



# Dorfbild gestalten - Identität bewahren

Arbeitshilfe Masterplan

Umsetzung Kantonalen Richtplan | Revision der Ortplanung 2025 | Arbeitshilfe



Kanton  
Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement  
Amt für Raumentwicklung und Verkehr

Herausgeberin:  
Kanton Obwalden  
Bau- und Raumentwicklungsdepartement  
Amt für Raumentwicklung und Verkehr

Autoren:  
Roger Sonderegger, Kantonsplaner  
Pascale Mangold, Projektleiterin Raumentwicklung  
Christoph Lampart, Projektleiter Raumentwicklung  
Sandro Utzinger, Projektleiter Raumentwicklung  
Nora Lynn Huber, Praktikantin Raumentwicklung  
Sabine Friedrich, Keeas Raumkonzepte AG, Zürich  
Marcel Muri, Keeas Raumkonzepte AG, Zürich

Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit wegen wird teilweise der männlichen Schreibweise der Vorzug gegeben. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer miteingeschlossen.

Sarnen, 5. März 2020

#### Titelbild

Visualisierung des Siegerprojekts "Schiffplände" zum Architekturwettbewerb für die Zentrumsüberbauung in Sarnen aus dem Jahr 2017. Gemäss dem Preisgericht überzeugte das Projekt von Salewski & Kretz Architekten (Zürich) und Landschaftsarchitekt Stefan Rotzler (Gockhausen) durch einen ortsbaulich angemessenen und überzeugenden Projektbeitrag.



## Siedlungen im Dialog gestalten und entwickeln

Der Kanton Obwalden zeichnet sich durch attraktive Landschaften und charakteristische Ortsbilder aus. Diese Eigenschaften schaffen Identität und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig muss Arbeits- und Wohnraum für die wachsende Bevölkerung weitgehend in den Bauzonenreserven geschaffen werden. Gelingen kann beides. Die Innenentwicklung, welche auch ein zentrales Element der Revision des Raumplanungsgesetzes und ein Kernanliegen der kantonalen Richtplanrevision darstellen, setzt jedoch stets einen sorgfältigen Umgang bei der Planung voraus.

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Nicht jedes Gebiet eignet sich für eine dichtere Bebauung. Qualitätsvolle Innenentwicklung bedeutet deshalb, Potenziale im bereits bebauten Gebiet zu erkennen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten zu nutzen. Dabei müssen auch Freiräume, Grünflächen und Mobilitätsangebote bewusst in die Planung einbezogen werden, denn sie ermöglichen ein Ort der Begegnung und Erholung für die Bevölkerung. Ein lebendiges Dorfzentrum, ein attraktives Fuss- und Velonetz und begrünte Plätze werden von der Bevölkerung sehr geschätzt. Die Abschaffung der Nutzungsziffer stellt für die Gemeinden eine grosse Herausforderung dar. Damit sich bewährte Quartierstrukturen nicht durch massive und übergrosse Gebäude komplett wandeln, ist die Auseinandersetzung mit dem Bestand und der Gestaltung der Gebäude und Betrachtung ihrer Umgebung von grosser Wichtigkeit. Die dafür notwendige vertiefte Betrachtung hat im Rahmen der Revision der Ortsplanung zu erfolgen. Dies mit dem Ziel die Kleinteiligkeit als charakteristisches Kennzeichen der Dörfer zu bewahren.

Der Masterplan, den die Gemeinden in den nächsten Jahren erarbeiten werden, bedeutet in diesem Zusammenhang eine grosse Chance. Die Erarbeitung einer Strategie der räumlichen Entwicklung bedeutet, bestehende Qualitäten zu erkennen und weiterzuentwickeln, mögliche Schwierigkeiten zu ermitteln und anzugehen und so die Zukunft gemeinsam zu gestalten. Von zentraler Bedeutung bei der Masterplanung ist der Dialog mit der Bevölkerung über Qualitäten und Verbesserungspotentiale ihrer Quartiere. Die frühzeitige Einbindung der betroffenen Akteure in Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse ermöglicht massgeschneiderte Lösungen, welche von allen akzeptiert werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit erhält der Masterplan eine ganzheitliche Strategie, welche die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Dimensionen gleichermaßen berücksichtigt. So wird der Standort Obwalden gestärkt und eine hohe Lebensqualität auch für zukünftige Generationen gewährleistet.

Die vorliegende Arbeitshilfe ist als Orientierungsrahmen bezüglich Prozess und Inhalt der Masterplanung zu verstehen. Die wichtige Aufgabe der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen soll den Gemeinden damit erleichtert werden.

Josef Hess

Landammann Kanton Obwalden





### **Qualitätsvolle Innenentwicklung als Aufgabe**

Die Ortsbilder sind ein zentraler Bestandteil unseres baulichen Kulturerbes. Die rasante bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat die Grösse der Siedlungen und die Ortsbilder jedoch verändert und stellt diese vor grosse Herausforderungen. Das raumplanerische Postulat einer Verdichtung nach innen, die Ansprüche an moderne und grosszügige Wohnungen sowie hohe Ansprüche an die Erreichbarkeit und Energieeffizienz erhöhen auch die Anforderungen an die Bauvorhaben in unseren Dörfern.

Die Sicherstellung einer hohen baulichen Qualität ist damit eine wichtige Aufgabe der Gemeinden. Die Gemeinde Sarnen hat dafür den Weg eines Fachgremiums gewählt, das bei wichtigen baulichen Vorhaben beigezogen wird. Einerseits beurteilt das Fachgremium die Qualität der eingehenden Gesuche, andererseits begleitet es auch die Bauherrschaft in allen Fragen zu einem qualitätsvollen Umgang mit dem baulichen Erbe der Gemeinde beziehungsweise des Dorfes. Aus der Zusammenarbeit zwischen Planer, Bauherr und dem Fachgremium entstehen qualitätsvolle Projekte, die in der Regel schliesslich ohne Einsprachen realisiert werden können.

Neubauten im Zentrum sind von hoher Bedeutung für die Menschen, die an einem Ort wohnen, arbeiten oder sich erholen. Denn mit dem Erhalt des Ortsbilds wird unser bauliches Kulturerbe bewahrt und damit der kulturhistorische Bezug und die Qualität der Baukultur sichergestellt. Bauliches Kulturerbe ist nicht nur das Geschichtsbuch einer Siedlung, sondern auch ein wichtiges Element des öffentlichen Raums. Der Erhalt des baulichen Kulturerbes ist auch in wirtschaftlicher Hinsicht relevant, da es sich in Standortattraktivität, Wertsteigerungs- und Umsatzpotenzialen niederschlägt.

Marcus Wälti, SVP-Gemeinderat Sarnen  
Departement Bau, Raumentwicklung und Sicherheit



### **Projekt «Liposa», Sarnen**

An der Ecke Linden-/Poststrasse wurde in den Jahren 2018 / 2019 ein Neubauprojekt realisiert, das sich gut in die bestehende Umgebung einfügt, einen sorgfältigen Übergang zwischen dem Bahnhofgebiet und der Kernzone schafft und damit für das Dorf Sarnen eine Visitenkarte darstellt. Das Projekt der Burch und Partner Architekten wurde vom Fachgremium Ortsbild Sarnen und der kantonalen Denkmalpflege eng begleitet.

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage .....	1
1.2 Kantonaler Richtplan .....	1
1.3 Masterplan .....	1
1.4 Ziel und Zweck.....	1
<b>2. Prozess und Organisation .....</b>	<b>2</b>
2.1 Projektorganisation .....	2
2.2 Zusammenarbeit mit dem Kanton .....	2
2.3 Einbezug der Bevölkerung .....	3
2.4 Planungsprozess .....	3
<b>3. Mindestinhalte des Masterplans .....</b>	<b>4</b>
3.1 Dorfentwicklung .....	4
3.2 Potenziale für Innenentwicklung .....	6
3.3 Siedlungsteile und Quartiere .....	7
3.4 Öffentlicher Raum und Freiraum .....	7
3.5 Dorfbild und geschützte Bauten .....	8
3.6 Verkehr und Mobilität.....	9
3.7 Infrastruktur.....	9
3.8 Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Familien .....	10
3.9 Natur und Landschaft .....	10
3.10 Tourismus und Freizeit .....	11
<b>Anhang I: Muster Räumliche Analyse .....</b>	<b>12</b>
<b>Anhang II: Muster Masterplan-Karte .....</b>	<b>13</b>
<b>Anhang III: Allgemeine Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.....</b>	<b>16</b>
<b>Anhang IV: Siedlungstypen.....</b>	<b>20</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat am 3. März 2013 eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) als indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative gutgeheissen. Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen zu mobilisieren, die räumliche Entwicklung gezielt auf den öffentlichen Verkehr abzustimmen, das Kulturland als Produktionsgrundlage besser zu schützen sowie Naherholungsräume zu erhalten. Der Kanton hat die neuen gesetzlichen Anforderungen im Rahmen einer Gesamtrevision in den kantonalen Richtplan übernommen.

### 1.2 Kantonaler Richtplan

Mit dem Richtplan legt der Kanton den Rahmen für die Siedlungsentwicklung nach innen fest. Die effektive Umsetzung der formulierten richtungsweisenden Festlegungen hat jedoch auf der Gemeindeebene in der Ortsplanung zu erfolgen. Diese herausfordernde Aufgabe setzt voraus, dass die planungsverantwortlichen Personen eine konzeptionelle Vorstellung ihrer räumlichen Entwicklung erarbeiten, die den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente entsprechen. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Handlungsanweisung C2-2) gilt es dazu ein Leitbild bzw. Konzept in Form eines «Masterplans Siedlung und Verkehr» zu erarbeiten.

**C2-2** Die Gemeinden erarbeiten einen Masterplan Siedlung und Verkehr. Der Masterplan dient als Grundlage für die nachfolgende Revision der Ortsplanung. Darin legen sie Ziele, Strategien und Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen fest.

### 1.3 Masterplan

Der Masterplan hat systematisch aufzuzeigen, wie sich das Gemeindegebiet unter der Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Werte künftig räumlich entwickeln soll. Die Gemeinde ist dabei angehalten, die Innentwicklung aktiv anzugehen und mit wegweisenden Lösungen die Entwicklung der einzelnen Quartiere und Siedlungsteile in die gewünschte Richtung zu lenken. Private Grundeigentümer sollen dabei bei der Umsetzung einzelner Vorhaben unterstützt werden. Der Masterplan stellt eine Vorstufe der Ortsplanungsrevision dar und ist behördenverbindlich. Die grundeigentümerverbindlichen und baurechtlichen Bestimmungen sind nach der kantonalen Rückmeldung zum Masterplan planungsrechtlich zu sichern.

