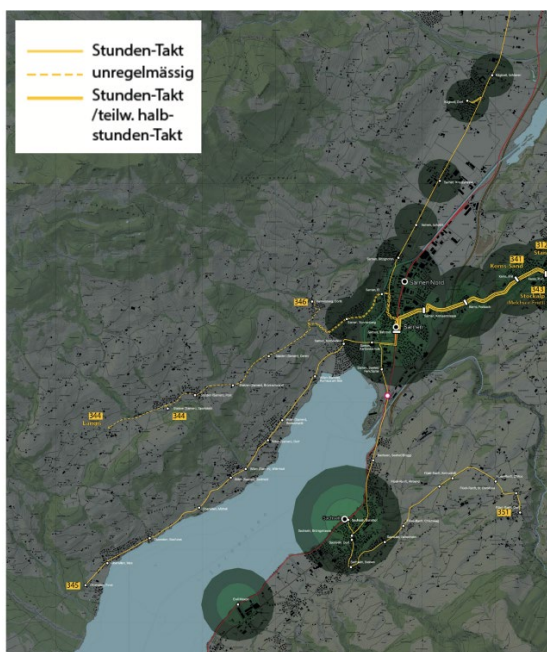


Abbildung 68: Busliniennetz Sarnen

Linie	Haltestellen	Grundtakt	Takt zu Stosszeiten
312	Stans – Sarnen	stündlich	halbstündlich
341	Sarnen – Kerns Sand	stündlich	stündlich
342	Sarnen – Kägiswil – Alpnach	2-stündlich	stündlich
343	Sarnen – Meichtal – (Stöckalp)	stündlich	stündlich
344	Sarnen – Stalden Sarnen – Stalden – Langis (Saison)	Unregelmässig unregelmässig (4 bis 6mal am Tag)	Halbstündlich - stündlich unregelmässig (4 bis 6mal am Tag)
345	Sarnen – Oberwilen	1,5-stündlich	halbstündlich
346	Sarnen – Ramersberg	3-stündlich (unregelmässig)	halbstündlich
351	Sarnen – Sachseln – Flüeli Ranft	3-stündlich (unregelmässig)	halbstündlich

Abbildung 69: Busverbindungen ab/nach Sarnen Bahnhof, Stand 2021

Die im GVK des Kantons beschriebenen Massnahmen zur Taktverdichtung der Buslinien sowie zur Einführung einer zusätzlichen Verbindung nach Alpnach über die Industrie- und Kägiswilerstrasse sind notwendige Voraussetzungen, damit der ÖV als Alternative zum Auto genutzt werden kann (siehe Abbildung 70). Für Wege innerhalb Sarnens stellt die Wartezeit der Busse am Bahnhof weiterhin ein Hindernis dar – dieses wäre aber nur mit einem eigenständigen Ortsbus zu lösen. Der Kanton will zudem die Möglichkeiten eines Rufbusses prüfen. Auf den Fahrplan 2024 soll der bereits bestehende Abendbus neu organisiert werden. Heute sind nur Verbindungen vom Bahnhof Sarnen in die Ortsteile möglich. Zukünftig wird der Abendbus so in den Fahrplan integriert, dass auch Fahrten zum Bahnhof Sarnen möglich werden.

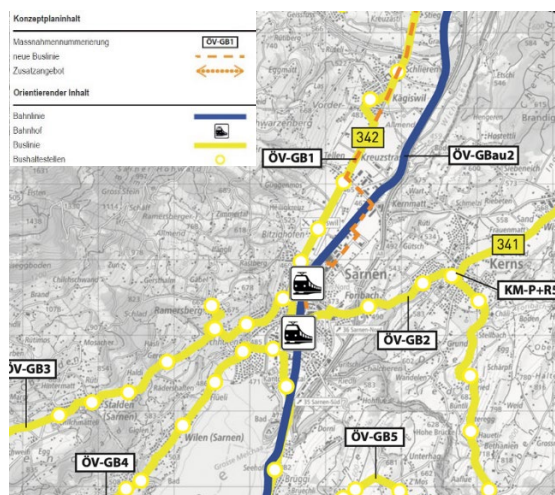


Abbildung 70: Massnahmen ÖV gemäss GVK Kanton Obwalden

Übersicht Massnahmen im öffentlichen Verkehr

ÖV-GB	Grundangebot Bus
ÖV-GB1	Neue Linie Sarnen - Alpnach Dorf via Industriestrasse
ÖV-GB2	Halbstundentakt Sarnen - Kerns bis Mitternacht
ÖV-GB3	Linie 60.344 Sarnen - Stalden - (Langis)
ÖV-GB4	Linie 60.345 Sarnen - Oberwilen
ÖV-GB5	Linie 60.351 Sarnen - Sachseln - Flüeli Ranft
ÖV-GBa	Grundangebot Bahn
ÖV-GBa1	InterRegio Luzern - Engelberg: Halbstundentakt
ÖV-GBa2	S55 Luzern - Sachseln: Verlängerung nach Lungern
ÖV-GBa3	InterRegio Luzern - Interlaken: Saisonzug

Wichtige touristische Anziehungspunkte wie das Seefeld (knapp), der Wichelsee oder der Glau-
 benberg liegen ausserhalb der ÖV-Güteklassen und sind somit mit dem ÖV ungenügend erschlos-
 sen. Insbesondere für stark frequentierte Orte wie das Seeufer sollten zusätzliche ÖV-Anbindungen
 und damit eine bessere Erreichbarkeit geprüft werden. Gemäss kantonalem Richtplan muss auch

Kirchhofen eine ÖV-Gütekategorie C erreichen. Obwohl wünschenswert, müsste das bestehende Angebot ca. verdreifacht werden. Hier müsste ein entsprechendes Angebot geschaffen werden, wobei ein Ortsbus eine mögliche Variante darstellen könnte. Die Umsetzbarkeit muss geprüft werden.

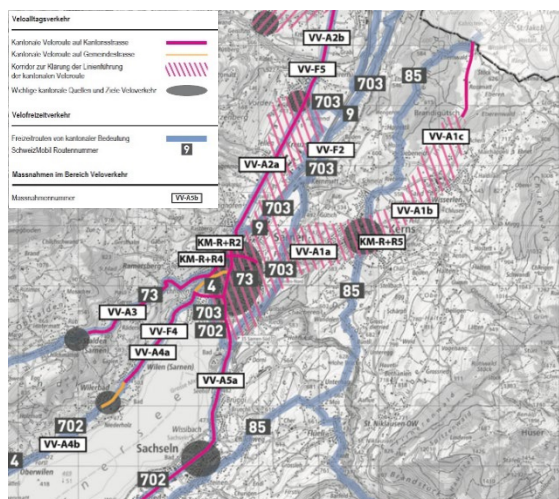
ÖV-Knoten sind immer auch Mobilitätshubs mit Möglichkeiten zum Umsteigen von einem Verkehrsmittel auf ein anderes. Das GVK des Kantons Obwalden teilt den Bahnhof Sarnen in die erste Priorität ein: Die Umsteigepunkte werden in zwei Prioritätsstufen eingeteilt. In die erste Priorität fällt der Bahnhof Sarnen aufgrund seiner starken Nutzung als Umsteigepunkt für den Alltagsverkehr und den Freizeitverkehr. Als bestehende Infrastruktur ist vorhanden: P+R, Veloabstellplätze, Mobility-Standort, Schliessfach, Einkaufsmöglichkeit und Taxistandort, Verpflegungsmöglichkeit, Informationsmöglichkeit, Aufenthaltsmöglichkeit, Elektroladestation und Veloverleih. Dabei gab es 2021 in Sarnen 10 P+R-Parkplätze und 371 Veloabstellplätze. Für beide Parkplatzarten ist eine Erhöhung anzustreben.

5.4.3 Veloverkehr

Mit dem prognostizierten weiteren Bevölkerungswachstum, das mittels Innenentwicklung erreicht werden soll, steigt aufgrund der höheren Anzahl Raumnutzender auch das Mobilitätsbedürfnis. Wie in anderen Gemeinden auch, sind in Sarnen die Kapazitätsgrenzen des MIV beispielsweise auf der Nord- oder Brünigstrasse erreicht. Der zusätzliche Verkehr soll deshalb aus Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrenden bestehen. Diese aktiven Mobilitätsformen tragen zu einer nachhaltigeren Mobilität bei und reduzieren die von der Öffentlichkeit zu tragenden externen Kosten des Verkehrs. Damit diese Mobilitätsformen genutzt werden, muss eine entsprechende Infrastruktur angeboten werden. Beim Fuss- und Veloverkehr wurden bereits im kommunalen Verkehrsrichtplan von 2012 Netzlücken festgehalten. Im REK Sarnen geht es vorerst darum, gewisse Richtungen aufzuzeigen, die anschliessend im Verkehrsrichtplan konkretisiert werden. Es gilt ebenfalls, die Aussagen aus dem GVK auf Stufe Gemeinde zu diskutieren und zu adaptieren.

Durch Sarnen verlaufen zwei nationale Velorouten sowie einige regionale und lokale Velowege. Wichtig ist festzuhalten, dass diese Routen prioritär an kulturell und landschaftlich interessanten Orten durchgeführt und erst nachgelagert an der verkehrstechnisch besten Achse angesiedelt werden. Normalerweise ist der Ausbaustandard auf markierten Velowegen jedoch unter lokalen Gegebenheiten verhältnismässig hoch. Vom Freizeitverkehr ist der Alltagsverkehr zu unterscheiden, der zwar teilweise auf den gleichen Routen verlaufen kann, wo jedoch eine möglichst effiziente Fortbewegung im Zentrum steht. Gerade mit Blick auf den Modalsplit bietet eine Attraktivierung des Alltagsverkehrs einen grösseren Mehrwert. Aufgrund der topografischen Lage in der Talebene besteht insbesondere in Sarnen Dorf und Kägiswil ein vielversprechendes Potenzial für den Veloverkehr. Dank E-Bikes existiert dieses Potenzial heute auch in den Ortsteile am Hang.

Das Gesamtverkehrskonzept des Kantons Obwalden sieht Massnahmen zur Verbesserung der Veloinfrastruktur vor (siehe Abbildung 71).



Übersicht Massnahmen im Veloverkehr

VV-A1	Sarnen - Kanton Nidwalden
	VV-A1a Sarnen - Kerns
VV-A2	Sarnen - Stansstad (bis Kantonsgrenze)
	VV-A2a Sarnen - Kägiswil
VV-A3	Sarnen - Stalden
VV-A4	Sarnen - Oberwilen
	VV-A4a Sarnen - Wilen
	VV-A4b Wilen - Oberwilen
VV-A5	Sarnen - Lungern
	VV-A5a Sarnen - Sachseln
VV-F	Aufnahme und Behebung Schwachstellen Freizeitstrassen
	VV-F2 5.175 Sarnen, Wichelsee / Route 9, 703
	VV-F4 5.350 Sarnen - Wilen / Route 4, 9, 702
	VV-F5 5.351 Sarnen - Alpnach / Route 4
KM-P+R	Umsteigepunkte öffentlicher Verkehr - Individualverkehr
	KM-P+R2 Erhalten des Veloverkehrs in Sarnen
	KM-P+R4 Bahnhof Sarnen

Abbildung 71: Massnahmen Veloverkehr gemäss GVK Kanton Obwalden

Noch konkreter zeigt der bereits ältere kommunale Verkehrsrichtplan von 2012 Netzergänzungen auf. Auffällig ist dabei, dass viele neue Verbindungen als gemeinsame Flächen von Velofahrenden und Fussgängerinnen und Fussgängern aufgenommen sind. Die Broschüre von Fussverkehr Schweiz sagt dazu: «Die gemeinsame Führung von Fussgängerinnen und Fussgängern und Velofahrenden wird in der Planungsliteratur seit Jahren kritisch beurteilt und nur bei Erfüllung spezieller Rahmenbedingungen und wenn eine gegenseitige Gefährdung nicht zu befürchten ist, empfohlen. Fehlende Verbindungen für Velofahrende sollen daher nicht einfach auf dem Trottoir bzw. im Gehbereich ergänzt werden.» Diesen Aspekt gilt es bei der Erweiterung des Netzes für die aktive Mobilität unbedingt berücksichtigen. Wo immer möglich sollten also die Flächen für Velo- und Fussverkehr getrennt werden. Ist es nicht anders möglich, sollte die minimale Breite einer gemeinsamen Fläche innerorts – bei geringen Frequenzen – lokal 3 m nicht unterschreiten. Für längere Abschnitte sind Breiten von 4 m als Minimum zu definieren. Gemeinsame Flächen sollten möglichst kein Gefälle aufweisen, denn mit zunehmendem Gefälle nimmt die Geschwindigkeit und damit die Konfliktrichtigkeit des Veloverkehrs zu. Steigungen sind hingegen wenig problematisch.

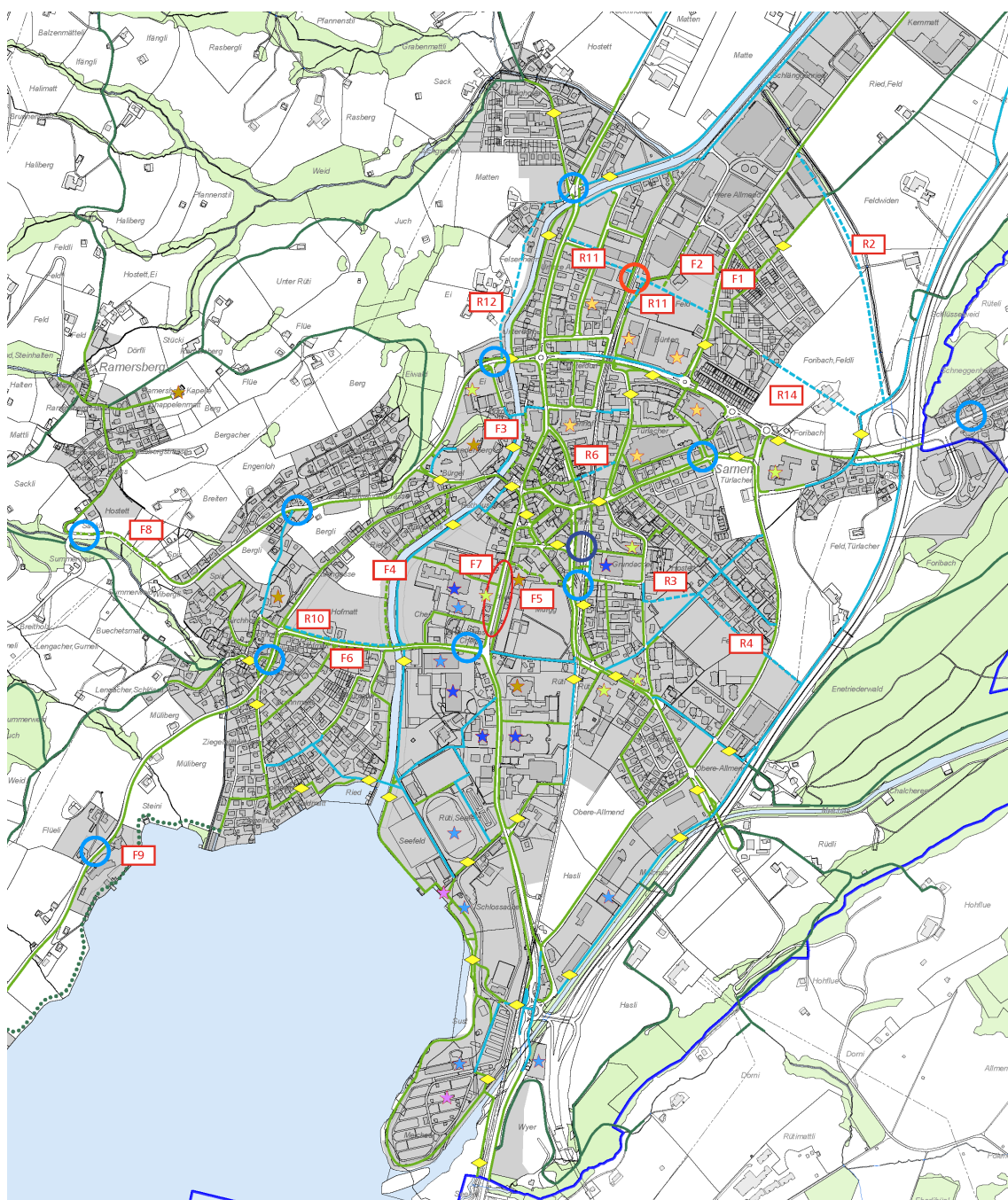


Abbildung 72: Kommunalen Richtplan Fuss- und Veloverkehr, Stand 2012

Stand heute bestehen beim Veloverkehr wegen fehlender Infrastruktur in Kombination mit den engen Verhältnissen im Zentrum und der hohen MIV-Belastung grosse Herausforderungen. In Sarnen gibt es aktuell nur drei Strassenabschnitte mit Radstreifen. Entlang der Nordstrasse gibt es westwärts einen schmalen, separat geführten Radweg. Die Kägiswilerstrasse hat beidseits einen Radweg bis zur Einmündung der Feldstrasse. Entlang der Brünigstrasse gibt es nur ganz im Süden ab der Autobahnabfahrt bis kurz vor dem ehemaligen Restaurant Hirschen einen Radstreifen. Im Dorfkern gibt es entlang der Brünigstrasse weder einen Radstreifen noch eine parallel verlaufende Veloroute. Da ein Ausbau aufgrund der engen Platzverhältnisse im historischen Dorfkern schwierig ist, muss eine geeignete Lösung im Mischverkehr gefunden werden. In Kägiswil fehlen Radstreifen oder -wege gänzlich. Der separierte Verbindungsweg entlang der Brünigstrasse zwischen Sarnen Dorf und Kägiswil ist Mischverkehr mit Fussverkehr. Dies gilt auch entlang der

Sarneraa. Dies bedeutet Konflikte zwischen den Nutzenden. Auch die Schwanderstrasse, Wilerstrasse und die Strasse nach Kerns verfügen über keine Veloinfrastruktur. Die erläuterten Beispiele zeigen auf, dass der Veloverkehr insgesamt an vielen Stellen durch den MIV beeinträchtigt wird und zu wenig Platz hat. In anderen Gemeinden zeigt sich klar, dass Verbesserungen diesbezüglich mehr Menschen zum Velofahren bewegen.



Abbildung 73: Wünschenswerte Situationen, hier die Kägswilerstrasse auf Höhe Haltestelle Sarnen Nord

VV-A	Kantonale Velorouten Schaffen von attraktiven, sicheren, direkten und durchgängigen Velowegen für den Veloalltagsverkehr	
VV-A1	Sarnen – Kerns – Kantonsgrenze Nidwalden	Sarnen, Foribach-Kerns Dorfeinfahrt Neubau Veloverkehrsanlage Kerns, Sand-Kantonsgrenze Neubau Veloverkehrsanlage
VV-A2	Sarnen – Alpnach – Kantonsgrenze Nidwalden	Sarnen, Bitzighofen-Kägiswil Neubau Veloverkehrsanlage Sarnen, Kägiswil-Alpnach Hofmattelistrasse Neubau Veloverkehrsanlage Alpnach, kleine Schliere-Kleinmattweg Neubau Veloverkehrsanlage
VV-A3	Sarnen – Stalden	
VV-A4	Sarnen – Oberwilten	
VV-A5	Sarnen – Lungern	

Abbildung 74: Vorgesehene Massnahmen Veloverkehr im Bauprogramm Kantonsstrassen 2022-2027

Das REK Sarnen prüft die Velorouten und macht Aussagen zur Kompatibilität mit dem MIV machen. Entsprechende Massnahmen sind mit dem Kanton und der kommunalen Richtplanung abzustimmen. Beispielsweise bestimmt der Kanton für den Alltagsveloverkehr in den Korridoren zwischen Sarnen und Kerns sowie Sarnen und Alpnach die Linienführung der Velorouten. Allgemein sind vonseiten des Kantons bereits Bemühungen vorhanden, die Priorisierung erfolgt aber oft zuungunsten des Veloverkehrs. Im Bauprogramm Kantonsstrassen 2022-2027 des Kantons Obwalden sind konkrete Massnahmen für den Veloverkehr eingeplant (siehe Abbildung 74). Der Kostenanteil auf Seiten des Kantons beträgt für die Massnahmen des Veloverkehrs 5,59 Mio. CHF von insgesamt 38,13 Mio. CHF.

Im Richtplan fordert der Kanton die Gemeinden dazu auf, im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen einen kommunalen Velonetzplan zu erarbeiten. «Er umfasst ein Velonetz von hoher Qualität (zusammenhängend, direkt, sicher und attraktiv), welches nebst den wichtigen innerörtlichen Verbindungen auch die Anbindung an die Nachbargemeinden, die Bahnhöfe, die neuen Entwicklungsgebiete und an weitere wichtige Zielorte für den Alltags- und Freizeitverkehr sicherstellt und ein attraktives Angebot an öffentlichen Veloabstellplätzen vorsieht.» Dieser Schritt folgt nach der Verabschiedung des REK Sarnen in der Nutzungsplanung.

5.4.4 Fussverkehr

Für den Fussverkehr bietet Sarnen Dorf ebenfalls vielversprechende Voraussetzungen. Neben der auch für Fussgängerinnen und Fussgänger angenehmen flachen Topografie sind die meisten Quartiere von Sarnen Dorf innerhalb eines Radius von 500 m von den beiden Haltestellen der Zentralbahn zu erreichen. Wichtige Einkaufsgebiete mit grossen Detailhändlern befinden sich in unmittelbarer Zentrumsnähe.

Jedoch besitzt Sarnen bezüglich der Infrastruktur für den Fussverkehr wie beim Veloverkehr Verbesserungspotenzial. Die Querschnitte der Fusswege sind teilweise sehr schmal (siehe Abbildung 75). Beispielhaft dafür steht die Brünigstrasse. Kreuzen ist an gewissen Stellen nicht möglich und Eltern können nicht überall mit ihren Kindern an der Hand nebeneinander gehen.



Abbildung 75: Extrem enge Querschnitte für Fussgängerinnen und Fussgänger an der Brünigstrasse (Hausecken im linken Bild, Laubendurchgang im rechten Bild)

Einen entsprechend hohen Stellenwert sollte der Fussverkehr auch im Rahmen der Umgestaltung von Strassen hin zu einem siedlungsorientierteren Charakter erhalten. Entlang von Kantonsstrassen sind die Gemeinden für die Anlagen des Fussverkehrs zuständig. Gegenüber dem Kanton sind die Anliegen für eine sichere und komfortable Infrastruktur, mit der das Zufussgehen gefördert werden kann, konsequent zu vertreten. Mittels Massnahmen wie Mittelinseln oder Erhöhungen von Zebrastreifen kann die Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern beträchtlich erhöht werden. Diese Massnahmen sind insbesondere für besonders vulnerable Zielgruppen wie Schulkinder sehr wichtig. Dass Ausbaupotenzial zugunsten dieser Zielgruppe besteht, illustriert der Schulwegplan mit zahlreichen Gefahrenstellen (siehe Abbildung 76).



