

Masterplan Sachseln



Beilage Planungsbericht

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_Planungsbericht_mp
Auftragsnummer	876.251
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Prozess	4
1.2	Beilage «Planungsbericht»	4
2.	Gemeindeportrait	5
2.1	Portrait und historische Entwicklung Sachseln	5
2.2	Bevölkerungsentwicklung	9
2.3	Entwicklung Arbeitsplätze und Wirtschaft	10
2.4	Entwicklung Bau- und Wohnungswesen	12
2.5	Entwicklung Schüler:innen	14
3.	Quartieranalyse	16
3.1	Ortsteile, Quartiere und deren erwünschte Entwicklung	16
3.2	Quartiereinteilung	17
3.3	Innenentwicklungspotenziale nach <i>raum+</i>	17
3.4	Gebiete mit Vertiefungspotenzial	19
3.5	Bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot	21
3.6	Überprüfung Quartierpläne	22
4.	Siedlungstypen	23
4.1	Einteilung Siedlungstypen	23
4.1.1	Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit	25
4.1.2	Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit	26
4.1.3	Zentrumslagen	27
4.1.4	Historische Ortskerne	27
5.	Gewerbegebiete	29
5.1	Feld/Bio-Familia	29
5.2	Edisried/Obermattli	31
5.3	Ewil Maxon/Hänsigrüt/Wichel	33
5.4	Diechtersmatt	35
	Entwicklungspotenziale innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss <i>Raum+</i>	1
	Schwerpunktgebiet zur Innenentwicklung gemäss <i>Raum+</i>	7

1. Einführung

1.1 Prozess

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine herausfordernde Aufgabe und erfordert massgeschneiderte Lösungen in der Umsetzung. Aus diesem Grund wird in einem ersten Schritt ein Masterplan erarbeitet, welche als Grundlage für die nachfolgende Ortsplanungsrevision dient. Der Masterplan stellt eine Chance dar, geeignete Gebiete für die Innenentwicklung zu definieren, bestehende Qualitäten sowie Handlungsbedarf zu erkennen und zukunftsweisende Lösungen gemeinsam mit der Sachler Bevölkerung zu finden. Ausgehend von einer detaillierten Quartierbetrachtung, sollen konkrete Aussagen über die Entwicklung Sachselns in den Themenbereichen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Tourismus gemacht werden.

Die Erarbeitung des Masterplans erfolgt in drei Planungsphasen. In jeder dieser Phasen soll die Bevölkerung miteinbezogen werden. In der ersten und zweiten Phase sind Dialogveranstaltungen vorgesehen.

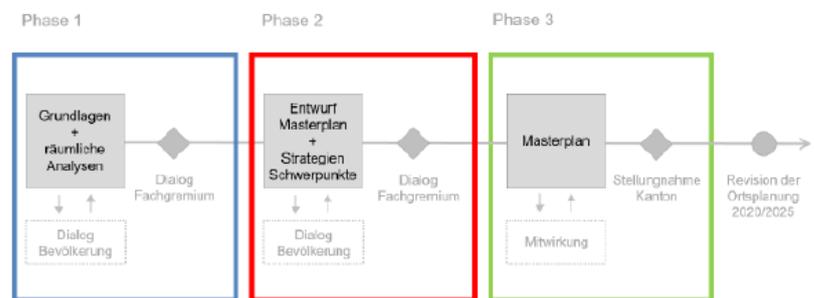


Abbildung 1: Ablauf einer Masterplanung in drei Phasen.

1.2 Beilage «Planungsbericht»

Der vorliegende Planungsbericht dient als ergänzendes Dokument zum Masterplan Sachseln. Die Beilage stellt zusammen mit der Quartieranalyse die Grundlage des Masterplans dar. Er bietet aufgrund von quantitative sowie qualitative Analysen einen Überblick über die Raumstrukturen der Gemeinde Sachseln und stellt das Fundament für die im Masterplan ausformulierten Ziele und Handlungsempfehlungen.

2. Gemeindeportrait

2.1 Portrait und historische Entwicklung Sachselsn

<hr/> <p>Kurzportrait</p>	<p>Sachselsn liegt am Südostufer des Sarnersees, wo sich auf dem Gemeindegebiet der geografische Mittelpunkt der Schweiz befindet. Sachselsn grenzt direkt an die Gemeinden Kerns, Lungern und Giswil und weist hohe bauliche Qualitäten auf. Neben dem gut erhaltenen, historischen Ortskern, welcher sich im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befindet, gehört auch der Wallfahrtsort Flüeli-Ranft zur Gemeinde. Dieser weist eine hohe touristische Bedeutung auf und gilt als nationaler Schwerpunkt des Kulturtourismus.</p> <p>Sachselsn selbst ist in die Dorfteile Sachselsn Dorf, dem Wallfahrtsort Flüeli-Ranft sowie in die beiden südlich gelegenen Weiler Edisried und Ewil unterteilt. Das Gemeindegebiet reicht bis zum südlichen Ufer des Sarnersees und den Zufluss des Sarnersee (Ortsteil Ried). In Sachselsn Dorf befindet sich eine Bahnhaltestelle der Zentralbahn sowie eine öffentliche Schiffstation. Ausserdem bestehen im Dorf Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Hotelangebote. Der Weiler Edisried besteht grösstenteils aus einem Wohnquartier, während sich in Ewil Gewerbe und Industrie (u.a. Maxon Motor AG) angesiedelt hat.</p> <p>Sachselsn zählt im Jahr 2019 5170 Einwohner, was eine Bevölkerungsdichte von 95.9 Einwohnenden pro km² ausmacht. Von der Gesamtfläche von 53,9 km² sind heute etwa 3.6 % Siedlungs-, 44.2 % Landwirtschaftsfläche und der Anteil an Wald und Gehölze beträgt 41,0 %¹.</p>
<hr/> <p>Landschaftliche Einbettung Sachselsn</p>	<p>Sachselsns Gemeindegebiet ist geprägt von einer traditionellen Streusiedlung und landwirtschaftlicher Nutzung mit hoher landschaftlicher Integration und identitätsstiftender Wirkung. Die Grünräume zwischen den Siedlungen sind dabei wichtige landschaftliche Elemente und als Kulturlächen, Natur- und Erholungsräume möglichst zu erhalten. Eine weitere Besonderheit und Qualität stellt der durchgehende öffentliche Weg am Seeufer dar. Der Sarnersee sowie die Zuflüsse sorgten derweil insbesondere beim Hochwasserereignis 2005 für grosse Schäden. Seither folgte eine Dorfplatzneugestaltung sowie erhebliche Hochwasserschutzprojekte. Naturgefahren sind unter diesen Voraussetzungen bei der Siedlungsentwicklung zwingend zu berücksichtigen.</p>
<hr/> <p>Positionierung im funktionalen Raum</p>	<p>Gemäss dem kantonalen Richtplan gehört Sachselsn zu den zentrumsnahen Gemeinden. Diese sind funktional eng mit dem Zentrum verknüpft, übernehmen wichtige Wohn- und Arbeitsfunktionen und stellen ein gutes Angebot der Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung (Ein-</p>

1. Bundesamt für Statistik (2021): Gemeindeporträts, Link: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/gemeinden/gemeindeportraets.html><https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraets-kennzahlen/gemeinden/gemeindeportraets.html>, Zugriff: 15.10.2021.

kauf, Freizeit, Bildung) sicher. Sie sind verkehrlich gut mit dem Zentrum, untereinander und gegen aussen vernetzt. Diese Orte tragen wesentlich zur Stärkung des Kantons als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bei, weisen aber auch touristische Schwerpunkte auf (Alpnach/Pilatus, Kerns/Melchsee-Frutt, Sachseln/Flüeli-Ranft).

So soll sich Sachseln zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort weiterentwickeln und eine gute Grundversorgung, wie auch die entsprechende Lebensqualität sicherstellen.

Die Grünräume zwischen den Siedlungen sind wichtige landschaftliche Elemente und als Kulturflächen, Natur- und Erholungsräume zu erhalten und zu stärken. Mit dem Sarnersee und seinem historischen Ortskern gehört Sachseln zum unteren Sarneraatal, welches eines der vier charakteristischen Identitätsräumen darstellt.

Historische Entwicklung Sachselns

Die erste urkundliche Erwähnung von Sachseln führt zurück ins Jahr 1173, auf den Hof «Saxhslen». Damals waren die Ländereien in Besitz des Grafen von Lenzburg, welcher um 1100 seinen Besitz an mehrere Klöster verkaufte. Im Jahr 1373 kauften sich die Dorfleute von den Klöstern frei. Um den Sarnersee waren jedoch bereits Siedlungen in der jüngeren Steinzeit (etwa 3000-1800 v. Chr.) errichtet worden sowie später von den Römern.

Die Pfarrkirche St. Theodul wurde erstmals 1234 urkundlich erwähnt. Doch erst ab 1487, als Niklaus von Flüe, auch bekannt als Bruder Klaus, darin beerdigt wurde, gewann die Kirche an Bekanntheit. Bruder Klaus war Bauer, Politiker, Richter und Offizier, der 1467 seine Familie verliess und fortan in der Ranftschlucht als Einsiedler lebte. Bereits zu Lebzeiten wurde Bruder Klaus verehrt und auch heute finden viele Pilger ihren Weg nach Flüeli-Ranft.

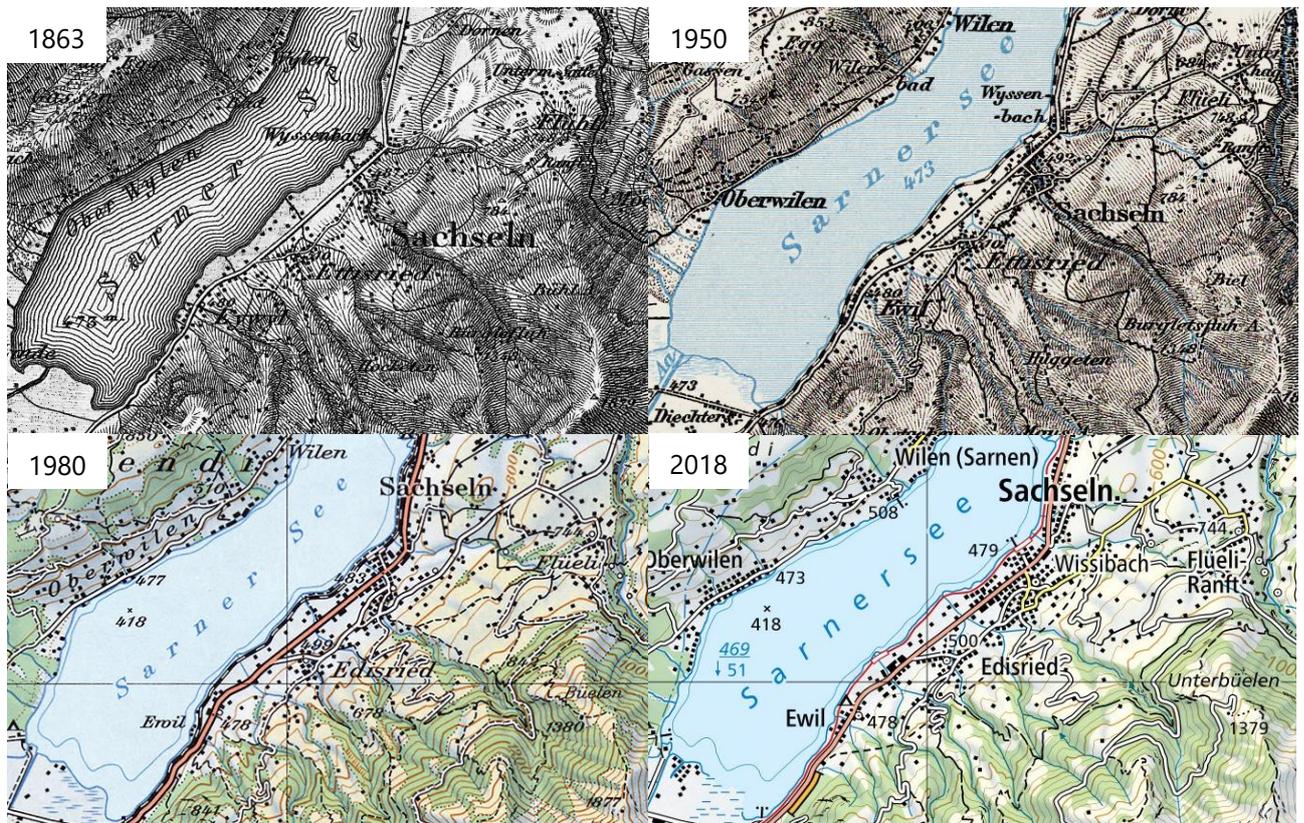


Abbildung 2: Zeitliche Entwicklung von Sachslen aus den Jahren 1863, 1950, 1980 und 2018. Quelle: swisstopo (13.09.2021).