### 1.4 Ziel und Zweck

Die Gemeinden sind für die kommunale Raumplanung zuständig. Sie sind verantwortlich, das Gemeindegebiet für alle Generationen unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln. Unter der Annahme, dass wie anhin Investoren, Institutionen und Grundeigentümer mehrheitlich die kommunalen baulichen Tätigkeiten forcieren und prägen werden, haben sich die Gemeinden gegenüber der Bauherrschaft gezielt für eine qualitätsvolle Entwicklung nach innen einzusetzen. Im Rahmen der Planungsprozesse gilt es den jeweiligen Gegebenheiten vor Ort Rechnung zu tragen und im Sinne einer angestrebten Innenentwicklung massgeschneiderte Lösungen zu entwickeln. Mit diesem Ansatz wird die Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachleuten sowie der Dialog mit der Bevölkerung wesentlich an Bedeutung gewinnen.

In der vorliegenden Arbeitshilfe wird der Weg zur Erarbeitung eines Masterplans vorgestellt und dessen Mindestinhalte erläutert. Das Dokument versteht sich entsprechend als Hilfsmittel für die Erarbeitung des Masterplans, welcher direkten Einfluss auf den künftigen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum resp. dessen planungs- und baurechtlichen Bestimmungen hat. Der Kanton unterstützt die Gemeinden insbesondere durch Beratung und die Bereitstellung von Grundlagen.

## **2. Prozess und Organisation**

### **2.1 Projektorganisation**

Die Gemeinde übernimmt bei der Ausarbeitung des Masterplans die Federführung. Ihr obliegt die Festlegung der Projektorganisation sowie Prozessgestaltung. Der Kanton würde es begrüßen, wenn die Gemeinden ein Gremium bestimmen, welches den Planungsprozess in Form eines Echoraums bis und mit Abschluss der revidierten Ortsplanung begleiten würde. Das Gremium, welches von der Funktion her einer Planungskommission gleichkommt, könnte z.B. mit Personen aus Politik, Gesellschaft und Verwaltung sowie einem mandatierten Planungsbüro besetzt werden. Der Gemeinderat, welcher die Oberaufsicht über das Planungsvorhaben ausübt, ist bei wichtigen strategischen Entscheidungen gezielt in den Prozess einzubinden.

### **2.2 Zusammenarbeit mit dem Kanton**

Der kantonale Richtplan regelt mit der Handlungsanweisung C2-2 die minimalen Anforderungen an die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und den kantonalen Fachstellen. Der Kanton stellt drei Elemente für eine erfolgreiche Masterplanung zur Verfügung: Datengrundlagen für die Berechnung von Bauzonenkapazitäten und Nutzungsdichten, ein interdisziplinäres Fachgremium für den Dialog mit den Gemeinden und die koordinierte Beschaffung einer elektronischen Plattform für die Mitwirkung (und/oder die anschliessende Revision der Nutzungsplanung).

#### *2.2.1 Planungsgrundlagen inkl. Analysen zu den Bauzonenkapazitäten*

Der Kanton stellt den Gemeinden folgende Planungsgrundlagen zur Verfügung:

- Gemeindedatenblätter
- Nutzerdichten pro Quartier (Beschäftigte und Bewohner, basierend auf Abgrenzung der Quartiere durch die Gemeinden)
- Muster für die räumliche Analyse und Muster Masterplan (vgl. Anhang I und II)
- Gemeindedossier (Übersicht über die gemeindespezifischen Richtplanaufgaben)

Für die Berechnung der Nutzerdichten pro Quartier ist der Kanton auf die Festlegung der entsprechenden Quartiere durch die Gemeinde angewiesen. Für die Finanzierung unterbreitet der Kanton den Gemeinden zu gegebener Zeit einen Vorschlag.

#### *2.2.2 Interdisziplinäres Fachgremium*

In der Masterplanung (und insbesondere bei den Vertiefungsgebieten) gibt es viele Schnittstellen mit Denkmalpflege, Umwelt und Baurecht zu klären. Aus diesem Grund unterstützt der Kanton die Gemeinden im Erarbeitungsprozess mit einem Fachgremium, das die Masterplanung aus raumplanerischer, architektonischer und landschaftsgestalterischer Perspektive begleitet. Das Fachgremium wird sich zusammensetzen aus Vertreterinnen und Vertretern aus dem Amt für Raumentwicklung und Verkehr (ARV), dem Leiter der kantonalen Denkmalpflege, einem Architekten mit Erfahrung in qualitätsvoller Weiterentwicklung von Dörfern sowie einem Landschaftsarchitekten mit Erfahrung bei der Gestaltung von Plätzen, Grün- und Strassenräumen. Der beabsichtigte Austausch mit dem Fachgremium am Ende der jeweiligen Planungsphase erlaubt es, Fragen und Anliegen von Seiten der Verantwortlichen in einer frühen Planungsphase mit dem Kanton zu klären. Die Unterlagen für die Besprechungen sind dem Gremium jeweils zehn Tage vor dem Sitzungstermin zu unterbreiten.

#### *2.2.3 Elektronische Plattform*

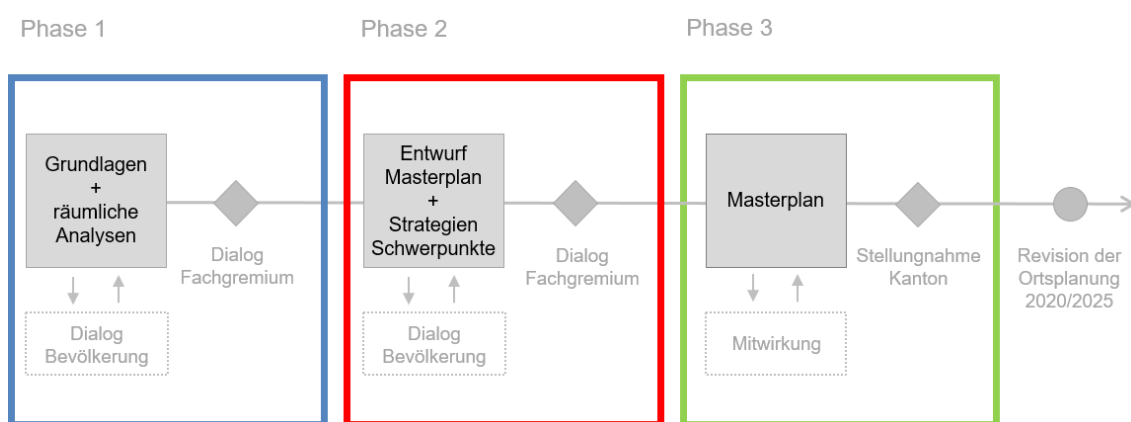
In Zusammenarbeit mit einem privaten Unternehmen unterbreitet der Kanton Obwalden den Gemeinden im Rahmen der Mitwirkung ein Angebot für den digitalen Einbezug von Organisationen und Bevölkerung. Die Finanzierung der E-Plattform obliegt den Gemeinden.

## 2.3 Einbezug der Bevölkerung

Der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil von Planungsprozessen. Zum einen wird der Handlungsspielraum mit zunehmendem Konkretisierungsgrad kleiner, zum anderen kann eine breite Akzeptanz nur erreicht werden, wenn die Bedürfnisse der wichtigsten Akteure erkannt und in der Planung berücksichtigt werden. In Anbetracht der Inhalte des Masterplans, welche auf den kommunalen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum einen relevanten Einfluss haben werden, ist der Einbezug der Bevölkerung deshalb aus Sicht des Kantons empfehlenswert. Im Rahmen einer Zukunftskonferenz können beispielsweise die Bedürfnisse, Qualitäten und Verbesserungswünsche gesammelt und gezielt in den Planungsprozess eingebracht werden. Ebenfalls denkbar ist der Einbezug der Bevölkerung mit einer online-Mitwirkung, in der jede Gemeinde eigene Fragen formulieren kann (s. dazu Kapitel 2.2.3).

## 2.4 Planungsprozess

Der Ablauf der Masterplanung sieht wie folgt aus:



### Phase 1: Grundlagen und räumliche Analysen

In dieser Phase sind die bereits vorhandenen Grundlagen auf kommunaler und kantonaler Ebene zu dokumentieren und weitere notwendige Grundlagen sowie die relevanten räumlichen Analysen, z.B. zur Entwicklung der einzelnen Quartiere, zu erarbeiten. Zudem gilt es Gebiete mit Entwicklungspotenzial zu bezeichnen und mit dem kantonalen Fachgremium abzusprechen.

### Phase 2: Strategische Schwerpunkte

Im zweiten Schritt wird der Masterplan im Entwurf erarbeitet. Kernstücke der Masterplanung bilden die Zielformulierungen zur erwünschten Entwicklung der Quartiere und insbesondere der Gebiete mit Vertiefungspotential. Anhand von Masterplankarte und Masterplantext zeigen die Gemeinden auf, wie sie ihr Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der Mindestinhalte weiterentwickeln möchten.

### Phase 3: Masterplan

Gestützt auf das zweite Gespräch mit dem kantonalen Fachgremium stellen die Gemeinden ihren Masterplan fertig und unterbreiten den Entwurf der Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung. Begehren und Anliegen, die während der gesetzten Frist bei den Gemeinden eingehen, sind in einem Mitwirkungsbericht zusammenzustellen, zu beurteilen und entsprechend zu beantworten resp. zu dokumentieren. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Mitwirkungsbericht, zusammen mit den Unterlagen zum Masterplan, beim Kanton zur abschliessenden Stellungnahme eingereicht.



### 3. Mindestinhalte des Masterplans

Der Masterplan hat die in diesem Kapitel aufgeführten Mindestinhalte auszuweisen. Aufgabe der Gemeinden bleibt es, die Bearbeitungstiefe ihren festgestellten Bedürfnissen entsprechend festzulegen und gezielt Schwerpunkte zu setzen. Falls gewisse Inhalte bereits erarbeitet und noch aktuell gültig sind, gilt es diese zu dokumentieren. Einzelne Themen, wie beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung, stellen bereits Vorarbeiten für die Nutzungsplanungsphase bzw. für den Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) dar. In Bezug auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung orientiert sich der Kanton Obwalden bei sämtlichen Planungen dabei an den bundesrätlichen Vorgaben.

Die in der Masterplanung zu bearbeitenden Kerninhalte werden nachfolgend thematisch gegliedert und mit Hinweisen auf die erforderlichen Analysen, die nötigen räumlichen Aussagen tabellarisch sowie ergänzenden Hinweisen zusammengefasst. Für jedes Thema ist im Masterplanbericht eine Strategie zu formulieren, in welche Richtung die Entwicklung laufen soll (Zielformulierung, wobei Ziel als wünschenswerter Zustand in der Zukunft verstanden wird).

Die Themen unter 3.1 bis 3.6 sind in der Analysephase zu erarbeiten. Für die Phase 1 der Masterplanung sind jeweils die Inhalte der Zeile "Analyse", für die Erarbeitung des Masterplans (Phase 2) die Zeile "räumliche Aussage" zu formulieren. Die Themen ab 3.7 sind erst für den Masterplanentwurf massgebend.

