

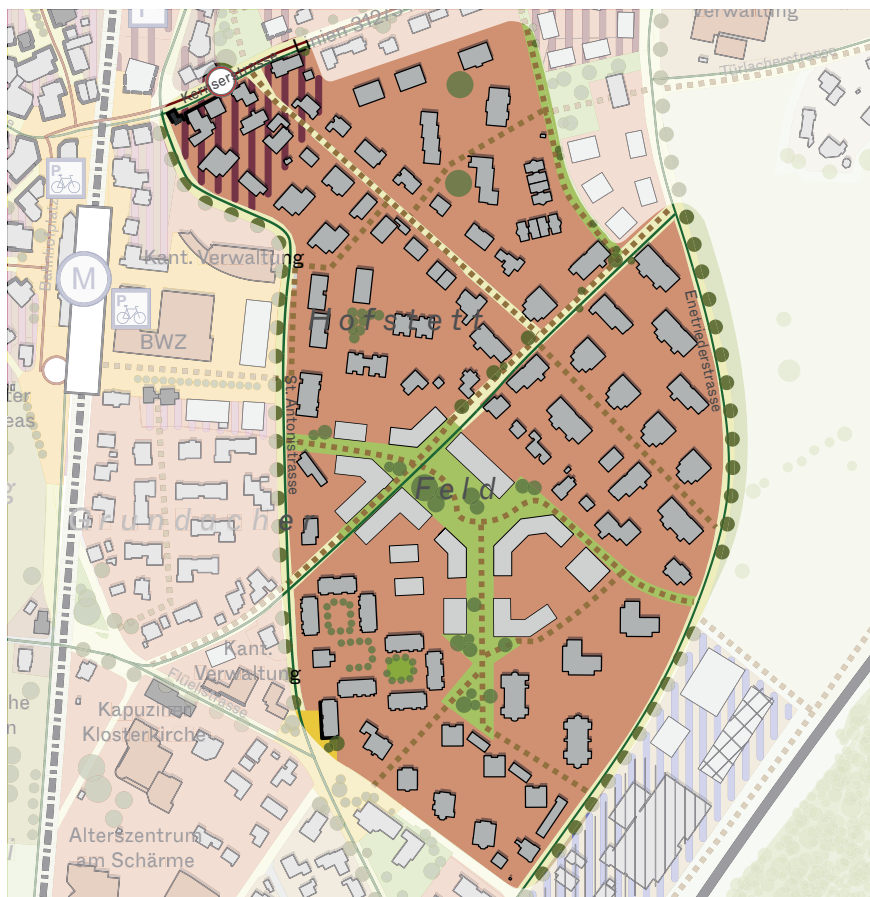
Quartierdialog

Sarnen Ost



Factsheet

Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Sarnen



Legende

Bebauung

- Raumfassende Gebäudekante, bestehend
- Raumfassende Gebäudekante, neu
- Gebäude, bestehend
- Gebäude, Platzhalter symbolisch
- Gebäude mit öffentlicher Funktion
- Gebäude als Kulturgut

Siedlung

- Entwicklung Zentrumslage
- Gebiet mit landschaftlich angepasster Entwicklung der Bautätigkeit
- Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit
- Weiterentwicklung historischer Ortskern
- Weitere Gebiete innerhalb der Bauzone
- Reservegebiet mit Option S-Bahn-Haltestelle
- Transformationsgebiet
- Mischgebiet in hoher Dichte
- Mischgebiet in mittlerer Dichte
- Mischgebiet: Anteil für Gewerbe und Produktion sichern
- Städtebaulicher Lärmschutz

Freiraum

- Quartierprägender Strassenraum
- Platzbereich von lokaler Bedeutung
- Park- oder Freizeitanlage
- Siedlungsrand
- Aufwertung Flussraum
- Bäume an der Strasse
- Bäume im Siedlungsgebiet
- Bäume am Siedlungsrand