Die Wallfahrt liess bereits im 15. und 16. Jh. Gasthäuser entstehen und brachte Sachslen zu Reichtum, was den Neubau der frühbarocken Kirche ermöglichte. Von der alten Kirche ist bloss noch ein Teil des Kirchturms übrig, welcher um zwei Stockwerke erhöht wurde. Weiter prägten Ackerbau und Viehzucht die dörfliche Wirtschaft bis in die Mitte des 20. Jahrhunderts. Der Bau der Brünigstrasse (um 1860) und der Anschluss an die Brünigbahn (1888) förderten den Fremdenverkehr und liessen Sachslen zum Kurort werden. Um 1900 entstand eine Holzwarenfabrik und infolge der kantonalen Industrieförderung in den 1950er und 60er Jahren siedelten sich weitere bedeutende Firmen in der Gemeinde an.

Die Industrialisierung brachte aber auch eine Zersiedelung und eine Verstädterung des früher geschlossenen Dorfbilds. Die leicht ansteigende Pilgerstrasse führte am Dorfbach entlang zur Kirche. Links und rechts flankiert von unterschiedlichen Herrenhäusern (Riegelbauten, Steinbauten, verschindelten Holzbauten). Der Dorfplatz und die Pilgerstrasse hörten bei der Brünigstrasse auf und gingen in die Bahnhofstrasse über, wo der Bahnhof wie heute noch den Abschluss bildet. 1988 wurde der

Dorfkern von Sachseln und der Weiler Flüeli-Ranft als Ortsbild von nationaler Bedeutung ins ISOS aufgenommen.²



Abbildung 3: Die Bahnhofstrasse in Sachseln als Teil des Pilgerweges und Teil des ISOS.
Quelle: ISOS (13.09.2021).

Ortstypische Bauformen und -materialien

Der alte Siedlungskern von Sachseln beinhaltet entlang der Pilgerstrasse noch immer traditionelle Holzbauten. Beidseitig des Weges von der Brünigstrasse bis zur Kirche stehen drei- bis viergeschossige Herrenhäuser und Gasthöfe aus dem 17. Jahrhundert. Die meisten Gebäude besitzen ein Satteldach, aber auch einige Krüppelwalmdächer sind vor allem im Dorfzentrum präsent. Die Dächer sind auf die Strasse ausgerichtet. Ausserdem weisen viele Häuser Lukarnen oder Zwerchhäuser auf. Die Fassade des ersten Stockwerks ist meist verputzt, während der Rest des Gebäudes mit Holzplatten gedeckt ist. Solche historischen Bauten sind vorwiegend zum Hang hin orientierten Dorflagen und entlang der Entwicklungsachse des 19. Jahrhunderts parallel zum Seeufer vorzufinden. Weiter weisen die Blockbauten, Bürgerhäuser und Gasthäuser im Bahnhofquartier mit Seeanstoss epochenspezifische Merkmale auf. Diese historischen Bauten im Dorfzentrum sind im ISOS aufgeführt, sind unter Schutz gestellt und umfassen Erhaltungsziele.

Mit grösserer Entfernung zum historischen Dorfzentrum weist das Gemeindebild immer modernere Gebäude auf. Es handelt sich dabei um typische Ein- oder Mehrfamilienhäuser mit Giebeldächern und anschließendem Garten. Entlang der Brünigstrasse haben sich heute neben neueren Gebäuden auch ein kleineres Gewerbegebiet angesiedelt. Besonders der Weiler Ewil ist sehr stark gewerblich und industriell geprägt mit

² Vgl. Bundesamt für Kultur BAK (2021): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Ortsbildschutz, Flüeli-Ranft (Sachseln).

nur einem geringen Anteil an Wohnhäuser. Im Gegensatz dazu besteht der nord-östlich gelegenen Weiler Edisried mehrheitlich aus Siedlungsgebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen.

Das erhöht gelegene Flüeli Ranft zeichnet sich durch einige wenige Wohnquartiere aus, welche stark landwirtschaftlich geprägt sind. Auffällig ist das grosse Kurhotel Paxmontana mit Park- und Alleenanlage. Das Zentrum zeichnet sich durch Häuser im Chaletstil aus. Ausserdem befinden sich in Gehdistanz die Wallfahrtskapellen die im 15. und 16. Jahrhundert erbaut wurden, wobei sich Teile der St. Niklaus-Kapelle bis auf das 14. Jahrhundert zurückverfolgen lassen. Besonders architektonische Qualitäten und kulturhistorische Bedeutung weisen laut ISOS die Wallfahrtskapellen, das Wohn- und Geburtshaus von Bruder Klaus und das Kurhotel auf, sowie der gesamte Ort als Pilgerstätte und Wanderziel³.

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Im kantonalen Richtplan OW ist ein Szenario für das Bevölkerungswachstum festgelegt, wonach die zentrumsnahen Gemeinden Alpnach, Sachseln und Kerns weiterwachsen, sich das Wachstum aber gegenüber den letzten Jahren verlangsamt.

Die Ständige Wohnbevölkerung nahm in den letzten 20 Jahren in Sachseln kontinuierlich zu. Die Zahl der ständigen Einwohner stieg von 3896 auf 5170 Einwohner an. Im Zeitabschnitt zwischen 1996 und 2000 kam es zu einer zwischenzeitlichen Stabilisation der Einwohnerzahl und in den Jahren zwischen 2004 und 2008, sowie 2014 und 2018 ist ein verlangsamtes Wachstum ersichtlich.

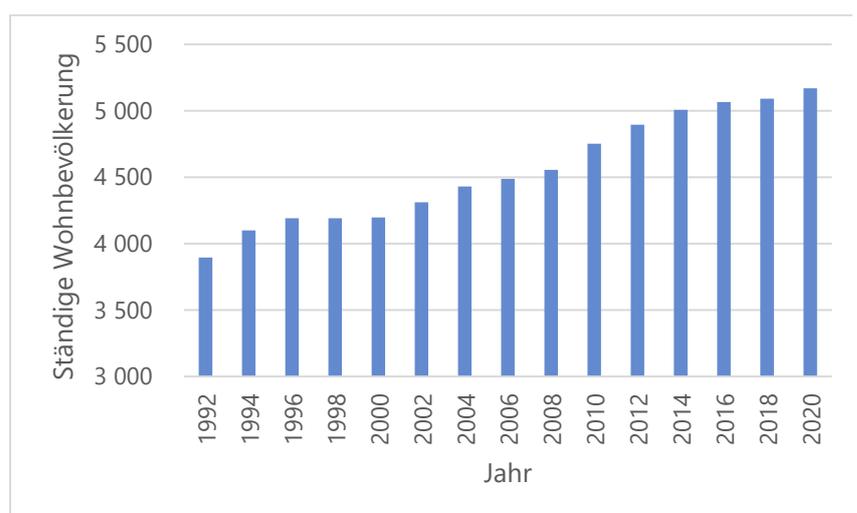


Abbildung 4: Bezeichnung hier eingeben

³ Vgl. Bundesamt für Kultur BAK (2021): Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und Ortsbildschutz, Flüeli-Ranft (Sachseln).

Im Vergleich zum Kanton ist in den letzten 30 Jahren in Sachseln ein vergleichbares Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung ersichtlich (vgl. Tabelle 1 und Tabelle 2). Besonders in den Zeithorizonten 1992-2002 und 2012-2020 entspricht das Wachstum dem kantonalen Durchschnitt. In der Periode 2001-2012 ist mit rund +3.5 % ein leicht höheres Wachstum ersichtlich.

Sachseln

Jahr	Ständige Wohnbevölkerung	Zunahme Vorperiode		Zeitspanne
		absolut	in %	
1992	3'896		100	
2002	4'312	416	10.68	10
2012	4'896	584	13.54	10
2020	5'170	274	5.59	8

Tabelle 1: Die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Sachseln von 1992 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: Bundesamt für Statistik: Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung nach Bezirken und Gemeinden, 1991-2020 (08.09.2021).

Kanton Obwalden

Jahr	Ständige Wohnbevölkerung	Zunahme Vorperiode		in Jahre
		absolut	in %	
1992	29'712		100	
2002	32'678	2'966	9.98	10
2012	35'885	3'207	9.81	10
2020	37'930	2'045	5.69	8

Tabelle 2: Die ständige Wohnbevölkerung des Kantons Obwaldens von 1992 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen. Quelle: Bundesamt für Statistik: Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung nach Bezirken und Gemeinden, 1991-2020 (08.09.2021).

2.3 Entwicklung Arbeitsplätze und Wirtschaft

Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass bezüglich Arbeitsplatzentwicklung eine Prognose schwierig ist. Der Kanton geht davon aus, dass die Arbeitsplatz- und die Bevölkerungsentwicklung zusammenhängen und proportional verlaufen werden. Das bedeutet, dass sich die

Arbeitsplatzentwicklung in Sachseln analog zur Bevölkerungsentwicklung verlangsamen wird.

Über die Zeitspanne zwischen 2011 und 2018 ist eine relativ stabile Anzahl Beschäftigte und Anzahl Arbeitsplätze festzustellen (vgl. Abbildung 5).

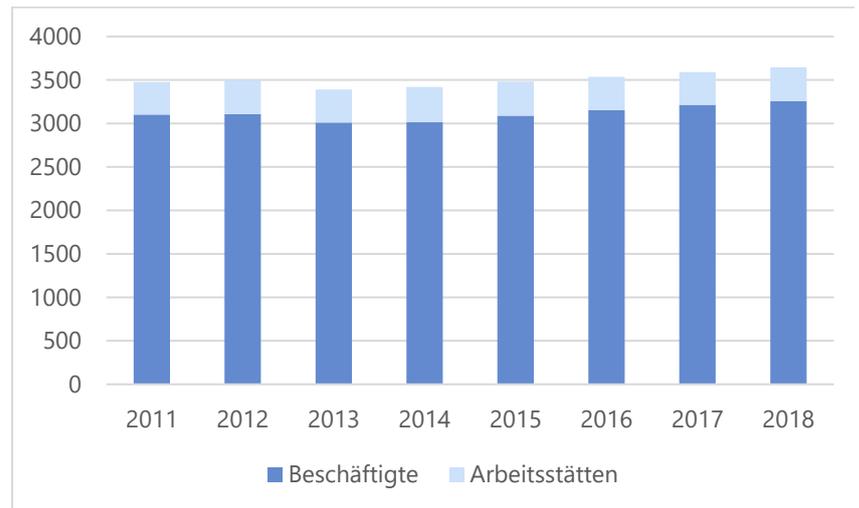


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl Beschäftigte und Anzahl Arbeitsstätten in Sachseln im Zeithorizont von 2011 bis 2018. Quelle: Bundesamt für Statistik, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor, 2011-2018 (18.10.2021).

Die Beschäftigten sind vor allem im 2. Sektor (Industrie und Gewerbe) tätig. Der 3. Sektor (Dienstleistungssektor) ist mit einem Anteil von 32.1 % bei den Beschäftigten ebenfalls stark vertreten, wobei hier der Anteil an Arbeitsstätten mit 14.9 % deutlich geringer ist. Im 1. Sektor, welcher u.a. die Landwirtschaft beinhaltet, sind mit 6.2 % nur sehr wenig Arbeitnehmer:innen beschäftigt, während rund 18.8 % der Arbeitsstätten Landwirtschaftsbetriebe sind.

Der Frauenanteil macht nur 41.9 % aller Beschäftigten aus. Vor allem im 1. Sektor mit 4.1 % ist der Frauenanteil sehr gering. Im 2. Sektor machen die Frauen mit einem Anteil von 54 % mehr als die Hälfte der Beschäftigten aus (vgl. Tabelle 3).

	Anzahl	Nach Wirtschaftssektoren in %		
		1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor
Beschäftigte	3257	6.2	61.7	32.1
Beschäftigte Frauen	1575	4.1	54	41.9
Arbeitsstätten	388	18.8	14.9	66.2

Tabelle 3: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen im Jahr 2018 in der Gemeinde Sachseln auf die Wirtschaftssektoren. Quelle: Bundesamt für Statistik, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor, 2011-2018 (18.10.2021).

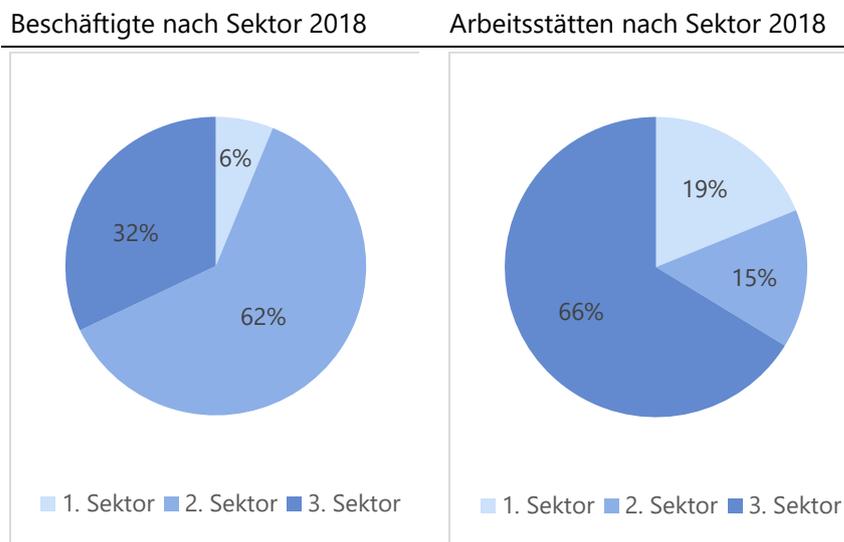


Abbildung 6: Verteilung der Beschäftigten und Arbeitsstätten nach Sektor im Jahr 2018. Quelle: Bundesamt für Statistik (18.10.2021).

