

Masterplan Sachseln



Beilage Quartieranalyse

30. Januar 2023

Stand Mitwirkung

Impressum

Auftrag	Masterplan Gemeinde Sachseln
Auftraggeberin	Gemeinde Sachseln
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch Kristina Noger, Dipl. Ing. Landschafts- und Freiraumplanung 041 469 44 51, kristina.noger@planteam.ch Aron Affolter, MSc in Geographie 041 469 44 62, aron.affolter@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	sac_Quartieranalyse_230130.docx
Auftragsnummer	876.251
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Quartieranalyse	4
1.1	Quartier A: Dorfkern Sachseln	6
1.2	Quartier B: Steinen	9
1.3	Quartier C: Obkirchen/Felsenheim	11
1.4	Quartier D: Wissibach/Riedli	13
1.5	Quartier E: Brüggli/Seehof/Bitzi/Brodhubel	15
1.6	Quartier F: Chilchweg	18
1.7	Quartier G: Haltenmatte/Chellersmatt/Feld	20
1.8	Quartier H: Schulanlage/Bio-Familia	23
1.9	Quartier I: Gersmatt/Totenbüel	26
1.10	Quartier J: Edisried	28
1.11	Quartier K: Obermattli/Spis/Chapfli	30
1.12	Quartier L: Gewerbegebiet Ewil Maxon / Hänsigrüt	33
1.13	Quartier M: Ewil	36
1.14	Quartier N: Ried	39
1.15	Quartier O: Flüeli Ranft	41
1.16	Quartier P: Diechtersmatt	43

1. Quartieranalyse

In der Quartieranalyse werden die einzelnen Quartiere auf ihre vorherrschenden Nutzungen, Körnigkeiten der Bauten und Freiräume analysiert. Die Quartieranalyse soll eine Grundlage bieten, um in einer späteren Phase auf das Quartier zugeschnittene Entwicklungsabsichten festzulegen.

Die Einteilung der Quartiere folgte aus einer räumlichen Analyse anhand von quantitativen wie auch qualitativen Merkmalen.

Die Quartieranalyse soll eine Grundlage bieten, um in einer späteren Phase auf das Quartier zugeschnittene Entwicklungsabsichten festzulegen.



Abbildung 1: Quartiereinteilung Sachseln

1.1 Quartierteil A: Dorfkern Sachseln

STECKBRIEF 1: DORFKERN SACHSELN

IST-SITUATION

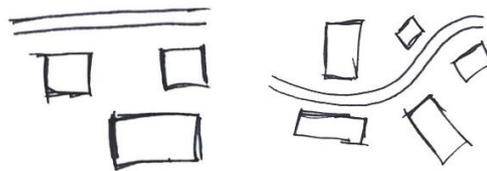
Verortung



Merkmale Quartier

- Quartier ist Teil des ISOS («Gebiet» und «Baugruppe»)
- Feinkörnige Bauten lassen Durchblicke und eine Durchlässigkeit zu
- Bewahrter Dorfcharakter
- Ortstypische Elemente (Stützmauern, Einfriedungen, Brunnen, Gärten)
- Vielfalt an Materialisierung führt zu einer Lebendigkeit des Ortsbilds
- Historische Wegverbindung von Bahnhof zu Pfarr- und Wallfahrtskirche Sachseln
- Reinhard Areal als Entwicklungsgebiet; wichtige Scharnierfunktion zwischen Dorfplatz und nördlichem Dorfkern)
- Gebiet mit öffentlichem Nutzungscharakter

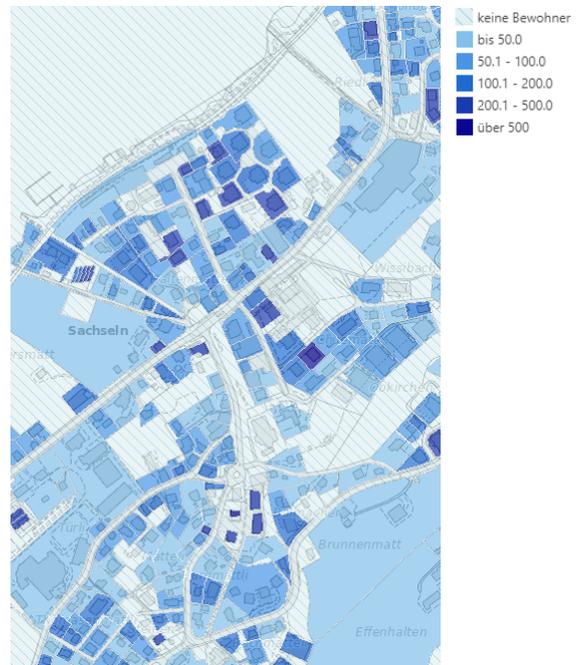
Körnigkeit / Typologie Punktbauten, strassenbegleitende Bebauung



Merkmale

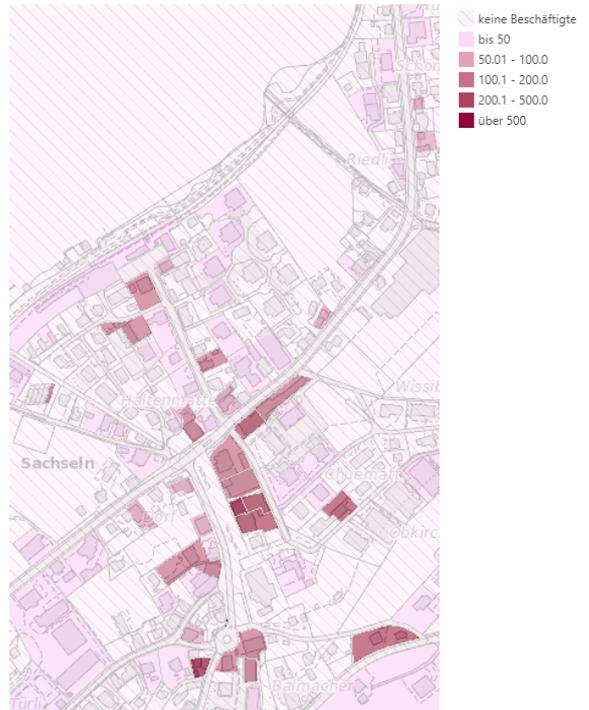
- Ausrichtung der Bauten zum Strassenraum (Brünigstrasse, Bahnhofstrasse)

- Kleinteilige Bebauungsstruktur, Zweiteilung mit Ausrichtung zur Strasse und rückwärtige Gärten, z.T. Häuser im Garten
 - Ursprünglicher Dorfkern
- Vollgeschosse VG Drei- bis viergeschossige Bauten
- Nutzung Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Kirche, Friedhof, Bahnhof, Restaurants
- Freiraum
- Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten um alte Gebäude
 - Strassenbäume, Mammutbaum vor der Kirche
 - Grosszügiger Dorfplatz als Begegnungsort (Neugestaltung nach Hochwasser 2005)
 - Einfriedungen entlang der Strassen
 - Historischer Garten beim Museum Bruder Klaus
- Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)
- Punktbauten mit mittlerer Bewohnerdichte entlang Bahnhofstrasse und Brünigstrasse.
 - Bauten entlang Brünigstrasse nur punktuell mit hoher Bewohnerdichte.



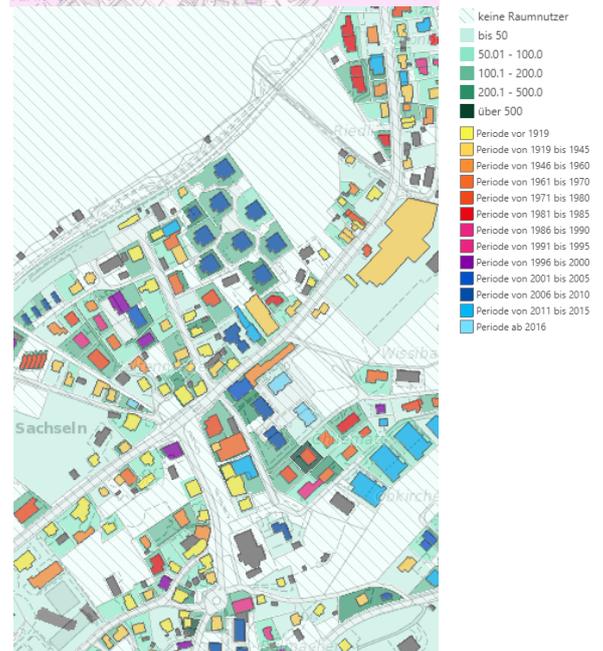
Beschäftigtendichte
 (Beschäftigte/ha)

- Hohe Beschäftigtendichte bei Dorfplatz, punktuell entlang Bahnhofstrasse.