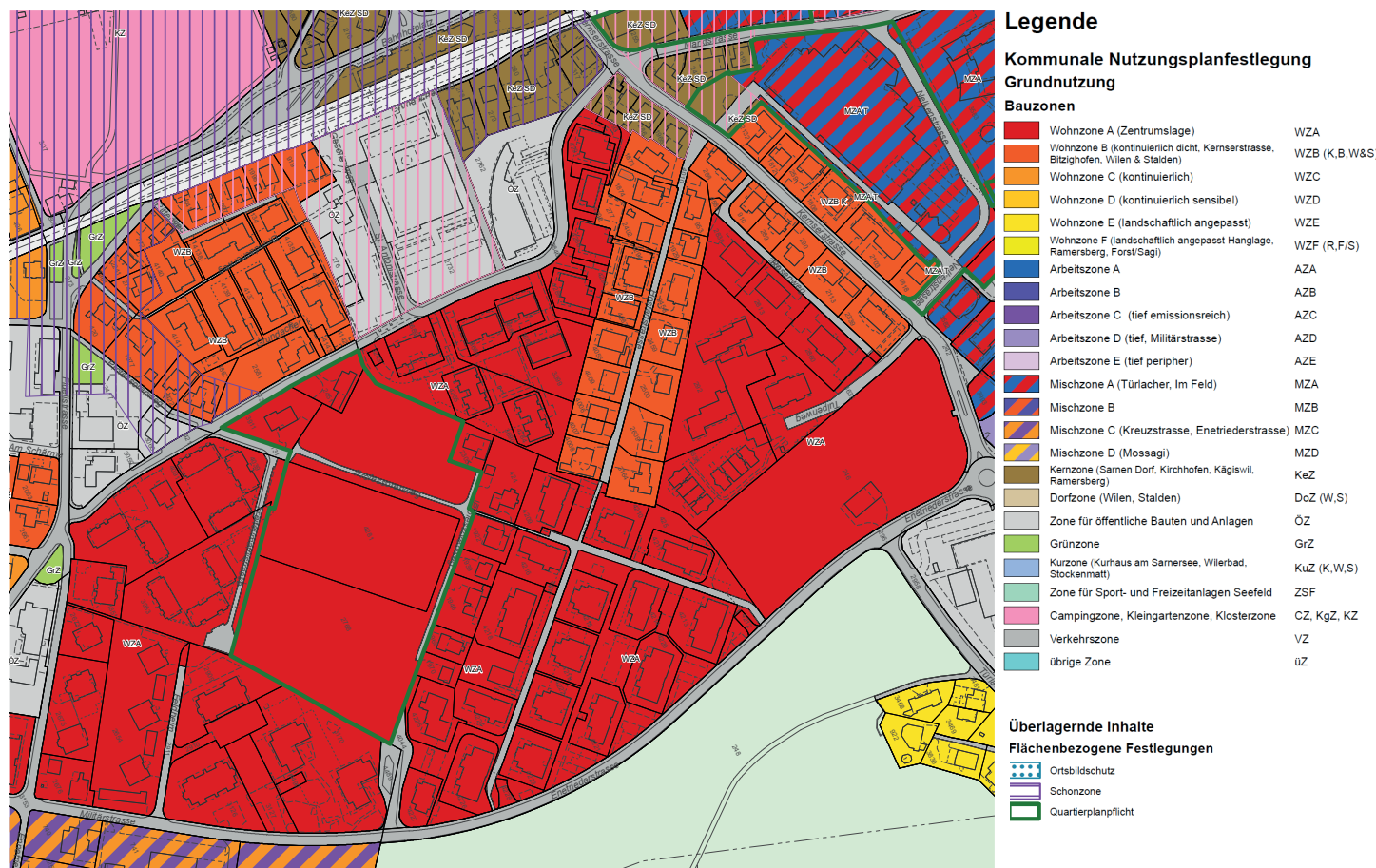
Verkehr

- Bahnlinie
- Autobahn
- Buslinie mit Haltestelle
- Kommunale Veloroute
- Wanderweg / Fussverbinding
- Öffentliche Veloabstellanlage
- Mobilitätshub
- Öffentliche Sammelparkierung