2.4 Entwicklung Bau- und Wohnungswesen

Entwicklung der unterschiedlichen Gebäudearten

Auf der Website des Bundesamtes für Statistik stammen die neusten Daten zum Thema bewohnte Wohnungen nach Gebäudeart aus dem Jahr 2000. Sachseln entspricht dabei ungefähr dem kantonalen Durchschnitt, wobei Sachseln im Vergleich zum Kanton Obwalden prozentual mehr Mehrfamilienhäuser aufweist.

		Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Andere Wohngebäude	Totale Anzahl Gebäude
Sachseln	absolut	308	314	672	286	1 580
	in Prozent	19	20	43	18	100
Kanton Obwalden	absolut	2 712	2 072	4 136	2 888	11 808
	in Prozent	23	18	35	24	100

Tabelle 4: Bewohnte Wohnungen in Sachseln und dem Kanton Obwalden nach Gebäudeart aus dem Jahr 2000. Quelle: Bundesamt für Statistik (18.10.2021).

Im Zeithorizont zwischen 2013 und 2019 ist in Sachseln ein kontinuierlicher Anstieg der Mehrfamilienhäuser ersichtlich. Insgesamt wurden in dieser Periode 47 Mehrfamilienhäuser erbaut. Im gleichen Zeithorizont nahm die Zahl an Einfamilienhäusern vergleichsweise nur um 16 Bauten zu. Dies ist eine geringere Zunahme im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt.

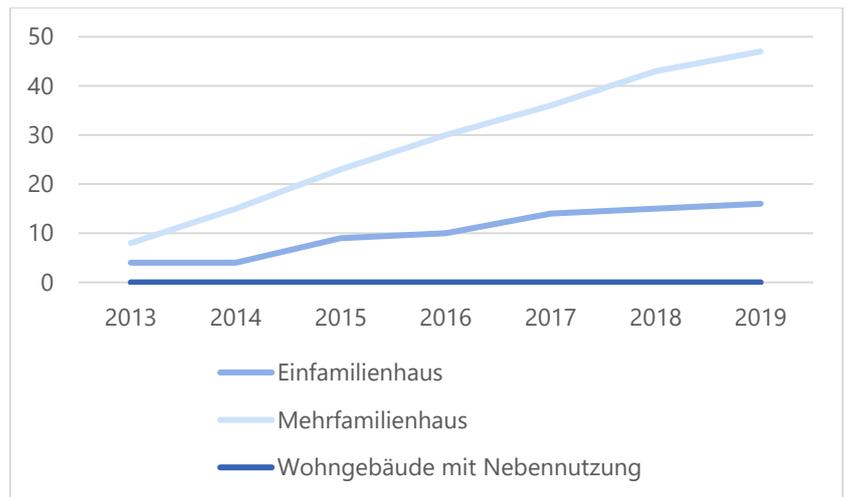


Abbildung 7: Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen in der Gemeinde Sachseln im Zeitraum 2013 bis 2019. Quelle: Bundesamt für Statistik (18.10.2021).

Entwicklung Leerstand

Die Anzahl leerstehenden Wohnungen verhielt sich im Kanton Obwalden in den vergangenen 15 Jahren sehr dynamisch. Tendenziell ist eine Zunahme der Leerstände zwischen 1996 und 2000 sichtbar sowie ein erneuter Anstieg zwischen 2008 und 2012 (vgl. Abbildung 8). Im Vergleich sind die Anzahl leerstehenden Wohnungen in Sachseln zwischen 1995-2018 konstant tief geblieben. Erst ab 2018 kam es zu einem starken Anstieg der leerstehenden Wohnung, wobei seit dem Jahr 2020 erneut eine Abnahme sichtbar wird.

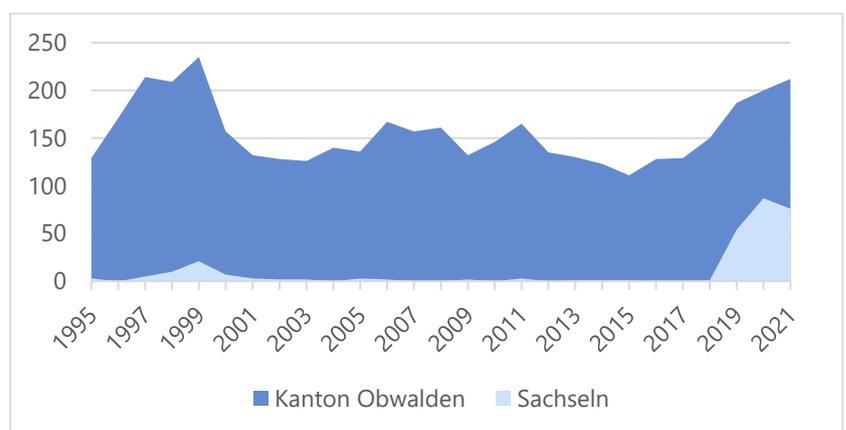


Abbildung 8: Leer stehende Wohnungen im Vergleich Kanton Obwalden und Gemeinde Sachseln zwischen 1995 und 2021. Quelle: Bundesamt für Statistik (18.10.2021).

Interessant ist diesbezüglich, dass in der Vergangenheit vor allem Mietwohnungen vom Leerstand betroffen waren. Erst ab 2018 sind vermehrt auch Eigentumswohnungen betroffen.

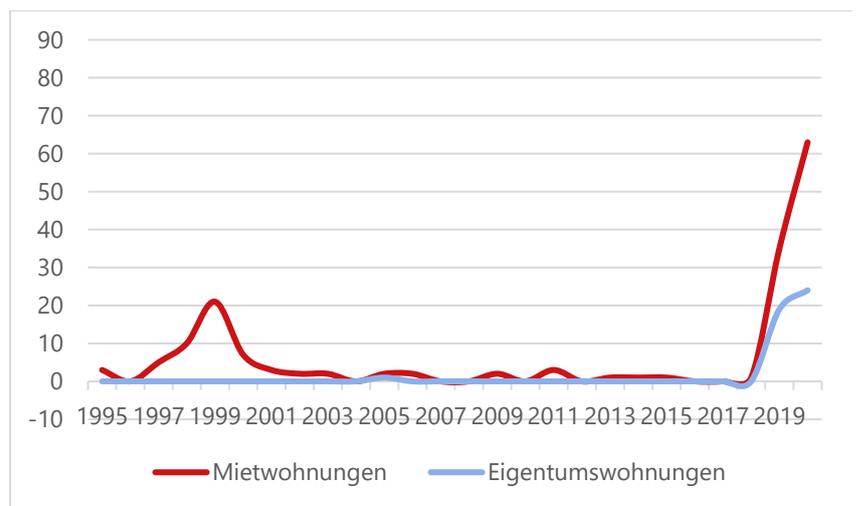


Abbildung 9: Leerstehende Miet- und Eigentumswohnung in der Gemeinde Sachseln zwischen den Jahren 1995 und 2020. Quelle: Bundesamt für Statistik (13.09.2021).

2.5 Entwicklung Schüler:innen

Im Bereich der Entwicklung der Schüler:innen und Studierenden sind seit dem Jahr 2010 in Sachseln nur geringe Änderungen ersichtlich. Am auffälligsten sind die Schwankungen auf der Stufe Primarschule und Orientierungsschule. Bei der Primarschule betrug die Differenz zwischen zwei Jahrgängen in den Jahren 2017/18 und 2018/19 bis zu 40 Schüler:innen, was bis zu zwei Schulklassen ausmachen kann (vgl. Abbildung 10). Auf Orientierungsschulstufe ist nach einem Abwärtstrend von 2013/14 bis 2016/17 wieder eine Stabilisierung ersichtlich.

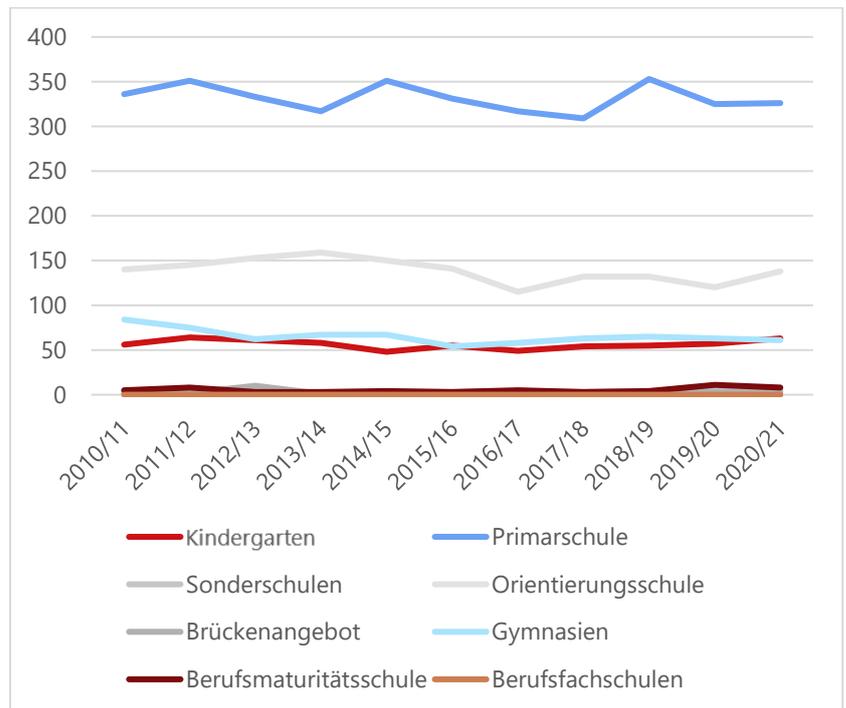


Abbildung 10: Darstellung der Schulstufen nach Anzahl Schüler:innen und Studierende in Sachseln von 2010 bis 2021. Quelle: Kanton Obwalden, Bildungs- und Beratungsstatistik 2010-2021 (18.10.2021).

3. Quartieranalyse

3.1 Ortsteile, Quartiere und deren erwünschte Entwicklung

Aussagen kantonaler Richtplan	<p>Der Kantonale Richtplan hat für zentrumsnahe Gemeinden, zu denen Sachseln dazu gezählt wird, eine weitere Entwicklung zu attraktiven Wohn- und Arbeitsstandorten vorgesehen. Diese Gemeinden weisen eine gute Grundversorgung mit entsprechender Lebensqualität auf und sind funktional eng mit dem Zentrum Sarnen verknüpft.</p>
Ortstypisches und ökologisches Bauen vorantreiben	<p>Nachfolgend wird auf einzelne Erkenntnisse aus den Bevölkerungsveranstaltungen näher eingegangen:</p> <p>Es hat sich gezeigt, dass die Sachslener Bevölkerung hohen Wert auf den Erhalt der bestehenden hohen Siedlungsqualität legt. Die Identität und Qualität von Sachseln ist heute insbesondere im alten Dorfkern mit historischen, feinkörnigen Bauten für die Bevölkerung spür- und sichtbar. Viele Teilnehmenden wiesen auch darauf hin, dass Vorgaben betreffend ökologisches Bauen gemacht werden sollten. Dazu gehört etwa eine Verpflichtung zum Begrünen von Flachdächern sowie Bestimmungen zu Grünflächen in Gartenanlagen (Stichwort «Geröllhalden, Schotterwüsten»).</p>
Areale für bauliche Entwicklungen	<p>In Zusammenhang mit dem Thema Biodiversität wurde auch gewünscht, dass die Gemeinde selbst noch aktiver wird. Gemeindeeigene Grünflächen könnten als Biodiversitätsflächen daherkommen; dies etwa anstatt der Rabatte wie heute beim Dorfplatz. Auch bei der Sensibilisierung der Bevölkerung bezüglich Biodiversität könnte die Gemeinde noch aktiver werden.</p>
Sporthalle / Mehrzweckhalle	<p>In Gruppendiskussionen wurde unter anderem die zukünftige Entwicklung des Reinhard Areals besprochen. Bei diesem können sich viele Personen eine gemischte Nutzung mit Gewerbe und Wohnen vorstellen. Auch das Garovi Areal wurde von mehreren Personen als Gebiet für eine mögliche bauliche Entwicklung mit gemischter Nutzung genannt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welcher Form zusätzliche Anreize für eine zukunftsgerichtete Entwicklung geschaffen werden sollen.</p>
Sporthalle / Mehrzweckhalle	<p>Vielfach wurde der Wunsch nach einer neuen Sporthalle geäussert. Das Bedürfnis nach einer modernen Anlage für Indoorsport sei da. Die Halle könnte auch als Mehrzweckhalle daherkommen, damit auch für Vereinsnähe oder kulturelle Veranstaltungen eine geeignete Infrastruktur besteht. Als Standort wurde u.a. das Gebiet im Süden des Schulhaus Mattli an der Edisriedstrasse, der Parkplatz bei Bio-Familia sowie das Reinhard Areal genannt.</p>

3.2 Quartiereinteilung

Die Erkenntnisse aus den Bevölkerungsveranstaltungen flossen in die Quartieranalyse ein. In dieser 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.