Gebäudealter und Raum-
 nutzungsdichte
 ((Bew+VZA)/ha)

- Im Dorfkern verteilte, historische Bauten, insbesondere entlang Bahnhofstrasse, Brünigstrasse und Dorfstrasse --> historische «Kreuzachse» erkennbar.
- Höchste Raumnutzungsdichte bei Dorfplatz

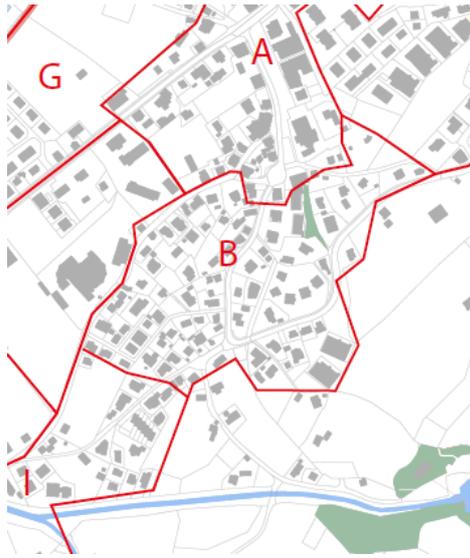


1.2 Quartierteil B: Steinen

STECKBRIEF 2: Steinen

IST-SITUATION

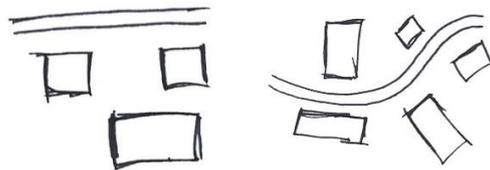
Verortung



Merkmale Quartier

- Ortstypische, historische Wohnbauten mit niedrigen Einfriedungen und Gärten
- Feinkörnige Bauten lassen Durchblicke und eine Durchlässigkeit zu
- Neubauten greifen teilweise die bestehende Bau- und Siedlungstypologien auf
- Weitgehend bewahrter Dorfcharakter
- Vielfalt an Materialisierung führt zu einer Lebendigkeit des Ortsbilds

Körnigkeit / Typologie Punktbauten, strassenbegleitende Bebauung



Merkmale

- Kleinteilige Bebauungsstruktur, Häuser im Garten
- Unterschiedliche Ausrichtung der Bauten

Vollgeschosse VG Zwei- bis dreigeschossige Bauten

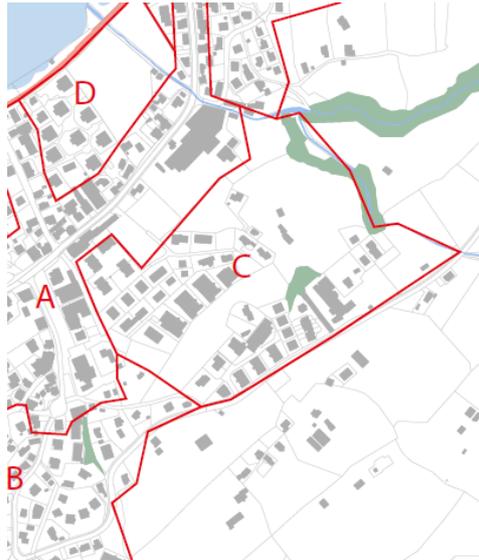
Nutzung	Wohnen	
Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünte Aussenbereiche, hauptsächlich private Gärten um historische Bauten ▪ Viel Rasenflächen, wenig Bäume/Gehölzstrukturen ▪ Einfriedungen entlang der Strassen ▪ V.a. bei Neubauten vermehrt befestigte Flächen für Parkfläche oder Schottergärten anstelle von Gärten 	
Bewohnerdichte (Bewohner/ha)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrheitlich tiefe Bewohnerdichte von < 50 Bew/ha. 	
Beschäftigtendichte (Beschäftigte/ha)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschäftigte lediglich bei Eingang des Quartiers im Norden. 	
Gebäudealter und Raumnutzungsdichte (Bew+VZA)/ha)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier mit verstreuten, historischen Wohngebäuden. ▪ Grossflächigere Bauten von nach 2000 mit einer mittleren Raumnutzderdichte (u.a. entlang Bruder-Klausen-Weg) ▪ Terrassenhäuser im Süden des Quartiers von 2017 	

1.3 Quartierteil C: Obkirchen/Felsenheim

STECKBRIEF 3: OBKIRCHEN/FELSENHEIM

IST-SITUATION

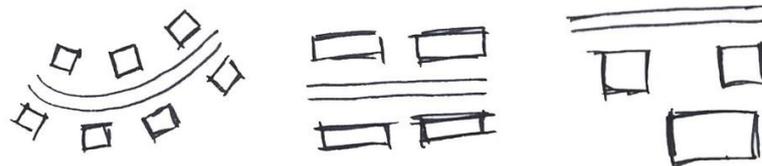
Verortung



Merkmale Quartier

- Quartier anschliessend an Dorfkern
- Mehrheitlich mittelkörnige MFH (mehrere Überbauungscluster); Kontrast zu feinkörnigem Dorfkern
- Starke Bautätigkeit seit Mitte 2000
- Altersheim Felsenheim auf Hangkuppe

Körnigkeit / Typologie Sehr heterogen: Zweiseitige gewachsene Bebauung, Reihenbauten, Zeilenbauten



Merkmale

- Mehrheitlich mittelkörnige Bebauungsstruktur

Vollgeschosse VG

Zwei- bis dreigeschossige Bauten

Nutzung

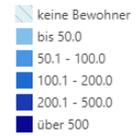
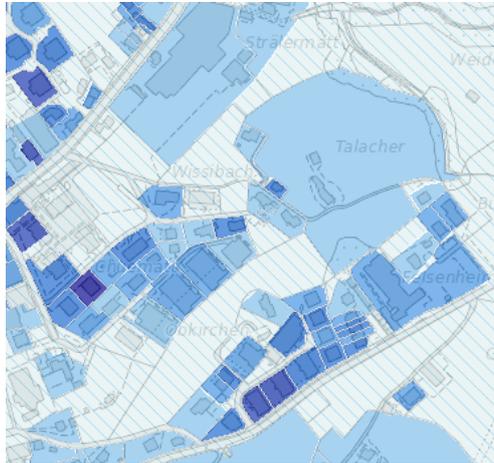
Wohnen

Freiraum

- Grüne Matte Oberkirch als «grüner Finger» im Siedlungsgebiet
- Schöne Aussichtslage am Hanglage, daher auch gute Sichtbarkeit/Einsehbarkeit

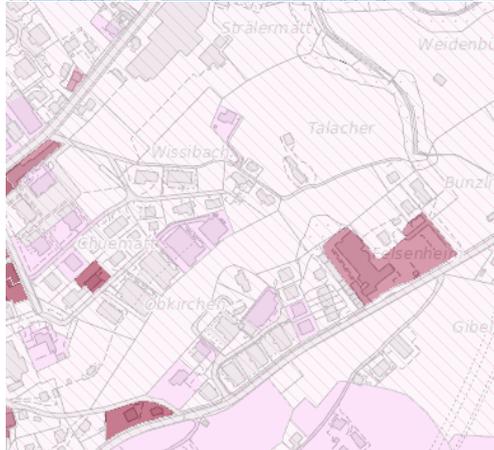
Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)

- Im Schnitt eine Bewohnerdichte von 100 bis 200 Bew./ha.



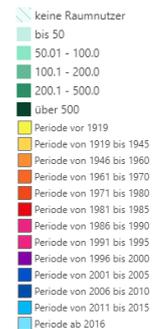
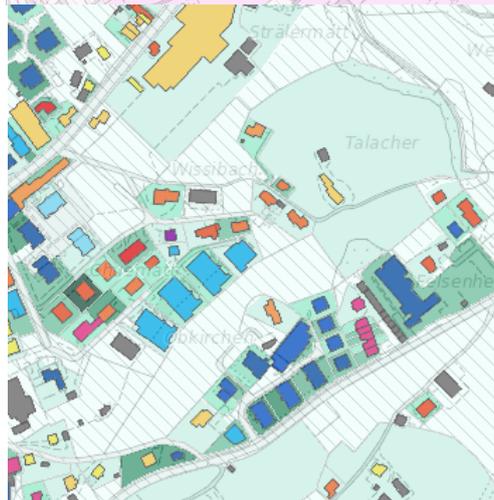
Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)

- Felsenheim als Arbeitgeber ansonsten vorwiegend Wohnnutzung.



