

Einwohnergemeinde



Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen  
[www.sarnen.ch](http://www.sarnen.ch)

## Ortsplanungsrevision 2020+ Mindestinhalte Masterplan – Kommentare für die Submission

14.10.2020



## 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>  | <p>Das Portrait ist durch die Auftragnehmer von den bestehenden Grundlagen (insb. Leitbild) abzuleiten. Die Ortsteile sind in einer Aussensicht zu charakterisieren. In die Charakterisierung können Erkenntnisse aus der Partizipation einfließen (Identität und Selbstverständnis).</p> <p>Die statistischen Grundlagen werden durch die Gemeinde aufgearbeitet und bereitgestellt.</p> <p>Um den Rahmen für die Siedlungsentwicklung einzugrenzen, ist zu einem möglichst frühen Zeitpunkt aufzuzeigen und festzustellen, wie das Bevölkerungswachstum der Richtplanperiode in Sarnen bzw. den Ortsteilen realisiert werden soll.</p> |
| 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>   | <p>Die verfügbaren räumlichen Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters, der Einwohnerstatistik sowie Daten zu Beschäftigten und Arbeitsplätzen werden durch die GIS-Daten AG im Auftrag des Kantons aufgearbeitet. Zu den vorhandenen Themen können beliebige Auswertungen mit unterschiedlichen Raumbezügen bestellt werden.</p>  |
| Bemerkungen       | Portrait umfasst die Gesamtheit des Ortes mit seinen unterschiedlichen Teilen und deren Eigenschaften (bspw. Bauweise und -material)  |  |
| Thema             | 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 «Gebiet 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> | <p>Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse der Siedlung sind Quartiere / Ortsteile zu beschreiben. Die bebauten Gebiete sind den vier Siedlungstypen zuzuordnen. Zusätzliche Aussagen sind mit Überlagerungen denkbar.</p> <p>Die erwähnten wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte sind grössere unbebaute Gebiete. Dies in Abgrenzung zu den Potenzialen zur Innenentwicklung (3.2). Gemäss Arbeitshilfe ergeben die ortsbaulichen Studien "Platzhalter", welche Referenzvolumen sein können, die bewusst verortet wurden oder symbolisch auf ein Potenzial hinweisen.</p>  |
| 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»</li> </ul>  | <p>Aus der räumlichen Analyse der heutigen Raumnutzer pro Quartier im Vergleich mit den Zielen des kantonalen Richtplans bzw. den technischen Richtlinien des ARE, ist eine Einordnung vorzunehmen. Die minimalen Raumnutzer pro Hektare sind Gebietsspezifisch zu definieren. Die vier Siedlungsgebiete als Benchmark werden der vorhandenen Vielfalt nicht gerecht.</p>  |

|             |   |
|-------------|---|
|             | <p>Bauten in Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung sind in die ursprüngliche, ortsspezifische Siedlungsstruktur einzuordnen [47 Raumnutzer/ha]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit»</li> </ul> <p>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]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Zentrumsanlagen»</li> </ul> <p>Verdichtungen in Zentrumsanlagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus [mind. 120 Raumnutzer/ha]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Historische Ortskerne»</li> </ul> <p>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]</p> |
| 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> | Die Gemeinde ist an der Erarbeitung von Profilen für ihre Arbeitsgebiete. Die geforderten Analysen und Aussagen liegen im Entwurf vor. Sie sind in den Gesamtkontext einzuarbeiten. |
| 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 häushälterische 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>  | Aus der Siedlungs- und Quartieranalyse sind wie gefordert, Gebiete zu bezeichnen, die eine detaillierte Planung verlangen.<br>Für welche Ort eine Ministudie zweckmässig und gewinnbringend sein kann, ist im Projektfortschritt zu bestimmen.  |
| 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>   | Für die Offerte der Masterplanung sind für die erwähnten Ministudien keine Kosten zu berücksichtigen. Ein allfälliger Arbeitsumfang kann nicht abgeschätzt werden. Im Weiteren wird eine Kostengutsprache des Kantons aus dem Topf des Mehrwertausgleichs für die Ministudien erwartet. |
| Bemerkungen       | <p>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 Geschosszahl 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.</p> |   |