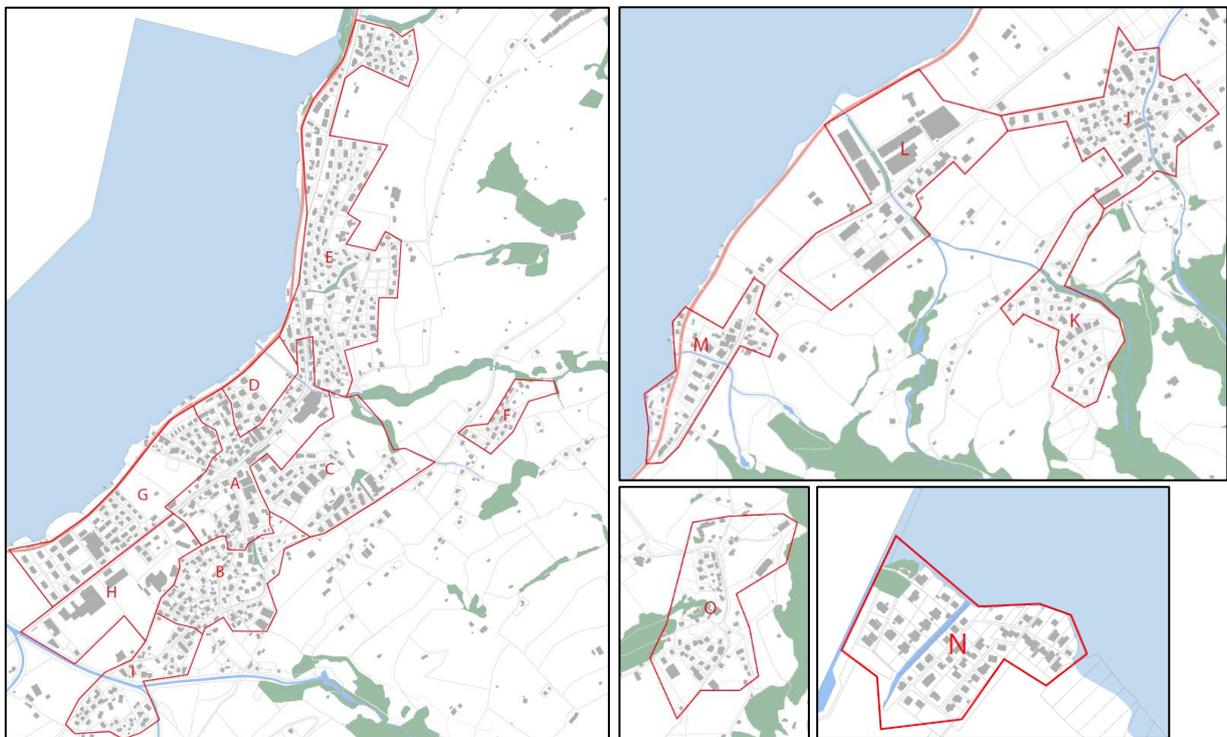


Abbildung 11: Quartiereinteilung Sachseln; vgl. Beilage «Quartieranalyse»

3.3 Innenentwicklungspotenziale nach *raum+*

Qualitätsvolle Innenentwicklung

Durch eine Siedlungsentwicklung nach innen werden Potenziale in bereits bestehenden Siedlungsgebieten genutzt. Dabei gilt es zu erörtern, welche Gebiete für eine Innenentwicklung geeignet sind, denn es sind nicht alle Ortsteile für eine dichtere Bebauung geeignet. Bei der Identifikation solcher Gebiete sind weitere Elemente wie Freiräume, Mobilitätsangebote, Parkierungsmöglichkeiten etc. miteinbezogen werden. Indem eine Abwägung zwischen bestehenden identitätsstiftenden Qualitäten

und einer Verdichtung getroffen kann eine qualitätsvolle Innenentwicklung angestrebt werden.

raum+ *Raum+* ist eine Plattform und Methode der ETHZ, welche zur Übersicht von Siedlungsreserven innerhalb einer Gemeinde beiträgt. Fokus wird dabei auf die weitgehend bebauten Gebiete gelegt, sodass die Landschaft geschont und zu weniger Verkehr, tieferen Infrastrukturkosten sowie einem geringeren Energieverbrauch beigetragen wird. Durch *raum+* werden mobilisierungsrelevante Eigenschaften wie beispielsweise die aktuelle Nutzung der Areale, der Stand der Planung und Erschliessung, eventuelle Entwicklungserschwerisse, das Eigentümerinteresse, die Nachfrage und die Verfügbarkeit erfasst, um dessen Aktivierungspotential übersichtlich darstellen zu können.

Potenzialtypen nach *raum+*

Durch *raum+* werden in den rechtskräftigen folgende Potenzialtypen erfasst:

- **Baulücken:** Bei diesen Bauzonen handelt es sich um baureife Einzelbauplätze.
- **Innenentwicklungspotenziale:** Es handelt sich dabei um grössere und teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiete, welche komplexere Problem- und Vorbereitungs-schritte umfassen.
- **Aussenreserven:** Bei jenen Bauzonen handelt es sich um grössere unbebaute Flächen ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, welche meist mit geringerem Aufwand entwickelt werden können, die Erschliessung jedoch nicht immer gegeben ist.

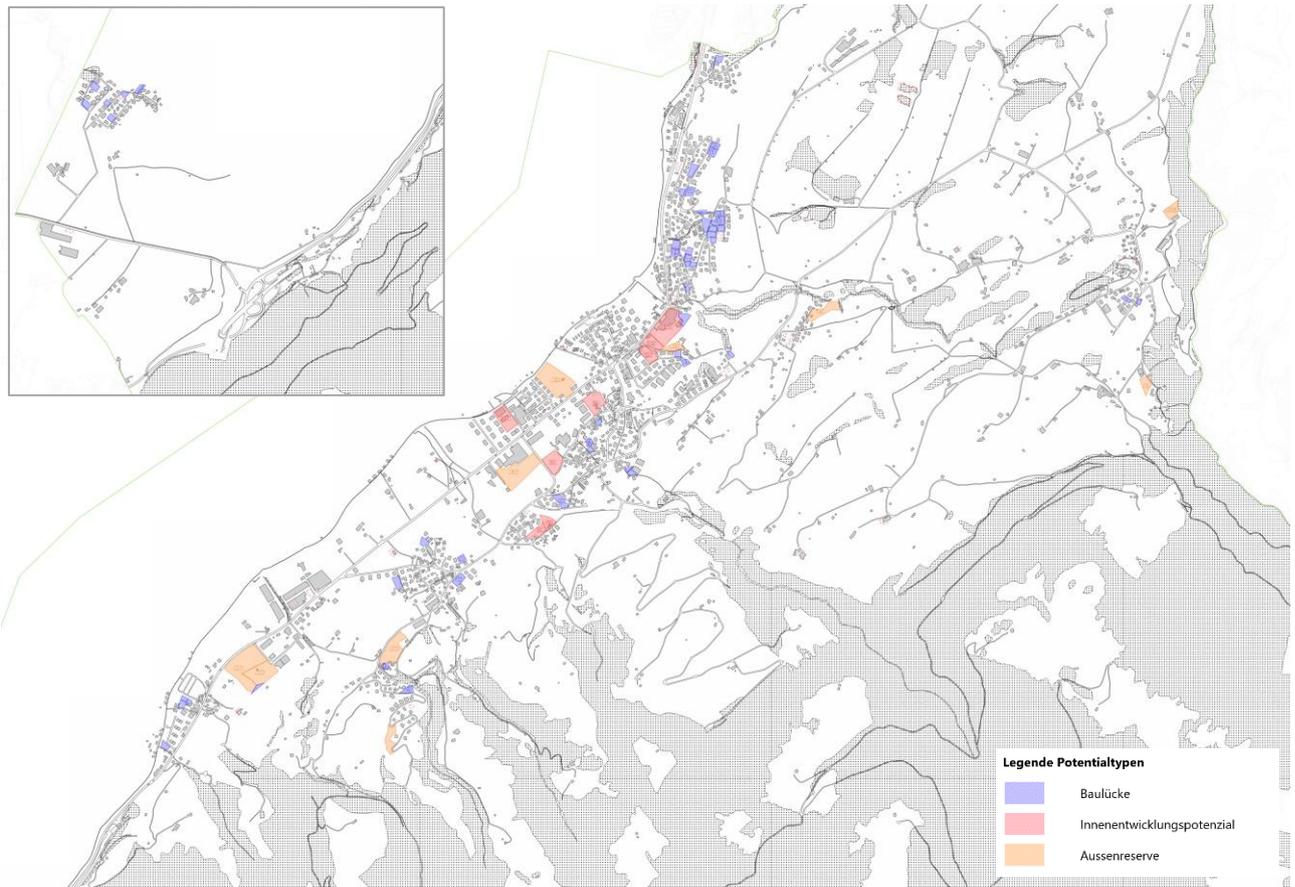


Abbildung 12: Karte mit den Potentialtypen nach raum+. Quelle: raum+. Siehe Anhang für grossen Planausschnitt.

3.4 Gebiete mit Vertiefungspotenzial

Ausgehend von der räumlichen Analyse sowie Diskussionen mit der Bevölkerung haben sich verschiedene Gebiete mit Vertiefungspotenzial ergeben.

Strassenachse Brünigstrasse – Bahnhofstrasse / Dorfstrasse

Der historische Kern von Sachseln ist geprägt durch die Kreuzachse Brünigstrasse – Bahnhofstrasse / Dorfstrasse. Diese historische Wegverbindung vom Bahnhof zu Pfarr- und Wallfahrtskirche Sachseln gilt es bei der zukünftigen räumlichen Entwicklung im Dorfkern zu beachten. Heute kommt insbesondere der Übergang von der Bahnhofstrasse zum Dorfplatz unbefriedigend daher. Auch die Bevölkerung scheint hier Handlungsbedarf erkannt zu haben, wie Diskussionen an der ersten Bevölkerungsveranstaltung zeigten. Ebenso weist der heutige Dorfplatz Verbesserungspotenzial auf, um ihn noch stärker als öffentlicher Begegnungsort daher kommen zu lassen. Dies gilt auch für die Bahnhofstrasse, welche heute wenig Aufenthaltsqualität aufweist.

Innenentwicklungsgebiete Wohnen/Gewerbe; Reinhardareal

Das Reinhardareal, welches sich angrenzend an den Dorfkern befindet, stellt ein wichtiges Gebiet mit Innenentwicklungspotenzial für

Wohnnutzung als auch für Kleingewerbe dar. Hohes Augenmerk gilt es der räumlichen Angliederung an den Dorfplatz (Langsamverkehrsverbinding schaffen) sowie der Ausrichtung der Bauten an die Brünigstrasse (Strassenraum mit Aufenthaltsqualität) zu geben.

Innen- /Aussennentwicklungsgebiete
Gewerbe

Das Gewerbegebiet im Bereich Ewil Maxon / Hänsigrüt stellt das grösste Arbeitsgebiet in Sachselsn dar. Es kommt mit einer klaren räumlichen Abgrenzung zu den benachbarten Ortsteilen Edisried und Ewil (Grünzäsur dazwischen) daher. Eine Überbauung der eingezonten Fläche im Südwesten würde dieser Grünzäsur zuwiderlaufen. Auch besteht eine Problematik in Zusammenhang mit einem Überlastkorridor Sigetsbach. Bei der Bevölkerungsveranstaltung wurde die Wichtigkeit von Gewerbefläche für lokales Gewerbe herausgestrichen. Neubauten kommen für die Bevölkerung eher auf der südlichen Seite der Brünigstrasse in Frage, damit die Sicht auf den See nicht weiter beeinträchtigt wird.

Chellersmatt

Das Gebiet Chellersmatt stellt heute einen wichtigen, ortsbildprägenden Freiraum mit vereinzelt Hochstammbäume dar. Im Zonenplan ist das Gebiet der Touristikzone zugeteilt, wodurch gemäss heutiger baurechtlicher Grundordnung lediglich Nutzungen mit einem touristischen Bezug in Frage kommen. Bei der Bevölkerungsveranstaltung hat sich gezeigt, dass die Freifläche eine hohe Wichtigkeit für die Bevölkerung hat. Vorstellen konnten sich Teilnehmende eine lockere Bebauung mit einer dem See zugewandten öffentlichen Parkanlage.