#### 3.1 Dorfentwicklung

Thema	Gemeindeporträt
Analyse	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kurzportrait der Gemeinde</li><li>- Positionierung der Gemeinde im funktionalen Raum</li><li>- Ortstypische und charakteristische Bauformen und Baumaterialien</li><li>- Bevölkerungsentwicklung</li><li>- Bevölkerungsstruktur (Alter, evtl. weitere sozioökonomische Kenngrössen) und Verteilung im Raum (Quartieranalyse)</li><li>- Wohnungsangebot/-mix und Leerstand von Wohnungen</li><li>- Anzahl Schülerinnen und Schüler inkl. erwartete Entwicklung</li><li>- Gebäude, Infrastrukturen und Nutzungen im öffentlichen Interesse</li><li>- Wirtschaftliche Entwicklung (Sektoren, Branchen, Anzahl Beschäftigte)</li></ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zukünftige Rolle der Siedlungsteile (Quartiere) im funktionalen Raum</li><li>- Bezeichnung der wichtigen Punkte für die Identität und das Selbstverständnis (Bezug der Bevölkerung zum Dorf)</li></ul>
Bemerkungen	Portrait umfasst die Gesamtheit des Ortes mit seinen unterschiedlichen Teilen und deren Eigenschaften (bspw. Bauweise und -material)

Thema	Siedlungstypen
Analyse	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 «Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung», «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» sowie die Verfeinerung mit Festlegungen betreffend «Zentrumsanlagen» und «Historischen Kernen» (vgl. Handlungsanweisungen C2-3 bis C2-6). Der Masterplan legt fest, wo sich die unterschiedlichen Entwicklungsräume in der Gemeinde befinden. 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.
Räumliche Aussage	<p>Für die vier Siedlungsgebiete gemäss kantonalen 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"> <li>- «Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» Bauten in Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung sind in die ursprüngliche, ortsspezifische Siedlungsstruktur einzuordnen [47 Raumnutzer/ha]</li> <li>- «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 ihr unter [max. 32 Raumnutzer/ha]</li> <li>- «Zentrumslagen» Verdichtungen in Zentrumslagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus [mind. 120 Raumnutzer/ha]</li> <li>- «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 ortbaulichen Studien die angestrebte Entwicklung unter Einbindung der Denkmalpflege [mind. 100 Raumnutzer/ha]</li> </ul>
Bemerkungen	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 nachfolgenden Gemeindegespräche wurde die Anzahl Siedlungstypen von vier auf zwei reduziert und die Einteilung aus der verbindlichen Richtplankarte in den Erläuterungsbericht (nicht verbindlich) überführt.

Thema	Arbeitszonen
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenstellung der Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele für Arbeitsgebiete von übergeordneter Bedeutung gemäss den Einträgen im kantonalen Richtplan</li> <li>- Analyse der kommunalen Arbeitsgebiete (kantonaler Richtplan C4-4): Rahmenbedingungen, Entwicklungsziele, Reserven, Mobilisierungshindernisse und -möglichkeiten, Marktfähigkeit (Lage, Dimensionierung, Zuschnitt u.ä)</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potential der Arbeitszonen erkennen und eine vorausschauende Bewirtschaftung des Angebots (auch unter Berücksichtigung einer aktiven Bodenpolitik, vorausschauender Planung) ermöglichen</li> <li>- Transformationsgebiete als wichtige Reserven der Siedlungsentwicklung erkennen und in die Gesamtplanung mit einbeziehen</li> </ul>

Bemerkungen	Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung voraus, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet (Art. 30a Abs. 2 RPV). Die Grundlage dafür wird durch den Kanton u.a. basierend auf der Methode Raum+ bis im Herbst 2020 erarbeitet.
-------------	---

### 3.2 Potenziale für Innenentwicklung

Thema	Gebiete mit anspruchsvollen Planungsaufgaben (Entwicklungsgebiete)
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartografische Festlegung der Gebiete mit Verdichtungspotenzial und anspruchsvollen Planungsaufgaben, die eine detailliertere Planung verlangen ("Ministudien")</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zielformulierung für die Entwicklung in den Vertiefungsgebieten</li> <li>- Bezeichnung möglicher Ergänzungsvolumen innerhalb der Vertiefungsgebiete (Platzhalter)</li> <li>- Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Bauordnung</li> </ul>
Bemerkungen	Als Entwicklungsgebiete eignen sich Plätze, Strassenabschnitte und weitere grössere zusammenhängende Gebiete innerhalb des Siedlungsgebietes. Im Gegensatz zu traditionellen Quartierplänen sollen diese vor allem vom öffentlichen Raum bzw. von der Strasse hergedacht und weiter analysiert werden. Den "Ministudien" kommt insofern grosse Bedeutung zu, als in ISOS-Gebieten konkrete Baumöglichkeiten erprobt werden können und so die Planungssicherheit für die Grundeigentümer auf ein tragfähiges Niveau gebracht wird. Zudem kann mittels der Studien der Bevölkerung anschaulich aufgezeigt werden, wie die Innenentwicklung des Dorfes aussehen könnte. Die wichtigste Qualitätsanforderung an die Innenentwicklung ist die Einpassung neuer Volumen in die bestehende Umgebung. Dazu gehören die Ausrichtung und Positionierung der Gebäude, die Geschosshöhe und Gebäudehöhe sowie die Gestaltung von Fassaden, Dach und Details. Diese Aspekte sollen über einfache Studien ("Ministudien") geklärt werden. Das Resultat sind Einträge von Ergänzungsvolumen im Masterplan, die als Referenz und Richtschnur für alle nachfolgenden Planungs- und Bewilligungsverfahren dienen. Es ist mit 1-3 Ministudien pro Gemeinde zu rechnen. Mit den Studien wird die Koordination unter den Ämtern und Gemeinde in den zentralen Fragen frühzeitig gesichert und das Planungsrisiko für die privaten Grundeigentümer wesentlich verringert. Die Ministudien tragen somit auch zur Bereitstellung von verfügbaren Entwicklungsreserven an wichtigen Schwerpunkten bei.

Thema	Eignungsgebiete für Baulandmobilisierung
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezeichnung von ungenutzten und unternutzten Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes, basierend auf der Analyse mit Raum+</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der unternutzten und ungenutzten Parzellen im Siedlungsgebiet der Gemeinde</li> <li>- <b>Priorisierung von Gebieten (nicht einzelnen Parzellen)</b> auf drei Zeithorizonten (5, 10 und 15 Jahre) und Bezeichnen der geplanten Schritte und Verantwortlichkeiten</li> </ul>
Bemerkungen	Den Gemeinden stehen mit den Ausführungsbestimmungen und dem Merkblatt zur Baulandmobilisierung aktuelle Grundlagen zur Verfügung.

### 3.3 Siedlungsteile und Quartiere

Thema	Siedlungsteile, Quartiere und deren erwünschte Entwicklung
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einteilung des Gemeindegebietes aufgrund der Siedlungsstruktur, der baulichen Dichte, der räumlichen Wahrnehmung und weiteren möglichen Kriterien in Quartiere</li> <li>- Beschreibung der Quartiere nach ihren Gegebenheiten und dem prägenden Charakter</li> <li>- Bezeichnung von isolierten Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Gemeinden mit Nutzungsziffern: Eruiere der (möglichen) baulichen Auswirkungen des Verzichts auf Nutzungsziffern</li> <li>- 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)</li> <li>- Aussagen über den Umgang mit den isolierten Bauzonen ausserhalb der Bauzone und deren Abstimmung auf den landschaftlichen Kontext</li> </ul>
Bemerkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Formulierung von quartierspezifischen Entwicklungszielen soll helfen, in der Revision der Ortsplanung die erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen und damit die Vorgaben des kantonalen Richtplans umzusetzen. Gleichzeitig sollen dadurch unerwünschte Entwicklungen wie zu hohe Dichten oder störende (Ersatz-)Neubauten verhindert werden.</li> <li>- Die Raumplanung hat das zentrale Gebot der Siedlungskonzentration zu beachten. Bestehende isolierte Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes widersprechen im Grundsatz dem Bundesrecht und sind in ihrer Entwicklung einzuschränken.</li> </ul>

Thema	Quartierpläne
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überprüfung bestehender Quartierpläne hinsichtlich Umsetzungsstand, Gültigkeitsdauer und dem Anpassungsbedarf</li> <li>- Eruiere von möglichen Gebieten, welche sich für eine qualitätsvolle Gesamtüberbauung im Quartierplanverfahren eignen könnten</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für bestehende Quartierpläne: geregelte Inhalte in Beziehung zu den künftigen Entwicklungsabsichten, Ausmass der Umsetzung und Gültigkeitsdauer</li> <li>- Für mögliche neue Quartierplangebiete aufzeigen: Beitrag zur hochwertigen Verdichtung und Förderung der Siedlungsqualität.</li> <li>- In Gemeinden mit Nutzungsziffern: Aufzeigen der möglichen Auswirkungen einer Umsetzung der Quartierpläne ohne Nutzungsziffer.</li> </ul>

### 3.4 Öffentlicher Raum und Freiraum

Thema	Frei-, Aufenthalts- und Grünräume
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezeichnung der wichtigsten Plätze und Grünräume mit bestehender hoher Qualität für den Aufenthalt bzw. für Fussgängerinnen und Fussgänger</li> <li>- Bezeichnung von Räumen mit Aufwertungspotenzial als öffentlicher Raum Darstellung wichtiger Spiel- und Freiräume für kleinere und grössere Kinder, für Jugendliche und für ältere Menschen</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsziele für die wichtigsten öffentlichen Räume mit hoher Qualität und für diejenigen mit Aufwertungspotenzial</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsziele für öffentliche Spiel- und Freiräume für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen</li> <li>- Attraktive Grünkorridore und Vernetzungselemente im Siedlungsgebiet</li> </ul>
Bemerkungen	<p>Im öffentlichen Raum treffen sich die Menschen, und halten sie sich teilweise auch längere Zeit auf. Er hat eine wichtige Funktion für die Verbundenheit der Bevölkerung mit ihrem Dorf und stellt den Zugang zu wichtigen Orten innerhalb einer Gemeinde bereit wie z.B. zum Bahnhof, zum Schulhaus, zur Kirche oder Gasthöfen.</p> <p>Die Analysephase soll aufzeigen, wie (d.h. wo und in welcher Qualität) die Gemeinde mit Freiräumen versorgt ist. Es empfiehlt sich, nicht nur die übergeordneten Verkehrsflächen und öffentlichen Plätze, sondern auch für die Qualität der Siedlung prägende Bereiche wie Hauszufahrten oder Gartenbereiche in den Situationsbeschreibung und die Qualitätsbeschreibung einzubeziehen. Analog zu diesen Analysen und Festlegungen sind auch die Strassenräume zu betrachten (siehe untenstehender Mindestinhalt).</p>