Gebäudealter und
Raumnutzungsdichte
(Bew+VZA)/ha)

- Die meisten Gebäude auf Hangkuppe Obkirch wurden nach 2000 realisiert.
- Neue Terrassenhäuser von 2014
- Ältere Bauten eher feinkörnig

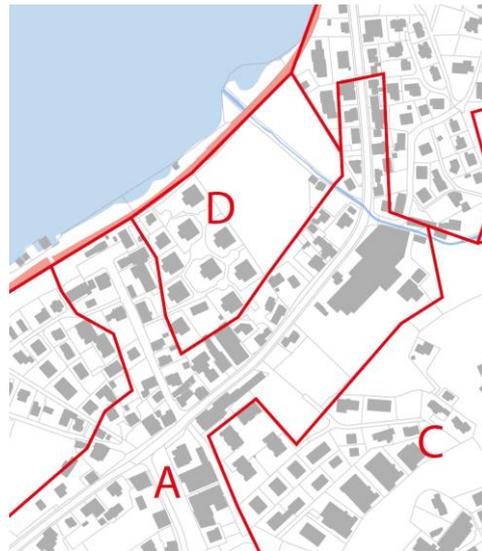


1.4 Quartierteil D: Wissibach/Riedli

STECKBRIEF 4: WISSIBACH/RIEDLI

IST-SITUATION

Verortung



- Merkmale Quartier
- Repetitive MFH (einheitliche Überbauung); untypisch für Sachselsn
 - Kein Bezug der Gebäude in Richtung See, zum Terrain, zum Dorfkern

Körnigkeit / Typologie Punktbauten



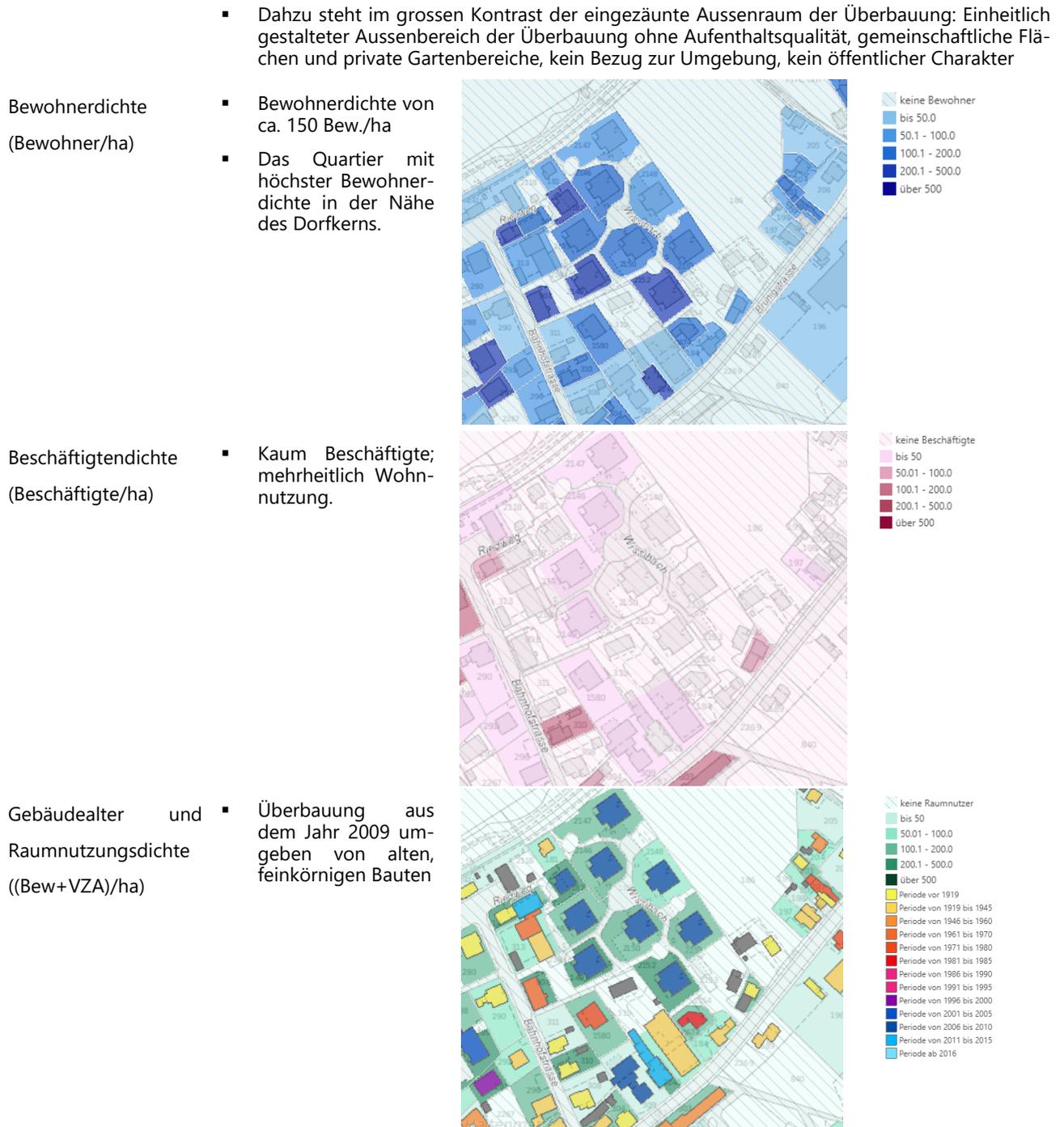
Merkmale

- Mittelkörnige Bebauungsstruktur mit Hecke/Einfriedung, ohne Bezug zur Strasse oder Landschaft

Vollgeschosse VG Dreigeschossige Bauten mit Attika

Nutzung Wohnen

- Freiraum
- Offene, grossflächige Matte Riedli mit Wissibach mit ortstypischen, alten Obstbäumen, ortsbildprägend, zwischen See und Kantonstrasse



1.5 Quartierteil E: Brüggli/Seehof/Bitzi/Brodhubel

STECKBRIEF 5: BRÜGGLI/SEEHOF/BITZI/BRODHUBEL

IST-SITUATION

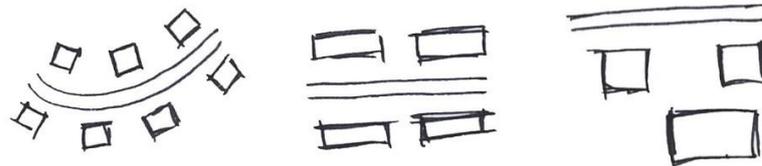
Verortung



Merkmale Quartier

- Heterogenes Wohnquartier mit klein- bis mittelkörnigen Bauten (EFH, MFH, Geschosswohnungsbau)
- Geschosswohnungsbauten insbesondere bei Dorfeingang sowohl seeseitig als auch hangseitig
- Zunehmend feinkörnige Bauten entlang Brünigstrasse in Richtung Dorfkern Sachseln; Bezug der Bauten zum Strassenraum nimmt zu
- Einfamilienhäuser und Reihenfamilienhäuser mit Hanglage und Aussicht

Körnigkeit / Typologie Sehr heterogen: Zweiseitige gewachsene Bebauung, Reihenbauten, Punktbauten



Merkmale

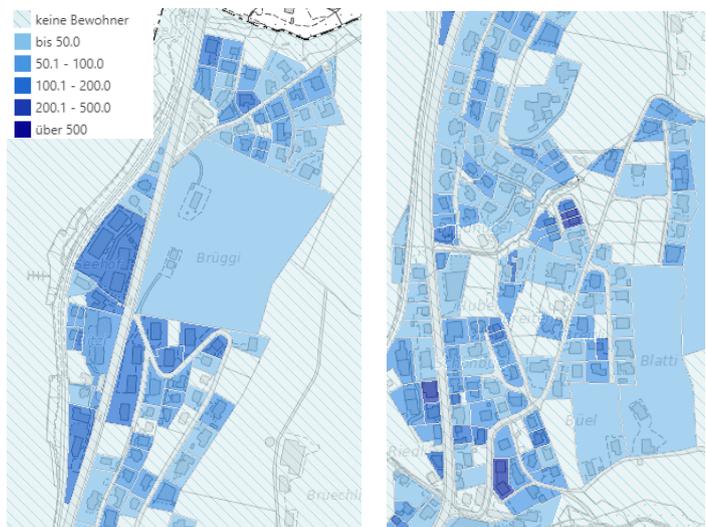
- Geschwungene und lineare Strassenzüge
- Klein- und mittelkörnige Bebauungsstruktur

Vollgeschosse VG Zwei- bis viergeschossige Bauten

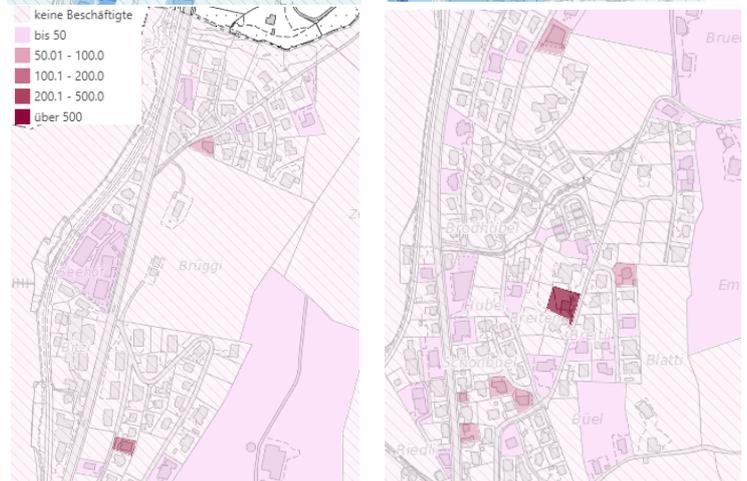
Nutzung Wohnen, Gewerbe (entlang Brünigstrasse)