Obermattli

Das Gebiet Obermattli befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone mit Quartierplanpflicht. Bei einer Überbauung ist auf die Dimensionierung und Körnung der Bauten zu achten, da das Gebiet gut von der Brünigstrasse her sichtbar ist. Ausserdem stellt das Gebiet heute als Freifläche eine Grünzäsur zwischen Edisried und dem Wohngebiet Spis/Chapfli dar, auch dies gilt es zu beachten.

Flüeli Ranft

Den Dorfteil Flüeli Ranft gilt es mit seinem historischen Hintergrund und seiner hohen touristischen Bedeutung vertieft zu betrachten. Dazu gehört unter anderem die Gestaltung des Flüeliplatz als Wallfahrtsankunfts-ort für viel Publikum (und Verkehr) sowie die Weiterentwicklung der beiden Wohngebiete an der Bachgasse sowie im Bereich Bitzi/Flüematte.

Legende

Entwicklungsgebiete

- Innenentwicklungsgebiete Wohnen/Gewerbe 
- Innen- /Aussenentwicklungsgebiete Gewerbe 
- Chellersmatt 
- Obermattli 
- Flüeli Ranft 

Strassenachsen

- Brünigstrasse 
- Bahnhofstrasse / Dorfstrasse 
- Flüeliplatz 

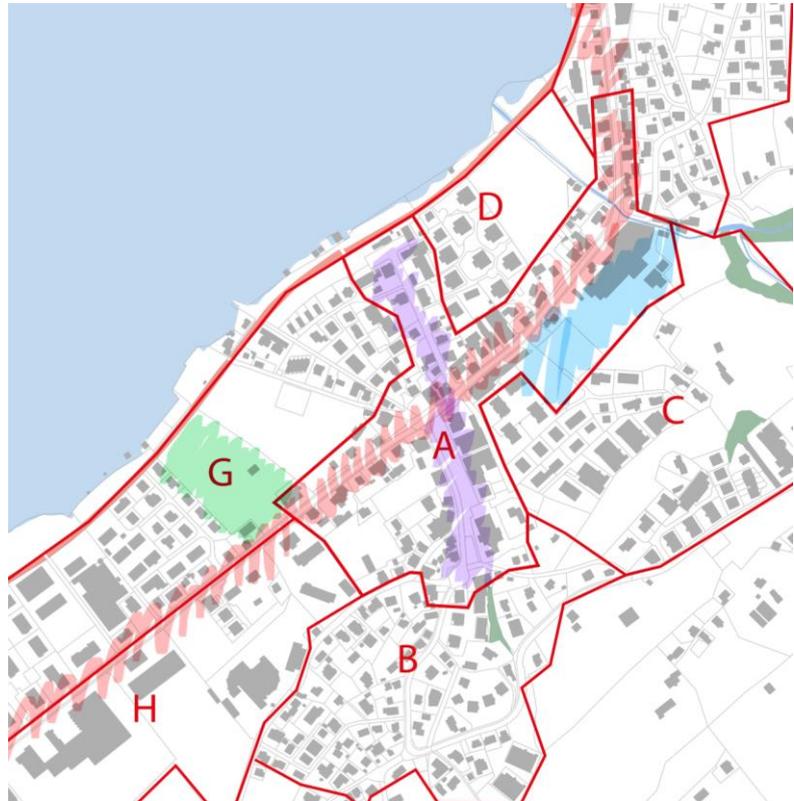


Abbildung 13: Gebiete mit Vertiefungspotenzial in Sachseln

3.5 Bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot

Altersgerechter Wohnraum

Zurzeit stehen bei der Stiftung Felsenheim 58 Pflegebetten zur Verfügung. Das deckt somit den Bedarf ab, der vom CH-Gesundheitsobservatorium errechnet wurde. Da der Anteil an Pflegebetten gemäss Demografie zunimmt, wird vom Stiftungsrat ein Ausbau in zwei Etappen geplant. In der ersten Etappe sind definitiv zusätzliche 12 Betten geplant.

Bei späterem weiterem Bedarf sind in einer zweiten Etappe nochmals 12 Betten angedacht. Mit dieser weitsichtigen Planung ist die Stiftung für die Zukunft gut aufgestellt.⁴

Obwohl es in der Gemeinde in verschiedenen Quartieren kleinere Wohnungen gibt, die auch von älteren Menschen bewohnt werden, fehlen bezahlbare und hindernisfreie Alterswohnungen im Dorfzentrum. Bauliche Entwicklungen auf dem Reinhard Areal sowie auf der Chellersmatt bieten eine Chance, um ein generationendurchmisches Wohnangebot in Fussdistanz zum Dorfzentrum zu errichten (vgl. Masterplan, Fokus 1: Dorfkern). Abseits des Dorfkerns, in den bestehenden Wohnquartieren, sollen im Rahmen der Nutzungsplanung durch baurechtliche Bedingungen geschaffen werden, um Nachverdichtungen zu ermöglichen. Dies insbesondere im Hinblick auf den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren (vgl. Masterplan, Fokus 6: Weitere Quartiere).

Wohnraum für Familien

In den Bevölkerungsveranstaltungen wurde das Bedürfnis nach Wohnraum für lokal verankerte, junge Familien geäussert. Der damit oft verbundene Wunsch nach neuen Einfamilienhäusern wird vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung nach innen nur schwierig zu erfüllen sein, wobei in verschiedenen Quartieren noch kleinere, freie Parzellen bestehen, die für Ein- oder Zweifamilienhäuser Platz bieten würden. Diese Parzellen gilt es im Rahmen der Nutzungsplanung durch geeignete Planungsschritte verfügbar zu machen (vgl. Masterplan, Fokus 6: Weitere Quartiere).

Im Dialog mit der Bevölkerung wurde auch die Idee von genossenschaftlichen Wohnformen eingebracht. Das Realisieren von Wohnungen in genossenschaftlicher Kostenmiete könnte dabei insbesondere auf dem Reinhard Areal sowie bei einer baulichen Entwicklung auf der Chellersmatt verfolgt werden (vgl. Masterplan, Fokus 1: Dorfkern).

3.6 Überprüfung Quartierpläne

Die bestehenden Quartierpläne werden nachgelagert zur Masterplanung hinsichtlich Umsetzungsstand, Gültigkeitsdauer und dem Anpassungsbedarf kontrolliert.

⁴ Altersleitbild der Gemeinde Sachseln, Juni 2016.

4. Siedlungstypen

Im Erläuterungsbericht des kantonalen Richtplans wird das Siedlungsgebiet der Gemeinde in vier verschiedene Siedlungstypen eingeteilt. Die Einteilung ist für die Gemeinden nicht verbindlich.

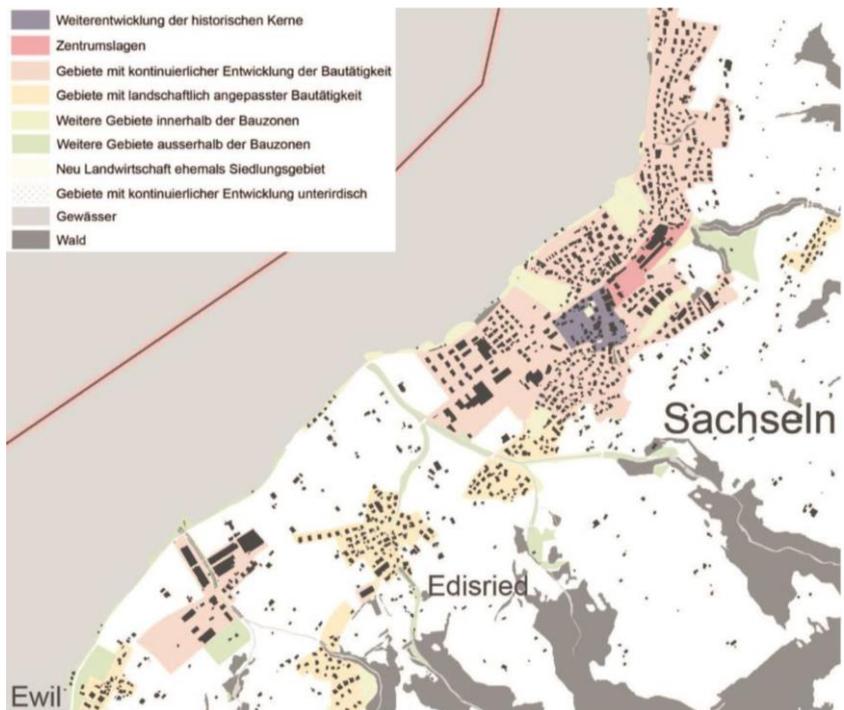


Abbildung 14: Kantonale Einteilung der Siedlungstypen. Quelle: Erläuterungsbericht kant. Richtplan OW (Stand August 2019).

4.1 Einteilung Siedlungstypen

Aufgrund der Erkenntnisse aus der räumlichen Analyse wurde die Einteilung in gewissen Gebieten angepasst. Die einzelnen Siedlungstypen sowie die Einteilung nach Quartieren wird in den folgenden Unterkapiteln beschrieben.

Abgrenzung

Für die Einteilung in die vier verschiedenen Siedlungstypen diente die Quartiereinteilung aus dem Kapitel 3.2 als Grundlage. Anhand Diskussionen und Analysen zur Zusammengehörigkeit oder Abgrenzung der Gebäude und Anlagen sowie dessen Zusammenspiel wurde die Einteilung vorgenommen. Somit spielten neben harten auch weiche Faktoren eine wichtige Rolle.

Folgende Kriterien wurden bei Siedlungstypeneinteilung miteinbezogen:

- Einteilung nach Zonenplan
- Dichten: Bewohnerdichte, Gebäudedichte, Beschäftigtendichte, Raumnutzendichte
- Höhenbeschränkungen/Geschossigkeit
- Gebäudealter
- Materialisierung/Gestaltung der Gebäude und Anlagen
- Körnigkeit/Typologie
- Freiraumgestaltung
- Erscheinungsbild
- Nutzung

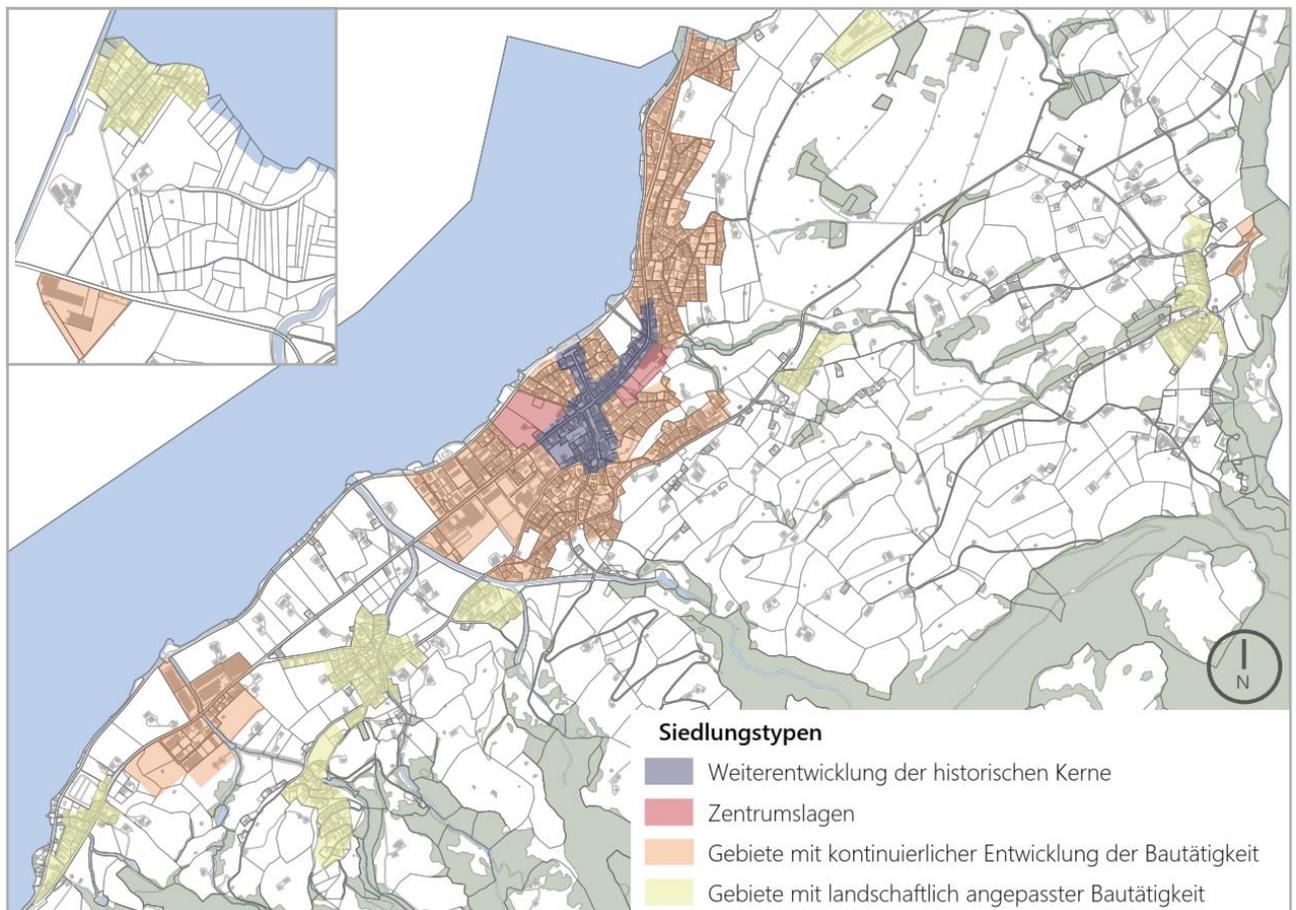


Abbildung 15: Einteilung der Siedlungstypen

4.1.1 Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit

In Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit sollen sich die Bauten in die ursprüngliche, ortsspezifische Siedlungsstruktur einordnen. Dabei wird eine Raumnutzendendichte von 47 Raumnutzende/ha angestrebt.