Thema	Charakterisierung der Strassenräume
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs (Bahn, Bus, Bergbahnen)</li> <li>- Bezeichnung von Gebieten, die besonders vom Verkehrslärm betroffen sind (motorisierter-, Bahn- und Flugverkehr)</li> <li>- Darstellung der störenden Trennwirkung von Infrastrukturen (Motorisierter-, Bahn- und Flugverkehr)</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung von siedlungsorientierten Strassen zu attraktiven und sicheren Strassenräumen</li> <li>- Bezeichnung eines geeigneten Perimeters für ein Betriebs- und Gestaltungskonzepts für den öffentlichen Strassenraum</li> </ul>

### 3.5 Dorfbild und geschützte Bauten

Thema	Historische Siedlungsteile und ortsprägende Bauten
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Räumliche Abgrenzung und genaue Bezeichnung der identitätsstiftenden Elemente (historische Gebäude, ortsprägende Bauten, öffentliche Plätze etc.)</li> <li>- Einbindung dieser Elemente in die Umgebung</li> <li>- Bestehende Schutzinteressen und ihre Anforderungen (ISOS, IVS, Kulturobjekte von nationaler / regionaler / lokaler Bedeutung, archäologische Fundstellen)</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Harmonische Einbindung neuer Bauten und Anlagen in schützenswerte Ortsbilder sicherstellen (Ausrichtung und Positionierung, Geschosshöhe und Gebäudehöhe, Gestaltung Fassaden und Dach)</li> <li>- Massnahmen und Verfahren zur sorgfältigen Weiterentwicklung der historischen Kerne</li> </ul>

Thema	Siedlungsränder (Übergang von der Siedlung in die Landschaft)
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wirkung des heutigen Siedlungsrandes im Landschaftsbild</li> <li>- Landschaftlicher Wert des heutigen Siedlungsrandes</li> <li>- Potential der Gestaltungs- und Nutzungsfunktionen der Siedlungsränder</li> <li>- Erscheinungsbild der Ortseingänge</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestaltung und Nutzung des Siedlungsrandes (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, harmonischer Übergang von Siedlung zu Grünraum)</li> <li>- Einpassung der Bauten und Gärten am Siedlungsrand in die Landschaft</li> <li>- Gestaltung der Ortseingänge als Visitenkarte der Gemeinde</li> </ul>



### 3.6 Verkehr und Mobilität

Thema	Abstimmung Siedlung und Verkehr
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung Haltepunkte des öffentlichen Verkehrs (Bahn, Bus, Bergbahnen)</li> <li>- Bezeichnung von Gebieten, die besonders vom Verkehrslärm betroffen sind (Strassen -, Bahn- und Flugverkehr)</li> <li>- Darstellung der störenden Trennwirkung von Infrastrukturen (Motorisierter-, Bahn- und Flugverkehr)</li> <li>- Bezeichnung von Eignungsgebieten für die Siedlungsentwicklung nach innen in Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (basierend auf den aktuellen ÖV-Güteklassen)</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezeichnung von Orten, an denen die Trennwirkung der Infrastrukturen aufgehoben werden soll</li> <li>- Bezeichnung der Strassentypen (verkehrsorientierte und siedlungsorientierte Abschnitte) auf der Masterplankarte</li> </ul>
Bemerkungen	Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung im quantitativen Sinn (Umfang und Ort des möglichen Wachstums) wird neu durch den kantonalen Richtplan vorgezeichnet. Die Verkehrssicherheit, die Aufenthaltsqualität und die Lärmsituation bilden zusammen die Beurteilungsgrundlage für die Bezeichnung eines möglichen Perimeters für ein Gestaltungs- und Betriebskonzept.

Thema	Velo- und Fussverkehr (Langsamverkehr)
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fusswege inkl. Schulwege: Darstellung von Schwachstellen und Netzlücken</li> <li>- Veloverbindungen: Darstellung von Schwachstellen und Netzlücken</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Massnahmen zur Behebung von Schwachstellen und Netzlücken im Fuss- und Veloverkehr</li> <li>- Vernetzung der Quartiere über die Infrastrukturen für den Langsamverkehr</li> </ul>
Bemerkungen	In der Analysephase zeigen die Gemeinden ihr heutiges Verkehrsnetz und die Schwachstellen auf. Von besonderer Bedeutung sind die Fuss- und Radverbindungen, Zugänge zum öffentlichen Verkehr, wohnorientierte Strassen und die Funktionalität der Gesamterschliessung. Die detaillierte Planung der Fuss- und Velowege erfolgt in einem kommunalen Verkehrsrichtplan im Rahmen der Nutzungsplanung. In der Masterplanung geht es vorerst darum, den wichtigsten Handlungsbedarf zu erfassen und allfällige Ansätze für Sofortmassnahmen aufzuzeigen, die bereits ohne systematische Verkehrsplanung behoben werden können.

### 3.7 Infrastruktur

Thema	Öffentliche Bauten und Anlagen
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussagen zur öffentlichen Infrastruktur der Gemeinde und deren Kapazitäten</li> <li>- Nutzungsbedarf und Verteilung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisen des künftigen Flächenbedarfs für öffentliche Bauten und Anlagen</li> <li>- Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf die öffentlichen Bauten und Anlagen und deren Auslastung</li> <li>- Aussagen zur Sicherung einer hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität (Vorbildcharakter öffentlicher Bauten und Anlagen)</li> </ul>
Bemerkungen	Mit dem Bevölkerungswachstum erhöht sich in der Gemeinde ebenfalls der Bedarf nach öffentlichen Einrichtungen (bspw. Schulräume) und Anlagen (bspw. Sportanlage). Diesen gilt es frühzeitig zu eruieren und die benötigten Flächen im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu sichern.

### 3.8 Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Familien

Thema	Altersgerechter Wohnraum
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereits vorhandene Angebote im Bereich altersgerechtes Wohnen (Quartiere mit günstigen Wohnungen, Alterswohnungen, gemeinschaftliches Wohnen, Genossenschaften etc.)</li> <li>- Infrastruktur und Bedürfnisse (Alters- und Pflegeheime, ambulante Betreuungs- und Unterstützungsangebote, Einkaufsmöglichkeit etc.)</li> <li>- Demographische Entwicklung, Altersstruktur</li> <li>- Zu erwartende Nachfrage an altersgerechtem Wohnraum</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angestrebte Angebotsentwicklung</li> <li>- Möglichkeiten zur Förderung von preisgünstigem, hindernisfreiem und altersgerechtem Wohnraum</li> <li>- Prüfung verschiedener Formen von Wohnen im Alter (Alterswohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen etc.)</li> <li>- Benennung geeigneter Standorte (Anbindung an öffentlichen Verkehr, Nähe zu altersgerechten Infrastrukturen für Synergien)</li> </ul>
Bemerkungen	Das Bedürfnis nach altersgerechtem Wohnraum gewinnt aufgrund der demographischen Entwicklung an Bedeutung. Je nach Situation in der Gemeinde lohnt es sich, dies in der Planung frühzeitig miteinzubeziehen.

Thema	Wohnraum für Familien
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übersicht über bereits vorhandene Angebote (Genossenschaften, Quartiere mit günstigen Wohnungen, familienfreundliche Quartiere etc.)</li> <li>- Infrastruktur und Bedürfnisse (Schulen, Kinderbetreuungsangebote, Spielplätze, Freizeitaktivitäten etc.)</li> <li>- Demographische Entwicklung, Altersstruktur, Anzahl Familien</li> <li>- Zu erwartende Nachfrage an Wohnraum für Familien</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angestrebte Angebotsentwicklung</li> <li>- Möglichkeiten zur Förderung von familienfreundlichen Quartieren, preisgünstigem Wohnraum und Mehrgenerationen-Wohnen</li> <li>- Benennung geeigneter Standorte (Anbindung an öffentlichen Verkehr, Nähe zu Infrastruktur für Familien)</li> </ul>
Bemerkungen	Das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum gewinnt aufgrund der allgemeinen Preissteigerung bei den Immobilien an Bedeutung. Die Gemeinden können und sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich auch Familien mit wenig Budget das Wohnen in Obwalden weiterhin leisten können.

### 3.9 Natur und Landschaft

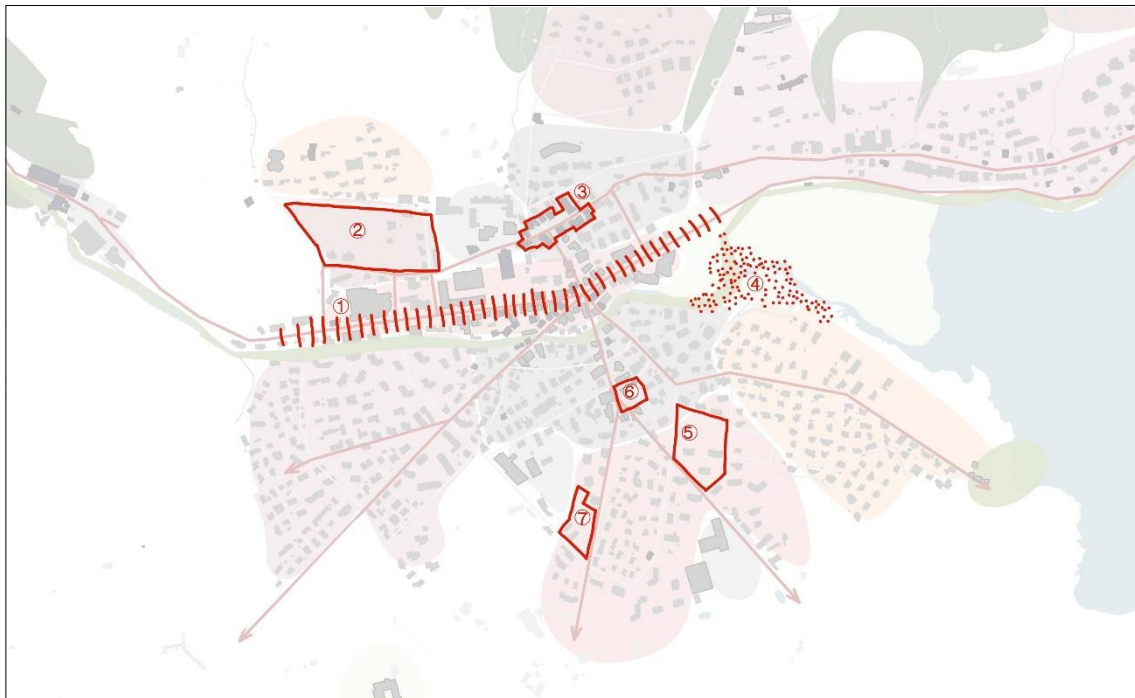
Thema	Landschaft und Siedlungsökologie
Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prägende kommunale Landschaftselemente und Naturobjekte</li> <li>- Lebensräume und Vernetzungselemente für Tiere und Pflanzen</li> <li>- Raumbedarf für Fliess- und Stehgewässern</li> </ul>
Räumliche Aussage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung von Landschaftselementen und Naturobjekte</li> <li>- Erhalt, Schutz und Vernetzung wichtiger ökologischer Lebensräume</li> <li>- Erhalt und Förderung einer attraktiven Siedlungsdurchgrünung</li> <li>- Verwendung von einheimischen Bäume und Pflanzen</li> </ul>
Bemerkungen	Im Sinne einer langfristigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage und der Naherholungsmöglichkeiten gilt es Lebensraum für Flora und Fauna frühzeitig auf die Bedürfnisse von Wirtschaft und Gesellschaft abzustimmen.