Abbildung 76: Schulwegplan mit diversen Gefahrenstellen

Neben der Infrastruktur an sich, ist für das REK Sarnen das Netz an Fussverkehrsverbindungen von grösserer Bedeutung. Dazu macht der kantonale Richtplan ebenfalls Vorgaben: «Die historischen Kerne, die geplanten Siedlungsentwicklungen in Zentrums-lagen, Entwicklungsschwer-

punkte und publikumsorientierte öffentliche Einrichtungen (Bahnhöfe und Bushaltestellen, Schulen, Sportanlagen etc.) sind besonders gut ins Fusswegnetz einzubinden». Der Fussverkehr ist überdies auch für die Belebung der Ortsteile entscheidend. Im Zentrum bestehen viele wichtige Fussverbindungen bereits. Einige wenige (z. B. Dorfplatz und Lindenhof) fehlen aktuell noch. Der kommunalen Verkehrsrichtplan von 2012 zeigt bereits viele der fehlenden Verbindungen auf. Darin noch nicht aufgenommen sind die Fussverbindungen ab der erst 2016 eröffneten Haltestelle Sarnen Nord. Sie sind entsprechend limitiert und unvollständig und müssen mit den angestrebten Gebietsentwicklungen verbessert und gestärkt werden.

Eine zentrale Frage ist auch die Bedeutung von Fussverkehrsanlagen für die Erschliessung bzw. Verbindung der peripheren Ortsteile mit Sarnen Dorf. Für welche Nutzenden sind welche Verbindungen anzubieten? Heute sind das vor allem Schülerinnen und Schüler nach Ramersberg sowie der Freizeitverkehr nach Wilen. So ist entlang der Wilerstrasse bereits ein durchgehender Fussweg vorhanden. Im Alltag von erwachsenen Menschen dürfte der Veloverkehr für diese Anbindung jedoch wichtiger sein. Augenfällig ist die fehlende Fussverbindung entlang der fast gesamten Schwanderstrasse (im Dorfkern Stalden vorhanden). Da hier das Nutzungspotenzial und die Kosten in einem ungünstigen Verhältnis stehen, ist von einer Priorisierung abzusehen.

In der Freizeit kommt die wichtige Bedeutung des Wanderwegnetzes hinzu. Hier kann Sarnen ein gut ausgebautes Netz bieten. Die grösste und schon lange vorgesehene Erweiterung ist die Verlängerung des seenahen Uferwegs über das Kurhaus hinaus. Sie würde für die Gemeinde einen wertvollen touristischen Mehrwert schaffen.

5.4.5 Fazit

Die Kombination eines hohen MIV-Anteil mit Themen der Innenentwicklung oder nachhaltiger Mobilität schafft vielseitige Herausforderungen:

Abstimmung der Siedlungsentwicklung

Der kantonale Richtplan fordert, die weitere Siedlungsentwicklung vor allem an vom ÖV gut erschlossenen und über ein gutes Dienstleistungsangebot verfügenden Lagen zu konzentrieren. Eine konsequente Umsetzung dieser Forderung trägt entscheidend dazu bei, bestehende und zukünftige Verkehre auf dem Strassennetz zu vermeiden oder zu verlagern. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, die Entwicklung an schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen zu beschränken. Sarnen besitzt im kantonalen Vergleich sowohl sehr gut als auch schlecht erschlossene Lagen. Die Umsetzung einer auf die Vermeidung und Verlagerung von Verkehren ausgerichtete Siedlungsentwicklung ist daher eine Aufgabe, der sich das REK Sarnen annimmt.

ÖV-Angebot im gesamten Gemeindegebiet verbessern

Vor allem Sarnen Dorf ist mit der Zentralbahn heute schon sehr gut durch den ÖV erschlossen. Für die weiteren Ortsteile gilt das nur eingeschränkt. Viele der bestehenden Postautolinien verkehren weder in einem durchgehenden Stundentakt noch in den Randzeiten und machen damit die Nutzung des ÖV für die Bewohnenden unattraktiv. Das REK Sarnen übernimmt die Stossrichtungen des GVK prüft, inwiefern durch neue oder verlegte Haltestellen eine bessere Abdeckung durch den ÖV erreicht werden kann.

Siedlungsverträglichkeit von Pendel- und Arbeitsverkehr mit dem Auto verbessern

Das Auto wird auch in Zukunft ein wesentliches Verkehrsmittel in Sarnen und in dessen Umgebung darstellen. Daher werden die Kantons- und Hauptstrassen Sarnens auch weiterhin bedeutsame Verkehrsströme aufnehmen müssen. Diese Strassen haben heute eine starke Trennwirkung, bergen Sicherheitsrisiken für den Fuss- und Veloverkehr und weisen eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Während auf einigen Kantonsstrassenabschnitten wie der Brünigstrasse in Sarnen Dorf derzeit Massnahmen zur Beruhigung ergriffen werden, besteht beispielsweise an der Nordstrasse Handlungsbedarf, um die heute prekären Querungsmöglichkeiten zu verbessern. Ebenso weisen das Gemeindestrassennetz sowie die Ortsdurchfahrten noch Defizite in ihrer siedlungsorientierten Gestaltung auf. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht bei der Anzahl und Anordnung der Parkplätze im Dorfzentrum Sarnen. Das REK Sarnen evaluiert die geplanten Massnahmen des GVK und macht darüber hinaus Vorschläge zur Lenkung des Autoverkehrs. Diese sollen auch aufzeigen, wie der Verkehr in Nord-Süd-Richtung so schnell wie möglich auf die Autobahn gelenkt werden kann.

Lücken im Velonetz schliessen

Das Velo ist vor allem in den Tallagen eine Mobilitätsalternative, die es zu fördern gilt. Es existieren bedeutende Netzlücken im Sinne sicherer und komfortabler Alltags- und Freizeit-routen im kommunalen Velowegenetz sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch talquerend. Durch diese Netzlücken sind Velofahrende gezwungen, sich im Mischverkehr zu bewegen, was insbesondere auf den Hauptverkehrsstrassen ein Sicherheitsrisiko darstellt. Wo immer möglich sollte der Veloverkehr von der Strasse getrennt/abgesetzt geführt werden können, um die Sicherheit und den Komfort zu erhöhen. Auf der Basis des bestehenden Richtplans und des GVK macht das REK Sarnen tragfähige Vorschläge für die Vervollständigung eines attraktiven Velowegnetzes.

Strassenraum für Velo- und Fussverkehr optimieren

Auch im übrigen Strassennetz wird der Veloverkehr an vielen Stellen durch den MIV beeinträchtigt. Für den Fussverkehr bleibt oft wenig Platz oder es fehlen Verbindungen und Querungsmöglichkeiten wie beispielsweise in Sarnen Nord. Eine Führung auf der Strasse sollte nur auf tatsächlich schwach befahrenen Abschnitten angewendet werden. Vor allem im Dorfzentrum und den Ortskernen ist eine hohe Qualität der Fussverkehrsanlagen nicht nur für die Fortbewegung, sondern auch für das Flanieren und Aufhalten eine wichtige Voraussetzung, die auch den dort ansässigen Nutzungen zugutekommt. Das in Planung befindliche BGK für das Dorfzentrum wird die Situation dort merklich verbessern.

5.4.6 Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien

Erschliessung ESP Sarnen Nord

Für die Erschliessung des ESP Sarnen Nord ist die Variante mit einem Halbanschluss Kernmatt der Variante mit der Entlastungsstrasse Foribach klar vorzuziehen. Die bereits stark ausgelastete Nordstrasse könnte so von einem grossen Teil des Werkverkehrs entlastet und das Risiko von Rückstau ab einem weiteren Knoten auf der Nordstrasse bis auf die Autobahn reduziert werden. Noch nicht abgewogen wurden die Umweltverträglichkeiten der beiden Varianten.

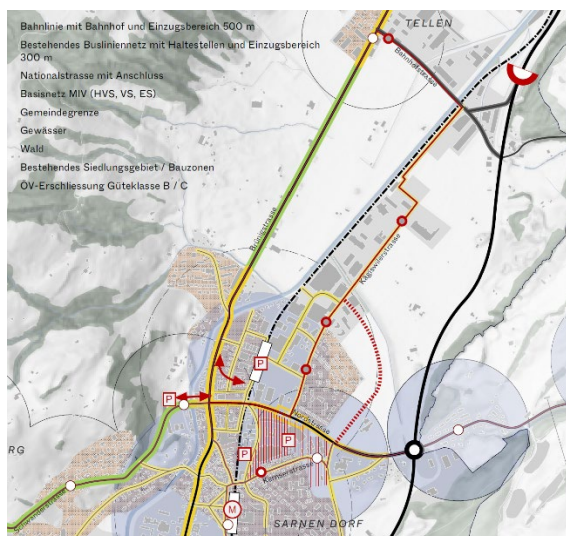


Abbildung 77: Situation Halbanschluss Kernmatt und Umfahungsstrasse Foribach

Priorisierung Infrastruktur Veloverkehr

Beim Veloverkehr kommt der Priorisierung einen hohen Stellenwert zugute. Seit der Erarbeitung des kommunalen Verkehrsrichtplans von 2012 hat sich in Sarnen sehr wenig verändert und es besteht Aufholbedarf. Das REK Sarnen priorisiert deshalb gewisse Achsen, deren Realisierung einfach, zeitnah und ohne Abhängigkeiten vom Kanton umgesetzt werden kann. Rückgrat dieser Entwicklung soll die Achse entlang der Bahngleise vom Kantonspital über den Bahnhof und Türlacher bis in die Industrie in Sarnen Nord und Kernmatt werden.

Entflechtung Fuss- und Veloverkehr

Im kommunalen Verkehrsrichtplan von 2012 wurde der Veloverkehr noch nicht mit einem separaten Netzplan aufgenommen. Deshalb werden Fuss- und Veloverkehr darin grundsätzlich im Mischverkehr geführt. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Erkenntnissen und Anforderungen an eine nutzergerechte Infrastruktur der aktiven Mobilität. Deshalb soll, wo möglich, eine Entflechtung von Fuss- und Veloverkehr vorgenommen werden. Auf der Höhe des Flugplatzes entlang der Sarneraa drängt sich diese Entflechtung prioritär auf. Heute verläuft die kantonale Veloroute bereits entlang des rechten Flussufers. Das linke Flussufer wird im Zuge des Hochwasserschutzes teilweise renaturiert, wodurch sich auf dieser Seite ein Spazierweg für Fussgängerinnen und Fussgänger anbietet.

Haltestelle Sarnen Süd

Für die Haltestelle Sarnen Süd stehen zwei Standorte zur Diskussion (siehe Abbildung 79). Einerseits wäre eine Realisierung im südlichen Bereich der Obere-Allmend vorstellbar. Das Gebiet ist heute als Grüngelände innerhalb des Siedlungsgebiets ausgewiesen und wird landwirtschaftlich genutzt. Die freien Flächen bieten das Potenzial zu einer weiteren Siedlungsentwicklung ähnlich jener in Sarnen Nord. Andererseits wäre eine Realisierung weiter südlich entlang der Seestrasse denkbar. Hier bestehen bereits Parkierungsmöglichkeiten mit Kapazitäten für Park & Ride. Zudem würde kein Verlust von Landwirtschaftsfläche entstehen. Gleichzeitig limitiert der Standort die Möglichkeiten einer Gesamtgebietsentwicklung. Der zusätzliche S-Bahn-Halt wurde mit dem Netzplan abgeglichen und scheint mit dem bestehenden Fahrplan kompatibel. Als nächster Schritt muss ein Austausch mit der Zentralbahn erfolgen.



Abbildung 78: Haltestelle Sarnen Süd, Darstellung im REK Sarnen



Abbildung 79: Geprüfte Varianten Haltestelle Sarnen Süd

Entwicklung Militärstrasse

Wenn an der Militärstrasse besucherintensive Dienstleistungen und/oder Gewerbe geschaffen werden, muss neben der günstigen Lage für den MIV auch die Erschliessung mit dem ÖV sowie für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden. Da bei der Haltestelle Sarnen Süd von einem längeren Zeithorizont auszugehen ist, sollte das Gebiet im Sinne einer zeitgemässen Planung an den ÖV angebunden sein.

5.5 Öffentlicher Raum, Freiraum und Landschaft

Das Unterkapitel «Öffentlicher Raum, Freiraum und Landschaft» geht von der Mikroebene immer weiter hinauszoomend bis zur Makroebene auf folgende Inhalte ein:

- Sarnen besitzt zahlreiche Aufenthalts-, Frei- und Grünräume. Der Abschnitt benennt diese Orte und zeigt auf, wo neue geschaffen werden könnten und welche Qualitäten sie aufweisen sollten.
- Für die Vernetzung der Aufenthalts-, Frei und Grünräume sind die Strassenräume zentral. Zudem prägen sie die Gemeinde Sarnen sehr stark. Der Abschnitt analysiert wichtige Strassenräume inklusive deren Handlungsbedarf.
- Erhöht man die Flughöhe nochmals, ist die Landschaft ein wichtiges Element. Der Abschnitt geht insbesondere auf den Übergang zwischen Landschaft und Siedlung sowie die schützenswerten Ortsbilder ein.

5.5.1 Aufenthalts-, Frei- und Grünräume

Bestehende Orte mit Charakter zum Verweilen

Sarnen verfügt über diverse öffentliche Freiräume, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Aufgrund der grosszügigen Grünräume ausserhalb des Siedlungsgebiets und des hohen Anteils an privaten Freiräumen ist ihre Bedeutung heute jedoch eher gering. Um auch im Megatrend der Individualisierung den gesellschaftlichen Zusammenhalt nicht zu verlieren, haben öffentliche und halböffentliche Räume jedoch einen hohen Stellenwert. Für ein lebendiges Quartierleben und im Sinne eines verträglichen Mobilitätsaufkommens sind solche Orte sehr wichtig. Die Aufenthaltsräume müssen auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Anspruchsgruppen eingehen.

Die Struktur von Grün- und Freiräumen ist in Sarnen sehr vielseitig. Im Mittelpunkt steht klar der Sarnersee mit unterschiedlichen Seeuferbereichen. Hier sind viele Sarnerinnen und Sarner regelmässig unterwegs und für viele ist es ein wichtiger Treffpunkt. Die Bereiche sind geprägt von einer tollen Aussicht auf die Berge, geringen Lärmmissionen, zahlreichen Bäumen und Liegewiesen. Sowohl im Seefeld als auch beim Campingplatz und im Lido gibt es im Sommer kleine Verpflegungsmöglichkeiten.

Ebenfalls sehr wertvoll ist die gesamte Achse entlang der Sarneraa, vom Abfluss im See bis zur Mündung im Wichelsee im Norden der Gemeinde. Der im BLN-Gebiet liegende Wichelsee ist sehr nahe an der Autobahn und dadurch von Lärmmissionen betroffen. Die Sarneraa ist stark begründet und kanalisiert. Die Uferbereiche sind über weite Strecken beidseitig mit Bäumen oder Sträuchern bestanden. Eine Aufweitung im Bereich des Flugplatzes ist in Planung. Insbesondere im Dorfzentrum von Sarnen ist die Sarneraa nicht gut erlebbar.

Der Landenberg ist ebenfalls ein beliebter Freiraum der Sarner Bevölkerung. Mit Burg und Reberg bietet der Ort mehrere landschaftlich hochwertige Qualitäten. Die Räumlichkeiten können von der Bevölkerung für Anlässe kultureller und geselliger Art genutzt werden. Auch der Klosterbezirk ist ein wichtiger kulturhistorischer Ort und stellt einen Spezialfall dar. Neben den ortsbildprägenden Bauten verfügen die Klöster über Freiräume von hoher Qualität, die aber bis heute nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Dies wird von der Bevölkerung bedauert.

Schaffung von zusätzlichen Räumen

Obwohl in Sarnen viele Grünräume ausserhalb der Siedlungsgrenzen in sehr kurzer Zeit erreichbar sind, müssen gerade mit der Innenverdichtung auch im Siedlungsgebiet die Frei- und Grünräumen stärker berücksichtigt werden. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Aufenthaltsqualität wie auch der Ökologie (siehe unten). In Sarnen gibt es sehr viele oberirdische Parkplätze. Solche Flächen beeinflussen die Wahrnehmung und das Siedlungsklima negativ. Sie stellen deshalb ein grosses Potenzial für die Schaffung von zusätzlichen Freiflächen dar. Aktuell fehlen solche Freiräume in erster Linie in Sarnen Ost und Sarnen Nord.

Gestaltung von naturnahen Lebensräumen

Eine naturnahe Gestaltung ist im gesamten Gemeindegebiet wichtig. Die Biodiversität ist weltweit und auch in der Schweiz extrem unter Druck. Durch die Zersiedelung, den Infrastrukturausbau oder die Intensivierung der Landwirtschaft sind zahlreiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen in den letzten Jahrzehnten verschwunden. Die Innenverdichtung stellt diesbezüglich eine weitere Herausforderung dar. Da wir auf gesunde und funktionierende Ökosysteme angewiesen sind – sei es für die Bestäubung in der Landwirtschaft, die Reinigung von Luft und Wasser oder die Schadensreduktion bei Starkwetterereignissen – kommt der ökologischen Infrastruktur eine zentrale Bedeutung zu. Darunter ist ein Netzwerk von natürlichen und naturnahen Lebensräumen zu verstehen, die miteinander verbunden sind und mit steigender Qualität immer höhere Ökosystemleistungen erbringen. Im Siedlungsgebiet kommt insbesondere der Vernetzung eine bedeutende Rolle zu.

In der Gemeinde Sarnen gibt es ausserhalb des Siedlungsgebietes das Naturschutzgebiet am Wichelsee, Waldreservate und die Moorlandschaft am Glaubenberg sowie eine Auenfläche im Steinhöfenbach als inventarisierte natürliche Lebensräume. Allgemein ist aber auch im Siedlungsgebiet erhebliches Potenzial vorhanden. Die Sarneraa bildet zwischen dem Sarner- und Wichelsee eine hochwertige Vernetzungsachse, die mit geeigneten Massnahmen weiter aufgewertet werden kann. Der stark durchgrünte Kloster- und Verwaltungsbezirk kann als bestehender Trittstein eingeschätzt werden. In Sarnen Ost und Sarnen Nord sollten weitere Trittsteine hinzukommen. Ein

vitale Baumbestand in privaten Gärten und im Strassenraum kann eine geeignete Vernetzung dieser Trittsteine für Vögel und Kleinsäuger darstellen. Mit der Begrünung von Baumscheiben im Strassenraum und einer naturnahen Gestaltung von privaten Gärten kann die Vernetzung zusätzlich für zahlreiche Insekten ermöglicht werden. Während im REK Sarnen die zentralen Trittsteine aufzuzeigen sind, muss sich die Nutzungsplanung insbesondere auf Massnahmen zur Vernetzung konzentrieren.

5.5.2 Strassenräume

Es gibt in Sarnen neben den bereits erwähnten, stark verkehrsorientierten Strassen auch solche mit siedlungsorientiertem Charakter, schmalen Querschnitt und Aufenthaltsqualität (z. B. Lindenstrasse, Grundstrasse, Brünigstrasse im Kern). Sie besitzen einen starken Bezug zur angrenzenden Bebauung und ihren Nutzungen. Beispielsweise die Lindenstrasse zeichnet sich durch eine Gestaltung von Fassade zu Fassade aus (siehe Abbildung 80). Sie verfügt über einen reduzierten Querschnitt, besitzt einen Bezug zwischen Bebauung und Strasse und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Auf all diesen Strassenabschnitten sind Synergien mit den positiven Eigenschaften des Verkehrs (hohe Frequenzen, gute Sichtlage) nutzbar, jedoch schmälern negative Eigenschaften (Lärm, Schadstoffe) die Qualität des öffentlichen Raums.

Vielerorts besteht hingegen eine hohe Priorität des MIV und die Gestaltung ist wenig siedlungsorientiert (z. B. Brünigstrasse, Poststrasse, Marktstrasse, Kernserstrasse). Diese Strassenräume zeichnen sich durch oftmals minimale Gehbereiche, wenig Platz für Begrünung und hohen Geschwindigkeiten des MIV mit Verminderung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität aus. Die Querbarkeit ist oft schwierig und die Strassen haben teilweise eine grosse Trennwirkung. Es besteht ein grosses Angebot an Parkierung (hausgemachter Verkehr) und insbesondere die oberirdische Parkierung ist im Ortsbild sehr präsent. Neben den bereits genannten Beispielen stehen auch die Schwander- und Wilerstrasse für verkehrsorientierte Strassenräume, die eine gestalterische Reaktion auf das Siedlungsgebiet vermissen. Insbesondere fehlt diese auch bei den Ortseingängen. Auch der Kägiswilerstrasse fehlt die Identität und sie verfügt über eine geringe Aufenthaltsqualität. Um die negativen Auswirkungen dieser Strassenräume zu reduzieren, sind Bemühungen zur Verbesserung der Siedlungsverträglichkeit vorzunehmen.



Abbildung 80: Siedlungsverträgliche Gestaltung der Lindenstrasse



Abbildung 81: Pärkli beim Sarnen-Center

Öffentliche Plätze, die wirklich als solche wahrgenommen werden, gibt es in Sarnen wenige. Der Dorfplatz ist einer davon. Er wird von der Bevölkerung sehr geschätzt und unterschiedlich genutzt. Im Sommer 2022 konnte er von den Sarnern und Sarnern unter dem Motto «Miär machid Platz!» frei genutzt werden und es fanden in diesem Rahmen über 40 Veranstaltungen statt. Im

Alltag gibt es jedoch 6 Parkplätze in der blauen Zone, welche die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und die Führung des Fussverkehrs ist zu wenig klar. Weiter existiert das bereits bestehende Pärkli beim Sarnen-Center, das jedoch auf privatem Grund liegt, weshalb ein Aufenthalt nach Ladenschluss nicht erlaubt ist (siehe Abbildung 81). Vor dem Bahnhof Sarnen wäre grundsätzlich ebenfalls Raum für eine Platzsituation wünschenswert und eine erhöhte Aufenthaltsqualität könnte dem Ort mehr Identität verleihen. Das aktuelle Verkehrsregime verhindert jedoch eine Nutzung in diesem Sinne.

5.5.3 Landschaft

Identitätsstiftende Landschaft

Die Gemeinde Sarnen ist landschaftlich einmalig gelegen. Die beeindruckende Diversität reicht von den Tallagen mit dem Sarnersee oder den Weinbergen am Landenberg bis hinauf zur Moorlandschaft am Glaubenberg. Die Landschaft rund um Sarnen ist identitätsstiftend und ein wichtiger Standortfaktor. Eine vertiefte Betrachtung und landschaftliche Einordnung bietet die Landschaftsanalyse des Kantons Obwalden «Potenzialgebiete und Korridore» (siehe Abbildung 82).