- Freiraum
- Seezugang des Quartiers eher dürtig durch Trennelemente Brünigstrasse und Bahnlinie
 - Strassenraum aus Richtung Sarnen lange ohne Aufenthaltsqualität durch höher gesetzte Bauten ohne Bezug zur Strasse (--> Verbesserungspotenzial Langsamverkehrsverbindung zum Dorfkern)
 - Feinkörnigkeit der Bauten sowie Freiflächen am Hang sorgen für Durchblicke Richtung See
 - Grüne Matte Brüggi mit landwirtschaftlichen Bauten und ortstypischen Grünelementen

- Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)
- Im Norden des Quartiers mehrere Geschosswohnungsbauten mit Bewohnerdichte von ca. 100. Bew./ha
 - Feinkörnige Bauten eher mit tiefer Bewohnerdichte; tendenziell zunehmende in Richtung Dorfkern



- Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)
- Kaum Beschäftigte
 - Kleingewerbe entlang Brünigstrasse



- Gebäudealter und Raumnutzungsdichte ((Bew+VZA)/ha)
- Feinkörnige Bauten mehrheitlich aus Periode 1970 bis 1980
 - Überbauung Seehof aus dem Jahr 2013 mit Raumnutzungsdichte von 136 Raumn./ha
 - Historische Bauten entlang Brünigstrasse



1.6 Quartierteil F: Chilchweg

STECKBRIEF 6: CHILCHWEG

IST-SITUATION

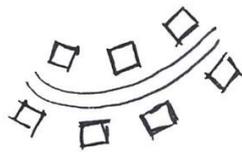
Verortung



Merkmale Quartier

- Kleines Wohnquartier ausserhalb des Siedlungskerns an Hanglage mit EHF und MFH
- Pilgerweg führt durch Quartier
- ÖV-Anbindung durch Postauto
- Relativ grosse eingezonte Fläche im Norden des Quartiers (siehe Anhang; Raum+)

Körnigkeit / Typologie Zweiseitige gewachsene Bebauung



Merkmale

- Kleinkörnige Bebauungsstruktur

Vollgeschosse VG

Zweigeschossige Bauten

Nutzung

Wohnen

Freiraum

- Anspruchsvolle, eher isolierende Lage durch Lage weit entfernt von Dorfkern Sachseln; zu berücksichtigen bei Neubauprojekten
- Gärten an Randlage z.T. mit dominierenden Stützmauern (mangelhafte landschaftliche Einbindung)

Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)

- Allgemein geringe Bewohnerdichte von 50 bis 100 Bew./ha

Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)

- Einzelne Beschäftigte bei landw. Betrieben

Gebäudealter und
Raumnutzungsdichte
((Bew+VZA)/ha)

- Bautätigkeit mehrheitlich in 1970er und 1990er Jahren
- Zwei Bauten nach dem Jahr 2000

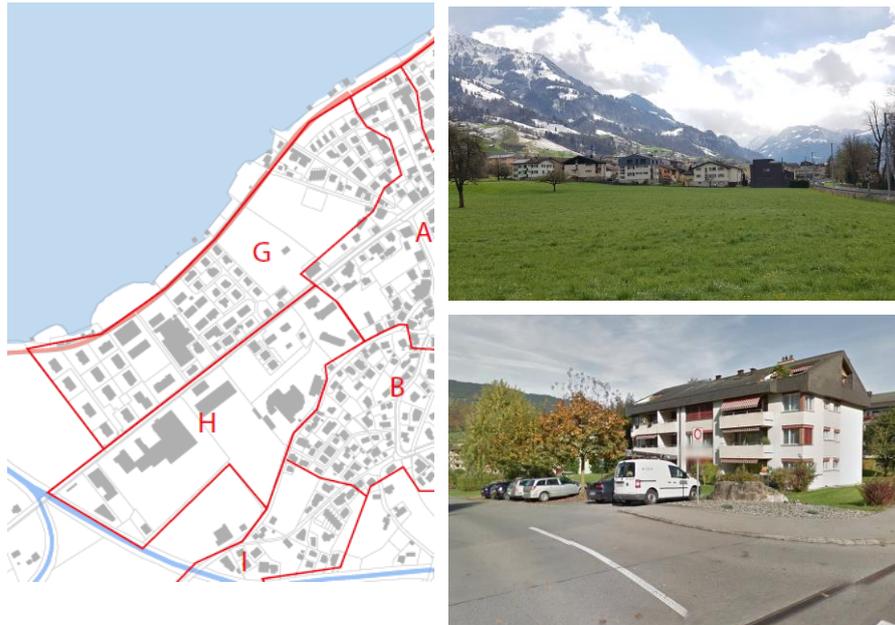


1.7 Quartierteil G: Haltenmatte/Chellersmatt/Feld

STECKBRIEF 7: CHELLERSMATT/FELD

IST-SITUATION

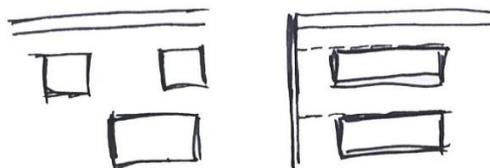
Verortung



Merkmale Quartier

- Quartier aufgelockert durch ortsbildprägende Grünfläche Chellersmatt (QP-Pflicht Chellersmatt; Touristikzone)
- Nordöstlich sowie südwestlich von Chellersmatt feinkörnige Wohnbauten (EFH, Reihenhäuser)
- Westliches Teilgebiet mit mittelkörnigen, drei- bis viergeschossigen Wohnbauten
- Bauten ohne Bezug zur Brünigstrasse
- Bauunternehmung (Garovi-Areal) und Möbelhersteller im westlichen Teilgebiet umgeben von Wohnbauten
- Garovi-Areal gemäss Raum+ als Innentwicklungsreserve
- Lage an See, dazwischen Bahnlinie, zwei Durchgänge über Bahnlinie
- Am Seeufer Seebadi

Körnigkeit / Typologie Sehr heterogen: Punktbauten, Zeilenbauten, strassenbegleitende Bebauung (Brünigstrasse)



Merkmale

- Im Osten teilweise kleinteilige Bebauungsstruktur. Häuser im Garten
- Mittelnährige Wohnbauten im westlichen Teilgebiet (Einheitliche Überbauungen)
- Mittelflächige Gewerbebauten im westlichen Teilgebiet mit offenen Lagerflächen

Vollgeschosse VG Zwei- bis viergeschossige Bauten

Nutzung Wohnen, Gewerbe

Freiraum

- Chellersmatt als wichtige, ortsbildprägender Freiraum, vereinzelt Hochstammbäume, wichtiger Sichtbezug zwischen Schulhaus zum See
- MFH im Südwesten umgeben von Hecken und Bäumen; teilweise jedoch mit unattraktivem Abstandsgrün zwischen Gebäuden

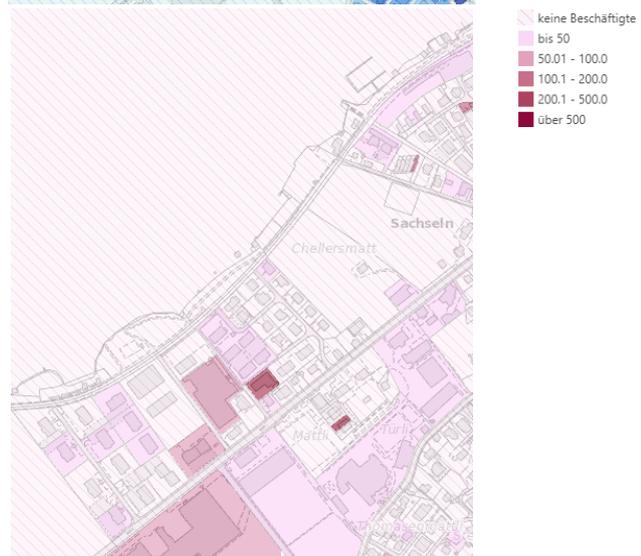
Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)

- Ein für Sachseln dichtes Quartier mit einer Bewohnerdichte von 100 bis 200 Bew./ha
- Gebäude in Nähe von Chellersmatt mit tieferer Bewohnerdichte



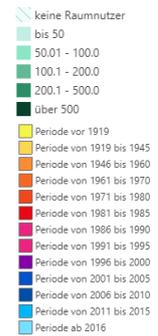
Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)

- Beschäftigtendichte von ca. 50 Besch./ha im Bereich der mitflächigen Gewerbebetriebe



Gebäudealter und
Raumnutzungsdichte
((Bew+VZA)/ha)

- MFH bei Pappelweg und Stucklistrasse aus den 1980er Jahren
- MFH bei Feldweg von 1998
- Im nordöstlichen Gebiet ältere Bauten entlang Seestrasse