### **3.10 Tourismus und Freizeit**

Obwalden verfügt über vielseitige touristische Angebote für verschiedene Zielgruppen, die eine ständige individuell Weiterentwicklung der Infrastruktur und der Angebote erforderlich machen. Die Gemeinden zeigen im Rahmen der Masterplanung auf, wie sie die Themen Tourismus und Freizeit in ihre räumliche Strategie integrieren. Sofern kommunale Inhalte aus dem kantonalen Richtplan bestehen, können diese dem Gemeindedossier entnommen werden (Kapitel 4).

## Anhang I: Muster Räumliche Analyse

Aus den Analysen der räumlich relevanten Elemente (siehe Kapitel Mindestinhalt des Masterplans) erstellen die Gemeinden eine Übersicht in Form eines Plans und definieren darin ihre Vertiefungsgebiete. Neben dem unerlässlichen Inhalt zur Siedlungsentwicklung sind zur Sicherung nötiger Koordination auch die aus Sicht der Gemeinde wichtigen Erholungs-, Tourismus und Freizeitnutzungen in die Masterplanung zu integrieren. Die nachfolgende Abbildung zeigt ein Beispiel zeigt zur planerischen Darstellung der räumlichen Analyse.



### FREIRÄUME UND VERNETZUNG

- Grünflächen, prägende Landschaftselemente
- Plätze
- wohnorientierter Strassenraum
- verkehrsorientierter Strassenraum
- übergeordneter Strassenraum
- Erlebnispfad

### SIEDLUNGSTEILE

- Teil A
- Teil B
- Teil C
- Teil D
- Teil E

### RÄUMLICHE ANALYSE

- Gebiete mit Vertiefungspotential
- ||| prägender Strassenraum
- ✱ prägender Freiraum

### WICHTIGE ORTSBILDER UND BAUTEN

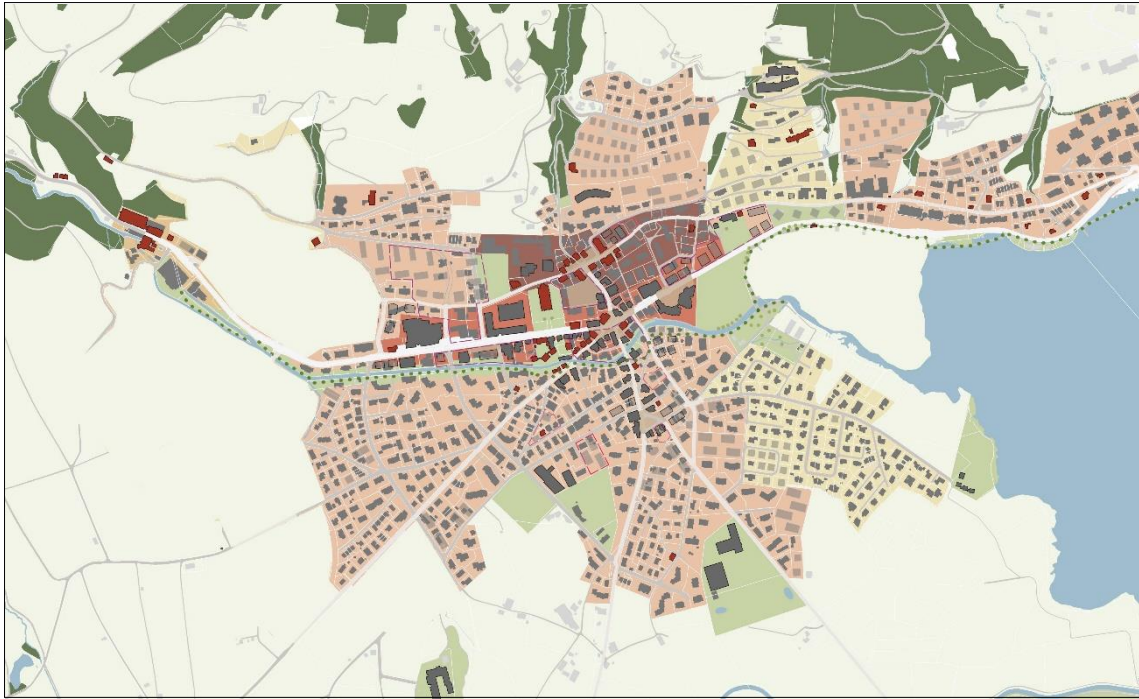
- wichtige Ortsbilder
- zu erhaltende Bauten (Schutzobjekte)
- prägende Bauten

### STÄDTEBAULICHE ERGÄNZUNGEN

- Gebiete für Platzhalter
- Platzhalter: Referenzvolumen
- Platzhalter: Projektideen, bestehende Planungen
- Platzhalter: symbolisch

## Anhang II: Muster Masterplan-Karte

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen Möglichkeiten zur planerischen Darstellung der Masterplan-Karte (inkl. Legende).





## Freiräume und Vernetzung

■ ● Grünflächen, prägende Landschaftselemente (Baum, Friedhof, etc.)

■ Plätze

■ wohnorientierter Strassenraum

■ verkehrsorientierter Strassenraum

■ übergeordneter Strassenraum

● ● Erlebnisweg

Siedlungsgrün sowie prägende kommunale Landschaftselemente und Naturobjekte

Öffentlich nutzbare Plätze, die das Erlebnis des Dorfes bereichern und zur Begegnung einladen sollen.

Strassen, in denen der Verkehr auf das Wohnen Rücksicht nehmen muss. Auch reine Fusswege gehören in diese Kategorie.

Strassen, in denen die lokale Mobilität Vorrang hat und daher das Miteinander von Langsam- und Individualverkehr erhöhte Aufmerksamkeit verlangt.

Kantonsstrassen

Zeigt den erlebnisreichsten zusammenhängenden Fussweg in der Siedlung auf, auf dem man das Dorf in seinen Stärken erleben kann.

## Historische Siedlungsteile, Ortsbilder und Bauten

● wichtige Ortsbilder

■ zu erhaltende Bauten (Schutzobjekte)

■ prägende Bauten

ISOS-Gebiete und Ortsbildschutzzonen

Schutzobjekte von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung

weitere Bauten, die für das Ortsbild prägend sind (ISOS-Einzelelemente und inventarisierte Kulturobjekte)

## Siedlungsgebiete

● Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit

● Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit

● Zentrumsanlagen

Bauten und Anlagen in Gebieten mit landschaftlich angepasster Bauweise dürfen das Landschaftsbild nicht stören. Aus-, Um- und Neubauten ordnen sich ihr unter.

Bauten in Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung sind in die ursprüngliche, ortsspezifische Siedlungsstruktur einzuordnen

Verdichtungen in Zentrumsanlagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus.



historische Kerne

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 Absicht mit dem Umgang von inventarisierten Bauten, historischen IVS-Verkehrswegen und ISOS-Gebieten und bestimmen auf Grund von ortbaulichen Studien die angestrebte Einbindung der Umgebung unter Einbindung der Denkmalpflege

## Ergänzungsvolumen



Gebiete für Platzhalter



Platzhalter: Referenzvolumen



Platzhalter: symbolisch

Entwicklungsschwerpunkte

Dieser Platzhalter verortet Referenzvolumen, die seitens der Gemeinde städtebaulich erwünscht sind

Dieser Platzhalter weist auf bauliche Potenziale hin. Das Verfahren zur Qualitätssicherung ist in der Bauordnung zu regeln.

## Favorisierte Verfahren



Orte mit qualitativem Verfahren



Orte für kleinräumige Innenentwicklung



Orte für gemeinsame Erschliessung und Parkierung



Orte für preisgünstigen/gemeinnützigen und insb. familienorientierter Wohnungsbau

In Zonenplan präzisieren

Wichtige Entwicklungspotenziale

Erschliessungsoptimierungen

Wohnbauförderprogramme

## Anhang III: Allgemeine Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan

Durch die im Richtplan formulierten Handlungsanweisungen sollen die Zielsetzungen der Raumentwicklungsstrategie erreicht werden. Sie sind thematisch geordnet in die Sachbereiche Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Tourismus und Freizeit, übrige Raumnutzungen. Die Handlungsanweisungen werden tabellarisch dargestellt. Die Nummern in der ersten Spalte entsprechen der Nummerierung im Richtplan. Für einige Aufgaben ist die Koordination mit anderen Akteuren notwendig, dies ist der letzten Spalte zu entnehmen.

### Siedlung

Nr.	Handlungsanweisung	Koord. mit
C2-2	Die Gemeinden erarbeiten einen Masterplan Siedlung und Verkehr. Der Masterplan dient als Grundlage für die nachfolgende Revision der Ortsplanung. Darin legen sie Ziele, Strategien und Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen fest.	
C2-2	Gestützt auf den Masterplan, Inventare und weitere Grundlagen erlassen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Vorschriften und Festlegungen, die auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität zielen.	
C2-3	Die Gemeinden berücksichtigen die Festlegungen betreffend «Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung.	
C2-4	Die Gemeinden berücksichtigen die Festlegungen betreffend «Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung.	
C2-5	Die Gemeinden nehmen eine weitere Verfeinerung ihres Siedlungsgebiets im Rahmen ihres Masterplans vor. Sie berücksichtigen die Festlegung betreffend «Zentrumslagen» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung.	
C2-6	Die Gemeinden nehmen eine weitere Verfeinerung ihres Siedlungsgebiets im Rahmen ihres Masterplans vor. Sie berücksichtigen die Festlegung betreffend «historischen Kernen» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung.	
C3.2-1	Bund, Kanton und Gemeinden nehmen bei ihren Planungen frühzeitig Rücksicht auf die Bedeutung und Wirkung der Kulturobjekte, der schützenswerten Ortsbilder gemäss ISOS und der historischen Verkehrswege gemäss IVS sowie auf archäologische Fundstellen. Sie nehmen frühzeitig Kontakt mit der Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie auf, sofern durch das Vorhaben Kulturobjekte einschliesslich deren Umgebung, Ortsbildschutzgebiete oder archäologische Schutzzonen betroffen sind.	Bund Kanton
C3.2-1	Die Gemeinden überprüfen in ihren Ortsplanungen gemeinsam mit dem Kanton die Ortsbildschutzzonen, die archäologischen Schutzzonen sowie die Schutzobjekte von lokaler Bedeutung. Sie stellen die historischen Verkehrswege unter Schutz (Beurteilung von Bauvorhaben durch die Denkmalpflege). Sie berücksichtigen dabei das ISOS, das IVS sowie das kantonale Inventar der Kulturobjekte und der archäologischen Fundstellen und Gebiete.	
C4-3	Die Gemeinden setzen die Festlegungen zur Nutzungsausrichtung des Arbeitsschwerpunktes und der besonderen Wirtschaftsstandorte in ihrer Ortsplanung um. Bei Bedarf können sie die Nutzungsausrichtung präzisieren oder teilräumlich differenzieren. Sie regeln in der Ortsplanung die Erneuerung und Umstrukturierung, die Parzellierung, das Erschliessungs- und Bauungskonzept, die Etappierung und die Verfügbarkeit.	
C4-4	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 für neue Betriebe. Bei Bedarf nutzen sie die bestehenden Möglichkeiten zur Mobilisierung des Baulandes.	
C5.1-3	Die Gemeinden überarbeiten ihre Ortsplanung innerhalb von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans. Sie treffen dabei die notwendigen Massnahmen zur aktiven Mobilisierung der Nutzungsreserven.	
C5.1-4	Einzonungen sind nur bei ausgewiesenem Bedarf und Einhaltung der Einzonungskriterien möglich. Dementsprechende Zonenplananpassungen werden durch die Gemeinden ausgearbeitet und hinreichend begründet dem Kanton zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.	
C5.1-5	Die Gemeinden führen bei Umzonungen einen Nachweis, dass für andere Entwicklungen (Wirtschaft, öffentliche Bauten und Anlagen etc.) die verbleibenden Flächenkapazitäten den Bedarf für die Richtplanperiode abdecken.	
C5.3-1	Die Gemeinden zeigen den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen im Rahmen ihrer Ortsplanung auf. Sie berücksichtigen dabei den voraussichtlichen kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.	