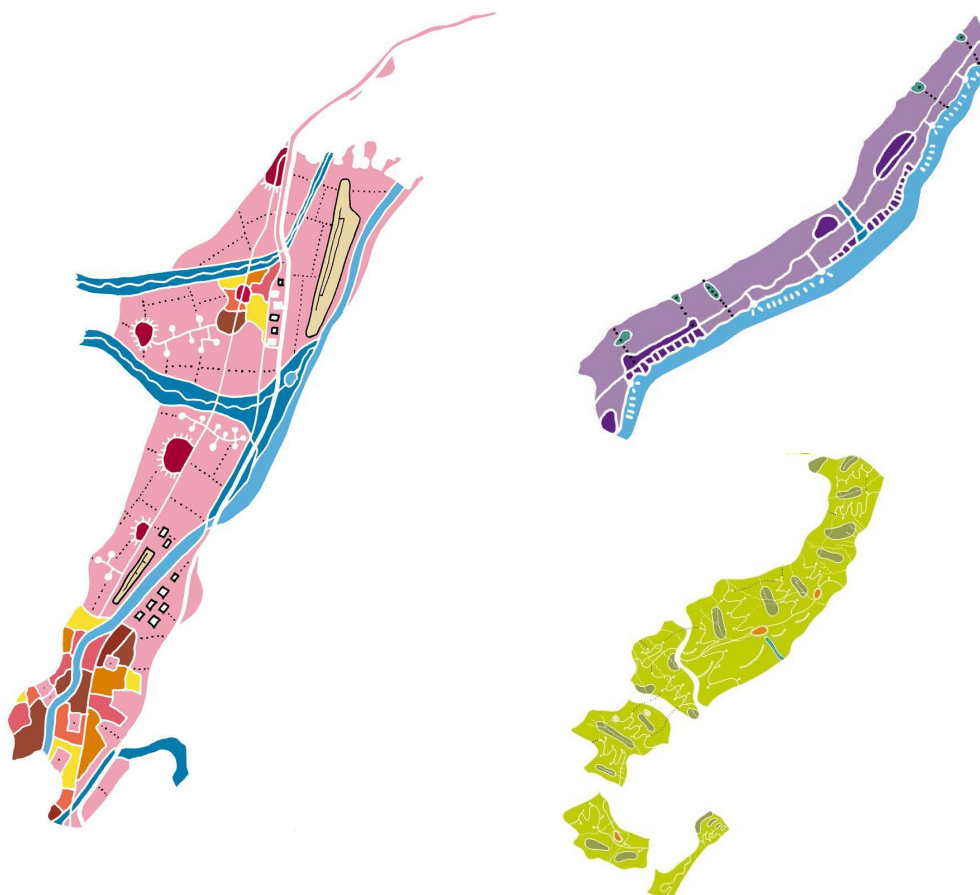


Abbildung 82: Synthesen der landschaftlichen Teilräume Obwaldens mit «Städtelandschaft mit blau-grünem Rückgrat», «Terrassen überm See» und «Sonnigen Talflanken und Streusiedlungen» (von links im Uhrzeigersinn)

Ein angemessener Umgang mit der Ressource Landschaft beinhaltet zahlreiche Herausforderungen. Die kleineren Ortsteile von Sarnen sind dauernden Abwägungen zwischen Landschaftsschutz und nachhaltiger Entwicklung ausgesetzt. Insbesondere hinsichtlich der Siedlungstypologien hat das REK Sarnen hier Antworten zu liefern.

Sensible Siedlungsränder

Mit seinen zahlreichen kleinen Ortsteilen weist Sarnen viele sensible Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft auf. Entsprechend wichtig ist es, die Siedlungsränder nicht nur zu sichern, sondern auch zu gestalten. An vielen Stellen Sarnens ist dies heute nicht unbedingt der Fall, vor allem dort, wo in den letzten Jahrzehnten die Siedlungsentwicklung nach aussen fortgeführt wurde. Für die Wahrnehmung und Attraktivität der Siedlungsgebiete ist aber ein ansprechender Übergang wichtig. Dies gilt insbesondere für die Ortseingänge.

Schützenswerte Ortsbilder

Neben den landschaftlichen Qualitäten besitzt Sarnen überdurchschnittlich viele identitätsstiftende Kulturobjekte und schützenswerte Ortsbilder. Sie sind auf mehrere historische Kerne verteilt. Insgesamt muss die Weiterentwicklung der Gemeinde unter Wahrung dieser Ortsbilder geschehen. Deren Schutz ist zwar durch das ISOS und die Denkmalpflege gesichert, die Herausforderung besteht aber auch darin, sie nicht nur zu schützen, sondern im Alltag auch zu nutzen und in Szene zu setzen. Die Verdichtung innerhalb der bestehenden Strukturen muss in sorgfältiger Abwägung mit den Schutzanforderungen betreffend die historischen Bauten und deren Umgebung erfolgen. Zentral ist die Erhaltung der freien Sichtachsen auf Kulturdenkmäler als identitätsstiftende Ortsbilder. Die schützenswerten Orte sind in Sarnen Dorf der Landenberg, die Kollegiumsbauten, das Frauenkloster St. Andreas, die Gebäude rund um den Dorfplatz sowie zahlreiche weitere Einzelobjekte. Im Fall der Klosteranlagen besteht zusätzlich die Herausforderung, dass die Bistümer und Orden bisher einer Öffnung oder einem Durchgang für Spazierende ablehnend gegenüberstehen. Ein erster Schritt in Richtung einer Öffnung ist mit dem Selbsterntegarten im Kloster St. Andreas im Sommer 2022 erfolgt. Abonnentinnen und Abonnenten erhalten für die Gemüseernte an drei Tagen in der Woche Zugang zum Klostergarten. Für die anderen Ortskerne gilt es, neben dem Erhalt des Ortsbildes auch für eine Belebung zu sorgen, was angesichts der heutigen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Läden und Restaurants oder anderen belebenden Nutzungen eine schwierige Aufgabe darstellt.

Auch zahlreiche historische Verkehrswege sind inventarisiert. Die schützenswerten Objekte sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) festgehalten. Das Sarneraatal ist bereits seit Jahrhunderten eine wichtige Verbindung zwischen der Innerschweiz und dem Berner Oberland. Die Brünigstrasse besteht schon sehr lange als strukturierende Achse im Tal. Mit der Wilerstrasse/Rautistrasse, der Schwanderstrasse und der Kernserstrasse/Bahnhofstrasse gibt es weitere schon lange bestehende Verbindungen zu den Ortsteilen von Sarnen. Alle diese Strassen sind bereits auf der Dufour-Karte von 1864 zu finden (siehe Abbildung 83).



Abbildung 83: Dufour-Karte von 1864 mit bereits damals wichtigen Verkehrswegen

Mit dem Bau der Eisenbahn um 1890 kam eine weitere wichtige Achse hinzu. Die Autobahn A8 brachte ab 1970 die Anschlüsse Sarnen Süd und Sarnen Nord. Ebenfalls einschneidende Veränderungen brachte die Nordstrasse um 1980, die Sarnen seither ohne Eingliederung ins Siedlungsgebiet in Nord und Süd trennt. Eine weitere Parallelachse für den MIV bot die Kägiswilerstrasse ab 1990.

Detailliertere Informationen zu den Schutzobjekten sind den entsprechenden Inventaren zu entnehmen. Die schützenswerten Objekte sind in der Strategie zu erfassen.

5.5.4 Fazit

Auch betreffend den öffentlichen Räumen, Freiräumen und der Landschaft stellen sich in Sarnen unterschiedliche Herausforderungen:

Freiräume behutsam weiterentwickeln

Sarnen verfügt über wertvolle, teilweise zusammenhängende Freiräume, die auch mit zunehmendem Siedlungsdruck durch die Innenentwicklung gesichert werden müssen. Trotz der bereits bestehenden Qualitäten besteht weiterhin Handlungsbedarf. Dies einerseits für die Zugänglichkeit und Durchwegung – wie die langanhaltende Diskussion um den seenahe Uferweg zeigt – andererseits aber auch für die Gestaltung und Programmierung der Räume, wie beispielsweise im Seefeld. Das REK Sarnen zeigt auf, wie diese Freiräume behutsam weiterentwickelt werden können.

Öffentliche Räume sichern und schaffen

Innerhalb des Siedlungsgebiets übernehmen Plätze und Grünräume (z. B. Parks) eine wichtige Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsorte sowie in ihrer Rolle als ökologische Infrastruktur. Zwar besitzt Sarnen im Dorfzentrum wie auch in den Ortskernen theoretisch eine Vielzahl von Plätzen. Diese sind teilweise aber mit Parkplätzen belegt oder durch die Verkehrsentwicklung so nicht mehr erlebbar. In Sarnen Nord und Ost fehlen zudem Platz- und Grünräume, die mit einer zunehmenden Innenentwicklung immer wichtiger werden. Für bestehende und neue öffentlichen Räume gilt es, unterschiedliche Nutzungsansprüche abzuwägen. Die Aufenthaltsqualität ist durch eine ansprechende, altersspezifische und naturnahe Gestaltung zu erhöhen und nach Möglichkeit die Belebung wichtiger öffentlichen Räume zu fördern. Das REK Sarnen identifiziert die zu sichernden und zu schaffenden Platz- und Parkräume.

Strassenräume gestalten

Neben den Plätzen und öffentlichen Räumen werden vor allem in den zentralen Lagen auch die Strassenräume als öffentliche Räume immer wichtiger. Zusätzlich zu den beschriebenen Aufgaben zur Förderung des Velo- und Fussverkehrs ist die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Strassenraums für die Bevölkerung durch deren verkehrliche Nutzung eingeschränkt. Neben den ortsprägenden Räumen in Sarnen Dorf und den Ortskernen ist auch in den Quartieren zu prüfen, ob bestehende Strassenräume aufgewertet werden können.

Landschaftsräume und -kammern sichern sowie Siedlungsränder pflegen

Die Landschaften in und um Sarnen sind identitätsstiftend und ein Standortfaktor. Entsprechend sind sie zu erhalten und zu pflegen. Durch Siedlungsgrenzen wird zwar eine grossflächige Ausdehnung des Siedlungsgebiets verhindert, dennoch besteht die Herausforderung zukünftig darin, die Charakteristiken der Landschaften zu erhalten. Vor allem im Kulturland in der Talebene und der Seeterrasse besteht die Gefahr, durch die Ausweitung von Nutzungen und Bauten ausserhalb der Bauzone diese Qualitäten von Sarnen zu mindern. Auch wenn sich das REK Sarnen und die Kompetenzen der Gemeinde vor allem auf das Siedlungsgebiet beziehen, wird dies als eine wichtige Aufgabe der räumlichen Entwicklung gesehen. Weiter sind die Siedlungsränder nicht nur zu sichern, sondern auch zu gestalten.

Ortsbild in Szene setzen

Die Ortskerne sind wichtige Identifikationsorte. Die vielen durch ISOS und Denkmalpflege geschützten Kulturobjekte und schützenswerte Ortsbilder müssen angemessen im Alltag genutzt und in Szene gesetzt werden. Sie sollen ihre historische Bedeutung als Treffpunkte und Einkaufsorte bewahren. Die negativen Auswirkungen des Verkehrs sind zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität ist zu steigern. Mit der alternden Gesellschaft besteht für die Orte ein grosses Potenzial. Einkaufsmöglichkeiten und Treffpunkte im Nahumfeld fördern auch soziale Kontakte und können integrativ wirken. Das REK Sarnen kann hierzu nur bedingt Aussagen machen. Hier ist neben geeigneten Fördermassnahmen vor allem auch das Engagement der Bevölkerung gefragt.

5.5.5 Ausgewählte Erläuterungen zu den Strategien

Geschützte Bäume

Geschützte Bäume werden im Gegensatz zu den gebauten Kulturobjekten nicht aufgenommen. Deren Wert ist trotzdem als sehr hoch einzustufen und die Nutzungsplanung muss sich diesem Aspekt annehmen und einen geeigneten Umgang für den Schutz der siedlungsklimatisch und ortsbildprägend wichtigen Bäume finden.

Darstellung Sichtachsen

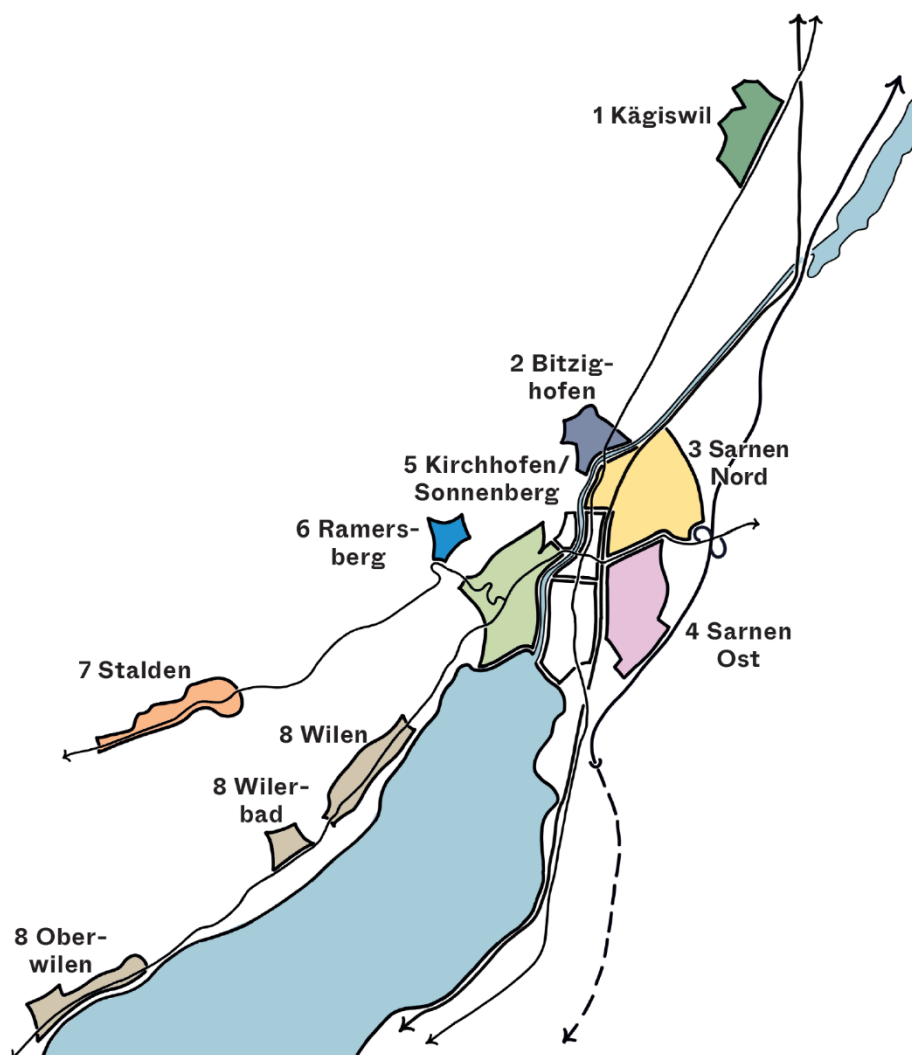
Auf eine Darstellung von Sicht- beziehungsweise Freihalteachsen im Umkreis von ortsprägenden Bauten wurde verzichtet. Dies ist hauptsächlich der Übersichtlichkeit des Planes geschuldet. Der Text zu den Strategien nimmt dieses Element auf.

Darstellung Gestaltung Siedlungsrand

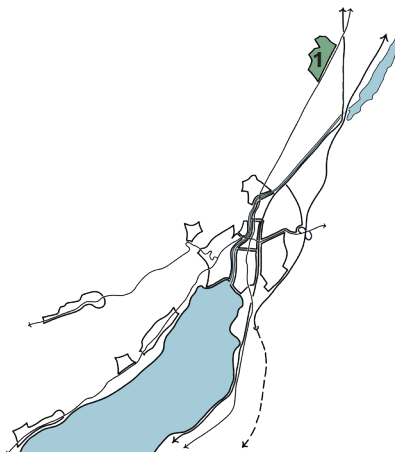
Auffällig ist, dass in Sarnen Nord und Sarnen Ost teilweise kein «Siedlungsrand gestalten» dargestellt ist. Während die Siedlungsränder bereits in Kapitel 5.1 festgesetzt wurden, steht hier die Gestaltung des Siedlungsrandes im Zentrum. Da Bäume sich dafür sehr gut eignen, ist ein weiter Zeithorizont wertvoll. Abgebildet werden in der Strategiekarte «Landschaft» deshalb nur «langfristig» festgelegte Siedlungsränder und solche, wo eine bauliche Erweiterung des Siedlungsgebiets aus landschaftlichen Gründen nicht gewollt ist. Letzteres ist beispielsweise am Sonnenberg der Fall.

6 Anhang

6.1 Ortsteilprofile



1 Ortsteil Kägiswil



Übersicht

- Klare Siedlungseinheit, bestehend aus historischem Dorfkern sowie darum herum gewachsenen, vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden, Wohnquartieren
- Gewerbenutzungen entlang der Brünigstrasse sowie dem Gewässer Chli Schlierli
- Wichtige ortsbauliche Beziehungen zwischen Dorfkern und den im Talboden gelegenen Einzelbauernhöfen und Hostetten sowie zum Streusiedlungsgebiet am Schwarzenberg
- Herausforderungen für den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren. Auch bezüglich Konstanz in der Auslastung der guten Versorgung mit öffentlichen Bauten und Anlagen im Ortsteil

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Kägiswil in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 18ha
 EinwohnerInnen: 753
 Wohnungen: 350
 Einwohnerdichte: 42 E/ha
 Beschäftigte: 372
 Betriebe: 49
 Beschäftigtendichte: 21 B/ha

Grösste Institutionen: Gewerbehof
 Steinhausstrasse, diverse Autogaragen



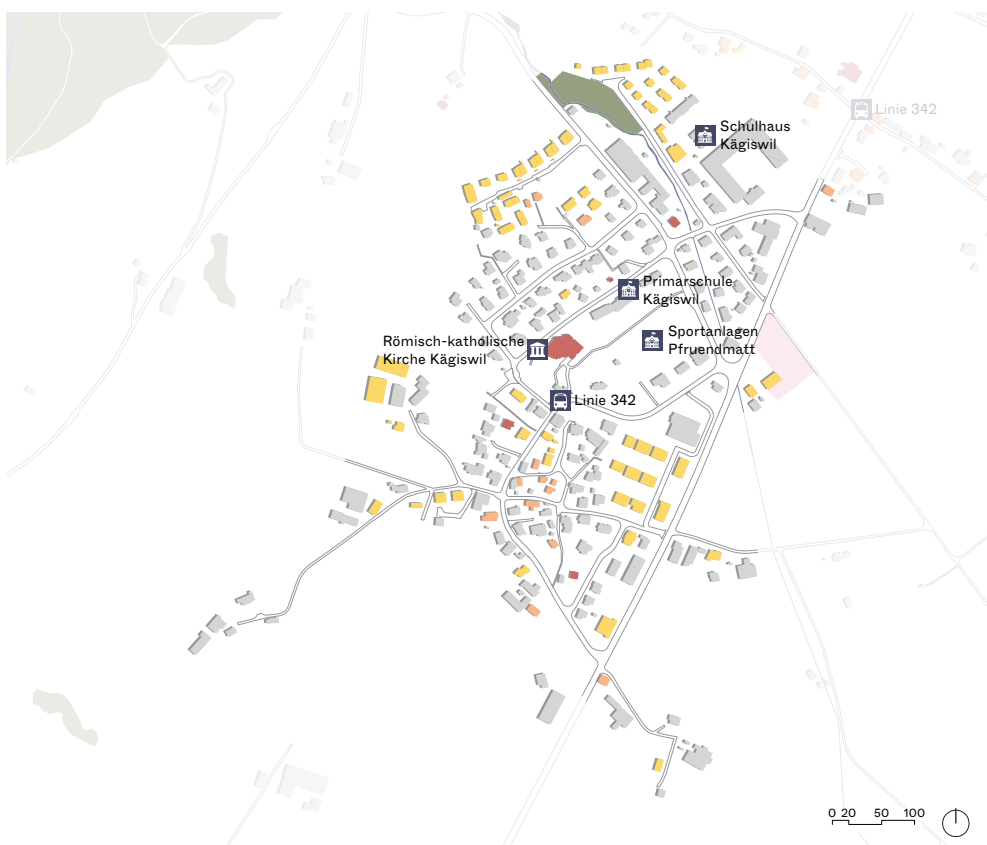
Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkmale
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



Grundnutzung und Quartierpläne



Bauzonen

- KE1 Kernzone I Kägiswil
- KE2 Kernzone II Kägiswil
- W2A Zweigeschossige Wohnzone A
- W2B Zweigeschossige Wohnzone B
- W3B Dreigeschossige Wohnzone B
- GW 3 Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone
- GZ I Gewerbezone I
- ÖZ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen




Quartierpläne

- Schlierenhölzli
- Schlierenhölzlistrasse
- Geri-Hostett
- Spitzlermatte







Wichtige räumliche Merkmale

Legende

Freiraumtypologie

-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
-  monofunktionaler Freiraum
-  halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

-   Bebauung & Nutzung
-   Verkehr
-   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Ortskern entlang Dörflistrasse bestehend aus alten Gehöften ergänzt durch Mehr- und Einfamilienhausbauten
- Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhausquartieren nördlich der Schul- und Sportanlagen
- Bebauung zwischen Ortskern und Brünigstrassen mit Gewerbe- und teilweise verdichteten Wohnbauten
- Gute Versorgung mit öffentlichen Anlagen (Schule, Sportanlagen, Mehrzweckhalle, Kirche)

Spezifische Qualitäten

- Ortsteilsidentität dank historischem Ortskern und Versorgung mit öffentlichen Anlagen (1)
- Grundgebundene Wohnformen mit engem Bezug zwischen Gebäuden und Freiraum

Spezifische Defizite

- Mangelnde Erkennbarkeit der ortsbaulichen Qualitäten des Ortsteil von der Brünigstrasse (2)
- Fehlende Angebote zur Versorgung des täglichen Bedarfs vor Ort, längerfristige Sicherung der Auslastung der öffentlichen Anlagen unter Umständen gefährdet

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- "Äussere Landschaft" mit Allmend im Talboden sowie Hostetten am westlichen Siedlungsrand
- Stark durchgrünte Aussenräume in der Siedlung. Häufige üppig begrünte Vorzonen und seitliche Gebäudeabstände. Ausserhalb Dorfkern häufig Sichtschutz durch Hecken entlang Parzellenrändern
- Konzentration von öffentlich genutzten Freiflächen um Kirche, Schul- und Sportanlagen

★ Spezifische Qualitäten

- "Äussere Landschaft" mit Flurstruktur (Wege, Höfe, Hostetten) im Talboden und Weitsicht in die Berge
- Starke Durchgrünung und hoher Grünflächenanteil im Siedlungsgebiet
- Öffentliche, multifunktionale Sportanlage um Schule (3)

▲ Spezifische Defizite

- Fehlende gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsbereiche, Quartier(spiel)plätze
- Künftiger Umgang Gewässerschutz "Chli Schlierli" im EFH Quartier (4)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Brünigstrasse als Hauptverkehrsader am Siedlungsrand
- Ruhige Erschliessungsstrassen, teils durch historische Wegstruktur (Dörflistrasse, Allmendstrasse/Mittelgasse, Schwarzenbergstrasse), teils durch neue Quartierstrassen
- ÖV- Erschliessung durch Postautolinie 342 im Stundentakt nach Sarnen und Alpnach Dorf
- Gemeinsame Fuss- und Radwegverbindung entlang Brünigstrasse