| 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>   | Für die Baulandmobilisierung verfügt die Gemeinde über ein eigenes Konzept, das parallel zur Masterplanung anzugehen ist. Das Konzept diene als Grundlage für das Merkblatt des Kantons. |
| Räumliche Aussage | <ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung der unternutzten und ungenutzten Parzellen im Siedlungsgebiet der Gemeinde</li><li>- Priorisierung von Gebieten (nicht einzelnen Parzellen) auf drei Zeithorizonten (5, 10 und 15 Jahre) und Bezeichnen der geplanten Schritte und Verantwortlichkeiten</li></ul> |  |
| Bemerkungen       | <p>Den Gemeinden stehen mit den Ausführungsbestimmungen und dem Merkblatt zur Baulandmobilisierung aktuelle Grundlagen zur Verfügung.</p>   |  |



### 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>  | <p>Als Beispiel für die geforderte Beschreibung der Quartiere nach ihren Gegebenheiten und dem prägenden Charakter kann Langenthal oder Aarau als Beispiel genannt werden.</p> <p>Sarnen verfügt über keine vorgegebene Quartiereinteilung. Der Begriff des Quartiers wird kleinräumig im Sinn einzelner Bebauungen verwendet und nicht für grössere Ortsteile.</p>   |
| Räumliche Aussage | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Gemeinden mit Nutzungsziffern: Eruiere die (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>  | <p>Die möglichen baulichen Auswirkungen des Wegfalls der Nutzungsziffer sind nicht zu eruieren. Wichtig ist es, in den Quartieren zu thematisieren, welche bauliche Dichte verträglich ist und welche Nutzungsdichte angestrebt werden soll. Mit welchen Regeln und Vorgaben die Nutzungsziffern ersetzt werden sollen, ist mit dem Masterplan vorzubereiten. Vorschriften zu Körnung, Aussenraum und Nutzungsart werden mit der Nutzungsplanung gemacht.</p> <p>Als isolierte Bauzonen sind in Sarnen folgende Gebiete zu betrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stockenmatt</li> <li>- Stalden Wolfgrube (Feuerwehrlökal &amp; Entsorgung)</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>  | <p>Sarnen weist derzeit 60 Quartierpläne auf. Fünf sind in Erarbeitung, weitere in Überarbeitung. Die Quartierpläne reichen zurück bis 1967 und konservieren die Planungsgeschichte und verschiedene Nutzungsziffern. Die rechtsgültigen Bestandteile der Quartierpläne sind im ÖREB-Kataster (<a href="https://www.gis-daten.ch/ow_oereb">https://www.gis-daten.ch/ow_oereb</a>) aufgeschaltet.</p>   |
| 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> | <p>Eine vertiefte Auseinandersetzung mit bestehenden Quartierplänen und dem System der Quartierpläne als Anreiz für Mehrausnutzung und vermeintlichem Garant höherer Qualität, kann auf der Stufe Masterplan geführt werden; dies aber nur intern und als Vorbereitung für die Umsetzung in der Nutzungsplanrevision. Die Diskussion ist dahingehend zu führen, dass die umgesetzten Quartierpläne aufzuheben sind bzw. von den besonderen Bauvorschriften in die regulären Bauvorschriften umzusetzen sind.</p> |
| Bemerkungen       |  | <p>Auf Stufe Masterplan ist das Thema des Mindestinhalts allgemein im Sinn von "Areal mit Planungspflicht" zu behandeln.</p>   |