## Verkehr

Nr.	Handlungsanweisung	Koord. mit
D2-2	Kanton und Gemeinden stellen auf Basis eines kantonalen Gesamtverkehrskonzepts mit geeigneten Massnahmen die Kanalisierung des MIV entsprechend der Netzhierarchie sicher.	ARV
D2-4	Der Kanton sorgt zusammen mit den Gemeinden, und insbesondere in den Ortszentren, für eine siedlungsverträgliche Gestaltung der Strassenräume innerorts. Auf den Strassenabschnitten mit Handlungsbedarf werden Betriebs- und Gestaltungskonzepte erarbeitet, wobei auch das Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit Bestandteil der Massnahmenkonzepte sein kann.	ARV
D2-5	Die Gemeinden legen im Rahmen ihrer Ortsplanung den Parkplatzbedarf für Nutzungsentwicklungen (Neubau-, Umbau- bzw. Umnutzungsvorhaben) fest, insbesondere in historischen Kernen und Zentrumsanlagen gemäss der Schweizer Norm VSS. In Gebieten, die unter Ortsbildschutz stehen, und bei schutzwürdigen Objekten kann auf störende Parkierungslösungen verzichtet werden und stattdessen eine Ersatzabgabe entrichtet werden. Diese dient dazu, die Bedürfnisse bezüglich Parkierungsinfrastrukturen ausserhalb der sensiblen Gebiete zu decken.	
D2-5	Die Gemeinden sorgen für eine zweckmässige Bewirtschaftung des öffentlichen Parkplatzangebots (Parkdauer, Gebühren). Sie sichern die geltende Plafonierung und Bewirtschaftung des öffentlich zugänglichen Parkplatzangebots in Engelberg, in der Stöckalp und in Alpnachstad im Rahmen ihrer Ortsplanungen. Bei Bedarf prüfen sie Möglichkeiten für «vorgelagerte» P+R-Anlagen in unmittelbarer Nähe eines Hochleistungsstrassenanschlusses und mit guter öV-Anbindung.	
D3-2	Die Gemeinden sorgen zusammen mit dem Kanton und der Zentralbahn dafür, dass die Bahnhöfe entsprechend ihrer Bedeutung als multimodale Knoten weiterentwickelt werden. Dies umfasst nebst optimalen Anschlüssen und Umsteigmöglichkeiten zwischen Bus und Bahn auch attraktive Angebote für die kombinierte Mobilität (Kiss+Ride, Park+Ride, Bike+Ride), ergänzende Dienstleistungen sowie ein attraktives Bahnhofsumfeld. Die Gemeinden sichern im Rahmen ihrer Ortsplanungen die dafür notwendigen, zweckmässigen Flächen und koordinieren die Zuteilung für die verschiedenen Nutzungen.	
D3-3	Kanton und Gemeinden realisieren die sich aus dem Richtplan ergebenden Infrastrukturanpassungen für den öV.	HTA
D3-6	Der Kanton und die Gemeinden setzen sich für die hindernisfreie Gestaltung ihrer Infrastrukturen sowie der Gefässe bis 2023 sowie die Ausrüstung der Haltestellen mit bedarfsgerechten Veloabstellplätzen ein.	HTA
D4-1	Die Gemeinden erarbeiten im Rahmen der Ortsplanungen einen kommunalen Velonetzplan und setzen diesen um. Er umfasst ein Velonetz von hoher Qualität (zusammenhängend, direkt, sicher und attraktiv), welches nebst den wichtigen innerörtlichen Veloverbindungen 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.	
D4-2	Der Kanton und die Gemeinden sorgen gemäss jeweiliger Strassenhoheit dafür, dass die Anliegen des Veloverkehrs bei der Planung und Realisierung von Verkehrsinfrastrukturen und öffentlichen Räumen einfließen. Dabei achten sie auf eine möglichst zusammenhängende Führung des Veloverkehrs sowie auf die Anforderungen der verschiedenen Benutzergruppen (Biker, Velofahrer) und neuer Technologien (E-Bike).	HTA
D4-2	Die Gemeinden schaffen im Rahmen der Ortsplanungen Voraussetzungen für die Berücksichtigung der Anliegen des Veloverkehrs in Bauvorhaben der öffentlichen und privaten Bauherren (arealinterne Erschliessung für den Veloverkehr, Schaffung von ausreichenden und attraktiven Abstellmöglichkeiten usw.). Die Gemeinden regeln für Neu- und Umnutzungen die Vorgaben zur Quantität der Veloparkierung (Verankerung VSS-Norm 640 065 oder eigene Festlegung).	
D4-3	Der Kanton fördert das Bewusstsein für das Velo als Verkehrsmittel im Alltags- und Freizeitverkehr (z.B. Verkehrserziehung in Schulen, Velo-Sharing-Angebote usw.). In diesem Kontext wird die Bevölkerung auch auf bereits vorhandene Angebote (bspw. Velo-Sharing) aufmerksam gemacht.	ARV KAPO
D5-1	Die Gemeinden erarbeiten im Rahmen ihrer Ortsplanungen einen kommunalen Fusswegnetzplan und setzen diesen um. Der Fusswegnetzplan umfasst sowohl ein dichtes, innerörtliches Fusswegnetz, welches insbesondere die Ortszentren, die Bahnhöfe/öV-Haltestellen, die neuen Entwicklungsgebiete und weitere wichtige Zielorte (Schulen, Pflegeheime, Sportanlagen, Erholungsgebiete etc.) mit den Wohngebieten verbindet, als auch die Wanderwege.	
D5-2	Der Kanton und die Gemeinden sorgen dafür, dass die Anliegen des Fussverkehrs und der Hindernisfreiheit bei Planungen und Realisierungen von Verkehrsinfrastrukturen und öffentlichen	HTA

	Räumen einfließen. Dabei achten sie auf eine möglichst konsistente Führung des Fussverkehrs und auf eine hohe Aufenthaltsqualität.	
D5-3	Der Kanton fördert das Bewusstsein für das Zufussgehen im Alltag und in der Freizeit (z.B. Verkehrserziehung in Schulen usw.).	ARV KAPO

## Natur und Landschaft

Nr.	Handlungsanweisung	Koord. mit
E1-1	Die Gemeinden setzen sich im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten für eine schonende Entwicklung von Natur und Landschaft ein. Sie zielen mit ihren Planungen auf das Sichern, Wiederherstellen und Schaffen von Landschaftsqualitäten. Sie nehmen dabei Bezug auf die vier Identitätsräume mit deren Qualitäten und Charakteristiken (siehe Kap. B 4.4 bzw. E2). Sie integrieren die Landschaftsplanung in ihre Ortsplanung und koordinieren diese mit den entsprechenden Planungen des Kantons und ihrer Nachbargemeinden.	
E2-1	Die Gemeinden formulieren im Rahmen von Landschaftskonzepten Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie Massnahmen zur qualitativen Aufwertung von Landschaften unter Einbezug der Bevölkerung, der Landwirtschaft und von Interessenverbänden.	
E2-2	In Zusammenhang mit neuen Nutzungen ausserhalb der Bauzone, welche mutmasslich zu einer Nutzungsintensivierung führen, erarbeiten die Gemeinden in Koordination mit der Projektträgerschaft ein Landschaftskonzept für das betroffene Gebiet. Sie berücksichtigen die besonderen landschaftlichen Charakteristiken der Identitätsräume und zeigen auf, wie sie diese erhalten und weiterentwickeln wollen.	
E3-1	Die Gemeinden sorgen für den Schutz und Unterhalt der Lebensräume von lokaler Bedeutung. Die Gemeinden führen ein Inventar der Lebensräume von lokaler Bedeutung. Sie aktualisieren dieses periodisch, überprüfen die objektspezifischen Schutz- und Entwicklungsziele regelmässig und passen diese gegebenenfalls an.	
E3-1	Die Gemeinden sichern die Lebensräume und die Naturschutzobjekte von lokaler Bedeutung in ihrer Ortsplanung. Sie berücksichtigen die in den Inventaren festgelegten Schutz- und Entwicklungsziele bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie treffen weitere Massnahmen, welche zu Schutz, Aufwertung und Vernetzung der Lebensräume beitragen.	
E6-2	Die festgelegten Überlastkorridore werden von den Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen berücksichtigt.	
E6-3	Die Gemeinden nehmen im Rahmen der Erarbeitung von Landschaftskonzepten (siehe Kap. E2) eine Abstimmung mit dem Seerichtplan vor. Sie achten vor allem darauf, dass die See- und Flusssufer öffentlich zugänglich sind und die Seeufer als Lebensräume für Flora und Fauna erhalten und aufgewertet werden.	
E8-1	Sicherstellung der Berücksichtigung der Gefahregrundlagen bei allen raumwirksamen Tätigkeiten und bei der Prüfung von Bauvorhaben in Gefahrengebieten	AWL (ausserhalb Bauzone)
E8-2	Die Gemeinden legen basierend auf den Gefahrenkarten des Kantons und in Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle des Kantons die Gefahrenzonen in der Ortsplanung fest und führen diese bei Neubeurteilungen der Gefahrenkarte nach.	
E9-3	Die Gemeinden weisen die festgelegten Wildtierkorridore im Rahmen der Ortsplanung einer zweckmässigen Schutzzone zu oder erlassen ergänzende Bestimmungen um sicherzustellen, dass die Durchlässigkeit der Wildtierkorridore nicht durch Hindernisse und Störungen zusätzlich erschwert wird. Die Gemeinden prüfen in Absprache mit dem Amt für Wald und Landschaft weitere Massnahmen zur Verbesserung der Qualität der Wildtierkorridore (Leitstrukturen; Wildtierpassagen o.a.).	