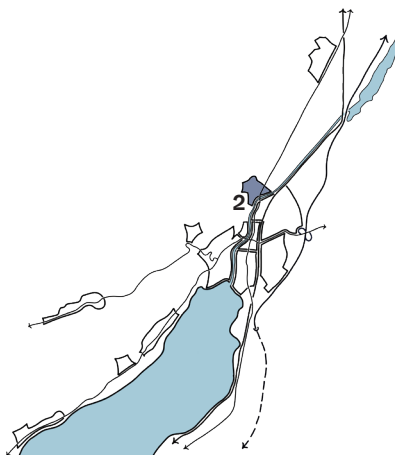
★ Spezifische Qualitäten

- Kein Durchgangsverkehr in Ortskern und Wohnquartieren.
- Wohnstrassen mit Nachbarschaftscharakter

▲ Spezifische Defizite

- Geringe ÖV-Erschliessung und Qualität der Radwegverbindung nach Sarnen
- Zerschneidende Wirkung der Brünigstrasse im historischen Flurwegnetz (z.B. Fusswegbeziehungen Birkenweg - Allmendstrasse und Mittelgasse - Allmendstrasse als Zugang zum Naherholungsgebiet Wichelsee) (5)

2 Ortsteil Bitzighofen



Übersicht

- Durch Landwirtschaftsland und Sarner Aa begrenzte Siedlungseinheit mit Wohnnutzungen am Hang und gegen den Fluss sowie Gewerbenutzungen entlang der Brünigstrasse
- Geprägt durch das in den 1960er Jahren erstellte Wohnhochhaus
- Verschiedene Typen des Wohnens in verdichteter Bauweise (Hochhaus, MFH-Siedlung, Terrassenhaus, Doppel-EFH) und flacher Dachlandschaft. Die jüngste Siedlungsergänzung Mattenweg bestehend aus grossen Einfamilienhäusern mit Schrägdächern schafft diesbezüglich einen Kontrast.
- Beschränkter Grünflächenanteil innerhalb der Siedlung
- Siedlungserneuerungen einiger MFH mittelfristig vermutbar

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Bitzighofen in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 8.5ha
 EinwohnerInnen: 641
 Wohnungen: 292
 Einwohnerdichte: 75 E/ha
 Beschäftigte: 166
 Betriebe: 25
 Beschäftigtendichte: 20B/ha



Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkpunkte
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



Grundnutzung und Quartierpläne



Bauzonen

- W2A Zweigeschossige Wohnzone A
- W2B Zweigeschossige Wohnzone B
- W3A Dreigeschossige Wohnzone A
- GW 2 Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone
- GZ I Gewerbezone I




Quartierpläne

- Bitzighofen
- Matten Bitzighofen
- Häfeli







Wichtige räumliche Merkmale

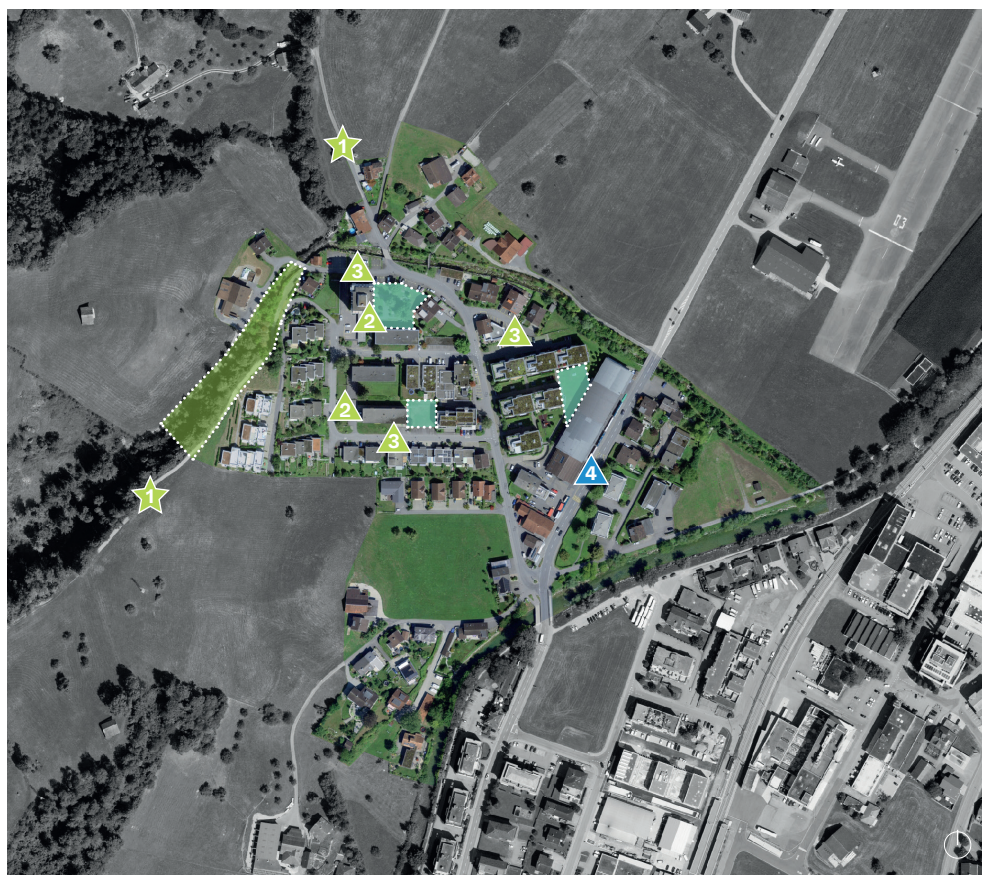
Legende

Freiraumtypologie

-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
-  monofunktionaler Freiraum
-  halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

-   Bebauung & Nutzung
-   Verkehr
-   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Zwei strukturelle Einheiten erkennbar:
 - 1) Die Wohnbauten östlich sowie die Gewerbebauten in der ersten Bautiefe westlich der Brünigstrasse orientieren sich an der Längsstruktur des Talbodens.
 - 2) Westlich davon orientieren sich die Wohnbauten an den Grundsätzen des Siedlungsbau aus den 1960er Jahren und nehmen Bezug zur Topographie des Ramersberg
- Mehrheitlich grössere Parzellenstrukturen mit an der Falllinie ausgerichteten Volumina der Längsbauten (MFH, Terrassenhäuser, Doppel-EFH).
- EFH Überbauung an der Mettenstrasse als typologische Ausnahme bezüglich Körnigkeit, Dachlandschaft und Ausrichtung der Volumina.

Spezifische Qualitäten

- Sehr ruhige Wohnlagen mit Sichtbeziehungen in die Landschaft
- Kein Durchgangsverkehr - Möglichkeiten für Wohnstrassen mit Nachbarschafts-Charakter

Spezifische Defizite

- Teilweise reine Erschliessungsgeschosse (Terrassensiedlung, EFH Mettenstrasse)
- Grosser Anteil von weder begrünten noch genutzten Flachdächern
- Mangelndes Angebot an familiennahen Einrichtungen im Ortsteil

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Landschaftlich geprägt durch die äussere Landschaft des Ramersberg sowie durch Sarner Aa und Bitzighoferbach
- Mischung aus gemeinschaftlichen Grünflächen in den MFH-Siedlungen sowie Privatgärten in Terrassensiedlungen und (Doppel-)EFH-Gebieten
- Älterer Gebäudebestand ohne direkten EG-Zugang zu Garten und deshalb reduzierter Aneignbarkeit/Nutzung der gemeinschaftlichen Grünflächen
- Allgemein grosser Anteil an versiegelten Vorzonen (Autoabstellplätze) im Strassenraum

★ Spezifische Qualitäten

- Direkte Zugänglichkeit zu den Naherholungsgebieten am Ramersberg und an der Sarner Aa (1)

▲ Spezifische Defizite

- Häufig karge Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Grünflächen da teilweise über Tiefgaragen gelegen. Wenig Bäume in der Siedlung
- Verhältnismässig kleines Angebot an gemeinschaftlichen Spielflächen
- Parkgaragen teilweise ungenügend an die topografischen Gegebenheiten angepasst (2)
- Durch Parkplätze beeinträchtigte Qualität der Strassenräume (3)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- ÖV-Erschliessung durch Postautolinie 342 im Stundentakt
- Eigenständiger Erschliessungsast ab Brünigstrasse für den Ortsteil. Bügelerschliessungen und Sackgassen ohne Durchgangsverkehr
- MFH-Überbauungen mit gemeinschaftlichen Tiefgaragen

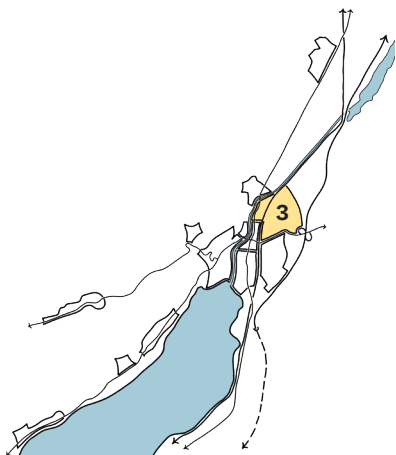
★ Spezifische Qualitäten

- Kein Durchgangsverkehr in den Wohnsiedlungen
- Sarnen Nord und Zentrum Sarnen gut mit dem Velo erreichbar und noch in knapp fussläufiger Distanz

▲ Spezifische Defizite

- Bushaltestelle am Rande des Ortsteils gelegen und teilweise nur über Umwege zugänglich (4)

3 Ortsteil Sarnen Nord



Übersicht

- Mischung aus Wohnquartieren, Gewerbe und Industriearealen sowie Zentrumsnutzungen wie Einkauf und Dienstleistung
- Geprägt durch Massstabssprünge und unterschiedliche Körnung der Bebauung mit entsprechendem nebeneinander von Ungleichem und Ungleichzeitigem
- Verkehrsinfrastrukturen (Bahn, Autobahn, Nordstrasse) schaffen eine hohe Erschliessungsgunst einerseits, haben aber auch starke Trennwirkungen innerhalb des Ortsteils
- Nach grossem Entwicklungsschub Anfang 1990er Jahre und seither relativ stabiler Phase starke Veränderungen absehbar durch grösstes Entwicklungspotential im Kt. Obwalden: Brachen, erneuerungsbedürftige Bauten sowie unbebauten Bauzonen

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Sarnen Nord in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 32.7ha
 EinwohnerInnen: 1573
 Wohnungen: 744
 Einwohnerdichte: 48 E/ha
 Beschäftigte: 2173
 Betriebe: 242
 Beschäftigtendichte: 66 B/ha

Grösste Betriebe: Sarnen Center, Coop,
 Nahrin, Sika, Logistikzentrum Sarnen



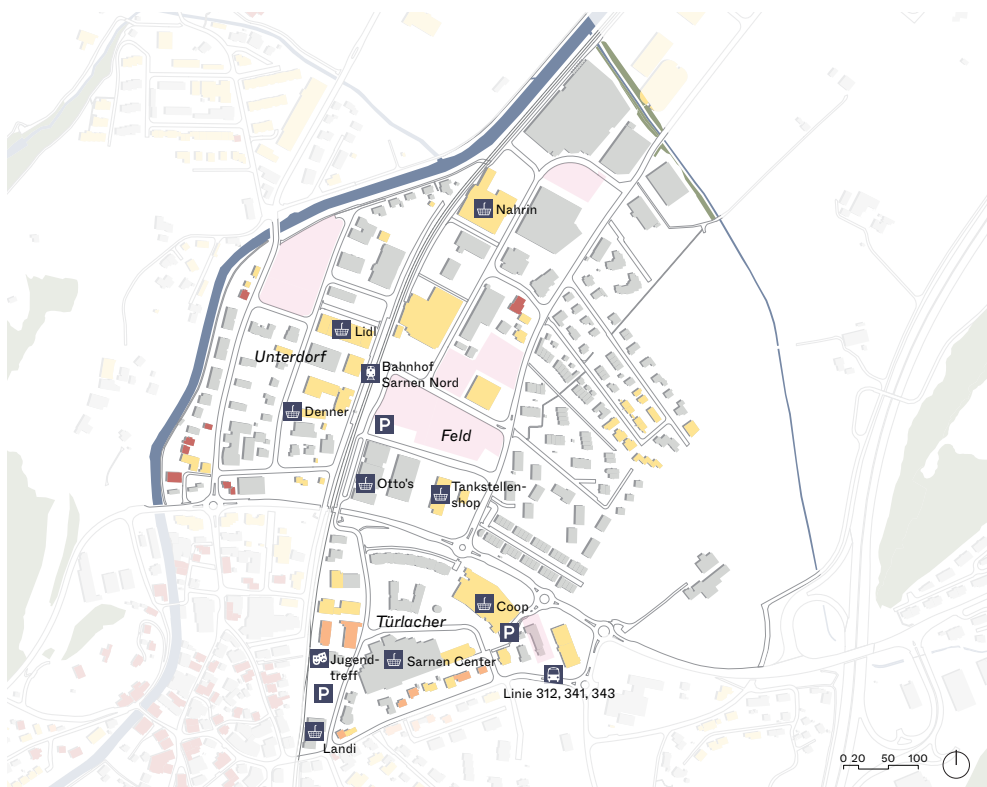
Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkpunkte
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



Grundnutzung, Quartierpläne und bestehende Planungen



Siedlungsvision 2050 Sarnen Nord (Arbeitsgruppe Sarneraatal*, 2019)

- In Sarnen Nord soll die Zukunft des Kantons ausgelotet werden
- Bis zu 3500 Einwohner bis 2050 (60% des prognostizierten Bevölkerungszuwachs Kanton OW) bei einer Dichteziffer von 1.4
- Stärkung des Ortskerns durch neue, direkte Verbindungen
- Sarnen Nord als Kit zwischen den verschiedenen Ortsteilen
- Neue Hauptachse Kägiswilerstrasse

*Beteiligte: Verein Kulturlandschaft, IG Baukultur Obwalden, HSLU Abteilung Architektur + Technik

Arbeitszone Foribach

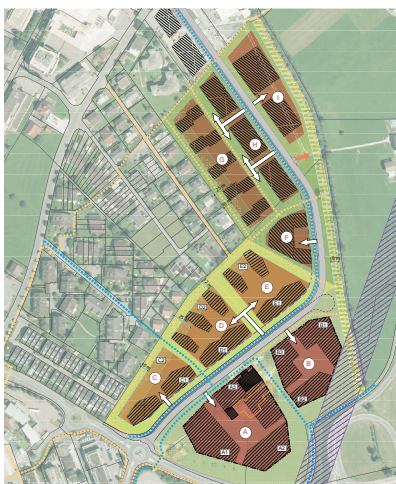
Teilzonenplanrevision Foribach (Gemeinde Sarnen, 2014)

Legitimation/Interessensabwägung:

- Hoher Verlust an Kulturland und Fruchtfolgefächern
- wirtschaftliche Interessen, bereits im kantonalen Richtplan definiert, sind jedoch höher zu gewichten
- Geeignete Fläche für Arbeitsplatzentwicklung der nächsten 20-30 Jahren



Einzonungserimeter 1. Etappe
 Möglicher Gesamterimeter weitere Etappen



Masterplan Foribach (Planteam S, 2014)

- wirtschaftliche Visitenkarte von Sarnen und Kanton OW (Gute Sichtbarkeit und Erschliessung von A8)
- Arbeitsplatzgebiet der kurzen Wege am Wohnschwerpunkt des Kantons
- Entlastung des Wohngebiets Pünten
- 3 Etappen, abhängig von künftigen Einzonungen



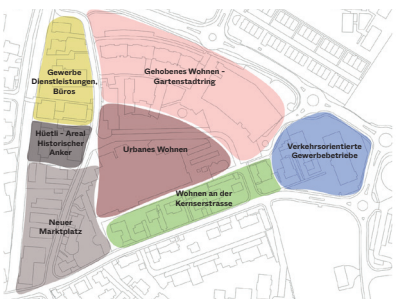
Entwicklungskonzept Feld (Pool Architekten, 2021)

Ziele & Profil:

- Urbanes, gemischtes Wohn- und Arbeitsgebiet
- Nutzungen sollen Angebot im historischen Zentrum und Türlacher ergänzen
- Hoher Wohanteil mit neuen Wohnformen, Dienstleistungsbetrieben, verträglichen Verkaufs- und Gewerbenutzungen (keine grösseren Fachmärkte)
- Fließende Übergänge von öffentlichen zu halböffentlichen Räumen mit hohem Grünanteil.
- Übergeordnete Erschliessung aller Verkehrsmittel über die Strasse „Im Feld“
- Gestaltung Strassenraum Kägiswilerstrasse zur Entschärfung Trennwirkung

Weiterbearbeitung:

Städtebaulicher Entwurf Pool Architekten „Felder & Wege“ als Grundlage für den kommunalen Richtplan und Quartierplan



Masterplan Neustadt aus Holz (IVO Innenentwicklung, 2021)

- Neustadt aus Holz als dichter, urbaner Teil neben historischem Ortskern
- Aktivierung des Marktplatzes auf dem heutigen Areal
- Freiraumkorridor mit aufgewerteter Fuss- und Veloverbindung zwischen Nordstrasse und Markplatz
- Diversifizierung der Freiräume

Quartiersentwicklungskonzept Türlacher (VdW, 2022)

- coming soon

Wichtige räumliche Merkmale

Legende

Freiraumtypologie

- multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
- monofunktionaler Freiraum
- halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

- ★ ▲ Bebauung & Nutzung
- ★ ▲ Verkehr
- ★ ▲ Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Arbeitsplatzgebiet mit überregionaler Ausstrahlung und identitätsstiftenden Firmen und regionalem Einkaufszentrum
- Diversifiziertes Wohnungsangebot von Mehrfamilienhaussiedlungen über verdichtetes grundgebundenem Wohnen bis zum Einfamilienhaus
- Kontrast von "grünen" Wohnquartieren mit Gärten am Rand und "grauen" Gewerbearealen mit asphaltierten Umgebungsflächen im Zentrum

★ Spezifische Qualitäten

- Grosses, vielfältiges und sich gegenseitig befruchtendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten (1)
- Identitätsstiftendes Hütli-Areal mit kulturellen Nutzungen (2)
- Quartiere mit besonderer Wohnqualität und Charakter (3)

▲ Spezifische Defizite

- Fehlende öffentliche Einrichtungen und Infrastrukturen für z.B. Schul-, Kultur und Freizeitangebote
- Fehlende bauliche Entwicklung und Durchmischung um den Bahnhof Nord (4)
- Hohe Trennwirkung und unattraktiver Übergang zwischen Bahnhofsgelände Nord/ Wohnquartier und Türlacher aufgrund undurchlässigem und autoorientiertem Gewerbe (5)
- Grossvolumen Sarnen Center und Coop als introvertierte Fremdkörper im Zentrum (6)

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Siedlungsrand durch Saarner Aa und Foribach
- Begrünte Aussenräume in den Wohnquartieren. Teilweise üppig begrünte Vorzonen und seitliche Gebäudeabstände, häufig Sichtschutz durch Hecken entlang Parzellenrändern
- Befestigte Flächen in Gewerbearealen für Güterumschlag und Parkierung, teilweise auch Restflächen

★ Spezifische Qualitäten

- Hochwertige, teils erlebbare Fluss- und Bachräume Sarner Aa und Foribach (7)
- Parkartiger Freiraum mit hohem Baumbestand (8)

▲ Spezifische Defizite

- Fehlender öffentlicher und monofunktionaler Freiraum für kulturelle Nutzungen
- Unattraktiver Übergang und Führung des linearen Freiraums an der Sarner Aa im Bereich des Gewerbegebiets, Fehlender Bezug zum Wasser (9)
- Marktplatz als zentrale Freifläche wird der Parkierung vorbehalten (10)
- Unattraktive und stark versiegelte Platzsituation zwischen Sarnen Center und Coop mit fehlender Beziehung zwischen Freiraum und Bebauung/Nutzung (11)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Hohe Erschliessungsgunst für MIV und ÖV
- Teilweise amorphes Strassen- und Wegnetz aufgrund unterschiedlichster Nutzungsbedürfnisse und ortsbaulichen Strukturen

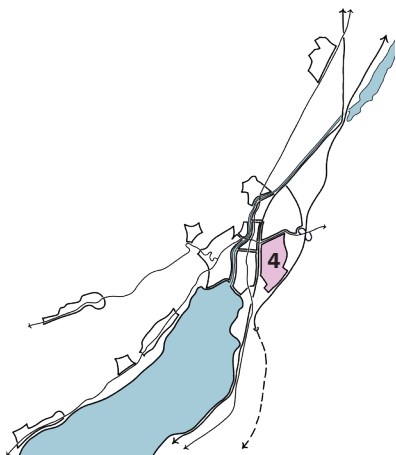
★ Spezifische Qualitäten

- Hohe Erschliessungsgüte durch Lage um die beiden Bahnhöfe (12)
- Standortvorteil Gewerbe durch Nähe zu Autobahnanschluss A8 Sarnen Nord (13)

▲ Spezifische Defizite

- Hoher Anteil an versiegelter, oberirdischer Parkfläche im Industrie- und Gewerbegebiet Nord (14)
- Grosse Parkieranlagen im direkten Umfeld des Bahnhofs führen zu falschen Anreizen und hemmen eine bauliche Entwicklung an einem Verdichtungsstandort (15)
- Starke Trennwirkung der Nordstrasse durch Tieflage, unattraktiven Querungen und hohem Verkehrsaufkommen (16)
- Unattraktive und nicht direkte Fuss- und Veloverbindung zwischen dem Dorfkern und Sarnen Nord im Bereich Türlacher (17)

4 Ortsteil Sarnen Ost



Übersicht

- Ortsteil mit der grössten Entwicklung in den letzten zwei Dekaden. Die verschiedenen Quartiere sind über die letzten 25 Jahre mit neuen Erschliessungsstrassen stark zusammengewachsen.
- Hoher Wohnanteil mit homogenen und ruhigen Einfamilien- und Mehrfamilienhausquartieren.
- Flüelistrasse durch Historie mit einzelnen öffentlichen Institutionen (Kirchen, Verwaltung, Altersheim)
- Hohe Erschliessungsgüte Bahn für alle Quartiere
- Erste Bautiefe entlang der Autobahn (Zeughausareal, Allmend usw.) mit diversen gewerblichen Entwicklungs- und Transformationsabsichten

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Sarnen Ost in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 28.7ha
 EinwohnerInnen: 1723
 Wohnungen: 798
 Einwohnerdichte: 60 E/ha
 Beschäftigte: 836
 Betriebe: 123
 Beschäftigtendichte: 29 B/ha

Grösste Institutionen: BWZ Sarnen,
 Kantonale Verwaltung Obwalden,
 Alterszentrum am Schärme, Zeughaus