In Sachseln befinden sich diese Gebiete insbesondere in den Quartieren anschliessend an den historischen Dorfkern. Die Nutzung in diesen Gebieten ist vorwiegend das Wohnen, wobei eine Bewohnerdichte von bis zu 50 Raumnutzende/ha verzeichnet wird. Wenn Gewerbe in den Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung vorhanden ist, konzentriert sich dieses vorwiegend entlang der Brünigstrasse. Bei den Gebäuden handelt es sich vorwiegend um Ein- bis Mehrfamilienhäuser, welche eine klein bis mittelteilige Bebauungsstruktur und Zwei- bis Viergeschossigkeit aufweisen. Die Grundstücke beinhalten vorwiegend grosszügige grüne Gartenstrukturen.

Eine Ausnahme bildet das Gewerbegebiet Ewil Maxon / Hänsigrüt (Quartier L, welches ebenfalls diesem Siedlungstypus zugeteilt wurde. Die Wohnbauten im Nordosten entlang der Brünigstrasse weisen die Eigenschaften des Siedlungstypus Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit auf, die klein- und mittelflächigen Gewerbebauten südlich der Brünigstrasse und vor allem die Industriebauten von Ewil Maxon bilden für Sachseln eher untypischer Massstäblichkeiten.

Im Ortsteil Flüeli Ranft wird das Gebiet um das Hotel Paxmontana in den Siedlungstypen mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit eingeteilt. Eine quantitative Abfrage ergab, dass die Raumnutzendendichte mit 49 Raumnutzenden/ha bereits heute hoch ist. Zurückzuführen ist dies auf die hohe Beschäftigtenzahl des Hotels. Vor dem Hintergrund, dass das Jugendstil-Hotel ein Schutzobjekt von nationalem Interesse darstellt, ist davon auszugehen, dass zukünftig im Gebiet keine massgeblichen Bautätigkeiten erfolgen werden und die bereits heute für den Siedlungstypen hohe Raumnutzendendichte fortbestehen wird.

Es handelt sich dabei um folgende Quartiere:

- Gersmatt/Totenbüel
- Steinen
- Obkirchen/Felsenheim
- Wissibach/Riedli
- Brüggli/Seehof/Bitzi/Brodhubel
- Haltenmatte/Feld
- Schulanlage/Bio-Familia

- Flüeli Ranft (Gebiet Paxmontana)
- Ausserdem werden die Gewerbegebiete Ewil/Maxon / Hänsigrüt sowie Diechtersmatt diesem Siedlungstyp zugeteilt.

4.1.2 Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit

In Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit dürfen Bauten und Anlagen das Landschaftsbild nicht stören. Aus-, Um- und Neubauten haben sich dem Landschaftsbild unterzuordnen. Angestrebt wird in diesen Gebieten eine max. Raumnutzendichte von 32 Raumnutzenden/ha.

In der Gemeinde Sachseln werden acht Quartiere als Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit ausgeschieden. Die Quartiere beinhalten grösstenteils Wohnnutzung, welche lockere Einfamilien- bis Mehrfamilienhausstrukturen aufweisen. Bei den Bauten handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Bauten, welche von grosszügigen Gartenanlagen umgeben sind. Ebenfalls sind einzelne Landwirtschaftsbetriebe in diesem Gebiet angesiedelt. Somit besteht neben einer tiefen Bewohnerdichte ebenfalls nur eine geringe Beschäftigendichte.

Die Besonderheit der Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit zeichnet sich dadurch aus, dass es sich dabei vorwiegend um separate Quartiere, oft losgelöst vom eigentlichen Dorfkern von Sachseln, handelt. Vor allem Ewil und Edisried weisen einen eigenen Dorfkern mit historischen Bauten auf. Als Grünzäsur üben freie Flächen und Felder zwischen den verschiedenen Gebieten eine räumliche Trennwirkung aus.

Ebenso wird der Ortsteil Flüeli Ranft, ausgenommen vom Gebiet rund um das Hotel Paxmontana, dem Siedlungstypen zugeteilt. Der Ortsteil ist bestückt mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die heutige Raumnutzendichte beträgt passend zur lockeren Baustruktur lediglich 26 Raumnutzenden /ha. Mit der anzustrebenden Dichteziffer von 32 Raumnutzenden /ha kann eine auf den Ortsteil abgestimmte Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt werden.

Es sind dies folgende Quartiere:

- Chilchweg
- Edisried
- Obermattli/Spis/Chapfli
- Ewil
- Ried
- Flüeli Ranft

4.1.3 Zentrumslagen

Verdichtungen in Zentrumslagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus. Anzustreben ist eine Raumnutzendendichte von mind. 120 Raumnutzenden/ha.

In Sachseln wird ein Teilgebiet des Quartiers A – Dorfkern Sachseln als Zentrumslage ausgeschieden. Es handelt sich dabei um das Reinhard Areal sowie die Chellersmatt. Das Reinhard Areal befindet sich momentan in einem Wandel. Auf dem ehemaligen Gewerbegebiet ist eine verdichtete Überbauung mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Das Areal weist als zentrales Entwicklungsgebiet eine wichtige Scharnierfunktion zwischen Dorfplatz und nördlichem Dorfkern auf. Vor diesem Hintergrund wird ebenfalls ein Gebiet südlich des Reinhard Areals dem Siedlungstypen zugeteilt. Es handelt sich dabei um die Mehrfamilienbauten «Chuematt» sowie Wohn- und Gewerbbauten entlang der Brünigstrasse, welche bereits heute eine hohe Raumnutzendendichte aufweisen.

Das Gebiet Chellersmatt ist heute der Touristikzone zugeteilt, wodurch gemäss rechtskräftiger, baurechtlicher Grundordnung lediglich Nutzungen mit einem touristischen Bezug in Frage kommen. Die zentrale Lage bietet aber Potenzial für eine verdichtete Wohnüberbauung, wobei es wichtig ist, dass die Qualität des Grünraums sowie der heutige Sichtbezug von der Brünigstrasse zum See bei einer baulichen Entwicklung berücksichtigt wird.

4.1.4 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. Angestrebte Entwicklungen sind unter Einbindung der Denkmalpflege zu bestimmen. Anzustreben ist eine Raumnutzendendichte von mind. 100 Raumnutzenden/ha.

In Sachseln wird ein Teilgebiet des Quartiers A – Dorfkern Sachseln diesem Siedlungstypus zugeteilt. Anders als die kantonale Einteilung wird auch die erste Bautiefe entlang der Bahnhofstrasse sowie die erste Bautiefe nördlich der Brünigstrasse dem Typus zugeteilt. Diese Zuteilung deckt sich mit dem Gebiet des national geschützten Ortsbildes im ISOS. Diese Bauten weisen ortstypische Elemente wie Stützmauern, Einfriedungen, Brunnen und Gärten auf. Es handelt sich um feinkörnige Bauten, welche zum einen zur Strasse und rückwärtig zum Garten ausgerichtet sind. Die Gebäude zeichnen sich durch eine lebendige und vielfältige Materialisierung und eine Drei- bis Viergeschossigkeit aus. Die gleichzeitig kleinteilige Baustruktur lässt Durchblicke und eine Durchlässigkeit zu. Weiter weisen Teile des Gebiets einen öffentlichen Nutzungscharakter auf

mit dem grosszügigen Dorfplatz, welcher als Begegnungsort dient. Das Gebiet weist eine mittlere Bewohnerdichte von 50 bis 100 Raumnutzenden/ha auf.

5. Gewerbegebiete

Gemäss der Massnahme C4-4 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete zu überprüfen 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.

Nachfolgend werden die einzelnen Gewerbegebiete analysiert. Die Analyse bildet die Grundlage für die im Masterplan definierten Ziele, welche in der Teilstrategie 4 sowie im Fokusgebiet 4 niedergeschrieben sind.

5.1 Feld/Bio-Familia

Lage

Das Gewerbegebiet ist mit südöstlicher Lage direkt angrenzend an das Dorf Sachseln gelegen und ist gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von total 3.57 ha. Die Parzellen sind bis auf die strassenabgewandte Seite der Bio-Familia AG grösstenteils überbaut. Südlich davon befindet sich eine Wiese mit einigen Obstbäumen.

Legende

Bauzonen

- Landhauszone
- Wohnzone 2 Geschosse
- Wohnzone 2-3 Geschosse
- Wohnzone 3-4 Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Wohn-und Gewerbezone 2-3 Geschosse
- Wohn-und Gewerbezone 3-4 Geschosse
- Dorfkernzone I
- Dorfkernzone II
- Dorfkernzone III
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Touristikzone
- Erholungs- und Freizeitzone
- Verkehrszone innerhalb Bauzone
- Sonderbauzone Hobacher

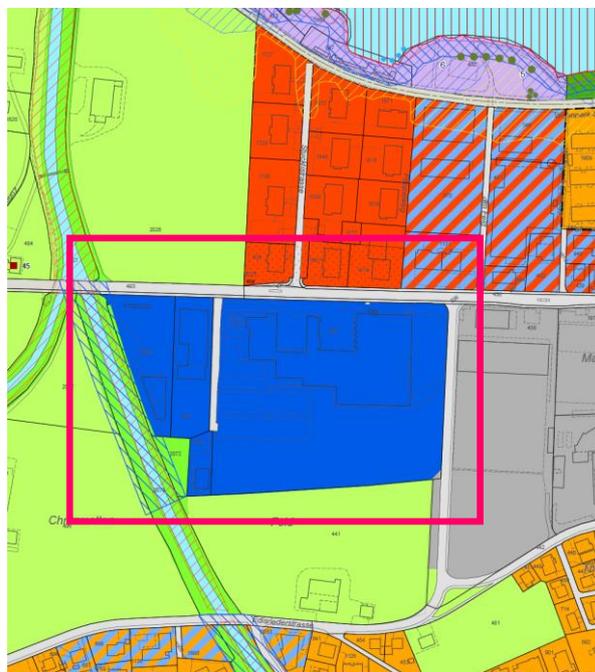


Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Sachseln.

Art der Nutzung

Die aktuelle Nutzung des Gebietes umfasst die Produktion der Bio-familia AG auf der grössten der vier Parzellen. Weiter beinhaltet das Gebiet eine Tankstelle mit angrenzendem Abstell- und Parkplatz sowie einem Wohnhaus mit dazugehörigem Garten. Das Gebiet verfügt neben produzierendem Gewerbe ebenfalls über Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Insgesamt befinden sich sechs Betriebe auf dem Gebiet.

Beschäftigtendichte

Das Gewerbegebiet Feld/Bio-Familia umfasst heute ungefähr 210 Beschäftigte. Die Beschäftigtendichte [Beschäftigte/ha] ist besonders auf der Parzelle der Müesliherstellungsfirma Bio-Familia hoch, wo der Grossteil der Personen beschäftigt wird (vgl. Abbildung 17).

Legende

- keine Beschäftigte
- bis 50
- 50.01 - 100.0
- 100.1 - 200.0
- 200.1 - 500.0
- über 500



Abbildung 17: Orthofoto und Beschäftigtendichte [Beschäftigte/ha] im Gewerbegebiet Feld/Bio-Familia. Quelle: WebGIS OW

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes Feld/Bio-Familia ist durch die Brünigstrasse gewährleistet. Mit dem Autobahnanschluss in Giswil (ca. 3.5 km entfernt) oder Sarnen-Süd (ca. 2.5 km entfernt) ist man ebenfalls an den Fernverkehr angebunden. Das Gewerbegebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D, was eine geringe Erschliessung darstellt. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass sich der Bahnhof Sachseln nicht in Gehdistanz und auch die nächste Bushaltestelle sich nicht in optimaler Gehdistanz befindet.

5.2 Edisried/Obermattli

Lage

Das Gewerbegebiet liegt im Weiler Edisried an dessen südlichen Siedlungsgrenze. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan ist das Gebiet der der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt, wobei die Parzelle 582 ebenfalls in die Ortsbildschutzzone fällt. Die beiden Parzellen sind grösstenteils überbaut und umfassen eine Fläche von 0.79ha.