Kernaussagen aus dem REK Sarnen für das Quartier

- Die verschiedenen durch Quartierpläne entstandenen Teilgebiete sind durch «grüne Routen» miteinander zu vernetzen. Zentrales Element der Vernetzung ist ein neuer, zentral gelegener öffentlicher Grünraum im Neubaugebiet «Feld». Dessen Baufelder sind so um den Grünraum anzulegen, dass eine Vernetzung in verschiedene Richtungen entsteht (Darstellung veranschaulicht Idee, kein Projekt).
- Die Entwicklung als Wohnort steht weiterhin im Fokus. Dabei soll ein stärkeres Gewicht auf die Raum- und Adressbildung der Bauten sowie die Aneignungsmöglichkeiten der Freiräume gelegt werden. Beim Wohnangebot steht die Förderung von kostengünstigem und familienfreundlichem Wohnraum im Vordergrund. Dabei sind insbesondere auch zeitgemässe Wohnformen und unterschiedliche Haushaltmodelle in Betracht zu ziehen.

Auszug aus dem Entwurf des künftigen Zonenplans



Einblick in den Entwurf des Bau- und Zonenreglements

Wohnzone A

- Die Zone gewährt den Erhalt und die Weiterentwicklung dichter Wohngebiete an zentraler Lage in Sarnen.
- Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- Im Rahmen von Quartierplänen können Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Wenn Abweichungen von den Gebäudemassen beansprucht werden, sind die Bestimmungen von Art. xy BZR zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum einzuhalten. Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete gelten zusätzlich die Vorgaben gemäss Anhang.
- Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Ergänzend zu den Bestimmungen von Art. xy BZR «Haushälterische Bodennutzung» sind Ersatzneubauten nur dann zulässig, wenn die Anzahl Raumnutzende gegenüber dem Bestand erhöht wird.
- Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.
- Für die Gestaltung der Umgebung sowie die Erstellung von Spiel- und Gemeinschaftsflächen gelten die allgemeinen Anforderungen. Es ist ein Freiflächenanteil von 60 % einzuhalten.
- Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	13 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	17 m
Traufs. Fassadenhöhe:	15 m
Giebels. Fassadenhöhe:	18,5 m
Gebäudelänge:	36 m

Bei horizontaler oder vertikaler Staffelung sowie unterschiedlicher Gestaltung ist eine Abweichung von der Gebäudelänge um einen Drittel möglich.

⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Wohnzone B

¹ Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.

² Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

³ Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden. Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete gelten zusätzlich die Vorgaben gemäss Anhang.

⁴ Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Ergänzend zu den Bestimmungen von Art. xy BZR «Haushälterische Bodennutzung» sind Ersatzneubauten nur dann zulässig, wenn die Anzahl Raumnutzende gegenüber dem Bestand erhöht wird.

⁵ Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.

⁶ Der Bestand an Grünraum und Bepflanzung ist zu erhalten. Bei Innenentwicklungen ist der Verlust an Grünraum zu minimieren und durch eine funktionale und ökologische Aufwertung des Bestandes zu kompensieren. Es ist ein Freiflächenanteil von 60 % einzuhalten.

⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	9,5 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	13,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	12 m
Giebels. Fassadenhöhe:	15,5 m
Gebäudelänge:	30 m

⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Kernzone Sarnen Dorf

¹ Die Zone ist für die Erhaltung und Pflege des schutzwürdigen Ortsbildes sowie für die Erhaltung und Entwicklung des Dorfkerns Sarnen bestimmt.

² Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende bis mässig störende gewerbliche Nutzungen, Verkaufsnutzungen bis 250 m² sowie Hotellerie- und Gastronomiebetriebe. Entlang der Brünigstrasse, Lindenstrasse, Poststrasse, Bahnstrasse und am Dorfplatz sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

³ Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden.