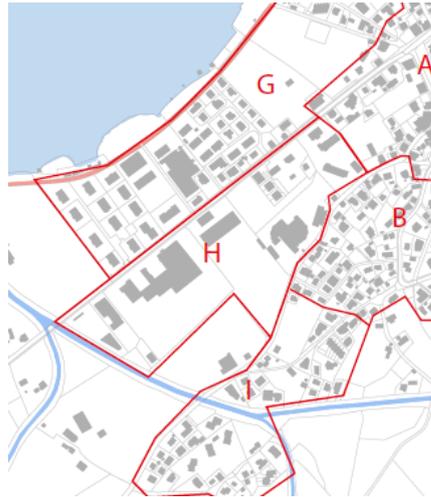


1.8 Quartierteil H: Schulanlage/Bio-Familia

STECKBRIEF 8: SCHULANLAGE/BIO-FAMILIA

IST-SITUATION

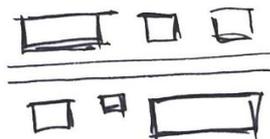
Verortung



Merkmale Quartier

- Heterogenes Quartier mit wichtigen Nutzungen (Gemeindehaus, Schulhäuser) und heterogener Bebauungsstruktur: grossflächigen Bauten (Schulgebäude Mattli, Bio-Familia), kleinflächige Bauten um Gemeindehaus (u.a. Schulhaus Türlü) sowie grossflächige Freiflächen/Sportflächen/Reserveflächen
- Freifläche südlich des Fussballfelds gemäss Raum+ als Fläche mit Innenentwicklungspotenzial ausgewiesen
- Hinter Bio-Familia kürzlich realisierte Parkflächen; in Raum+ als Aussenreserve festgelegt
- Teile des Gebiets mit öffentlichem Nutzungscharakter

Körnigkeit / Typologie Sehr heterogen, einseitige, offene oder geschlossene Bebauungsstruktur



Merkmale

- Schulgebäude (Campus mit verschiedenen Häusern) und mittel- bis grossflächige Gewerbe-/Industriebauten

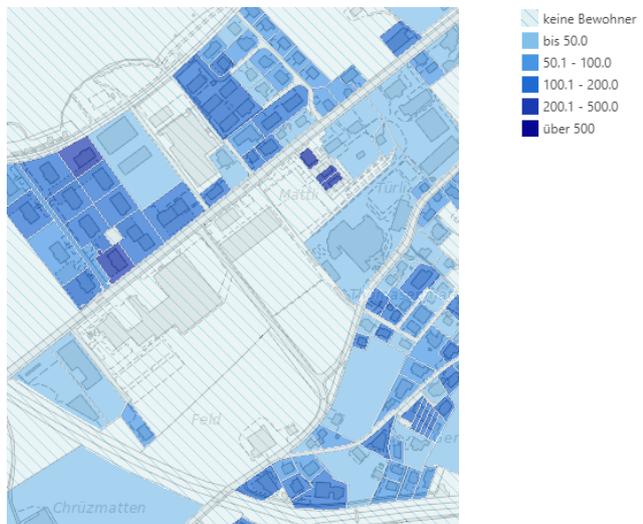
Vollgeschosse VG Sehr heterogen: Zwei- bis viergeschossige Bebauung (nicht von allen Gebäuden sind die Anzahl Geschosse bekannt)

Nutzung Schulhäuser, Sportanlagen, Gemeindehaus, Bio-Familia, Tankstelle

- Freiraum
- Wichtige Wegverbindung durch Schulcampus von unterer Seeebene bis zur Ebene Edisriederstrasse
 - Gebiet hinter Schulhaus Mattli wirkt leergeräumt; direkter Übergang in Landschaftskammer «Feld»; wenig Grünstruktur (Hecken, Bäume, Büsche)
 - Parkplätze hinter Bio-Familia stören die Qualität der Landschaftskammer «Feld»

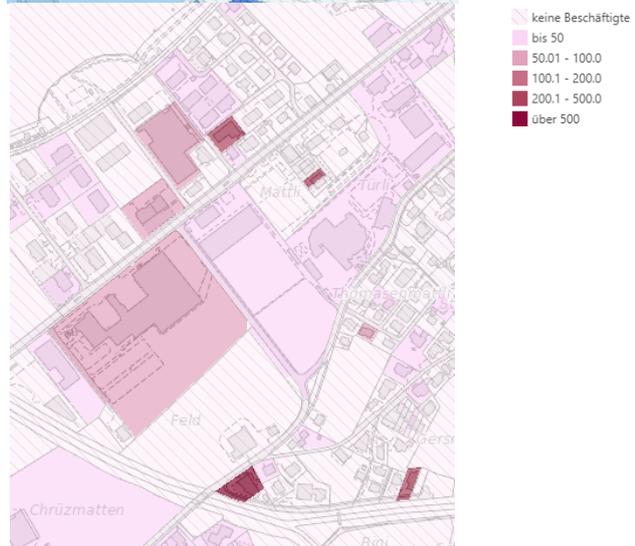
Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)

- Kaum Bewohnende im Quartier, da vorwiegend Zone öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Gewerbe.

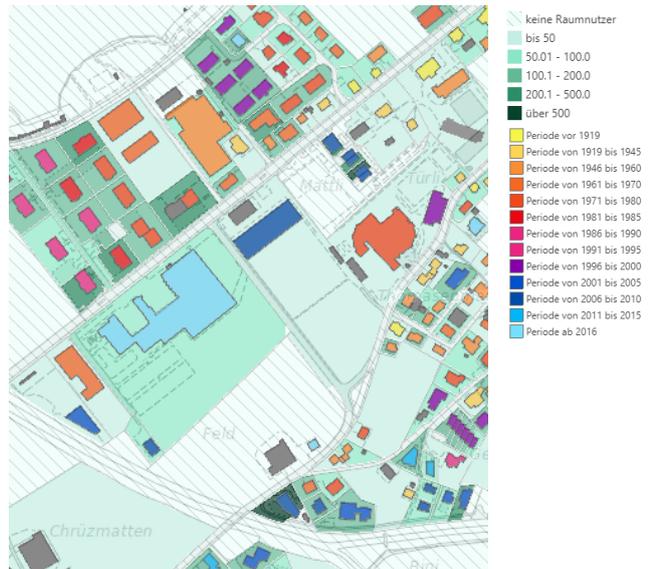


Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)

- Bio-Familia mit >200 Beschäftigten.



- Gebäudealter und Raumnutzungsdichte ((Bew+VZA)/ha)
- Umbau Bio-Familia im Jahr 2018
 - Im Bereich Gemeindehaus und Türlü Schulhaus verschiedene historische Gebäude

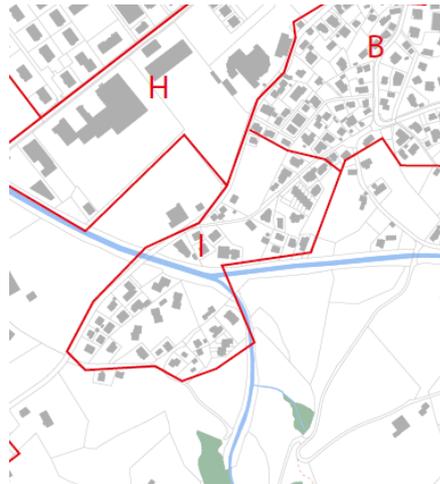


1.9 Quartierteil I: Gersmatt/Totenbüel

STECKBRIEF 9: GERSMATT/TOTENBÜEL

IST-SITUATION

Verortung



Merkmale Quartier

- Wenig dichtes Einfamilien- und Mehrfamilienhausquartier anschliessend an Dorfkern Alpnach
- Kleinkörnige Baustruktur aus Dorfkern zieht sich weiter und wurde von jüngeren Bauten oftmals aufgenommen
- Totenbüel an isolierter Lage; gemäss Raum+ zwei Flächen mit Innentwicklungspotenzial (anspruchsvolle Lage zu berücksichtigen bei Siedlungserweiterung)
- Steinibach fliesst mittig durch das Quartier

Körnigkeit / Typologie Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten



Merkmale

- Geschwungene und lineare Strassenzüge
- Kleinteilige Bebauungsstruktur
- Häuser im Garten

Vollgeschosse VG Zwei- bis dreigeschossige Bebauung

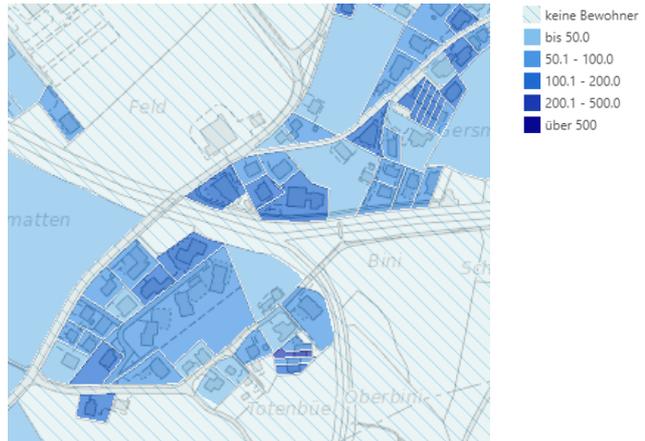
Nutzung Wohnen

Freiraum

- Mehrere Freiflächen zwischen Wohngebäuden mit ortstypischen Obstbäumen lockern Bebauung auf (Relikte)