Legende

Bauzonen

- Landhauszone
- Wohnzone 2 Geschosse
- Wohnzone 2-3 Geschosse
- Wohnzone 3-4 Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Wohn-und Gewerbezone 2-3 Geschosse
- Wohn-und Gewerbezone 3-4 Geschosse
- Dorfkerzone I
- Dorfkerzone II
- Dorfkerzone III
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Touristikzone
- Erholungs- und Freizeitzone
- Verkehrszone innerhalb Bauzone
- Sonderbauzone Hobacher

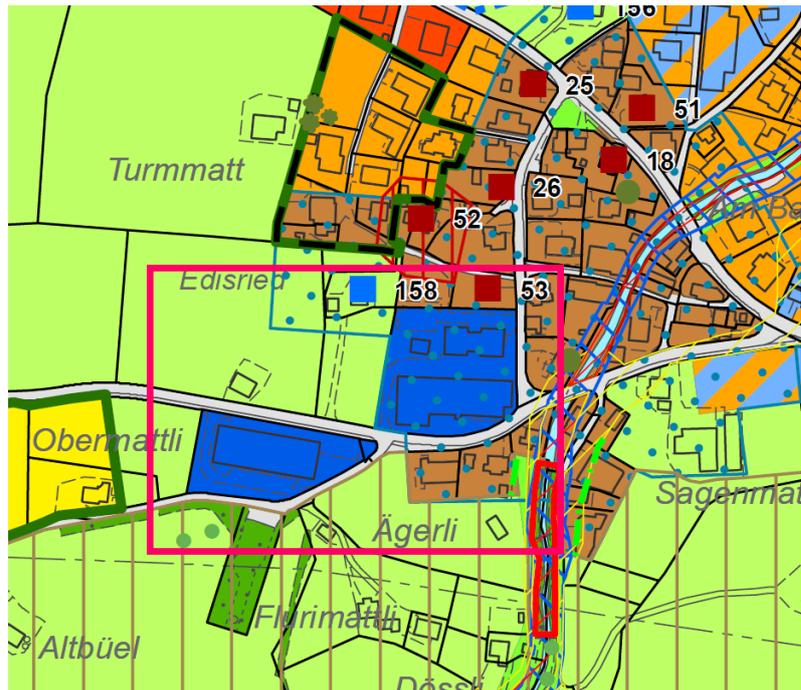


Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Sachseln.

Art der Nutzung

Das Gewerbegebiet Edisried/Obermattli umfasst das Areal des Ingenieurunternehmens elfo, welches sich auf die Bereiche Kunststoffspritzguss sowie Werkzeug- und Formenbau spezialisiert hat. Dieser Betrieb hat seine Niederlassung in beiden Parzellen des Gewerbegebietes, wobei bei der Parzelle 2039 einen Fokus auf Dienstleistungen und in der Parzelle 582 auf die Produktion gelegt wird.

Beschäftigtendichte

Das Gewerbegebiet umfasst gemäss Angaben der Gewerbetreibenden ungefähr 130 Beschäftigte (Kommentar: Im WebGIS werden die Beschäftigten nicht verortet; siehe Abbildung 19, wonach das Gebiet keine Beschäftigte aufweist).

Legende

- keine Beschäftigte
- bis 50
- 50.01 - 100.0
- 100.1 - 200.0
- 200.1 - 500.0
- über 500



Abbildung 19: Orthofoto und Beschäftigtendichte [Beschäftigte/ha] im Gewerbegebiet Feld/Bio-Familia. Quelle: WebGIS OW

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets Edisried/Obermattli ist durch die Aeleggstrasse und Chilchbreiten an die Brünigstrasse angebunden. Via Brünigstrasse kann die Autobahn A8 in Giswil erreicht werden. Die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr ist erschwert, da sich keine Bushaltestelle in Gehdistanz befindet und der nächstgelegene Bahnanschluss in Ewil Maxon mehr als 1 km Fussweg entfernt wäre.

5.3 Ewil Maxon/Hänsigrüt/Wichel

Lage

Das Gewerbegebiet ist südwestlich des Dorfkerns von Sachseln gelegen. Ein Teil des Gewerbegebietes grenzt fast direkt an den See an, der restliche Teil erstreckt sich entlang der Brünigstrasse. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan lässt sich das Gebiet der Industrie und Gewerbezone zuteilen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von total 8.12 ha. Die Parzellen im Ewilfeld, Widi und Hänsigrüt sind grösstenteils überbaut, während die grösste Parzelle im Wichel zwar erschlossen ist, jedoch nicht gewerblich genutzt wird.

Legende

Bauzonen

- Landhauszone
- Wohnzone 2 Geschosse
- Wohnzone 2-3 Geschosse
- Wohnzone 3-4 Geschosse
- Industrie- und Gewerbezone
- Wohn-und Gewerbezone 2-3 Geschosse
- Wohn-und Gewerbezone 3-4 Geschosse
- Dorfkernzone I
- Dorfkernzone II
- Dorfkernzone III
- Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Touristikzone
- Erholungs- und Freizeitzone
- Verkehrszone innerhalb Bauzone
- Sonderbauzone Hobacher



Abbildung 20: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Sachseln.

Art der Nutzung

Die Parzellen im Ewilfeld und Widi umfassen das Gelände von Maxon Motor AG, welches der Hauptsitz mit Dienstleistungsnutzung und Produktionsstätte des Unternehmens ist. Es handelt sich dabei um grössere Gebäudekomplexe, wobei die Parzelle 875 ausschliesslich als Parkplatz genutzt wird.

Die Unternehmen im Teil Hänsigrüt umfassen Garagen, eine Maschinenwerkstatt, einen Baumaschinenhandel und eine Schreinerei. Dabei handelt es sich um einzelne Gebäude mit grosszügigen, versiegelten Abstellflächen.

Beschäftigtendichte

Das Gewerbegebiet Ewil Maxon/Hänsigrüt/Wichel umfasst heute ungefähr 1300 Beschäftigte. Die Beschäftigtendichte [Beschäftigte/ha] ist besonders auf den Parzellen, welche zu Maxon Motor AG gehören hoch

(vgl. Abbildung 21). Maxon Motor AG beschäftigt mit ca. 1250 Arbeitenden auch den grössten Anteil an Arbeiter:innen.

Legende

- keine Beschäftigte
- bis 50
- 50.01 - 100.0
- 100.1 - 200.0
- 200.1 - 500.0
- über 500

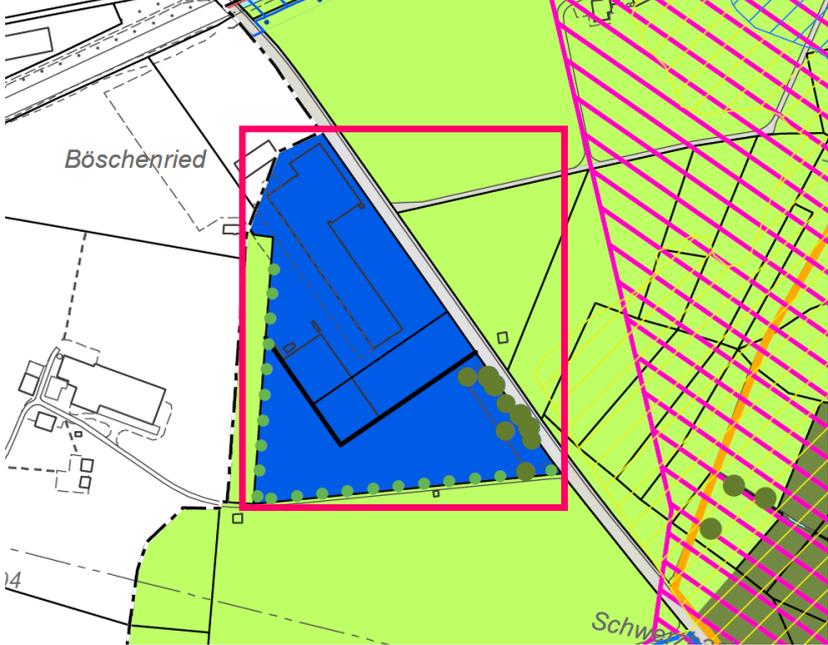


Abbildung 21: Orthofoto und Beschäftigtendichte [Beschäftigte/ha] im Gewerbegebiet Feld/Bio-Familia. Quelle: WebGIS OW

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets Ewil Maxon/Hänsigrüt/Wichel ist aufgrund des direkten Anschlusses an die Brünigstrasse mit dem MIV gegeben. Dies gewährleistet den Zugang zur Autobahnauffahrt Sachseln, welcher ca. 2.5 km entfernt ist. Das Gebiet ist ebenfalls mit dem ÖV erreichbar, aufgrund des eigenen Bahnhofs Ewil Maxon. Aufgrund der niedrigen Taktung erhält das Gewerbegebiet nur die Klassen C und D der ÖV-Güteklassen von ARE, welche für eine mittelmässige bis geringe Erschliessung stehen.

5.4 Diechtersmatt

Lage	<p>Das Gewerbegebiet liegt am südlichen Ende des Sarnersees, direkt angrenzend an die Gemeinde Giswil. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan wird das Gewerbegebiet der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 0.3 ha und ist fast vollständig überbaut.</p>
<p>Legende Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> Landhauszone Wohnzone 2 Geschosse Wohnzone 2-3 Geschosse Wohnzone 3-4 Geschosse Industrie- und Gewerbezone Wohn-und Gewerbezone 2-3 Geschosse Wohn-und Gewerbezone 3-4 Geschosse Dorfkernzone I Dorfkernzone II Dorfkernzone III Zone öffentlicher Bauten und Anlagen Grünzone Touristikzone Erholungs- und Freizeitzone Verkehrszone innerhalb Bauzone Sonderbauzone Hobacher 	 <p>Abbildung 22: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Sachselsn.</p>
Art der Nutzung	<p>Das Gewerbegebiet umfasst die Parzelle des Unternehmens Fanger Elementtechnik AG. Die angrenzende Parzelle auf Giswiler Boden gehört ebenfalls dem Unternehmen. Spezialisiert hat sich die Firma auf die Kies- und Betonproduktion, sowie Hub- und Transporttechnik und die Entwicklung und Herstellung von vorfabrizierten Elementen.</p>
Beschäftigtendichte	<p>Weder im WebGIS noch auf der Website des Betriebes sind Informationen zur Beschäftigtenzahl erhältlich.</p>
Verkehrsanbindung	<p>Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets Diechtersmatt ist aufgrund des direkten Anschlusses zur Autobahn A8 sehr gut. Die Anreise mit dem ÖV gestaltet sich jedoch schwierig und wenig attraktiv, da der Bahnhof Giswil mehr als 2 km entfernt liegt</p>

Anhang

Entwicklungspotenziale innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss Raum+

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen

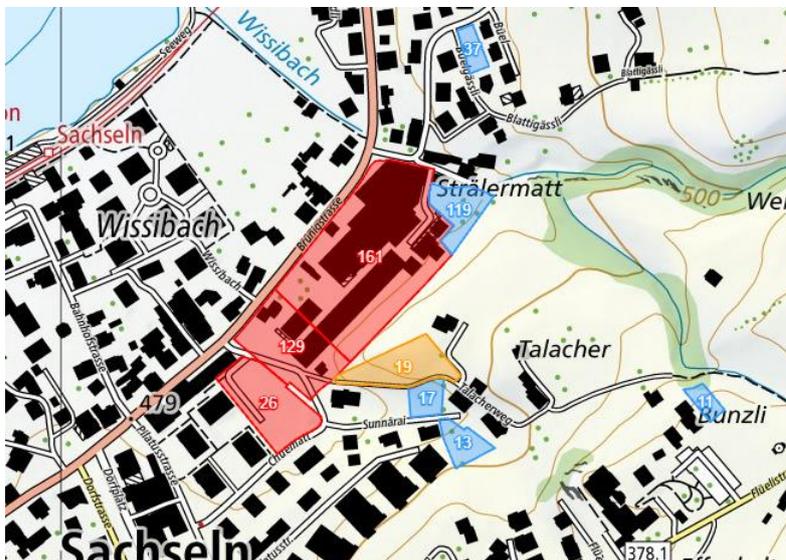


Abbildung 23: Ausschnitt Sachseln Dorf Nord. Quelle: Raum+.