## Tourismus und Freizeit

Nr.	Handlungsanweisung	Koord. mit
F2-1	Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Ortsplanung mit entsprechenden Zonenzuweisungen und allfälligen ergänzenden Bestimmungen dafür, dass in den touristischen Intensivgebieten gemäss kantonalem Richtplan eine Weiterentwicklung im Sinne der richtungsweisenden Festlegungen erfolgen kann.	
F2-2	Die Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer weiteren Planungen dafür, dass die für die Angebotsbildung wichtigen Bauten und Anlagen landschaftsschonend geplant und gestalterisch eingeordnet realisiert werden.	
F5-1	Die Gemeinden prüfen und evaluieren vorsorglich oder bei konkretem Anlass Standorte für Hotels oder Resorts innerhalb des Siedlungsgebietes und sichern die Standorte in der Ortsplanung. Abhängig vom konkreten Fall bereiten sie die Standorte im Interesse der Investitionssicherheit planerisch weiter auf.	
F5-2	Bei Vorliegen eines Hotel- oder Resortprojektes bietet die Gemeinde mit einer projektbezogenen Ortsplanung Hand für massgeschneiderte Lösungen.	
F5-3	Gestützt auf die Festsetzung des Vorhabens im Richtplan schaffen die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung die erforderlichen Voraussetzungen zur Realisierung. Bei Vorhaben an neuen Standorten legen sie eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Nutzung des Standortes fest (Rückfallklausel).	
F6-1	Die Gemeinde berücksichtigt das Vorhaben gemäss kantonalem Richtplan in ihrer Nutzungsplanung.	
F7-1	Die Gemeinde berücksichtigt das Vorhaben gemäss kantonalem Richtplan in ihrer Nutzungsplanung.	

## Übrige Raumnutzungen

Nr.	Handlungsanweisung	Koord. mit
G1-2	Die Gemeinden berücksichtigen die Vorhaben gemäss kantonalem Richtplan in ihrer Nutzungsplanung und schaffen die erforderlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Standortes. Sie regeln in der Nutzungsplanung weiter die Endgestaltung, die Abbaudauer und die Abbaumengen sowie allfällige Etappierungen und Erweiterungen.	
G3-1	Die Gemeinden überwachen im Sinne der Selbstkontrolle die Qualität der Trinkwasserversorgung. Sie führen die Grundwasserschutzzonen in ihrer Nutzungsplanung nach.	
G4-1	Die Inhaber der Abwasserreinigungsanlagen sorgen für die Funktionstüchtigkeit sowie allfällige Erneuerungen und Modernisierungen der Abwasseranlagen.	
G4-2	Die Gemeinden sorgen in ihren Generellen Entwässerungsplänen dafür, dass ein möglichst hoher Anteil des unverschmutzten Abwassers versickert und nicht in die Kanalisation abgeführt wird. Zu diesem Zweck überprüfen sie ihre Entwässerungsplanung regelmässig.	
G4-3	Die Gemeinden stimmen ihre Generellen Entwässerungspläne frühzeitig auf die Entwicklungsziele im Bereich Wohnen und Arbeiten ab und koordinieren diese mit den Nachbargemeinden. Die Sicherung der notwendigen Kapazitäten ist Sache der Gemeinden.	
G5-1	Die Gemeinden können abgestützt auf das kantonale Energiekonzept eigene Energieplanungen durchführen und bedarfsweise in ihre Nutzungsplanung einfließen lassen.	
G7-1	Die Bewilligungsbehörden ziehen bei der Erstellung und beim Ausbau von Anlagestandorten inner- und ausserhalb der Bauzone sowie bei Bauvorhaben im Bereich bestehender Anlagen die kantonalen Fachstellen (Umweltfachstelle immer, die andern nach Bedarf) bei.	

## Anhang IV: Siedlungstypen

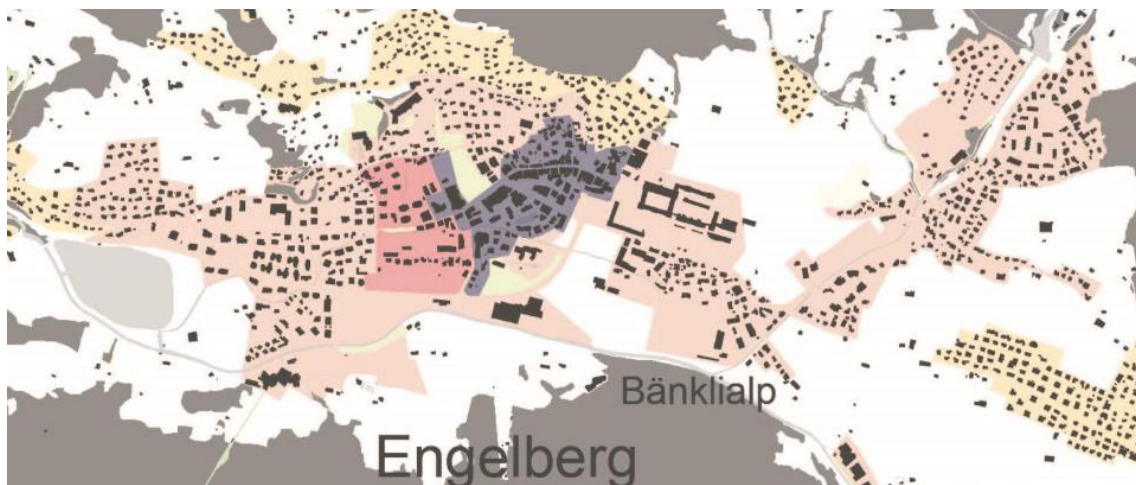
Ausschnitte aus der Richtplankarte (Stand Mitwirkung) ohne Verbindlichkeit für die Gemeinden

### Gemeinde Alpnach

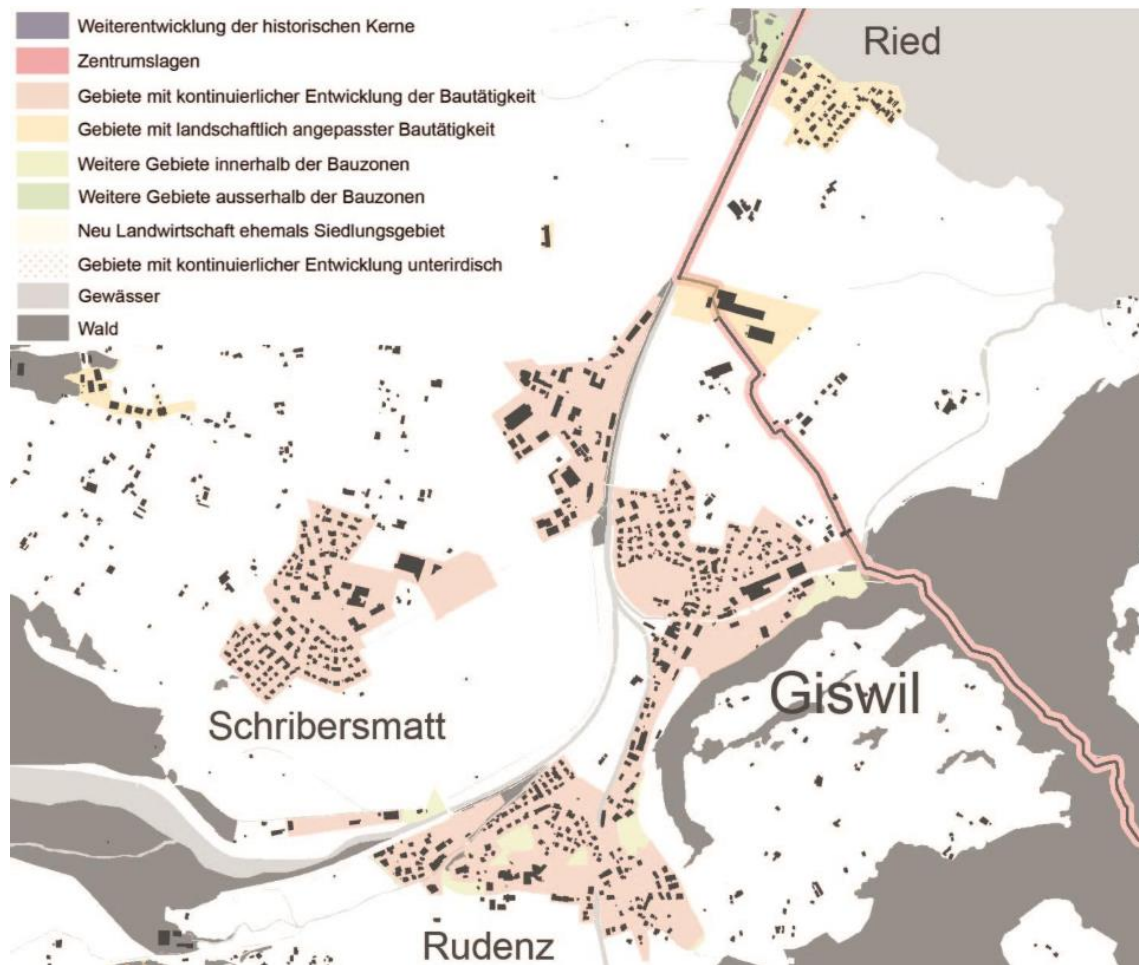
- |   |   |
|---|---|
|  Weiterentwicklung der historischen Kerne                  |  Weitere Gebiete ausserhalb der Bauzonen               |
|  Zentrumslagen   |  Neu Landwirtschaft ehemals Siedlungsgebiet            |
|  Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit |  Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung unterirdisch |
|  Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit       |  Gewässer  |
|  Weitere Gebiete innerhalb der Bauzonen                    |  Wald  |