⁴ Bei Projekten die zu einer baulichen Verdichtung führen, sind vorhandene ortsbildprägende Freiflächen zu erhalten und mit Bezug zum Strassenraum zu gestalten.

⁵ Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich optimal ins Ortsbild einzupassen. Bei baulichen Veränderungen kann der Einwohnergemeinderat, unter Wahrung des Verhältnismässigkeitsprinzips, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Beseitigung oder eine gestalterische Verbesserung einzelner störender Gebäudeteile verlangen. Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht zulässig. Für die mit einer Ortsbildschutzzone oder Schonzone überlagerten Gebiete gelten die entsprechenden Bestimmungen.

⁶ Die Gestaltung der Freiflächen folgt den Prinzipien historischer Ortskerne und differenziert zwischen öffentlichen Strassen- und Gassenräumen sowie privaten Gartenanlagen. Bedeutende Aussenflächen, die in der Vergangenheit versiegelt wurden, sind bei baulichen Änderungen so weit wie möglich zu entsiegeln und als Grünraum wieder herzustellen. Es ist ein Freiflächenanteil von 20 % einzuhalten.

⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	Flachdächer sind nicht zulässig, max. Gesamthöhe 18,5 m
Traufs. Fassadenhöhe:	15 m
Giebels. Fassadenhöhe:	18,5 m
Gebäudelänge:	30 m

⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 2 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Zur Wahrung historischer Strukturen dürfen Ersatzneubauten und Neubauten minimale Grenz- und Gebäudeabstände zu benachbarten Gebäuden aufweisen. Der Mehrlängenzuschlag wird nicht angewendet.

Ausschnitte aus der Wohnstrategie Sarnen

Die Gemeinde Sarnen setzt sich für altersgerechten Wohnraum ein.

1.5 Förderung von altersgerechtem Wohnraum

Die Gemeinde setzt sich für die Schaffung und Verfügbarkeit von altersgerechtem Wohnraum ein, insbesondere auch in den Ortsteilen.

Die Gemeinde Sarnen engagiert sich für einen breiten Wohnungsmix und insbesondere für grosse Wohnungen für Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohngemeinschaften – auch bei privaten Wohnbauprojekten.

1.7 Förderung von Familienwohnen und anderen gemeinschaftlichen Wohnformen

Die Gemeinde unterstützt Planende bei der Schaffung von grossen Wohnungen oder Erweiterungsbauten, welche Wohnraum für Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohngemeinschaften bieten. Sie sensibilisiert für diese Potenziale und bringt ihr Fachwissen in die Planung ein.

Die Gemeinde Sarnen bringt sich bereits im Planungsprozess von Quartierplanverfahren und Arealentwicklungen proaktiv in Bezug zum Wohnraum ein.

2.3 Vorgaben für Quartierpläne definieren

Für Quartierplanungen sind weiterführende Vorgaben zu prüfen. Diese beinhalten z. B. das Anbieten von speziell nachgefragten Segmenten, die Schaffung von Familien- oder Alterswohnungen, Vorgaben zu Mietmodellen, flächensparendes Wohnraumangebot (Anzahl Personen plus 1 als maximal zulässige Wohnungsgrösse), die Erstellung von familiengerechten Alternativen zum EFH etc. In definierten Gebieten wird ein qualitätssicherndes Verfahren für die Entwicklung gefordert.

Diskussionspunkte

- Wo gibt es im Gebiet baulichen Erneuerungsbedarf und mit welchem Zeithorizont?
- Wie kann die zusätzliche Verkehrsbelastung in einem verträglichen Mass gehalten werden? Ist eine Reduktion der Pflichtparkplätze für das gesamte Gebiet denkbar?
- Was sind die Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaften am Professorenweg? Ist Interesse vorhanden, sich an einer baulichen Entwicklung im Feld zu beteiligen?