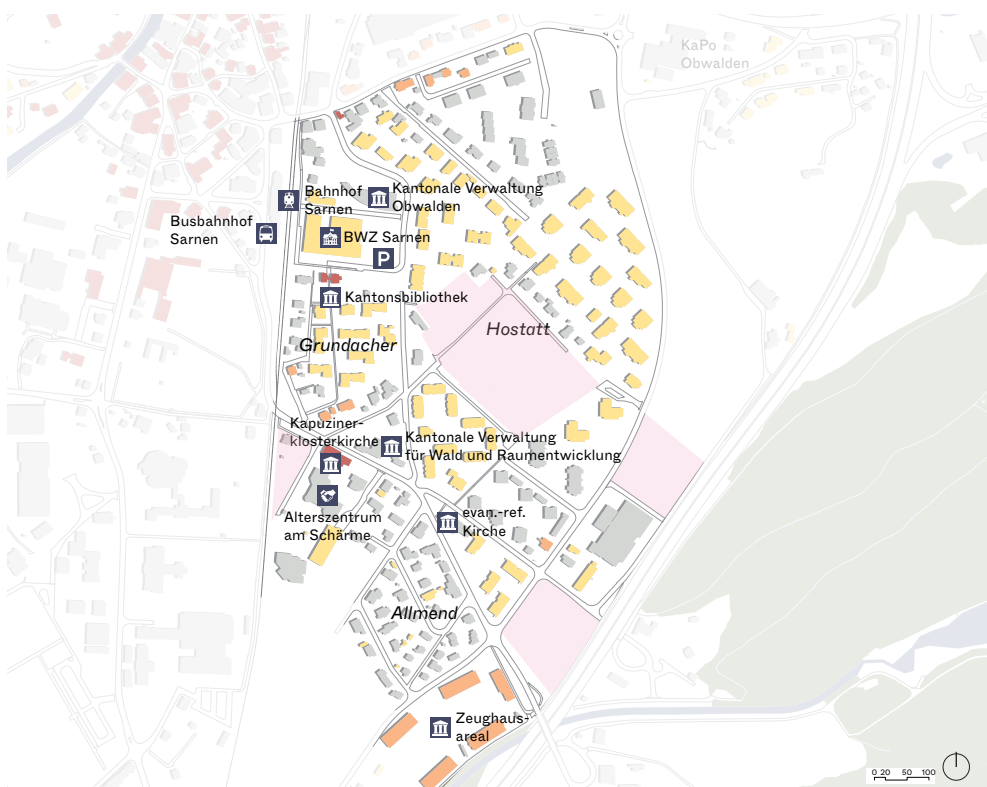
Bestandesplan

Bausubstanz

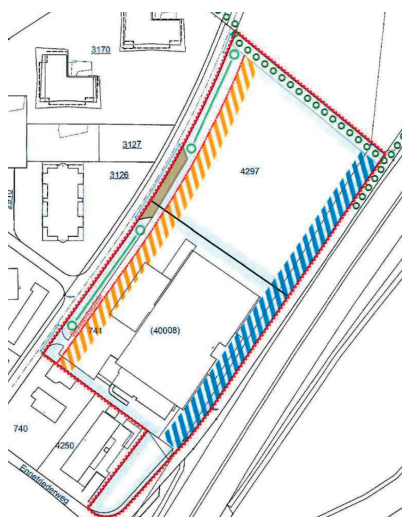
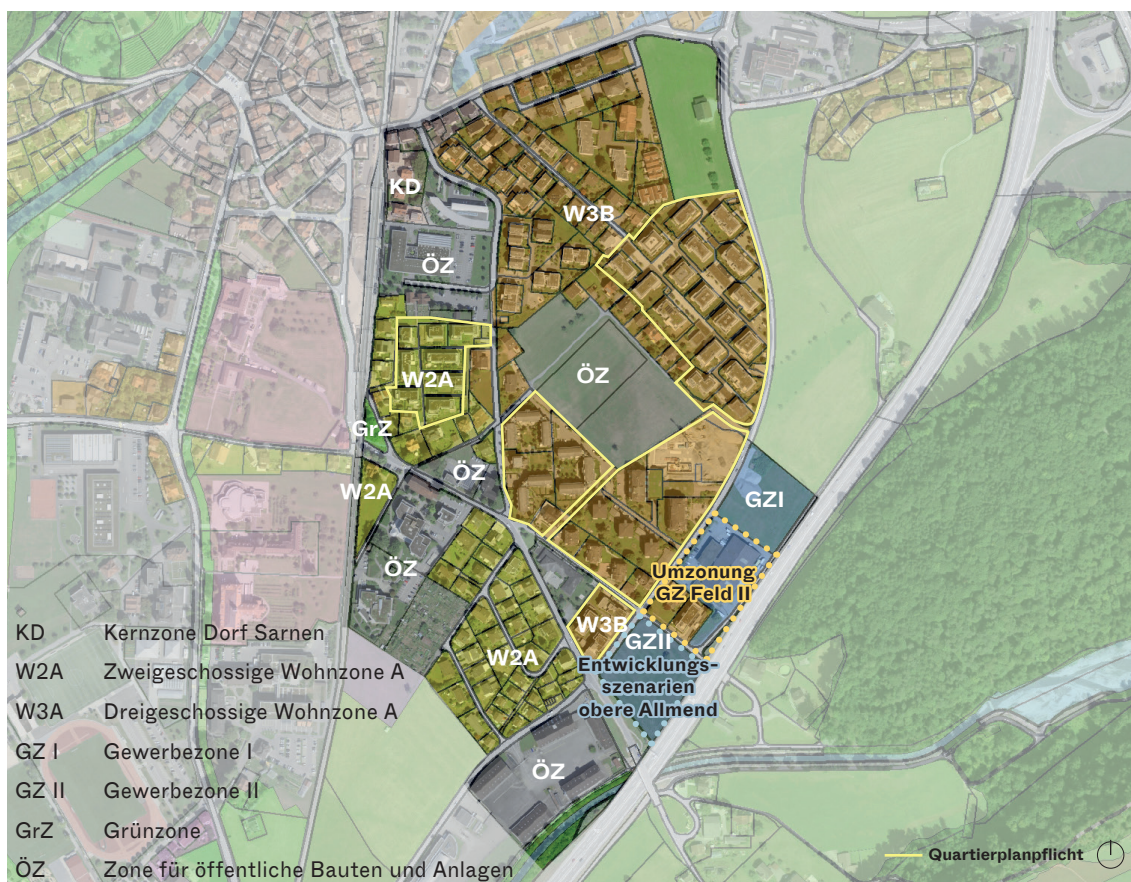
- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkpunkte
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



Grundnutzung, Quartierpläne und bestehende Planungen



Umzonung GZ Feld II

- Vorstudie zu städtebaulichen Varianten und Szenarien Nutzungsanteile
- Angestrebte Umzonung zu GW3
- Quartierplan auf Basis Konkurrenzverfahren (65-80% Wohnen/20-35% Gewerbe)






Entwicklungsszenarien obere Allmend

- Umzonungsbegehren von Gewerbezone 1 (GZ1) zu einer Wohn- und Gewerbezone mit gemischter Nutzung
- Wohnnutzung gemäss Lärmgutachten möglich
- Abbruch Tennishalle







Wichtige räumliche Merkmale

Legende

Freiraumtypologie

-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
-  monofunktionaler Freiraum
-  halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

-   Bebauung & Nutzung
-   Verkehr
-   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Hauptsächlich Wohnbauten. Ältere EFH Quartiere im südlichen und nördlichen Teil, neuere MFH-Quartiere im zentralen Teil
- Öffentliche Bauten am westlichen Rand entlang der Bahn, gewerbliche Nutzungen am östlichen Rand entlang der Autobahn
- Quartierpläne mit unterschiedlichen Strukturen von MFH-Überbauungen
- Als Ortsteil geprägt durch die zentral gelegene, freie Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen

Spezifische Qualitäten

- Nähe zu öffentlichen Bauten und Anlagen, Bildungs- und Einkaufseinrichtungen
- Vielfältige Wohnquartiere ohne Durchgangsverkehr
- Identitätsstiftende räumliche Struktur und Gebäudetypologie des Zeughausareals (1)

Spezifische Defizite

- Trennwirkung von Bahnlinie und Kernserstrasse zu den angrenzenden Ortsteilen (2)
- Erschwerte Orientierung und teilweise fehlende Durchlässigkeit innerhalb des Ortsteils aufgrund der stark unterschiedlichen Quartierplanstrukturen
- Nachlässiger städtebaulicher Umgang zwischen benachbarten Arealen und zwischen prägendem Gebäudevolumen BWZ und angrenzenden Wohnquartieren (3)

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Östlicher Siedlungsrand im wesentlichen durch Strassen (Ennetriederstrasse, Autobahn). Südlicher Siedlungsrand zu Landwirtschaftsflächen, teilweise mit Familiengärten im Übergang
- Gemeinschaftsgrün ("halböffentliche Freiräume") in den MFH-Quartieren
- Üppiges Grün in Gärten der EFH-Quartieren
- Relativ geringer Baumbestand in Strassenräumen
- Befestigte Flächen für Parkierung bei BWZ

★ Spezifische Qualitäten

- Grünanlage bei Kantonsbibliothek (4)
- Hoher Baumbestand im Quartier Feldheim (5)

▲ Spezifische Defizite

- Karge Freiraumgestaltung als "Restgrün" in dicht bebautem Areal an der Ennetriederstrasse (6)
- Relativ viele Parkierungsflächen zum Strassenraum (BWZ, Ennetriederstrasse, Flüelistrasse) (7)
- Unattraktive Umgebungsgestaltung zum Quartier bei BWZ (7)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Hohe Erschliessungsgunst für MIV und ÖV
- Teilweise amorphes Strassen- und Wegnetz durch introvertierte Quartierplanentwicklungen

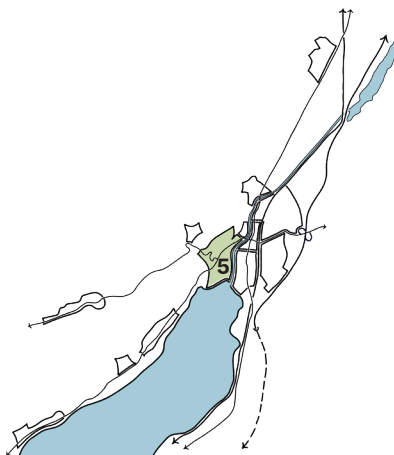
★ Spezifische Qualitäten

- Hohe regionale und überregionale Erschliessungsgüte durch Lage zum Bahnhof und den beiden Autobahnanschlüssen (8)
- Gute regionale Busverbindungen im nördlichen Teil durch Postautolinien 312 (Stans), 341 (Kerns) und 343 (Melchtal) an Haltestelle Kernserstrasse (9)

▲ Spezifische Defizite

- Erschliessungs- und Bebauungsstruktur von MFH-Quartieren verursacht mangelhafte Adressierung der Bauten zur Strasse
- Ennetriederstrasse - Militärstrasse mit Erscheinungsbilde einer Umfahrungsstrassencharakter (10)
- Beeinträchtigte Durchlässigkeit im Fussverkehrsnetz innerhalb des Ortsteils

5 Ortsteil Kirchhofen/Sonnenberg



Übersicht

- Der Ortsteil setzt sich aus in räumlicher Nähe zu einander gelegenen aber unterschiedlichen Siedlungseinheiten zusammen:
 - 1) dem durch die Pfarrkirche St. Peter und Paul mit umgebenden Anlagen geprägten Dorfkern Kirchhofen (ISOS inventarisiert)
 - 2) dem durch individuelle Bauweise und teilweise villenartige Anwesen gekennzeichneten Goldmatt-Quartier Kirchhofen
 - 3) dem am Hang angelegten, seit den 1960er Jahre in gemischter Bauweise kontinuierlich gewachsenen Wohnquartier Sonnenberg
- Kirchhofen als ortsbaulicher Bezugspunkt in regionalem Massstab als Knotenpunkt von Sichtachsen zwischen Sarnen Zentrum und dem östlichen Seeufer
- Siedlungserweiterungen Hofmatt (Kirchhofen) in den nächsten Jahren erwartet

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Kirchhofen in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 31.3ha
 EinwohnerInnen: 1239
 Wohnungen: 577
 Einwohnerdichte: 40 E/ha
 Beschäftigte: 312
 Betriebe: 72
 Beschäftigtendichte: 10 B/ha



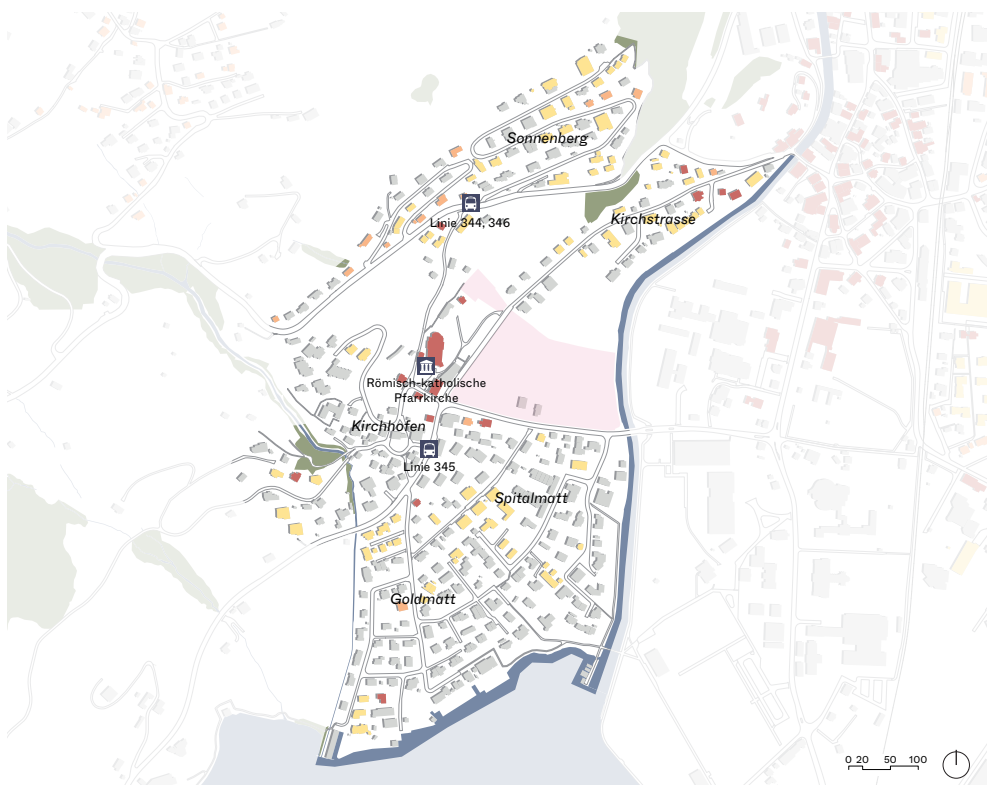
Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkpunkte
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



Grundnutzung, Quartierpläne und bestehende Planungen



Bauzonen

- ÖZ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- KK Kernzone Kirchhofen
- W2A Zweigeschossige Wohnzone A
- W2B Zweigeschossige Wohnzone B

Quartierpläne

- Goldmatt
- Goldmatte I
- Goldmattstrasse
- Spitalmatte
- Brunnmatt
- Spis

Bebauungskonzept Hoffmatt






- Verbindliche (landschafts-)architektonische Grundlage für den Quartierplan
- Neue Platzsituation mit Peterhofplatz als räumliches Scharnier zwischen Kirchhofen- und Kirchstrassenquartier.
- Beibehaltung der Streuobstwiese und des landschaftlich geprägten Freiraums
- Option zur nördlichen Erweiterung







Wichtige räumliche Merkmale

Legende

Freiraumtypologie

-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
-  monofunktionaler Freiraum
-  halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

-   Bebauung & Nutzung
-   Verkehr
-   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Kirchhofen: Ortskern mit alten profanen Wohn- und Gewerbebauten sowie Kirchenbezirk mit Barockkirche und Bürgerhäusern. In räumlicher Beziehung zum Dorfkern Sarnen über den Hang der Hofmatt
- Goldmatt: Parzellenorientierte Entwicklung mit Einfamilienhäusern und villenartigen Anwesen mit Satteldach. Einzelne, vor allem neuere und grössere Bauten, mit Flachdach
- Sonnenberg: Durch die Hanglage und serpentinenartige Erschliessung geprägte Wohnnutzungen. Unterschiedliche, dem jeweiligen Jahrzehnt der Bebauung entsprechend typische Gebäudetypen und Architekturen

★ Spezifische Qualitäten

- Baukulturelles Erbe des historischen Ortsbildes Kirchhofen und prägender Ensembles und Bauten des Kirchenbezirks St. Peter und Paul sowie kulturelle Einrichtungen (Kunstgalerie Grosshaus Hofmatt) stark identitätsstiftend (1)
- Allgemein ruhige Wohnlagen, attraktiv durch gute Sichtbeziehungen an Hanglage (Sonnenberg) respektive Nähe zum Seeufer (Goldmatt) (2)
- Grundgebundene Wohnformen mit Bezug zum privaten Aussenraum

▲ Spezifische Defizite

- Fehlende Versorgung mit familiennahen Einrichtungen und Angebot des täglichen Bedarfs
- Sonnenberg aufgrund Hanglage ungleichseitige Erschliessungssituation - Ausbildung reiner Erschliessungsgeschosse in den Baufeldern oberhalb der Strasse (3)

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Hanglage und Orientierung zum See prägend für die äussere Landschaft. Blattibach sowie einige Bestockungen am Hang als wichtige strukturierende Elemente
- Zusammenspiel von teils grösseren Freiräumen und teils gassenähnlicher Situationen mit der Bebauung im Ortskern Kirchhofen
- Goldmatt und teilweise auch Sonnenberg: introvertierte Gartengestaltungen. Parzellen durch Hecken/Zäune umrandet

★ Spezifische Qualitäten

- Parkartiger Charakter der Anlage im Kirchbezirk Kirchhofen (4)
- Freiraumstruktur und Baumbestockung im Ortskern Kirchhofen (4)
- Üppig bepflanzte und vielfältig genutzte private Aussenbereiche (insbesondere Goldmatt) (5)

▲ Spezifische Defizite

- Kaum gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche in Goldmatt und Sonnenberg
- Strassenraum der Wilerstrasse im Charakter einer "Durchfahrtsstrasse" in Ortskern (7)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Basiserschliessung öffentlicher Verkehr: Postautolinie 345 (Stundentakt) für Kirchhofen, Postautolinien 344 und 346 (ca. Halbstundentakt nach Sarnen Bahnhof) für Sonnenberg
- Quartiere durch unterschiedliche Systeme ohne Durchgangsverkehr erschlossen: Serpentinartige Erschliessungsstrassen, Sonnenbergstrasse als Sackgasse, Engenlohstrasse als Bügel in Sonnenberg. System von Ring- Bügel- und Stichstrassen mit Wohnstrassencharakter in Goldmatt
- Wilerstrasse als Verbindungsstrasse mit Durchfahrtsverkehr in Kirchhofen
- Einige wenige Wohnbauten in Sonnenberg direkt ab Schwanderstrasse erschlossen
- Parkierung üblicherweise als Einzelparkierung vor Haus/in Garage. Bergseitige Erschliessungsgeschosse bei MFH Sonnenberg

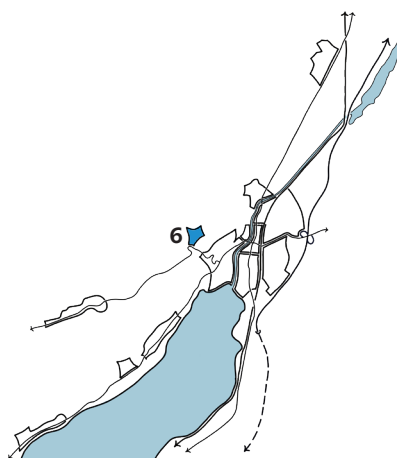
★ Spezifische Qualitäten

- Grösstenteils ruhige Wohnstrassen ohne Durchgangsverkehr
- Angemessen schmale Querschnitte der Erschliessungsstrassen

▲ Spezifische Defizite

- Goldmatt: erschwerte Orientierung im Quartierstrassennetz. Mehrere Sackgassen ohne Durchlässigkeit für Fussgänger. Vorplätze häufig als Restflächen. (8)
- Sonnenberg: Teils reine Erschliessungsgeschosse, Stützmauern und Aufschüttungen. Fehlende Verbindung für Fussgänger zwischen Engenlohstrasse und Sonnenbergstrasse (9)
- Erschwerter Schulweg für Kinder aus Sonnenberg

6 Ortsteil Ramersberg



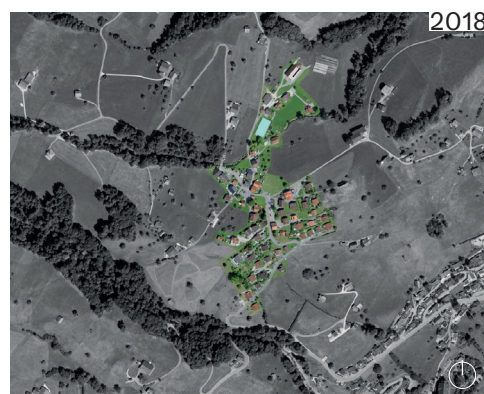
Übersicht

- ISOS inventarisierte Dorfkern in Geländemulde westlich des Kapellhügels als Verdichtung der ursprünglichen Streusiedlung
- Südlich davon an der Hangflanke situierte Wohnbauten mit freiem Blick ins Tal
- Kapelle St. Wendelin als Orts- und Landschaftsbild prägendes historisches Objekt
- Malerisch in Landschaft und Topographie eingefügtes Wegnetz sowie gut erhaltene Bauernhöfe mit ihren Gärten
- Noch unüberbaute Bauzone am Hang (W2A) sowie freie Bauparzelle im Dorfkern (DoZ)

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Ramersberg in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 5.0ha
 EinwohnerInnen: 136
 Wohnungen: 70
 Einwohnerdichte: 34 E/ha
 Beschäftigte: 46
 Betriebe: 11
 Beschäftigtendichte: 9 B/ha



Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkpunkte
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



0 20 50 100



Grundnutzung und Quartierpläne



Bauzonen

- DoZ Dorfzone
W2B Zweigeschossige Wohnzone B
ÖZ Zone für öffentliche Bauten und Anlagen




Quartierpläne

- Berg Ramersberg
- Hostett Ramersberg







Wichtige räumliche Merkmale

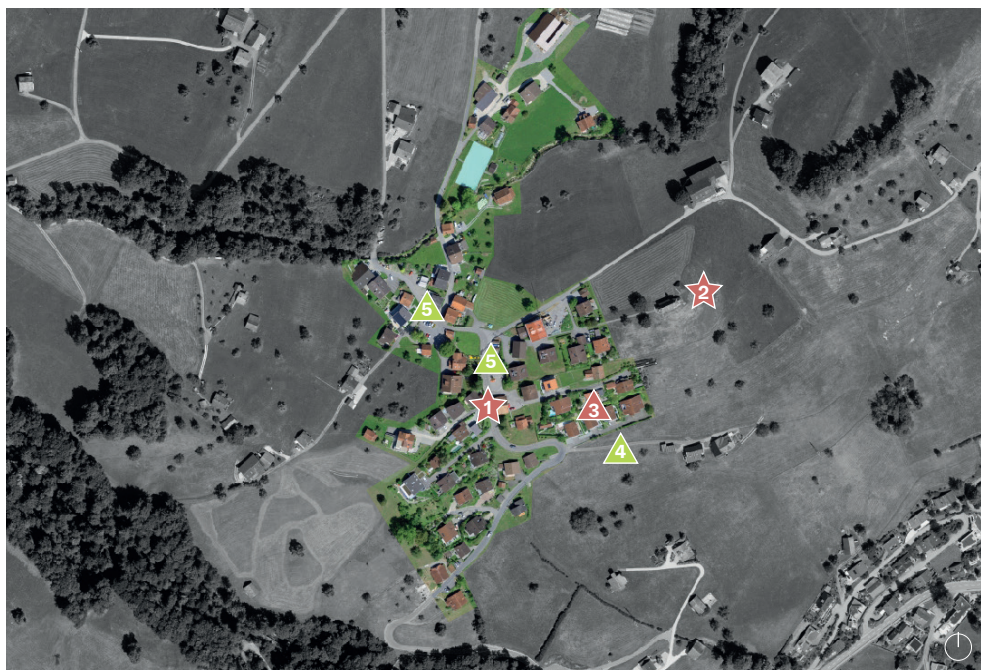
Legende

Freiraumtypologie

-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
-  monofunktionaler Freiraum
-  halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

-   Bebauung & Nutzung
-   Verkehr
-   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Geprägt durch den in einer Geländemulde gelegenen, als verdichtete Streusiedlung mit um einen zentral gelegenen Freiraum angelegten Gehöften in Erscheinung tretenden Ortskern und dessen räumliche Beziehung zur auf der Hügelkuppe gelegenen Kapelle.
- Erweiterungen resp. Verdichtungen durch über Stichstrassen erschlossene Mehr- und Einfamilienhäuser (vereinzelt Ferienwohnungen)

★ Spezifische Qualitäten

- Identitätsstiftendes Struktur des historischen Ortsbildes mit vielen signifikanten Bauten (1)
- Kapelle Ramersberg mit räumlichem Bezug zu Landschaft und Ortskern (2)
- Ruhige Wohnlage mit attraktiver Aussichtslage

▲ Spezifische Defizite

- Fehlende Versorgung mit familiennahen Einrichtungen und Angebot des täglichen Bedarfs
- Neuere Siedlungserweiterungen stehen teilweise im Kontrast zu den historischen Strukturen (3)

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Topographie mit Mulde, Anhöhe und Hanglage prägend für die äussere Landschaft.
- Vereinzelt noch bestehende Hostetten mit Hochstammobstbäumen als wichtige strukturierende Elemente
- Sportplatz als eigentümliches Element in der Kulturlandschaft. Vom Ortskern aber nicht unmittelbar erkennbar.