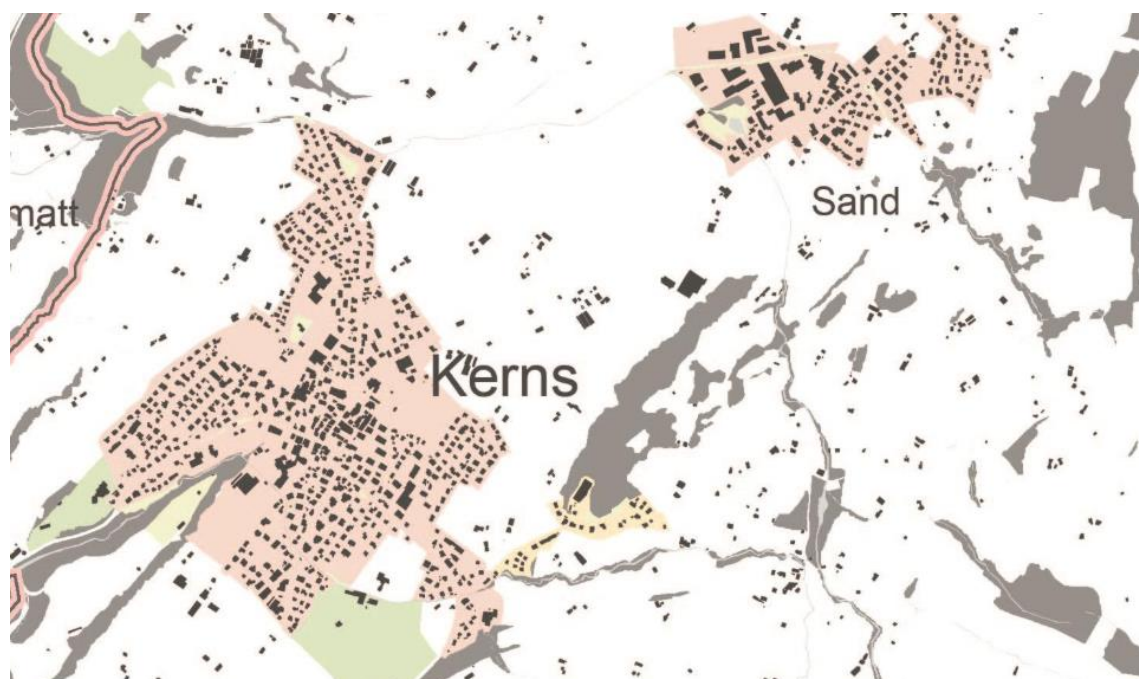
### Gemeinde Engelberg



## Gemeinde Giswil

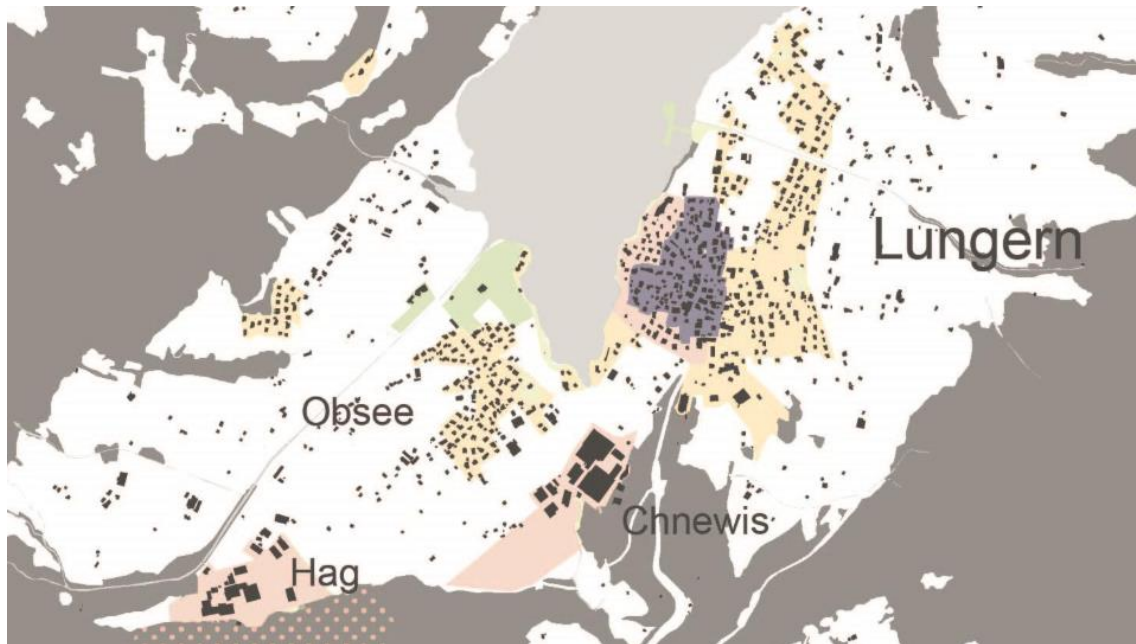


## Gemeinde Kerns

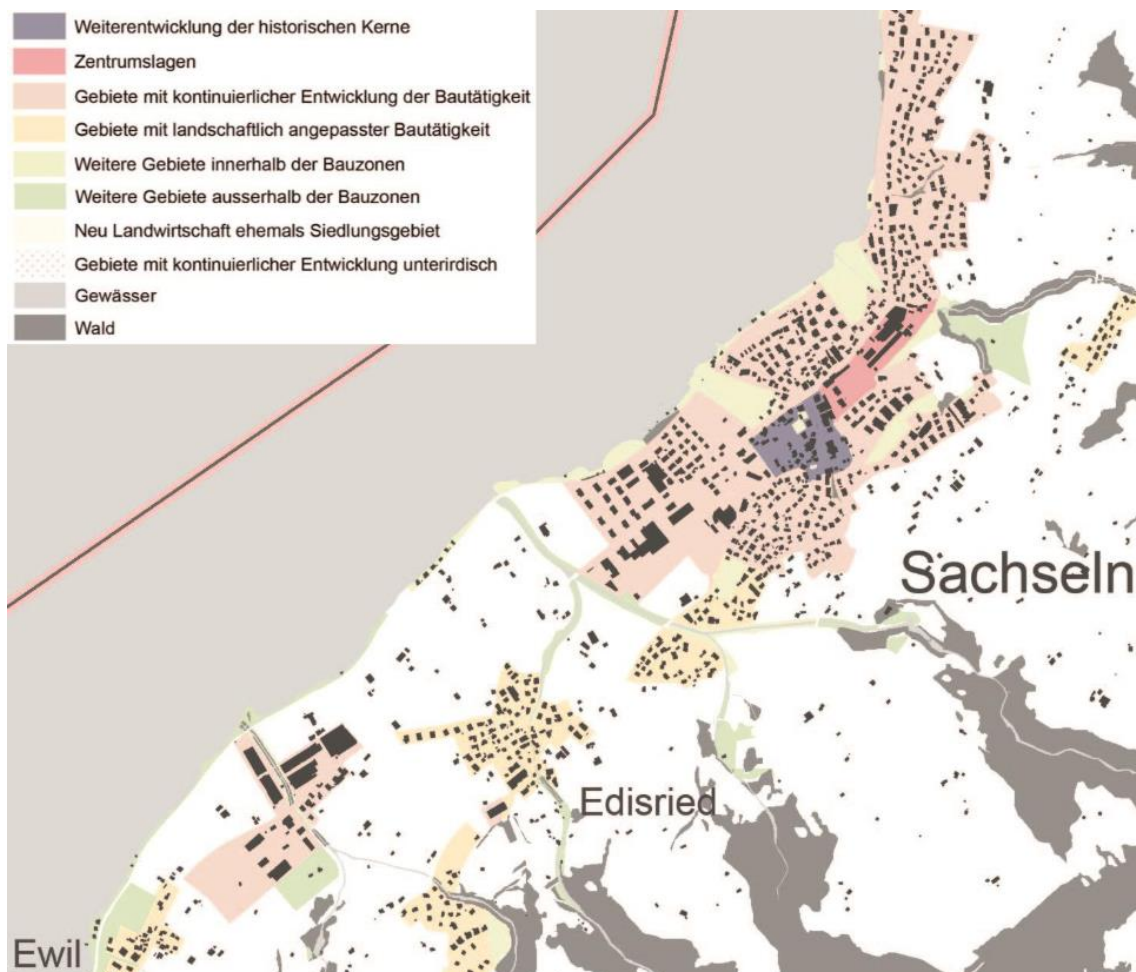




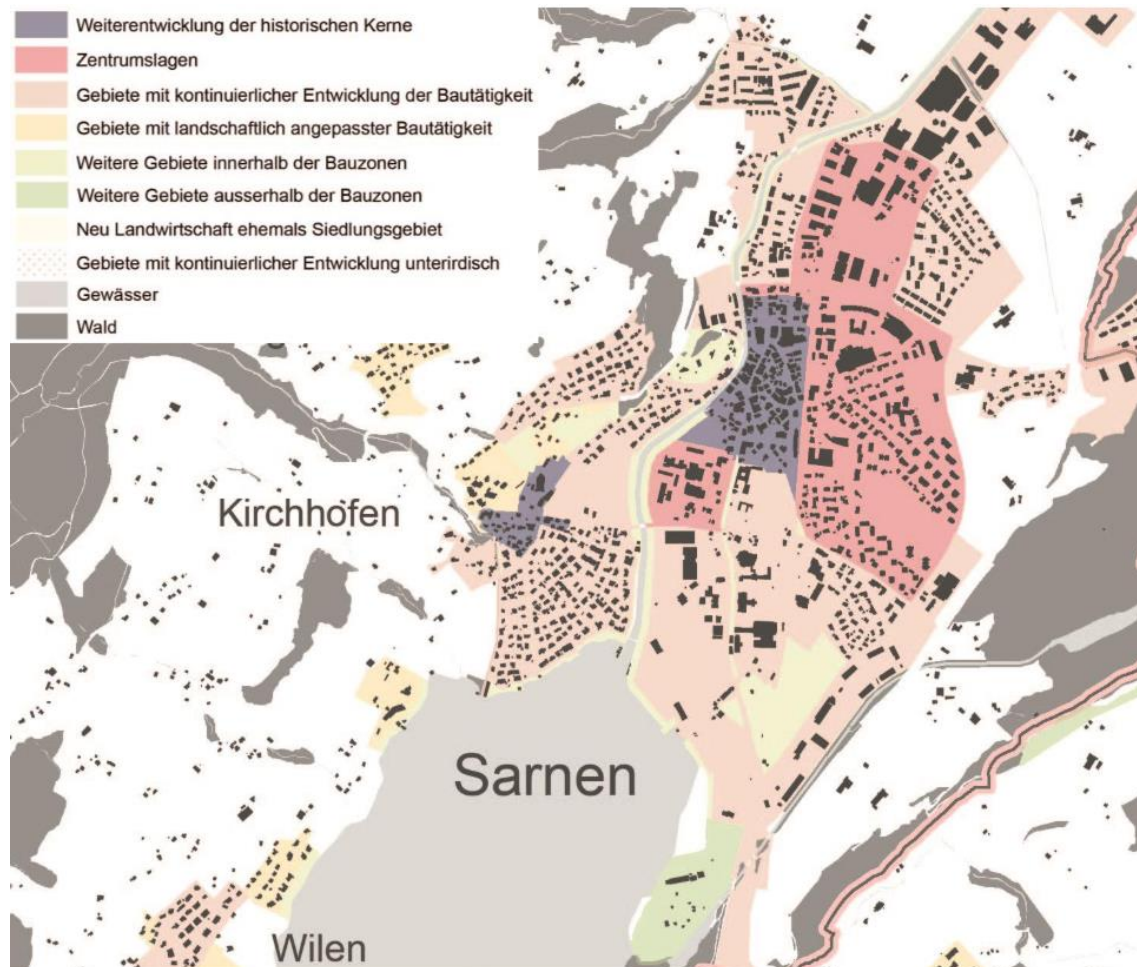
## Gemeinde Lungern



## Gemeinde Sachseln



## Gemeinde Sarnen



--