Bewohnerdichte (Bewohner/ha)

- Vorwiegend tiefe Bewohnerdichte von <100 Bew./ha



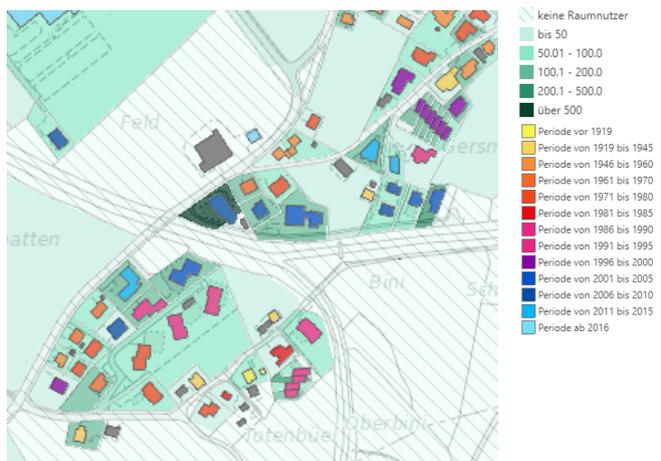
Beschäftigtendichte (Beschäftigte/ha)

- Beschäftigte in Mischzone an Edisriedstrasse



Gebäudealter und Raumnutzungsdichte ((Bew+VZA)/ha)

- Mehrere Bauten entstanden im Gebiet Gersmatt nach Jahr 2000
- Totenbüel entwickelte sich vorwiegend in 1970er und 1980er Jahre



1.10 Quartierteil J: Edisried

STECKBRIEF 10: EDISRIED

IST-SITUATION

Verortung



Merkmale Quartier

- Eigenständiger Ortsteil mit Kirche; alter Weilerkern (gut erhalten)
- Ortsuntypische Neubauten Chilchbreiten (Terrain, kein Garten, Garagen, MFH, strassenorientiert)
- An Strassenraum ausgerichtete, historische Bauten
- Gewachsene Baustruktur

Körnigkeit / Typologie Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten



Merkmale

- Kern mit Kirche
- Geschwungene und lineare Strassenzüge
- Kleinteilige Bebauungsstruktur, diverse Freiraumstruktur
- Häuser im Garten

Vollgeschosse VG Zwei- bis dreigeschossige Bebauung im Weilerkern
 Dreigeschossig mit Abgrabung (Garagenzufahrt) bei Chilchbreiten

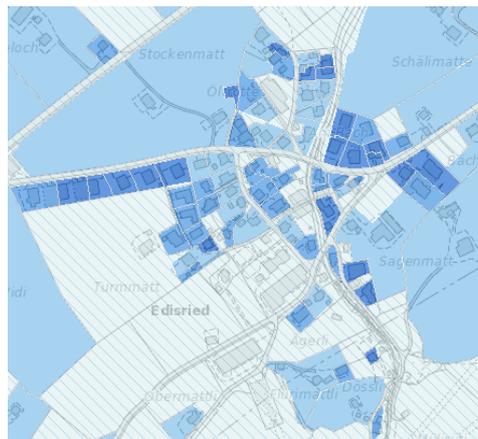
Nutzung Wohnen, Gewerbe

Freiraum

- Öffentlicher Raum im Dorfkern (Bäume, Platz als Begegnungsort)
- Ortstypische Gartenanlagen mit Stützmauern und Einfriedungen

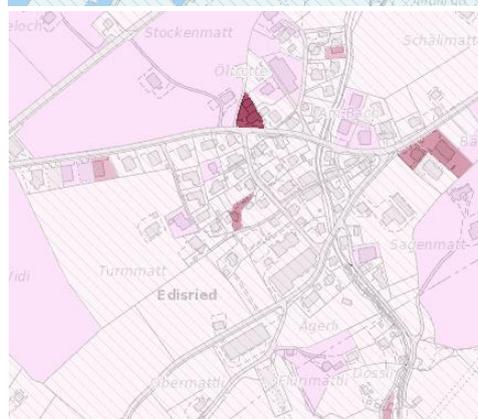
Bewohnerdichte (Bewohner/ha)

- Im Kern tiefe Bewohnerdichte von ca. 50 Bew./ha
- Höhere Bewohnerdichte von ca. 150 Bew./ha bei westlichem und östlichem Dorfeingang entlang Edisriedstrasse



Beschäftigtendichte (Beschäftigte/ha)

- Kaum Beschäftigte



Gebäudealter und Raumnutzungsdichte ((Bew+VZA)/ha)

- Gut erkennbare, verstreute, historische Bauten im Gesamten Kern; lockere Baustruktur
- Neuere Bauten weniger feinkörnig, nehmen unterschiedliche Firstausrichtung der historischen Bauten nicht auf; repetitive Struktur

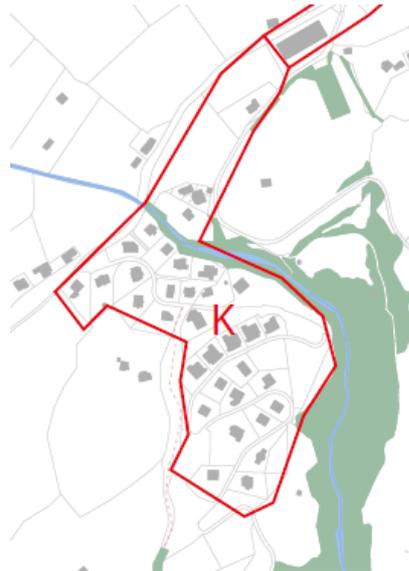


1.11 Quartierteil K: Obermattli/Spis/Chapfli

STECKBRIEF 11: OBERMATTLI/SPIS/CHAPFLI

IST-SITUATION

Verortung



Merkmale Quartier

- Wohnquartier mit EFH und MFH an isolierter Lage, teilweise starkes Gefälle
- Grosse Aussenreserve bei Obermattli (QP-Pflicht)
- Landhauszone Spis und Chapfli mit bestehenden Quartierplänen; Chapfli mit Aussenreservefläche

Körnigkeit / Typologie Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten



Merkmale

- Geschwungene Strassenzüge
- Kleinteilige Bebauungsstruktur

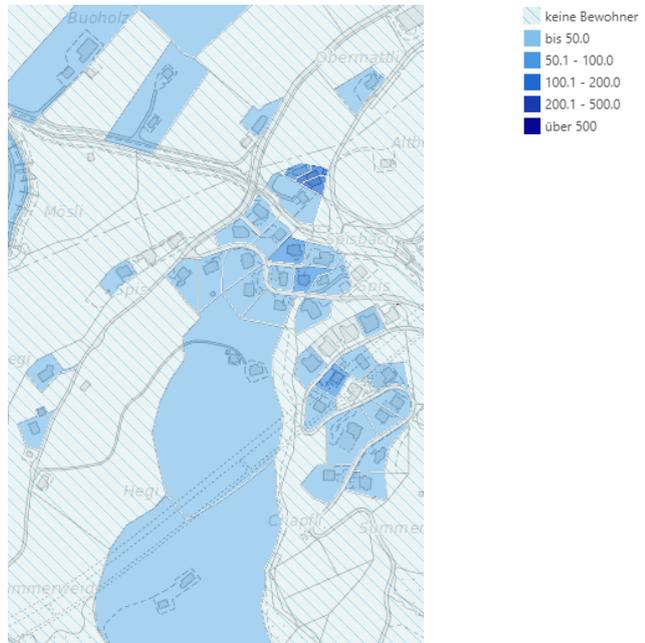
Vollgeschosse VG

Zwei- bis dreigeschossige Bebauung, Terrassenhäuser bei Chapfli

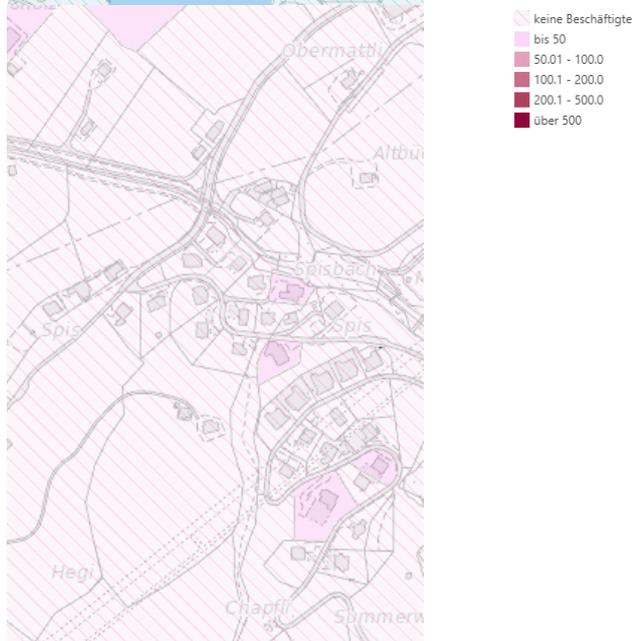
Nutzung Wohnen

Freiraum ▪ Bei Überbauung Obermattli ist auf Dimensionierung und Körnung der Bauten zu achten; von Brünigstrasse her gut sichtbar