★ Spezifische Qualitäten

- Äussere Landschaft und Zusammenspiel von Gebäudegruppen und Freiraum im Ortskern
- Gartenanlagen bei historischen Bauten

▲ Spezifische Defizite

- Siedlungsrand der Neubauten an der Sonnhalde als harter Übergang zum Landschaftsraum (4)
- Beeinträchtigung der räumlichen Qualität des Freiraums in der Ortsmitte durch die relativ grossen Parkplätze (5)
- Geländeanpassungen am Siedlungsrand zwischen Neubauquartier und Weidflächen (4)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Basiserschliessung ÖV durch Postautolinie 346 (ausgedünnter Stundentakt)
- Kein Durchgangsverkehr. Erschliessungsäste ab Ramersbergstrasse
- Zwei grössere Parkplätze im Ortskern. Ansonsten Parkierung üblicherweise als Einzelparkierung vor Haus/in Garage.

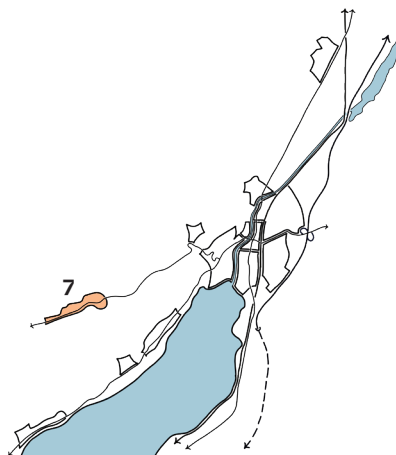
★ Spezifische Qualitäten

- Kein Durchgangsverkehr, angemessen schmale Querschnitte der Erschliessungsstrassen
- Wegnetz in die äussere Landschaft zur Naherholung

▲ Spezifische Defizite

- Geländeaufschüttungen mit Stützmauern für neue Erschliessungsstrasse
- Erschwerter Schulweg für Kinder

7 Ortsteil Stalden



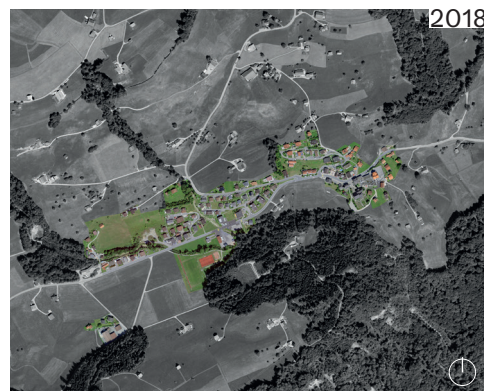
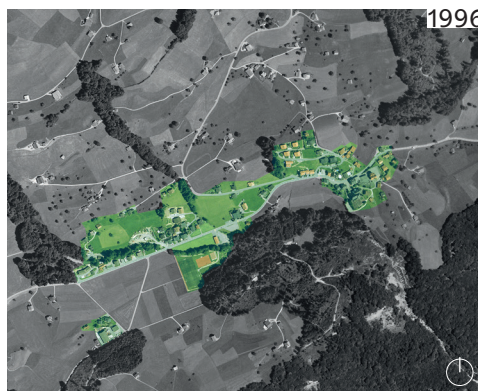
Übersicht

- Ortsteil geprägt durch Glaubenberg Passstrasse sowie den Dorfkern mit der auf einem Hügelsporn gelegenen Kirche und Friedhofanlage
- Ferienort mit Kurzzone Rössli, einigen Ferienwohnungen sowie oberhalb des Ortsteils gelegener Reka Feriensiedlung Stockenmatt.
- Versorgungsangebot des täglichen Bedarfs profitiert von Verkehr über den Glaubenberg, Militärunterkünften sowie Ferienanlagen am Glaubenberg
- Aufwertungspotenzial für die Strassenraumgestaltung der Schwanderstrasse ausserhalb des Dorfkerns
- Vorhandene Reserven mit Verdichtungspotenzial östlich des Dorfkerns und unüberbaute Bauzonen am östlichen Rand des Ortsteils

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Stalden in Zahlen (31.12.2018)

Bauzonen: 13.5ha
 EinwohnerInnen: 477
 Wohnungen: 223
 Einwohnerdichte: 35E/ha
 Betriebe: 28
 Beschäftigte: 79
 Beschäftigtendichte: 6B/ha



Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkpunkte
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



Grundnutzung und Quartierpläne



Bauzonen

DoZ	Dorfzone
W2B	Zweigeschossige Wohnzone B
W3B	Dreigeschossige Wohnzone B
KurZ	Kurzone
GZ I	Gewerbezone I
ÖZ	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen




Quartierpläne

- Ey
- Rössli
- Rösslimatte
- Mos







Räumliche Merkmale und Potenziale

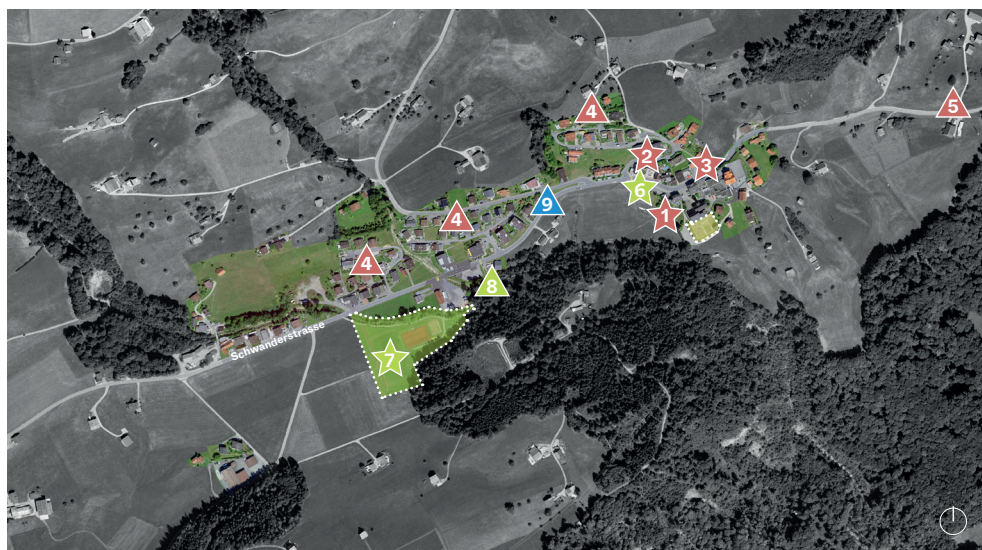
Legende

Freiraumtypologien im Siedlungsraum

-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
-  monofunktionaler Freiraum
-  halböffentlicher Freiraum

Qualitäten & Defizite

-   Bebauung & Nutzung
-   Verkehr
-   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Von Streusiedlungsgebiet umgebender Ortsteil mit kompaktem Dorfkern sowie bergseits der Schwanderstrasse gelegenen MFH und EFH Bauten
- Ortskern geprägt durch auf einem Geländesport gelegene Kirche mit Friedhofanlage, die ihrerseits durch eine Zentrumsüberbauung mit Flachdächern von den zur Strasse ausgerichteten Bauten nördlich der Schwanderstrasse abgeschottet ist
- Wohnbauten ausserhalb des Ortskern an Hangflanke angelegt, grösstenteils mit Talseitig ausgerichteten Giebeldächer (Aussichtslage)
- Örtliches Versorgungsangebot mit Schulanlage, Sportanlage mit Spielplatz und Feuerstelle sowie täglicher Bedarf (Volg, Bäckerei, Post)

Spezifische Qualitäten

- Kirche inklusive Friedhofanlage als identitätsstiftende ortsbauliche Merkmale (1)
- Gutes Angebot an örtlicher Versorgung täglicher Bedarf und Freizeit (Sportanlagen) (2)
- Kompakter Dorfkern (3)

Spezifische Defizite

- Teilweise Fragmentierung des Ortsteil durch die an verschiedenen Stichstrassen angelegten Wohnquartiere (4)
- Mangelhafte Adressierung der Bauten an Schwanderstrasse ausserhalb des Ortskerns ("Umfahrungsstrassencharakter") (5)
- Teils reine Erschliessungsgeschosse bei Mehrfamilienhäusern

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Äussere Landschaft geprägt durch Streusiedlungsgebiet. Bäche mit Bestockung sowie vereinzelte Baumgruppen als strukturierende Elemente
- Friedhofanlage sowie Sportplätze als signifikante öffentliche (aber monofunktionale) Freiräume an Randlage des Ortsteils
- Geländeanpassungen für die Bebauung mit Wohnbauten an Hanglage.
- Relativ wenig Freiflächen auf den Bauparzellen, mehrheitlich als Rasenflächen angelegt

★ Spezifische Qualitäten

- Strassenraumgestaltung mit einheitlicher und hochwertiger Materialisierung der Vorplätze im Ortskern (6)
- Nähe und Wegnetz zum Naherholungsgebiet (7)
- Spiel- und Freizeitanlagen (Feuerstelle, Spielplatz) im Grünen (7)

▲ Spezifische Defizite

- Teils massive Aufschüttungen mit Stützmauern/-wälle mit ortsfremden Elementen
- Strassenraum der Schwanderstrasse ausserhalb Ortskern stark geprägt von grossen Parkierungsflächen (als Vorplätze von Wohnbauten nördlich der Strasse, grosser Parkplatz südlich der Strasse bei Kurzzone) (8)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Basiserschliessung öffentlicher Verkehr: Postautolinie 344 (Stundentakt)
- Erschliessung der Wohngebiete teils direkt ab Schwanderstrasse, teils über serpentinenartige Stichstrassen
- Durch Parkieranlagen geprägte Strassenräume: versiegelte Parkierungsflächen/Vorplätze nördlich Schwanderstrasse, Aufschüttungen für Vorplätze/Zufahrten bei Mehrfamilienhäusern an Stichstrassen

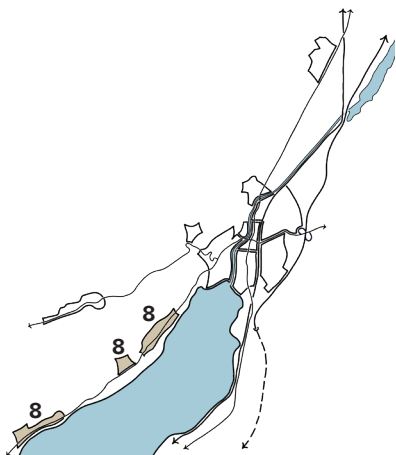
★ Spezifische Qualitäten

- Kein Durchfahrtsverkehr in den Wohnquartieren

▲ Spezifische Defizite

- Verkehrs- und Lärmbelastung im Dorfkern durch Durchfahrtsverkehr auf der Glaubenberg Passstrasse (9)
- Fehlende Fusswegverbindungen zu anderen Quartieren am Ende von Stichstrassen

8 Ortsteil Wilen/Oberwilen



Übersicht

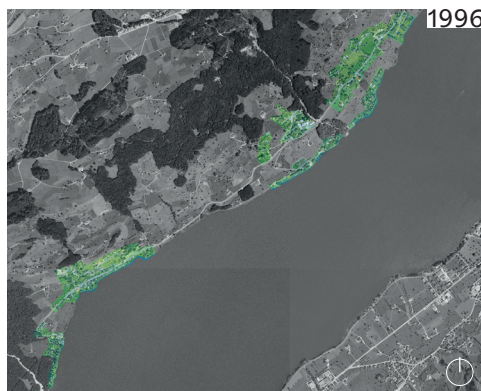
- Ortsteil im Charakter einer Riviera am Sarnersee
- Hotels und Kurhäuser als prägende Nutzungen
- Siedlungsteile an Hangflanke oberhalb Wilerstrasse sowie kleinere Einheiten direkt am Seeufer
- Kapelle Wilen sowie Anlagen (z.B. Wilerbädli) als herausragende Objekte
- Grosser Anteil an Neubauten aus den letzten 25 Jahren.
- Zusätzlich noch vorhandene Siedlungsreserve in Wilen zwischen Dorfkern und Seeufer

Generationenvergleich Siedlungs- und Landschaftsbild

Wilen/Oberwilen in Zahlen

(31.12.2018)

Grösse Bauzonen: 35.5ha
 EinwohnerInnen: 1117
 Wohnungen: 588
 Einwohnerdichte: 31E/ha
 Betriebe: 77
 Beschäftigte: 246
 Beschäftigtendichte: 7B/ha



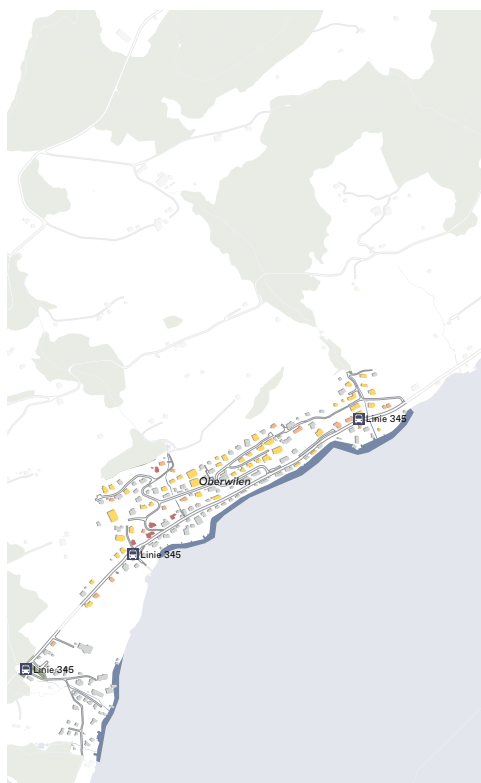
Bestandesplan

Bausubstanz

- Jüngere Bauten (Baujahre nach 1996)
- Signifikante Bauten, bauliche Merkmale
- Inventarisierte oder geschützte Bauten
- Aussenreserven/ Innenentwicklungspotenziale

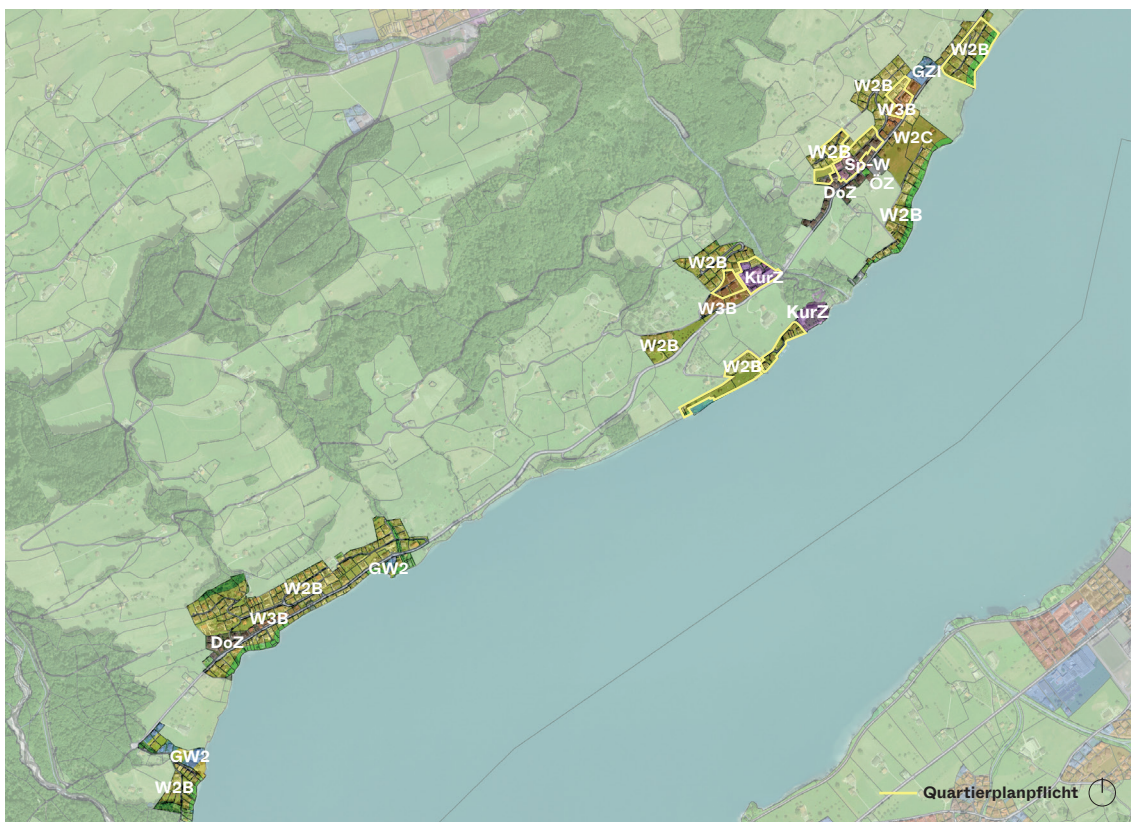
Angebot und Infrastruktur

- Einkauf täglicher Bedarf
- Bildungseinrichtung
- Staatliche Institution
- Soziale Einrichtung
- Kulturangebot
- öffentliche Parkierungsanlage
- Bushaltestelle
- Bahnhof



0 40 100 200

Grundnutzung und Quartierpläne



Bauzonen

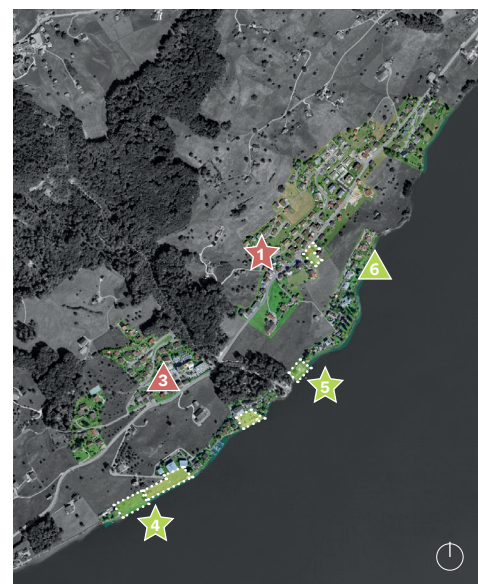
DoZ	Dorfzone
W2B	Zweigeschossige Wohnzone B
W2C	Zweigeschossige Wohnzone C
W3B	Dreigeschossige Wohnzone B
GW2	Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone
KurZ	Kurzone
Sp-W	Spezialzone Wilen
ÖZ	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Quartierpläne

- Balgen
- Bodenmatte Wilen
- Boden
- Wilen Dorf
- Chapelenmatt
- Wilerbad
- Wiler Allmend
- Niderholz
- Lignoform

Räumliche Merkmale und Potenziale

- Freiraumtypologie**
-  multifunktionaler Freiraum (hohe Erholungsqualität)
 -  monofunktionaler Freiraum
 -  halböffentlicher Freiraum
- Qualitäten & Defizite**
-   Bebauung & Nutzung
 -   Verkehr
 -   Freiraum & Landschaft



Bebauung & Nutzung

Grundcharakteristika

- Ortsteile gegliedert in drei typologisch ähnliche Einheiten an der Wilerstrasse: Wilen, Wilerbad und Oberwilen mit zusätzlich davon etwas abesetzten Siedlungsteilen direkt am Seeufer
- Seehotel Wilerbad und Kurhaus am Sarnersee als prägende Gebäudekomplexe
- Dorfkerne (Wilen, Oberwilen) respektive Kurzzone (Wilerbad) erweitert mit Quartieren aus zwei- und dreigeschossigen Wohnbauten sowie vereinzelt Villenartigen Anwesen an der Hangflanke und am Seeufer
- Unterschiedliche Ausrichtung der Bauten in den Quartieren (Teils giebelseitig, teils traufseitig zum Hang/See)
- Grosser Anteil an Bauten an neueren Bauten. Entwicklungsschub von Wilen zu einer zusammenhängenden Siedlungseinheit durch Überbauung Spezialzone im Dorfkern sowie Überbauung Chapelenmatt. Zusätzliche Erweiterungsreserven zwischen Ortskern und Seeufer
- Schulanlage in Wilen, jedoch kaum Versorgungsangebot des täglichen Bedarfs

Spezifische Qualitäten

- Attraktive, sonnige Lage am See mit Weitsicht
- Kapelle Wilen mit Dorfkern Wilen (1)
- Attraktive Lage für Nutzungen mit spezifischen Ansprüchen an Lage (z.B. Feng Shui Schule) (2)



Spezifische Defizite

- Teilweise Fragmentierung des Ortsteils durch die an verschiedenen Stichstrassen angelegten Wohnquartiere
- Mangelhafte Adressierung der Bauten an Wilerstrasse ausserhalb des Ortskerns ("Durchfahrtscharakter") (3)
- Teils reine Erschliessungsgeschosse bei Bauten am Hang