### 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</li> <li>- Darstellung wichtiger Spiel- und Freiräume für kleinere und grössere Kinder, für Jugendliche und für ältere Menschen</li> </ul>   | <p>Das übergeordnete Netz an Freiräumen soll mit qualitativen Aussagen im Masterplan behandelt werden.</p> <p>Auf Quartiersebene sind die Frei-, Aufenthalts- und Grünräume wichtige Elemente, die den Charakter eines Quartiers ausmachen. Das Freiraumangebot und dessen Qualitäten sind mit der Quartierbevölkerung zu besprechen. Den Strassenräumen in Wohnquartieren ist besondere Beachtung zu schenken.</p> |
| Räumliche Aussage | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungsziele für die wichtigsten öffentlichen Räume mit hoher Qualität und für diejenigen mit Aufwertungspotenzial</li> <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> | <p>Mit den Zielen, die Wohnqualitäten zu fördern (Reduzierung der negativen Auswirkungen des Verkehrs) und den Langsamverkehr zu stärken (Sicherheit steigern) sind Achsen und Kammern zu definieren.</p> <p>Die Strassenräume innerhalb der Kammern sind auf Quartiersebene abzuhandeln. Für die Achsen sind eigenständige Zielsetzungen zu formulieren.</p> |
| 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>  | <p>Für die Ortsdurchfahrt der Brünigstrasse durch Sarnen wird derzeit ein Gestaltungs- und Betriebskonzept erarbeitet. Weitere BGK bestehen oder sollen für die Hauptachsen in den Ortsteilen noch erstellt werden.</p>   |
| Bemerkungen       |  |   |

### 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> | <p>Das ISOS ist eine wertvolle Grundlage für die Annäherung an den Ort und die Analyse. Die Inventare sind als Grundlagen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Aussagen und Schutzziele des ISOS sind anhand der heutigen Bebauung zu überprüfen. Widersprüche sind in der Analyse aufzuzeigen und mit den bestehenden Instrumenten und Bestimmungen abzugleichen.</p> <p>Festzustellen sind insbesondere mögliche Konflikte zwischen der Entwicklung nach innen und Anliegen des Ortsbildschutzes. Es geht dabei nicht allein um Bauten sondern auch um die Nutzung und Gestaltung der Freiräume.</p> |
| 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>  |  |
| Bemerkungen  |  |  |

  

| 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>                                | <p>Gestützt auf die Analyse der Siedlungsränder sind Strategien zu formulieren, wie die Übergänge im Baugebiet und im Nichtbaugebiet gestaltet und genutzt werden können.</p> <p>Die Siedlungsränder sind als übergeordnetes Thema zu behandeln.</p> |
| 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> |  |
| Bemerkungen   |  |  |