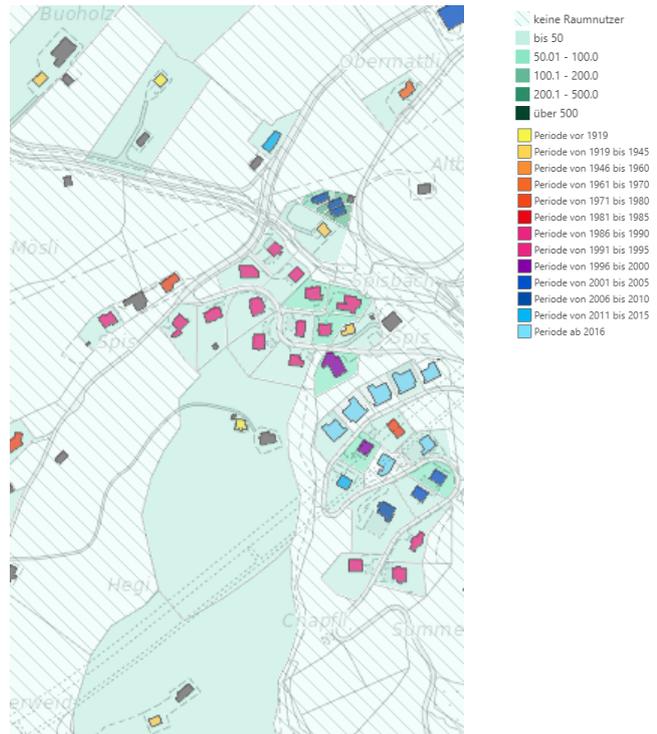
Bewohnerdichte (Bewohner/ha) ▪ Tiefe Bewohnerdichte von <50 Bew./ha



Beschäftigtendichte (Beschäftigte/ha) ▪ Kaum Beschäftigte



- Gebäudealter und Raumnutzungsdichte ((Bew+VZA)/ha)
- Allgemein junges Quartier
 - Gebiet Spis in 1990er Jahren bebaut
 - Terrassenhäuser aus dem Jahr 2016 im Gebiet Chapli



1.12 Quartierteil L: Gewerbegebiet Ewil Maxon / Hän- sigrüt

STECKBRIEF 12: EWIL MAXON / HÄNSIGRÜT

IST-SITUATION

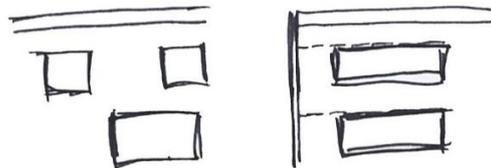
Verortung



Merkmale Quartier

- Quartier mit klein- und mittelflächigen Gewerbebauten südlich der Brünigstrasse (Hän-sigrüt) sowie wenige Wohnbaute im Nordosten entlang Strasse (abgewendet von Strasse)
- Industriebauten von Ewil Maxon mit für Sachseln untypischer Masstäblichkeit
- Quartier ohne räumlichen Bezug zu benachbartem Edisried oder Ewil (Grünzäsur dazwischen)
- Eingezonte Fläche Wichel (Problematik Überlastkorridor Sigetsbach)

Körnigkeit / Typologie Sehr heterogen: Punktbauten, Zeilenbauten, strassenbegleitende Bebauung (Brünigstrasse)



- Mittel- bis grossflächige Industrie- und Gewerbebauten
- Feinkörnige Wohnbauten im Nordosten

Vollgeschosse VG

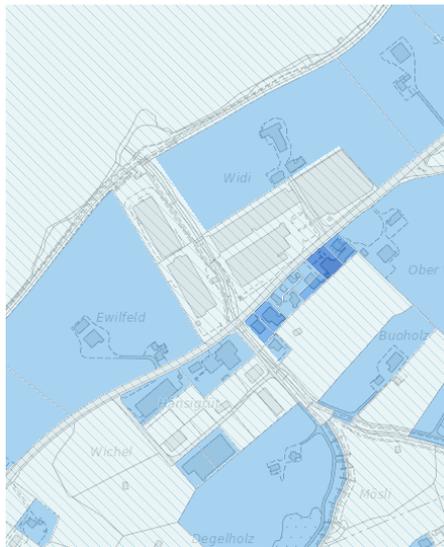
Sehr heterogen: Zwei- bis viergeschossige Bebauung (nicht von allen Gebäuden sind die Anzahl Geschosse bekannt)

Nutzung | Industrie, Gewerbe, Wohnen

- Freiraum
- Bäume als strukturgebende Elemente
 - Zu erhaltende Grünzäsur im Westen und Osten
 - Wenig Einbindung der Bauten in die Landschaft

Bewohnerdichte
 (Bewohner/ha)

- Lediglich in Mischzone im Nordosten einige Bewohnende



Beschäftigtendichte
 (Beschäftigte/ha)

- Sehr hohe Beschäftigtendichte von ca. 900 Besch./ha bei Ewil Maxon
- Tiefe Beschäftigtendichte von 50 bis 100 Besch./ha bei Hänsigrüt



Gebäudealter und
 Raumnutzungsdichte
 ((Bew+VZA)/ha)

- Bauten südlich der Brünigstrasse mehrheitlich aus 1970er Jahren
- Mittelflächige Gewerbebauten bei Hänsigrüt im Westen aus Periode 1996 bis 2000



1.13 Quartierteil M: Ewil

STECKBRIEF 13: EWIL

IST-SITUATION

Verortung



Merkmale Quartier

- Eigenständiger Ortsteil mit historischen Bauten sowie Kirche direkt an Brünigstrasse
- Campingplatz Ewil gegen See, abgewendet von Strasse
- Mittelflächige, jüngere Geschosswohnbauten im südlichen Dorfteil, direkt anschliessend an historischen Kern
- Mehrere Häuser direkt am See, westlich der Bahnlinie

Körnigkeit / Typologie Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten



Merkmale

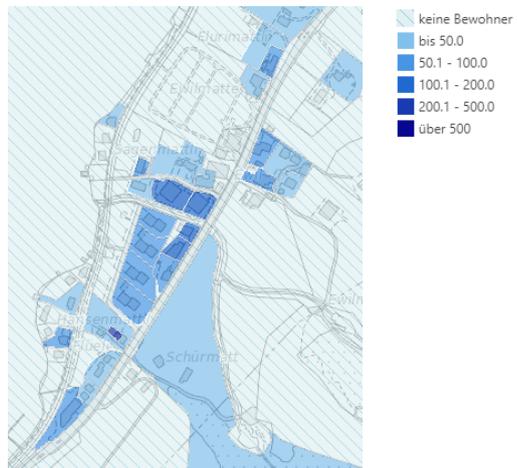
- Kern mit Kirche
- Kleinteilige Bebauungsstruktur

Vollgeschosse VG Zwei- bis dreigeschossige Bauten

Nutzung Wohnen, Kirche, Gewerbe, Camping

- Freiraum
- Bäume als stützendes Element im offenen Landschaftsraum gegen Ewil Maxon
 - Brünigstrasse sowie leichte Geländekante als Trennelemente im Kern
 - Freifläche zwischen Ewil (Industrie) und historischem Ewil (Dorf) als wichtige Grünzäsur und Siedlungstrennung
 - Ewil Dorf z.T. noch vielfältige, ortstypische Freirumstrukturen erhalten
 - Camping und moderne Wohngebiete
 - Raumplanerische Besonderheit: Bauten direkt am See (Bestandesgarantie?)

- Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)
- Mittelflächige Wohnbauten südlich des Kerns mit mittlerer Bewohnerdichte von ca. 160 Bew./ha
 - Reihenbauten im Süden mit eher tiefer Bewohnerdichte von ca. 60 Bew./ha



- Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)
- Lediglich im Kern erhöhte Beschäftigtendichte von ca. 106 Besch./ha



Gebäudealter und
Raumnutzungsdichte
((Bew+VZA)/ha)

- Historischer Kern sowie einzelne alte Bauten entlang Brünigstrasse
- Reihengebäude aus 1980er Jahre
- Wohnbauten direkt am See vorwiegend aus 1960er Jahre



1.14 Quartierteil N: Ried

STECKBRIEF 14: RIED

IST-SITUATION

Verortung



- Merkmale Quartier
- Wohnquartier mit EFH und MFH im Flussdelta
 - Kein räumlicher Bezug zu Sachseln; räumlich und funktional eher zu Giswil zugehörig
 - Direkte Lage am See; Hochwassergefahr

Körnigkeit / Typologie Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten



Merkmale

- Kern mit Kirche
- Kleinteilige Bebauungsstruktur

Vollgeschosse VG Zwei- bis dreigeschossige Bauten

Nutzung Wohnen, Kirche, Gewerbe, Camping

- Freiraum
- Private Gartenanlagen
 - Kaum direkter Sezugang; vorwiegend privat
 - Insbesondere Neubauten mit relativ viel befestigter Fläche (Parkfläche)

Bewohnerdichte
 (Bewohner/ha)

- Mehrheitlich tiefe Bewohnerdichte von 50 bis 100 Bew./ha



Beschäftigtendichte
 (Beschäftigte/ha)

- Kaum Beschäftigte



Gebäudealter und
 Raumnutzungsdichte
 ((Bew+VZA)/ha)

- Drei Hauptbauperioden ersichtlich: 1960er, Ende 1990er/Anfangs 2000, 2010 bis heute
- In den letzten Jahren starke Bautätigkeit



1.15 Quartierteil O: Flüeli Ranft

STECKBRIEF 15: FLÜELI RANFT

IST-SITUATION

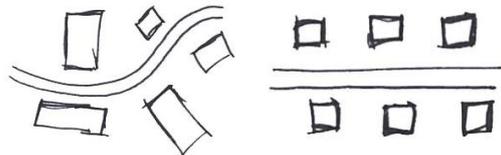
Verortung



Merkmale Quartier

- Teilgebiete im ISOS
- Wichtiger Wallfahrtsort (Geburtshaus und Wohnhaus Niklaus von Flüe); hohe touristische Bedeutung
- Im Dorfkern vermehrt ortstypische Gestaltung der Gebäude und Freiräume
- Wohngebiete in zwei- bis dreigeschossiger Wohnzone
- Neuere Bauten im Kern nehmen Kleinkörnigkeit von historischen Gebäuden auf

Körnigkeit / Typologie Gewachsene Strassenbebauung, Punktbauten



Merkmale

- Kern mit grossen Freiflächen (Ankunftssituation)
- Kleinteilige Bebauungsstruktur
- Hotel Pax Montana unüblich grossflächig; sticht heraus

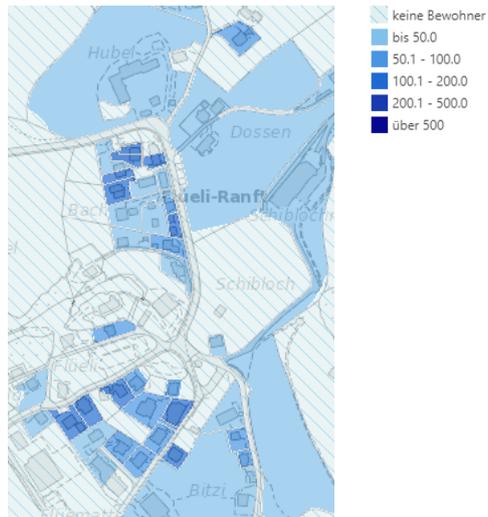
Vollgeschosse VG

Zwei- bis dreigeschossige Wohnbaute, mehrere – teilweise hohe – Sakralgebäude, Hotel Pax Montana mit fünf bis sechs Geschossen

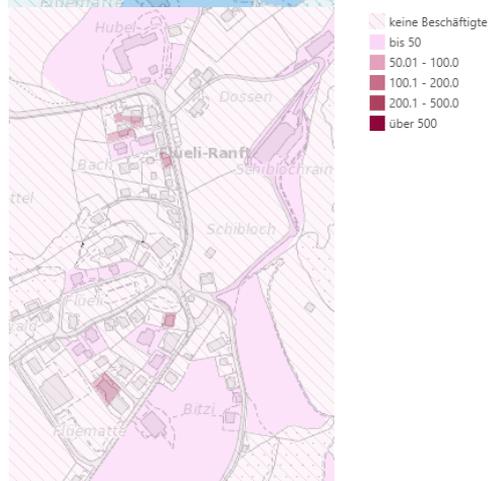
Nutzung Kirche, Tourismus, Hotel, Wohnen, Restaurant, Kiosk

- Freiraum
- Zweiteilung historischer Kern (Ankunft Wallfahrtsort Bruder Klaus, touristischer Rundgang im Dorf) und Wohngebiet «Bachgasse» jüngeren Datums etwas unterhalb (privat, kein touristisches Publikum).
 - Gestaltung der Kreuzung als Wallfahrtsankunftsort für viel Publikum (und Verkehr)

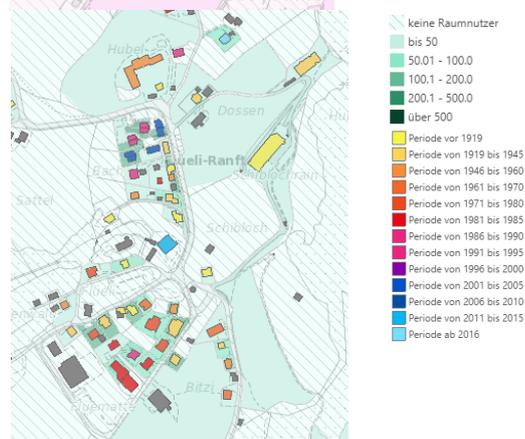
- Bewohnerdichte
(Bewohner/ha)
- Zwei erkennbare Wohngebiete: Am nördlichen Dorfeingang (Hanglage) sowie hinter Kern («Bachgasse»)
 - Allgemein tiefe Bewohnerdichte von 50 bis 100 Bew./ha



- Beschäftigtendichte
(Beschäftigte/ha)
- Wenige Beschäftigte; über ganzen Dorfteil verteilt, kein Cluster erkennbar
 - Hotel Pax Montana als wichtiger, lokaler Arbeitgeber



- Gebäudealter und
Raumnutzungsdichte
(Bew+VZA)/ha)
- Historische Gebäude verstreut
 - Erst im 20. Jh. entstand Siedlungskern
 - Entlang Bachgasse kompakte Siedlung mit jüngeren Bauten, jedoch wenig Dichte
 - Gebiet Pax Montana mit Dichte von 49 Rn/ha, restlicher Ortsteil mit Dichte von 26 Rn/ha.

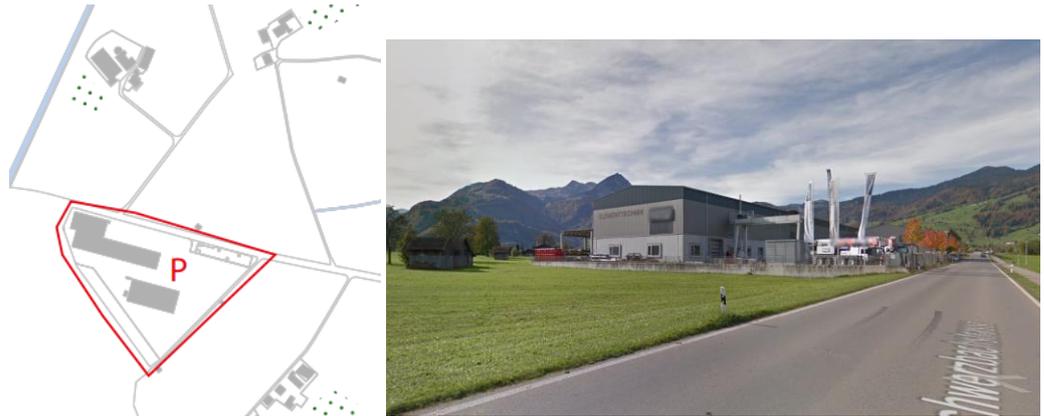


1.16 Quartierteil P: Diechtersmatt

STECKBRIEF 16: Diechtersmatt

IST-SITUATION

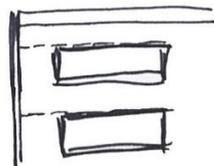
Verortung



Merkmale Quartier

- Gewerbegebiet bestehend aus einem einzigen Betrieb
- Industriebauten für die Umgebung untypische Massstäblichkeit
- Gewerbegebiet reicht über die Grenze Sachselns nach Giswil hinaus
- Quartier ohne räumlichen Bezug zu Giswil oder Sachseln (Grünzäsur dazwischen)

Körnigkeit / Typologie Zeilenbauten, strassenbegleitende grobkörnige Bebauung (Brünigstrasse)



- Mittel- bis grossflächige Industrie- und Gewerbebauten
grosse befestigte Lagerflächen

Vollgeschosse VG

Zweigeschossige Bebauung

Nutzung

Gewerbe

Freiraum

- Isolierte Lage, da räumlich durch Grünzäsuren getrennt von Giswil und Alpnach
- Umgeben von Landwirtschaftsland, grenzt an die Sarner Aa und befindet sich in der Nähe eines Flachmoors und regionales Schutzgebiet

Bewohnerdichte
 (Bewohner/ha)

- Keine Bewohnende



Beschäftigtendichte
 (Beschäftigte/ha)

- Auf Sachslers Boden werden keine Beschäftigten angezeigt, da der Gewerbebetrieb seinen Hauptsitz nicht an diesem Standort hat.



Gebäudealter und
 Raumnutzungsdichte
 ((Bew+VZA)/ha)

- Bestehend aus Bauten aus den 50er Jahren sowie neuen Gebäuden.