Freiraum & Landschaft

Grundcharakteristika

- Äussere Landschaft geprägt durch Streusiedlungsgebiet. Bäche mit deren Bestockung sowie Obstbaumanlagen in den Wiesen als strukturierende Elemente
- Seeufer punktuell öffentlich zugänglich
- Verschiedenartige Gestaltung und Nutzung privater Freiräume
- Tennisplatz

Spezifische Qualitäten

- Aussichtslage am Seeufer (4)
- Wilerbädli (5)

Spezifische Defizite

- Teils massive Aufschüttungen mit Stützmauern/-wälle mit ortsfremden Elementen
- Strassenraum der Wilerstrasse stark geprägt von Autoabstellflächen und Stützmauern
- Kaum öffentlich zugängliche Seeuferbereiche (6)

Erschliessung & Verkehr

Grundcharakteristika

- Basiserschliessung öffentlicher Verkehr: Postautolinie 345 (Halbstundentakt)
- Erschliessung ältere Bauten an Wilerstrasse direkt ab Wilerstrasse, Wohnquartiere am Hang sowie am Seeufer über serpentinartige Sticherschliessungen
- Individuelle Parkierung auf Vorplätzen und Garagen bei Wohngebäuden. Teils reine Erschliessungsgeschosse am Hang
- Grössere Parkplatzanlagen an Wilerstrasse bei Hotels
- Anlegestelle Kursschiff Wilen Waldheim

Spezifische Qualitäten

- Wilerstrasse ohne regionalen Durchgangsverkehr als attraktive Route für aktive Mobilitätsformen entlang dem See (7)

Spezifische Defizite

- Strassenraum Wilerstrasse geprägt von Autoabstellplätzen
- Fehlende Fusswegverbindungen zwischen einzelnen Wohnquartieren bei Stichstrassen

6.2 Mindestinhalte Masterplan gemäss Arbeitshilfe ARE

Thema	Inhalt	Kapitel REK	Kapitel PB	Bemerkungen	
Dorfentwicklung					
Gemeindeporträt	Kurzportrait der Gemeinde	1.2	2.2		
	Positionierung der Gemeinde im funktionalen Raum	1.2	2.2		
	Ortstypische und charakteristische Bauformen und Baumaterialien	2.2		Knappgehalten, insbesondere in Bezug auf die Baumaterialien	
	Bevölkerungsentwicklung	2.1	2.2		
	Analyse	Bevölkerungsstruktur (Alter, evtl. weitere sozioökonomische Kenngrössen) und Verteilung im Raum (Quartieranalyse)	2.3	5.2.1, 4	
		Wohnungsangebot/-mix und Leerstand von Wohnungen		5.2.1	Eine weitere Detaillierung folgt in der separaten Wohnstrategie. Diese bildet ein Gegenstück zu den Arbeitsplatzprofilen.
		Anzahl Schülerinnen und Schüler inkl. erwarteter Entwicklung		3.2	
		Gebäude, Infrastrukturen und Nutzungen im öffentlichen Interesse	5		
		Wirtschaftliche Entwicklung (Sektoren, Branchen, Anzahl Beschäftigte)	2.1	3.2	
	Räumliche Aussage	Zukünftige Rolle der Siedlungsteile (Quartiere) im funktionalen Raum	5		
Bezeichnung der wichtigen Punkte für die Identität und das Selbstverständnis (Bezug der Bevölkerung zum Dorf)		1.2	5.5.1		

Siedlungstypen	Analyse	<p>Die Gemeinden weisen ihre Bauzonen einem Siedlungsentwicklungstyp gemäss der kantonalen Einteilung zu. Darauf basierend werden die Teilgebiete nach deren Charakteristik und Gegebenheiten weiter in Quartiere unterteilt. Grundlage hierfür bildet die im kantonalen Richtplan festgesetzte Systematik zur Einteilung in «Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung», «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» sowie die Verfeinerung mit Festlegungen betreffend «Zentrums-lagen» und «Historischen Kernen» (vgl. Handlungsanweisungen C2-3 bis C2-6). Der Masterplan legt fest, wo sich die unterschiedlichen Entwicklungsräume in der Gemeinde befinden.</p> <p>Massgebend für die Abgrenzungen sind Zusammengehörigkeit oder Abgrenzung aufgrund baulicher Grundanforderungen wie Baulängen, Höhenbeschränkungen oder besondere Gestaltungsanforderungen für Bauten und Umgebung. Für die wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte weisen sie zudem in ortsbaulichen Studien nach, wie sich diese Schwerpunkte nach innen entwickeln sollen.</p>	4.1	5.1.3	
	Räumliche Aussage	<p>Für die vier Siedlungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan sind konkrete Entwicklungsvorstellungen und anzustrebende Qualitäten auszuarbeiten. Dabei gibt der Richtplan die mittel- bis langfristig anzustrebende Dichte an Raumnutzern vor [Einwohner und Beschäftigte/ha]</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit»: Bauten in Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung sind in die ursprüngliche, ortsspezifische Siedlungsstruktur einzuordnen [47 Raumnutzer/ha] - «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» Bauten und Anlagen in Gebieten mit landschaftlich angepasster Bauweise dürfen das Landschaftsbild nicht stören. Aus-, Um- und Neubauten ordnen sich diesem unter [max. 32 Raumnutzer/ha] - «Zentrums-lagen»: Verdichtungen in Zentrums-lagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus [mind. 120 Raumnutzer/ha] - «Historische Ortskerne»: Bauten im historischen Ortskern sind im Einklang mit den prägenden und geschützten Bauten sowie deren Umgebung zu entwickeln und harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Die Gemeinden formulieren ihre Absichten im Umgang mit inventarisierten Bauten, historischen IVS-Verkehrswegen und ISOS-Gebieten. Sie bestimmen auf Grund von ortsbaulichen Studien die angestrebte Entwicklung unter Einbindung der Denkmalpflege [mind. 100 Raumnutzer/ha] 	4.1	5.1.3	<p>Im Rahmen der Mitwirkung zum kantonalen Richtplan hat der Kanton für die sieben Gemeinden eine erste Zuteilung der Siedlungstypen vorgenommen (vgl. Anhang IV dieses Dokuments). Aufgrund von nachfolgenden Gemeindeggespräche wurde die Anzahl Siedlungstypen von vier auf zwei reduziert und die Einteilung aus der verbindlichen Richtplankarte in den Erläuterungsbericht (nicht verbindlich) überführt.</p>

Arbeitszonen

Arbeitszonen		Zusammenstellung der Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele für Arbeitsgebiete von übergeordneter Bedeutung gemäss den Einträgen im kantonalen Richtplan		5.3.1	
	Analyse	Analyse der kommunalen Arbeitsgebiete (kantonaler Richtplan C4-4): Rahmenbedingungen, Entwicklungsziele, Reserven, Mobilisierungshindernisse und -möglichkeiten, Marktfähigkeit (Lage, Dimensionierung, Zuschnitt u. ä.)	4.2	5.3.2	Eine weitere Detaillierung erfolgt in den separaten Arbeitsplatzprofilen (zu erarbeiten). Diese bilden ein Gegenstück zur Wohnstrategie.
	Räumliche Aussagen	Potential der Arbeitszonen erkennen und eine vorausschauende Bewirtschaftung des Angebots (auch unter Berücksichtigung einer aktiven Bodenpolitik, vorausschauender Planung) ermöglichen	4.2	5.3.2	
Transformationsgebiete als wichtige Reserven der Siedlungsentwicklung erkennen und in die Gesamtplanung miteinbeziehen		4.1			

Potenziale für Innenentwicklung

Gebiete mit anspruchsvollen Planungsaufgaben	Analyse	Kartografische Festlegung der Gebiete mit Verdichtungspotenzial und anspruchsvollen Planungsaufgaben, die eine detailliertere Planung verlangen («Ministudien»)	4.1	5.1.3	Zum Türlacher wurde eine sogenannte «Ministudie» durchgeführt. Sie zeigt auf, dass ein solches Instrument tendenziell der Komplexität zu wenig Rechnung trägt. Für weitere Gebiete wurden mögliche Volumen gesetzt und Gebäudekanten definiert.
	Räumliche Aussagen	Zielformulierung für die Entwicklung in den Vertiefungsgebieten	5		Die Synthesen nehmen die Entwicklungsabsichten für die Vertiefungsgebiete auf.
		Bezeichnung möglicher Ergänzungsvolumen innerhalb der Vertiefungsgebiete (Platzhalter)	5		
		Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Bauordnung			folgt in Nutzungsplanung

Eignungsgebiete für Bau-landmobilisierung	Analyse	Bezeichnung von ungenutzten und unternutzten Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes, basierend auf der Analyse mit Raum+		5.1.2	Die Gemeinde verfügt zudem über ein eigenes Konzept zur Baulandmobilisierung.
	Räumliche Aussagen	Darstellung der unternutzten und ungenutzten Parzellen im Siedlungsgebiet der Gemeinde	5		Die Parzellen werden nicht explizit in die Strategien aufgenommen. In den Synthesen werden symbolisch Platzhalter aufgenommen.
	Räumliche Aussagen	Priorisierung von Gebieten (nicht einzelnen Parzellen) auf drei Zeithorizonten (5, 10 und 15 Jahre) und Bezeichnen der geplanten Schritte und Verantwortlichkeiten		5.1.2	Die Priorisierung wurde parzellenscharf im Raum+ aufgenommen und ist im Planungsbericht ersichtlich. Die «Entwicklungsstrategie 2040» im Zusammenhang mit dem Konzept Baulandmobilisierung geht konkreter auf die Gebiete ein.
Ortsteile und Quartiere					
Ortsteile, Quartiere und deren erwünschte Entwicklung	Analyse	Einteilung des Gemeindegebietes aufgrund der Siedlungsstruktur, der baulichen Dichte, der räumlichen Wahrnehmung und weiteren möglichen Kriterien in Ortsteile/Quartiere	2.3	4	Der Schwerpunkt wurde auf ganze Ortsteile gelegt. Dies insbesondere, um zu vermeiden, dass die Quartiere mit den vielerorts in Sarnen existierenden Quartierplänen gleichgesetzt werden. Während die Aufteilung in die eingemeindeten Ortsteile relativ klar sind, wurde für Sarnen Dorf eine Unterteilung in funktionale Gebiete gewählt.
		Beschreibung der Ortsteile/Quartiere nach ihren Gegebenheiten und dem prägenden Charakter	2.3	4	
		Bezeichnung von isolierten Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes	4.1	5.1.3	Die in Sarnen zu betrachtenden isolierten Bauzonen Stockenmatt und Stalden Wolfgrube werden behandelt.
	Räumliche Aussagen	In Gemeinden mit Nutzungsziffern: Eruiieren der (möglichen) baulichen Auswirkungen des Verzichts auf Nutzungsziffern			Wird mit anderen Gemeinden gemeinsam gelöst und ist in Phase der Nutzungsplanung wichtig.
	Räumliche Aussagen	Festlegung der angestrebten Nutzerdichte pro Quartier, basierend auf den bestehenden Dichten, der Einteilung des Siedlungsgebietes in vier Typen und der erwünschten Entwicklung der Gemeindegebiete (als Vertiefung der Mindestinhalte unter 3.2, wo dies relevant ist)	4.1, 5	5.1.3	Die Synthesen spezifizieren im Text die Entwicklungsabsichten pro Quartier.
	Räumliche Aussagen	Aussagen über den Umgang mit den isolierten Bauzonen ausserhalb der Bauzone und deren Abstimmung auf den landschaftlichen Kontext	4.1	5.1.3	Umgang gemäss Vorgaben zur landschaftlich angepassten Entwicklung der Bautätigkeit.

Quartierpläne	Analyse	Überprüfung bestehender Quartierpläne hinsichtlich Umsetzungsstand, Gültigkeitsdauer und dem Anpassungsbedarf	Aktuell vertiefte Auseinandersetzung mit Quartierplänen intern, folgt in Nutzungsplanung öffentlich.
	Räumliche Aussagen	Für bestehende Quartierpläne: geregelte Inhalte in Beziehung zu den künftigen Entwicklungsabsichten, Ausmass der Umsetzung und Gültigkeitsdauer	Eine erste Übersicht über alle bestehenden Quartierpläne existiert. Der Umgang mit Quartierplänen im Massstab des REK Sarnen ist aber nicht zielführend und erfolgt in der Nutzungsplanung.
		Eruieren von möglichen Gebieten, welche sich für eine qualitätsvolle Gesamtüberbauung im Quartierplanverfahren eignen könnten	Die als «Gebietsentwicklung mit besonders hoher Qualität» bezeichneten Gebiete sind in jedem Fall als QP umzusetzen. Weitere Differenzierung und Ausweisung weiterer Gebiete erfolgt in Nutzungsplanung
		für mögliche neue Quartierplangebiete aufzeigen: Beitrag zur hochwertigen Verdichtung und Förderung der Siedlungsqualität	Die als «Gebietsentwicklung mit besonders hoher Qualität» bezeichneten Gebiete tragen zur hochwertigen Verdichtung und Förderung der Siedlungsqualität bei. Weitere Differenzierung und Ausweisung weiterer Gebiete erfolgt in Nutzungsplanung
		in Gemeinden mit Nutzungsziffern: aufzeigen der möglichen Auswirkungen einer Umsetzung der Quartierpläne ohne Nutzungsziffer	folgt in Nutzungsplanung

Öffentlicher Raum und Freiraum

Frei-, Aufenthalts- und Grünräume	Analyse	Bezeichnung der wichtigsten Plätze und Grünräume mit bestehender hoher Qualität für den Aufenthalt bzw. für Fussgängerinnen und Fussgänger	4.4	5.5.1	
		Bezeichnung von Räumen mit Aufwertungspotenzial als öffentlicher Raum Darstellung wichtiger Spiel- und Freiräume für kleinere und grössere Kinder, für Jugendliche und für ältere Menschen	4.4	5.5.1	
	Räumliche Aussagen	Entwicklungsziele für die wichtigsten öffentlichen Räume mit hoher Qualität und für diejenigen mit Aufwertungspotenzial	4.4	5.5.1	
		Entwicklungsziele für öffentliche Spiel- und Freiräume für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen Attraktive Grünkorridore und Vernetzungselemente im Siedlungsgebiet	4.4	5.5.1	
Charakterisierung der Strassenräume	Analyse	Darstellung Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs (Bahn, Bus, Bergbahnen)	4.3.1	5.4.2	
		Bezeichnung von Gebieten, die besonders vom Verkehrslärm betroffen sind (motorisierter-, Bahn- und Flugverkehr) Darstellung der störenden Trennwirkung von Infrastrukturen (Motorisierter-, Bahn- und Flugverkehr)		5.4.1	5.4.1
	Räumliche Aussagen	Aufwertung von siedlungsorientierten Strassen zu attraktiven und sicheren Strassenräumen Bezeichnung eines geeigneten Perimeters für ein Betriebs- und Gestaltungs-konzepts für den öffentlichen Strassenraum	4.3.1		Wird mit der Strategie V11 behandelt, ein BGK zu fordern wäre anschliessend im Verkehrsrichtplan möglich.

Dorfbild und geschützte Bauten

Historische Siedlungsteile und ortsprägende Bauten	Analyse	Räumliche Abgrenzung und genaue Bezeichnung der identitätsstiftenden Elemente (historische Gebäude, ortsprägende Bauten, öffentliche Plätze etc.)	4.4, 4.5, 5	5.5.3	
		Einbindung dieser Elemente in die Umgebung	4.4, 4.5, 5	5.5.3	
		Bestehende Schutzinteressen und ihre Anforderungen (ISOS, IVS, Kulturobjekte von nationaler / regionaler / lokaler Bedeutung, archäologische Fundstellen)		5.5.3	
	Räumliche Aussagen	Harmonische Einbindung neuer Bauten und Anlagen in schützenswerte Ortsbilder sicherstellen (Ausrichtung und Positionierung, Geschosshöhe und Gebäudehöhe, Gestaltung Fassaden und Dach) Massnahmen und Verfahren zur sorgfältigen Weiterentwicklung der historischen Kerne	4.1, 5		folgt in Nutzungsplanung

Siedlungs­ränder	Analyse	Wirkung des heutigen Siedlungsrandes im Landschaftsbild	2.2	5.3.3, 5.5.3	Es wurde keine systematische Analyse vorgenommen.
		Landschaftlicher Wert des heutigen Siedlungsrandes	2.2	5.5.3	Es wurde keine systematische Analyse vorgenommen.
		Potential der Gestaltungs- und Nutzungsfunktionen der Siedlungs­ränder	4.5, 5		
		Erscheinungsbild der Ortseingänge	4.5, 5		Es wurde keine systematische Analyse vorgenommen.
	Räumliche Aussagen	Gestaltung und Nutzung des Siedlungsrandes (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, harmonischer Übergang von Siedlung zu Grünraum)		5.5.3	
		Einpassung der Bauten und Gärten am Siedlungsrand in die Landschaft	4.5, 5		
		Gestaltung der Ortseingänge als Visitenkarte der Gemeinde	4.5, 5		

Verkehr und Mobilität

Abstimmung Siedlung und Ver- kehr	Analyse	Darstellung Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs (Bahn, Bus, Bergbahnen)	4.3.1	5.4.2	
		Bezeichnung von Gebieten, die besonders vom Verkehrslärm betroffen sind (Strassen -, Bahn- und Flugverkehr)		5.4.1	
		Darstellung der störenden Trennwirkung von Infrastrukturen (Motorisierter-, Bahn- und Flugverkehr)		5.4.1	
		Bezeichnung von Eignungsgebieten für die Siedlungsentwicklung nach innen in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (basierend auf den aktuellen ÖV-Güteklassen)	4.1	5.4.2	
	Räumliche Aussagen	Bezeichnung von Orten, an denen die Trennwirkung der Infrastrukturen aufgehoben werden soll	4.4, 5		
		Bezeichnung der Strassentypen (verkehrsorientierte und siedlungsorientierte Abschnitte) auf der Masterplankarte	4.3, 5		

Velo- und Fussverkehr	Analyse	Fusswege inkl. Schulwege: Darstellung von Schwachstellen und Netzlücken		5.4.4	
		Veloverbindungen: Darstellung von Schwachstellen und Netzlücken		5.4.3	
	Räumliche Aussagen	Massnahmen zur Behebung von Schwachstellen und Netzlücken im Fuss- und Veloverkehr	4.3.2	5.4.3, 5.4.4	
		Vernetzung der Quartiere über die Infrastrukturen für den Langsamverkehr	4.3.2	5.4.3, 5.4.4	

Infrastruktur

Öffentliche Bauten und Anlagen	Analyse	Aussagen zur öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde und deren Kapazitäten	2.3		Die Immobilienstrategie der Gemeinde Sarnen geht detailliert auf Bestand und Bedarf ein.
		Nutzungsbedarf und Verteilung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	5	3.2	
	Räumliche Aussagen	Ausweisen des künftigen Flächenbedarfs für öffentliche Bauten und Anlagen		5.1.2	
		Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf die öffentlichen Bauten und Anlagen und deren Auslastung Aussagen zur Sicherung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität (Vorbildcharakter öffentlicher Bauten und Anlagen)		3.2	Die Immobilienstrategie der Gemeinde Sarnen geht detailliert auf Bestand und Bedarf ein.

Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Familien

Altersgerechter Wohnraum	Analyse	Bereits vorhandene Angebote im Bereich altersgerechtes Wohnen (Quartiere mit günstigen Wohnungen, Alterswohnungen, gemeinschaftliches Wohnen, Genossenschaften etc.)		5.2.1	Der Wohnkalkulator liefert mehr Antworten. Eine weitere Detaillierung folgt in der separaten Wohnstrategie.
		Infrastruktur und Bedürfnisse (Alters- und Pflegeheime, ambulante Betreuungs- und Unterstützungsangebote, Einkaufsmöglichkeit etc.) Demographische Entwicklung, Altersstruktur Zu erwartende Nachfrage an altersgerechtem Wohnraum		3.2	
	Räumliche Aussagen	Angestrebte Angebotsentwicklung		5.2.1, 5.2.3	Eine weitere Detaillierung folgt in der separaten Wohnstrategie.
		Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem, hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnraum Prüfung verschiedener Formen von Wohnen im Alter (Alterswohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen etc.) Benennung geeigneter Standorte (Anbindung an öffentlichen Verkehr, Nähe zu altersgerechten Infrastrukturen für Synergien)	4.1	5.2.1, 5.2.3	

Wohnraum für Familien	Analyse	Übersicht über bereits vorhandene Angebote (Genossenschaften, Quartiere mit günstigen Wohnungen, familienfreundliche Quartiere etc.)		5.2.1	
		Infrastruktur und Bedürfnisse (Schulen, Kinderbetreuungsangebote, Spielplätze, Freizeitaktivitäten etc.)		5.5.1	Eine weitere Detaillierung folgt in der separaten Wohnstrategie.
		Demographische Entwicklung, Altersstruktur, Anzahl Familien		3.2, 5.2.1	
		Zu erwartende Nachfrage an Wohnraum für Familien		5.2.1	
	Räumliche Aussage	Angestrebte Angebotsentwicklung	4.1		
		Möglichkeiten zur Förderung von familienfreundlichen Quartieren, preisgünstigem Wohnraum und Mehrgenerationen-Wohnen	4.1	Eine weitere Detaillierung folgt in der separaten Wohnstrategie.	
	Benennung geeigneter Standorte (Anbindung an öffentlichen Verkehr, Nähe zu Infrastruktur für Familien)	4.1			
Natur und Landschaft					
Landschaft und Siedlungsökologie	Analyse	Prägende kommunale Landschaftselemente und Naturobjekte	4.5	5.5.3	
		Lebensräume und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen	4.5	5.5.1	
		Raumbedarf für Fliess- und Stehgewässer	4.5	5.5.3	
	Räumliche Aussagen	Sicherung von Landschaftselementen und Naturobjekten	4.5, 5		
		Erhalt, Schutz und Vernetzung wichtiger ökologischer Lebensräume	4.4, 5	5.5.1	
		Erhalt und Förderung einer attraktiven Siedlungsdurchgrünung	4.4, 5	5.5.1	folgt in Nutzungsplanung
	Verwendung von einheimischen Bäumen und Pflanzen			folgt in Nutzungsplanung	