### 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> | <p>Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung müssen genügen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Der Grundsatz für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird bei der Zuweisung der Siedlungstypen berücksichtigt.</p> <p>Mit dem Masterplan sind die Anforderungen des kommunalen Richtplans mit der bestehenden Erschliessungsqualität (öV-Güteklasse) und den Siedlungstypen zu vergleichen. Die Folgerungen für die Angebotsentwicklung des öffentlichen Verkehrs sind aufzuzeigen und im Rahmen der Masterplanung zu diskutieren. Die Gemeinde verfügt über eine aktuelle Angebotsplanung zur Weiterentwicklung des ÖPNV.</p> |
| 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>  | <p>Für die Analyse kann auf den kommunalen Verkehrsrichtplan 2012 abgestellt werden.</p> <p>Die Analyse ist mit Wissen und Anliegen aus den Quartieren zu ergänzen.</p> |
| 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>  | Die Gemeinde beabsichtigt, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen am Professorenweg, in eine Wohnzone umzuzonen. Der Bestand und der Bedarf der Zonen für öffentliche Zwecke sind daher umfassend zu behandeln. Die verschiedenen Eigentümer und Anspruchsgruppen sind zu berücksichtigen. Der Gemeinderat macht strategische Vorgaben betreffend das Angebot in den Ortsteilen.   |
| 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> | Die Gemeinde verfügt über keine Schulraumplanung. Der Bedarf an Schulräumen wird jährlich anhand der Geburten überprüft.<br>In Sarnen besitzt sowohl die Gemeinde als auch der Kanton über Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Gemeinde wie auch der Kanton erarbeiten derzeit getrennt eine Immobilienstrategie. Die Strategien sollen Mitte 2021 vorliegen und sind als Grundlage zu berücksichtigen. |
| 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> | Die Thematik kann im Rahmen des Masterplans nur oberflächlich abgehandelt werden.<br>Die Gemeinde startet mit der Hochschule Luzern im 3. Quartal 2020 das Forschungsprojekt "Kompass kommunale Alterspolitik". Das Projekt «Kompass kommunale Alterspolitik» will kleine und mittelgrosse Gemeinden der Deutschschweiz dabei unterstützen, eine integrierte Alterspolitik zu entwickeln und umzusetzen. Es zielt darauf ab, kommunale Entscheidungsträger für die Tragweite alterspolitischer Fragestellungen zu sensibilisieren und sie zu motivieren, die aktive Steuerungsaufgabe der Gemeinde mit einer fundierten Strategie anzupacken. Für die Analyse und die Entwicklung von Szenarien sollen teilweise bereits bestehende Tools wie die Befragung «Wie altersfreundlich ist meine Gemeinde?» der Schweizerischen Gesellschaft für Gerontologie (2012) oder der «Wohnkalkulator» (Ivo Willmann 2018) eingesetzt werden. |
| 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> | <p>Das Leitbild der Gemeinde sowie die Strategie der räumlichen Entwicklung weisen grundlegende Aussagen zum Wohnen auf. In vergangene Entwicklung zeigt für Sarnen eine Abnahme bei den Familien auf. Wohnraum ist knapp und teuer. Familien können ihren Wunsch vom Eigenheim in Sarnen kaum erfüllen.</p> <p>Die räumlichen Aussagen zum angestrebten Angebot sind für die Ortsteile als strategische Zielsetzung durch die Politik zu formulieren. Die Zielsetzungen sind als Wohnraumpolitik fassbar und können so der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet werden.</p> |
| 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       | <p>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.</p>   |   |

### 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>   | Der Betrachtungsperimeter für einzelne Elemente und Lebensräume ist das Siedlungsgebiet.<br>Die Einbettung der Siedlung in die Landschaft und das Verhältnis der Siedlungsgebiete mit der Kulturlandschaft sind mindestens gemäss Bestand der Strategie der räumlichen Entwicklung (2014) abzuhandeln. |
| 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). | Im erwähnten Gemeindedossier ist kein Inhalt aus dem kantonalen Richtplan aufgeführt. Sarnen ist auch nicht touristischer Schwerpunkt wie Engelberg oder die Melchsee-Frutt.<br>Schwerpunkte in Sarnen sind der Seefeld Park inkl. Regionaler Sportanlage sowie das Wander- und Ausflugsziel Glauenberg – Langis. |
|---|---|

### Ergänzende Themen der Gemeinde

| Thema             | Landwirtschaft  |
|-------------------|---|
| Analyse           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Landwirtschaftsbetriebe</li><li>- Fruchtfolgeflächen</li></ul>  |
| Räumliche Aussage | <ul style="list-style-type: none"><li>- Zulässigkeit Intensivlandwirtschaft</li><li>- Gebiete für Landschaftskonzepte</li></ul>   |
| Bemerkungen       | Ergänzend zum Thema Landschaft und Siedlungsökologie ist mit dem Masterplan auch die Landwirtschaft zu behandeln. Dies als Gegenpol und Ergänzung zum Themenbereich Siedlung. |

## Entwicklungsschwerpunkte in der Gemeinde und Gebiete, für die im Rahmen des Masterplans "ortsbauliche Studien" für die Entwicklung nach innen erstellt werden sollen