6.3 Abbildungen in Vergrößerung

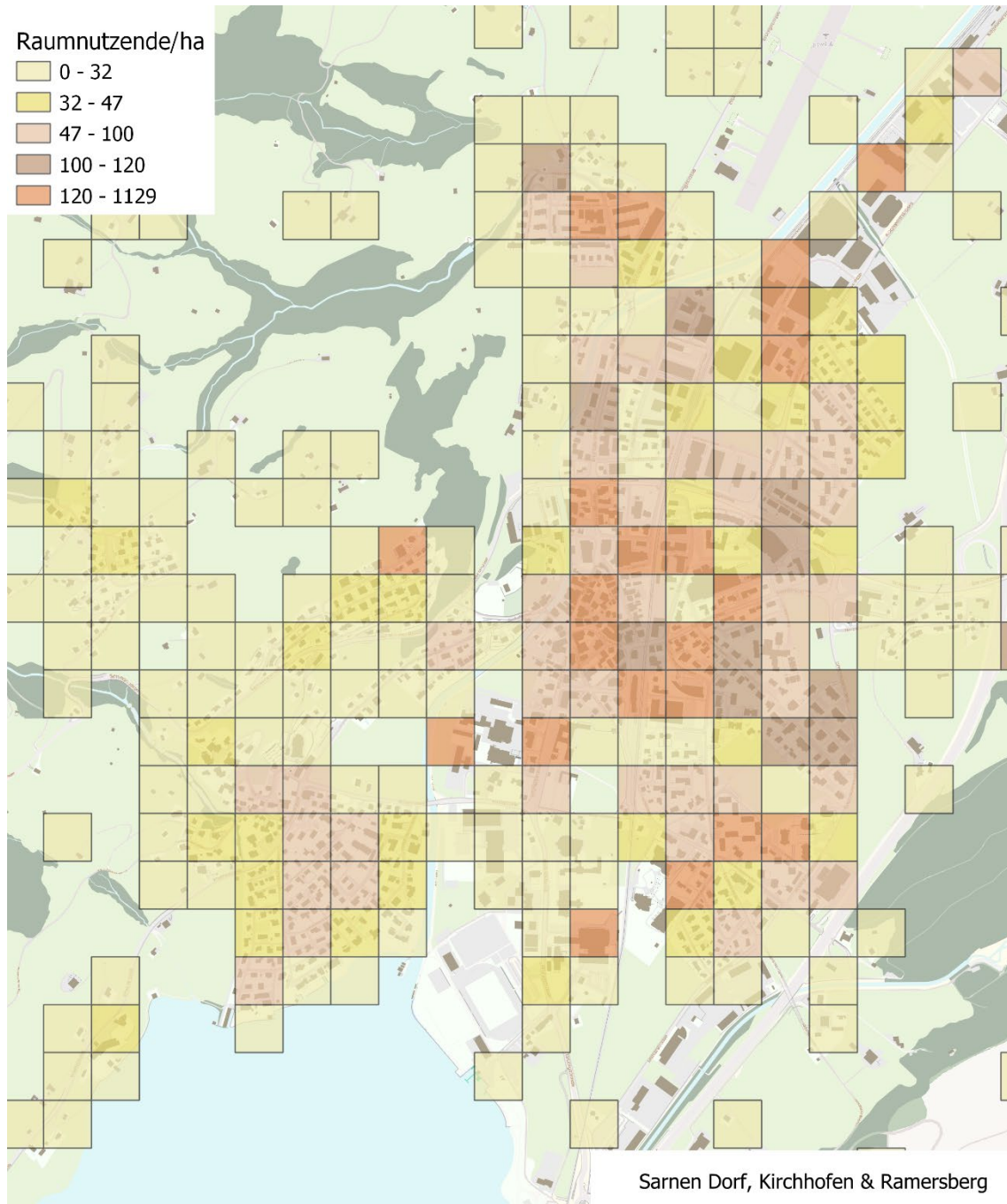


Abbildung 84: Vergrösserte Darstellung der Raumnutzenden/ha nach Siedlungsentwicklungstypen

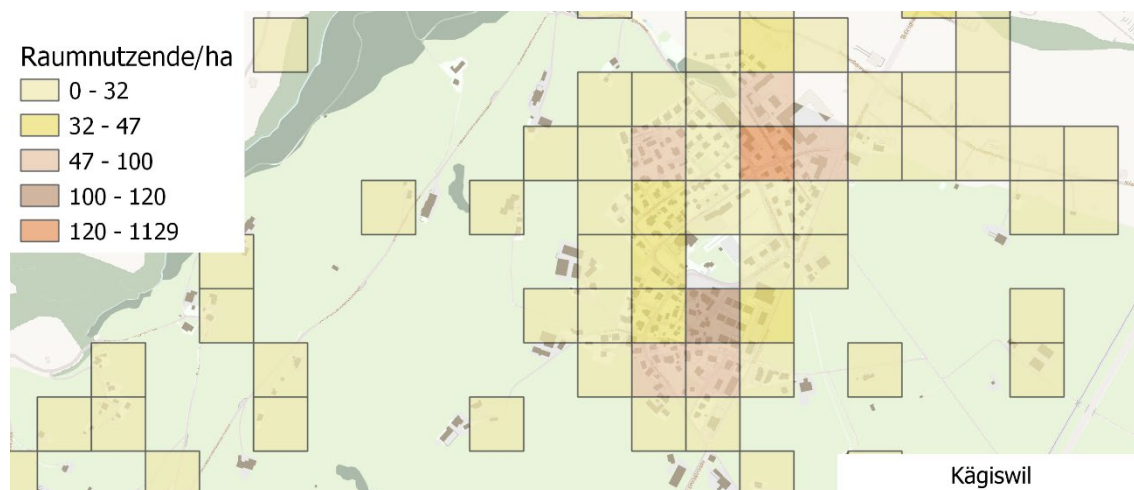


Abbildung 85: Vergrösserte Darstellung der Raumnutzenden/ha nach Siedlungsentwicklungstypen

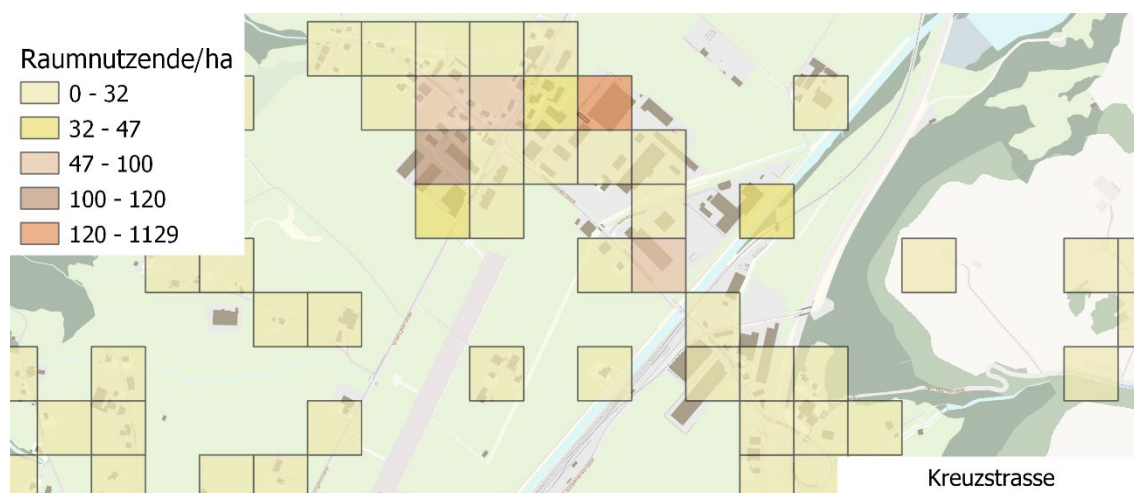


Abbildung 86: Vergrösserte Darstellung der Raumnutzenden/ha nach Siedlungsentwicklungstypen

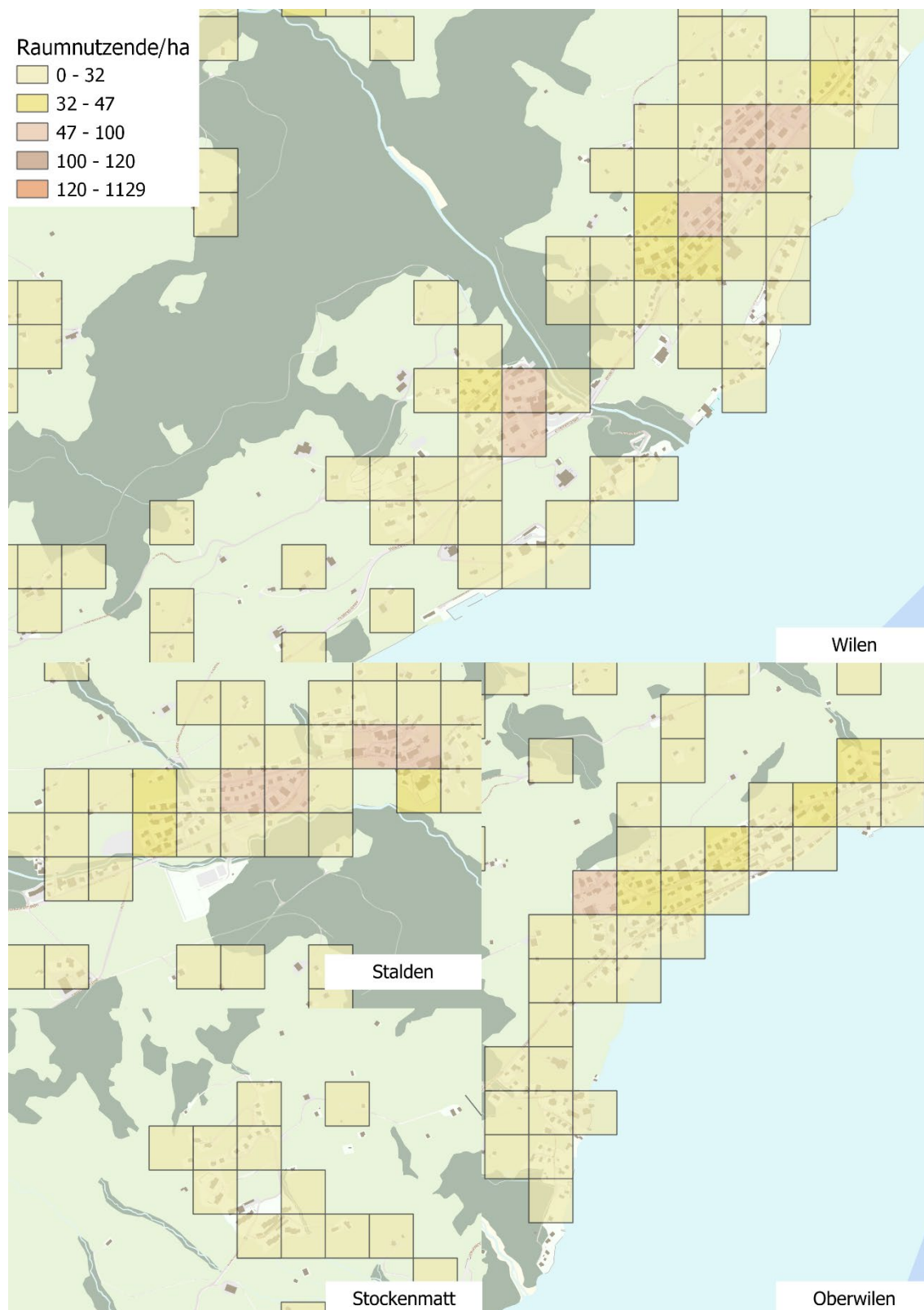


Abbildung 87: Vergrösserte Darstellung der Raumnutzenden/ha nach Siedlungsentwicklungstypen

Abweichung vom Richtwert
 der Raumnutzenden/ha

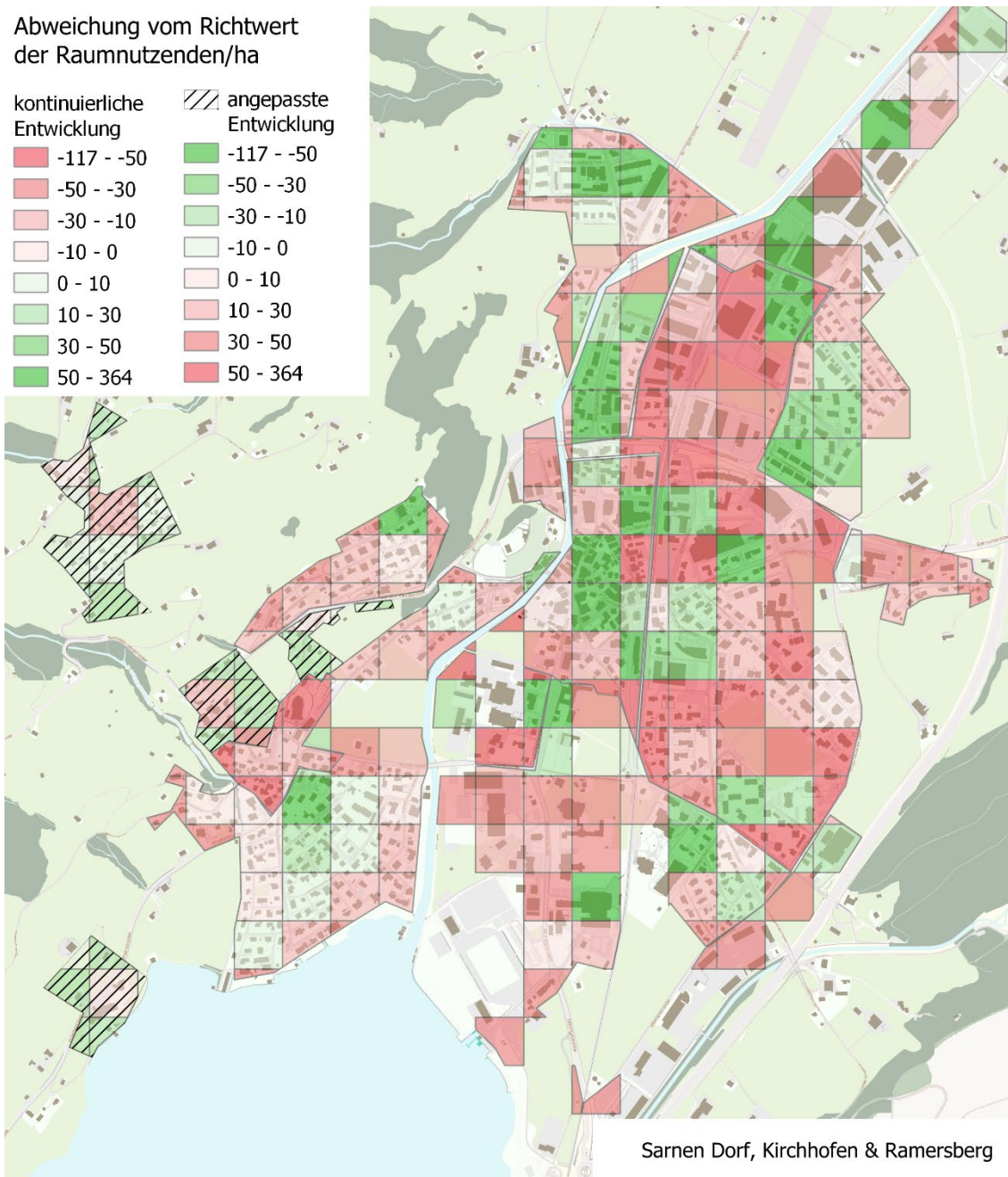
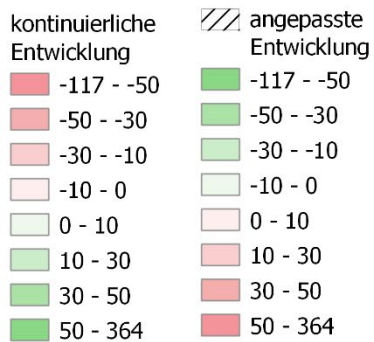


Abbildung 88: Vergrösserte Darstellung der Abweichung der Raumnutzenden/ha vom Richtwert

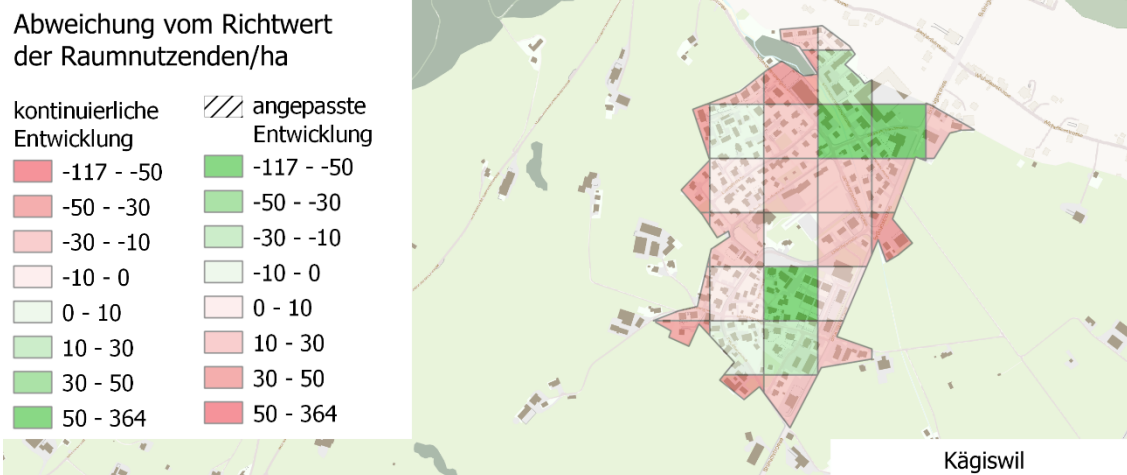


Abbildung 89: Vergrösserte Darstellung der Abweichung der Raumnutzenden/ha vom Richtwert

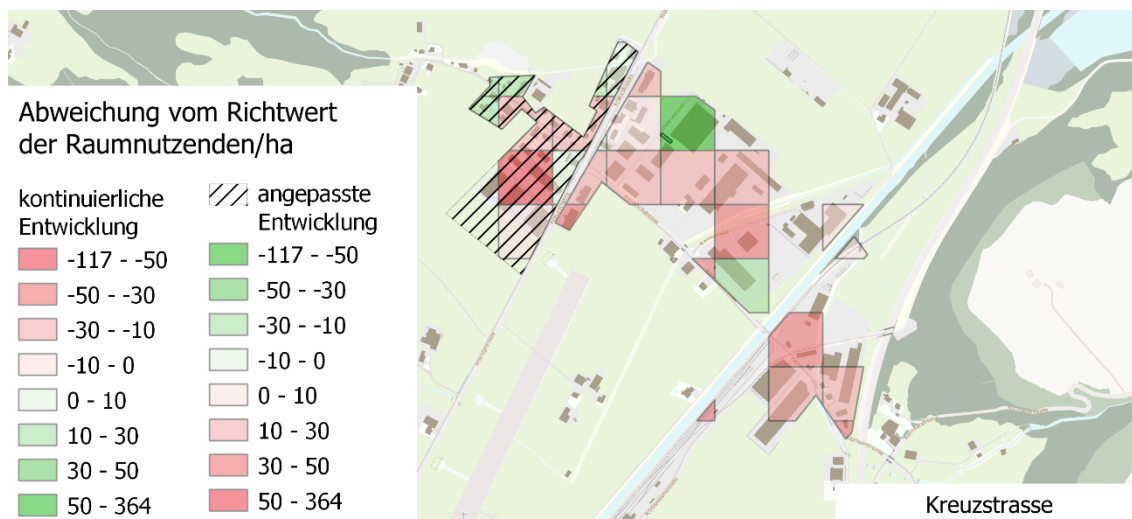


Abbildung 90: Vergrösserte Darstellung der Abweichung der Raumnutzenden/ha vom Richtwert

Abweichung vom Richtwert
 der Raumnutzenden/ha

kontinuierliche Entwicklung	angepasste Entwicklung
-117 - -50	-117 - -50
-50 - -30	-50 - -30
-30 - -10	-30 - -10
-10 - 0	-10 - 0
0 - 10	0 - 10
10 - 30	10 - 30
30 - 50	30 - 50
50 - 364	50 - 364

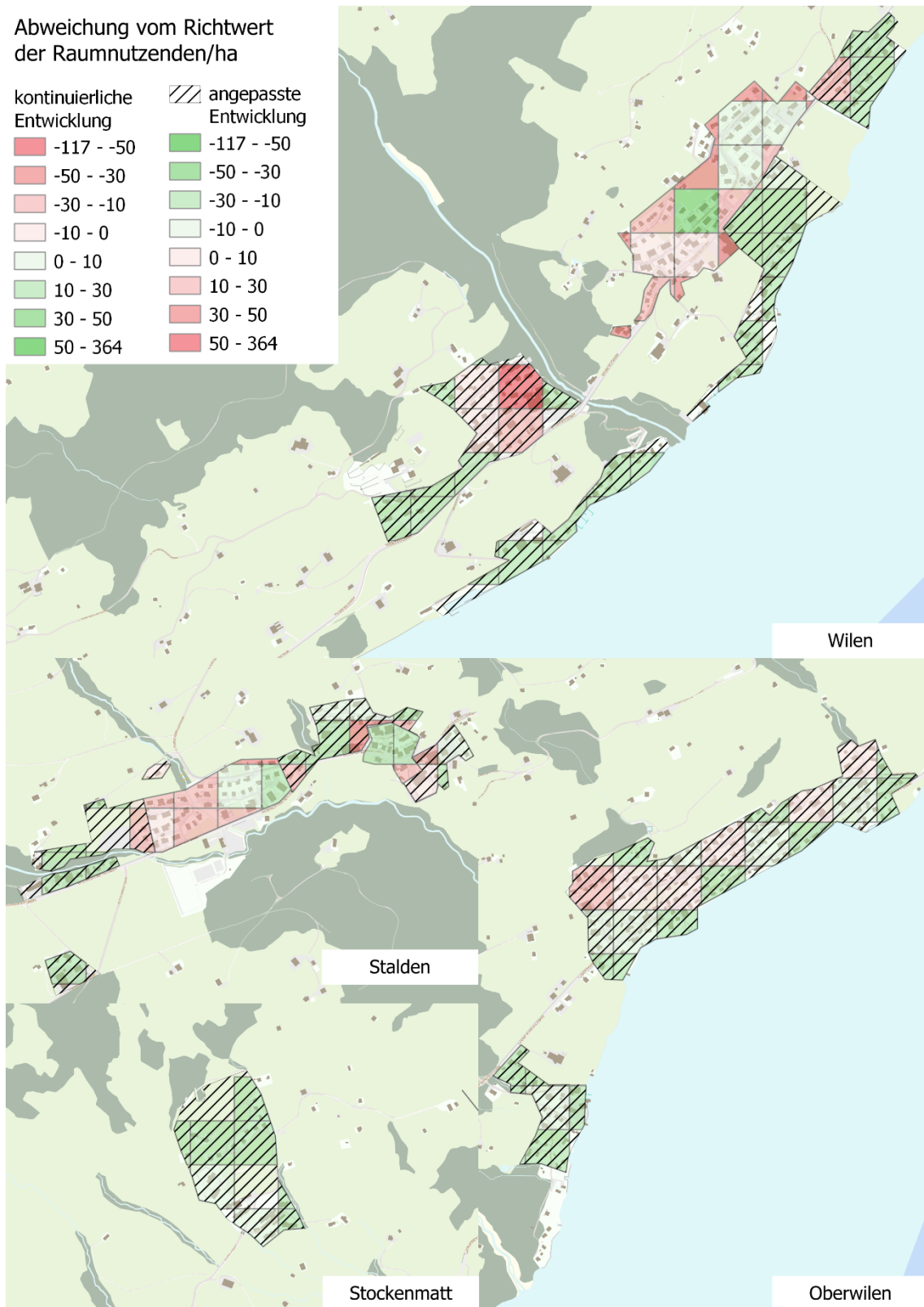


Abbildung 91: Vergrösserte Darstellung der Abweichung der Raumnutzenden/ha vom Richtwert