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen

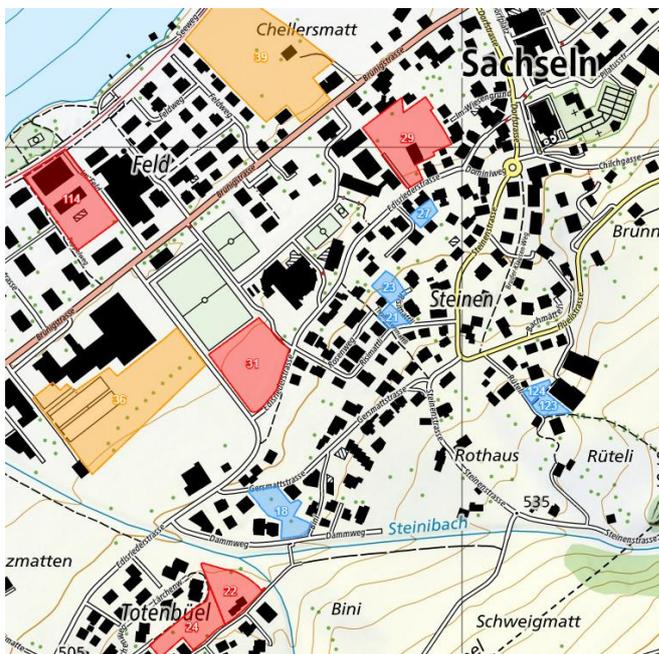


Abbildung 24: Ausschnitt Sachseln Dorf Süd. Quelle: Raum+.

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen

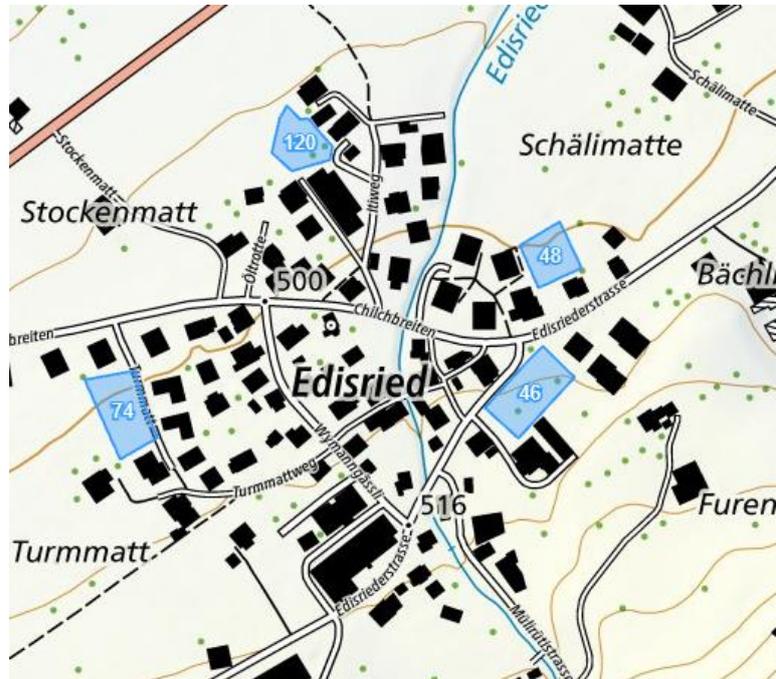


Abbildung 25: Ausschnitt Edisried. Quelle: Raum+.

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen

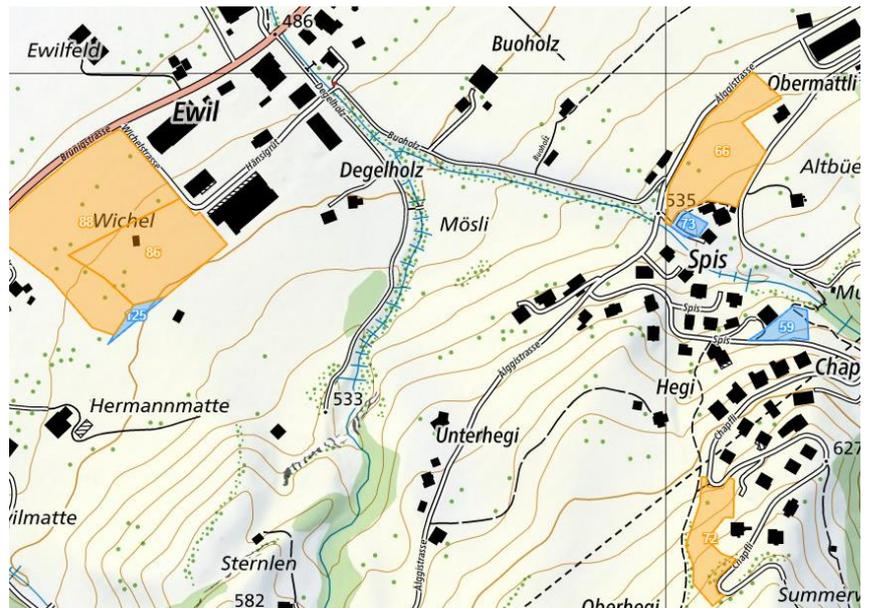


Abbildung 26: Ausschnitt Ewil Nord. Quelle: Raum+.

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen



Abbildung 27: Ausschnitt Ewil Süd. Quelle: Raum+.

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen



Abbildung 28: Ausschnitt Ried. Quelle: Raum+.

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen



Abbildung 29: Ausschnitt Saxseln. Quelle: Raum+.

Potenzialtyp	Fläche [m ²]	Lfd. Nr.	Kommunale Zonenbezeichnung	Interesse des Eigentümers	Zeitliche Verfügbarkeit
Aussenreserve (AR)	2466	19	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Aussenreserve (AR)	8045	66	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ungewiss
Aussenreserve (AR)	16746	88	Industrie- und Gewerbezone	interessiert	ungewiss
Aussenreserve (AR)	4922	5	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Aussenreserve (AR)	14481	39	Touristikzone	ablehnend	ungewiss
Aussenreserve (AR)	2451	1	Touristikzone	ablehnend	ungewiss
Aussenreserve (AR)	8973	86	Industrie- und Gewerbezone	interessiert	ungewiss
Aussenreserve (AR)	13717	36	Industriezone	ablehnend	ungewiss
Aussenreserve (AR)	3529	72	Landhauszone	neutral	ab sofort
Aussenreserve (AR)	3063	122	Touristikzone	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	573	37	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	498	90	Wohnzone 2-3 Geschosse	neutral	ab sofort
Baulücke (BL)	1656	46	Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	648	73	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	554	21	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	486	42	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	803	23	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	531	27	Wohnzone 2-3 Geschosse	nicht entscheidungsfähig	ungewiss
Baulücke (BL)	791	17	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1245	77	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	951	47	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	1373	68	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1056	43	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1274	49	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	1160	51	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	1014	102	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	998	48	Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	715	6	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1019	79	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss

Baulücke (BL)	1730	50	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	966	83	Wohnzone 2 Geschosse	neutral	ab sofort
Baulücke (BL)	628	70	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	915	110	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	484	11	Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	neutral	innert 5 bis 15 Jahren
Baulücke (BL)	1610	75	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	501	93	Landhauszone	neutral	ab sofort
Baulücke (BL)	1566	74	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1987	18	Wohnzone 2-3 Geschosse	k. A.	ungewiss
Baulücke (BL)	961	13	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	599	41	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	499	98	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	863	44	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	1223	59	Landhauszone	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	530	115	Landhauszone	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	267	116	Landhauszone	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1201	118	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1588	119	Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1045	120	Wohn- und Gewerbezone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	694	121	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	689	123	Wohnzon	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	379	124	Wohnzone 2-3 Geschosse	neutral	ab sofort
Baulücke (BL)	525	125	Industrie- und Gewerbezone	k. A.	ungewiss
Baulücke (BL)	956	128	Wohnzone 2-3 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	1600	130	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	812	131	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	732	132	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	967	133	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss
Baulücke (BL)	586	135	Wohnzone 2 Geschosse	interessiert	ab sofort
Baulücke (BL)	530	148	Wohnzone 2 Geschosse	ablehnend	ungewiss

Baulücke (BL)	356	160	Wohnzone 2-3 Ge- schosse	ablehnend	ungewiss
Innenentwicklungspotenzial (IE)	5611	29	Zone öffentlicher Bauten und Anla- gen	ablehnend	ungewiss
Innenentwicklungspotenzial (IE)	2531	22	Wohnzone 2-3 Ge- schosse	ablehnend	ungewiss
Innenentwicklungspotenzial (IE)	2608	24	Wohnzone 2-3 Ge- schosse	interessiert	ab sofort
Innenentwicklungspotenzial (IE)	3386	26	Wohnzone 3-4 Ge- schosse	ablehnend	ungewiss
Innenentwicklungspotenzial (IE)	5701	31	Zone öffentlicher Bauten und Anla- gen	neutral	ab sofort
Innenentwicklungspotenzial (IE)	6121	114		neutral	innert 5 Jah- ren
Innenentwicklungspotenzial (IE)	4203	129	Wohn- und Gewe- bezene 3-4 Ge- schosse	ablehnend	ungewiss
Innenentwicklungspotenzial (IE)	13451	161	Industrie- und Ge- werbezene	interessiert	innert 5 Jah- ren

Schwerpunktgebiet zur Innenentwicklung gemäss Raum+

Legende

Themen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven
- Schwerpunktgebiete Innenentwicklung
- Neutraler Layer
- Nutzungsplan
- Liegenschaften
- Gemeindegrenzen

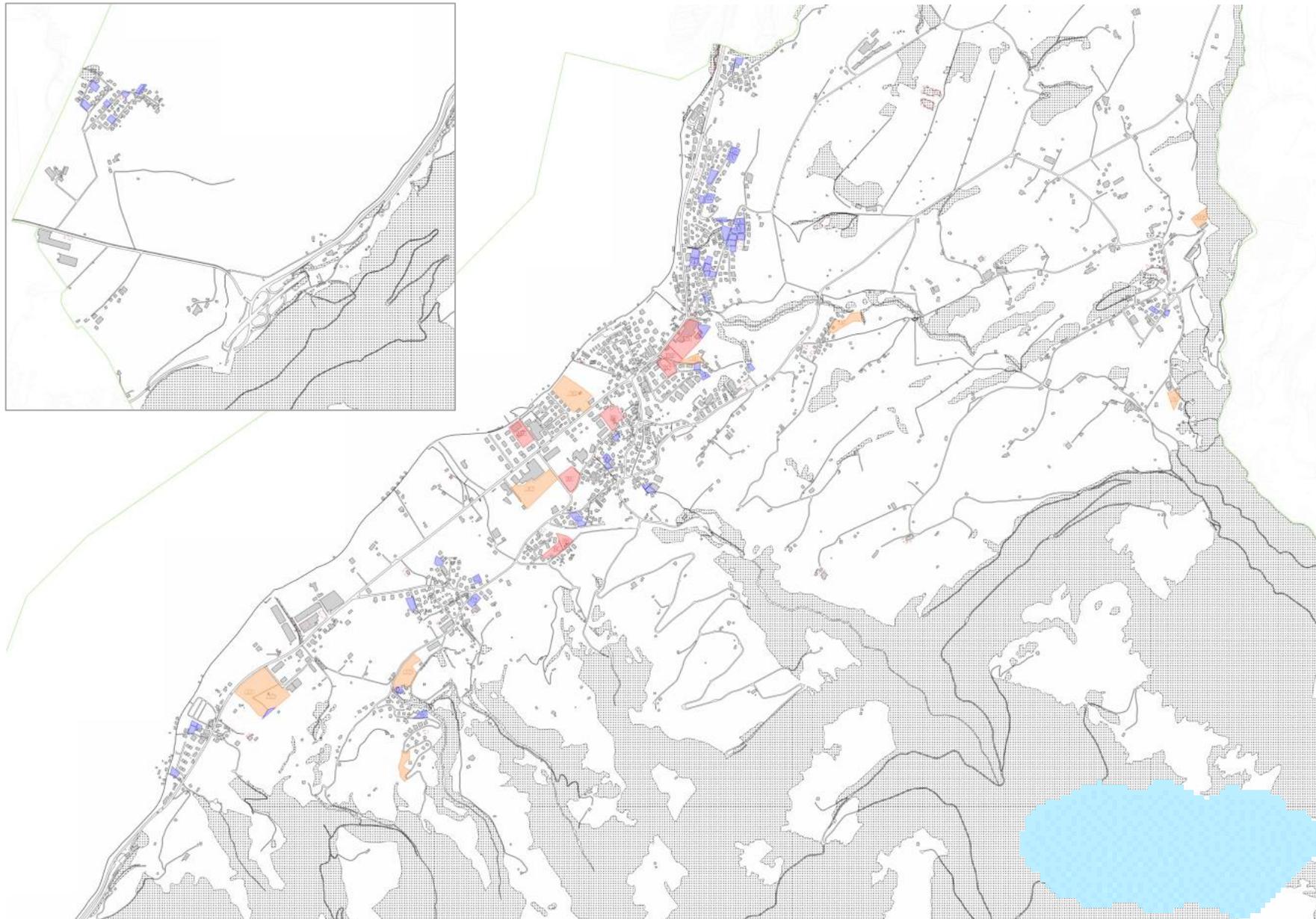


Abbildung 30: Ausschnitt Sachseln. Quelle: Raum+.

Lfd. Nr.	Fläche [m ²]	Bemerkungen zu den Eignungen
SI03	17766	Industriegebiet im Zentrum

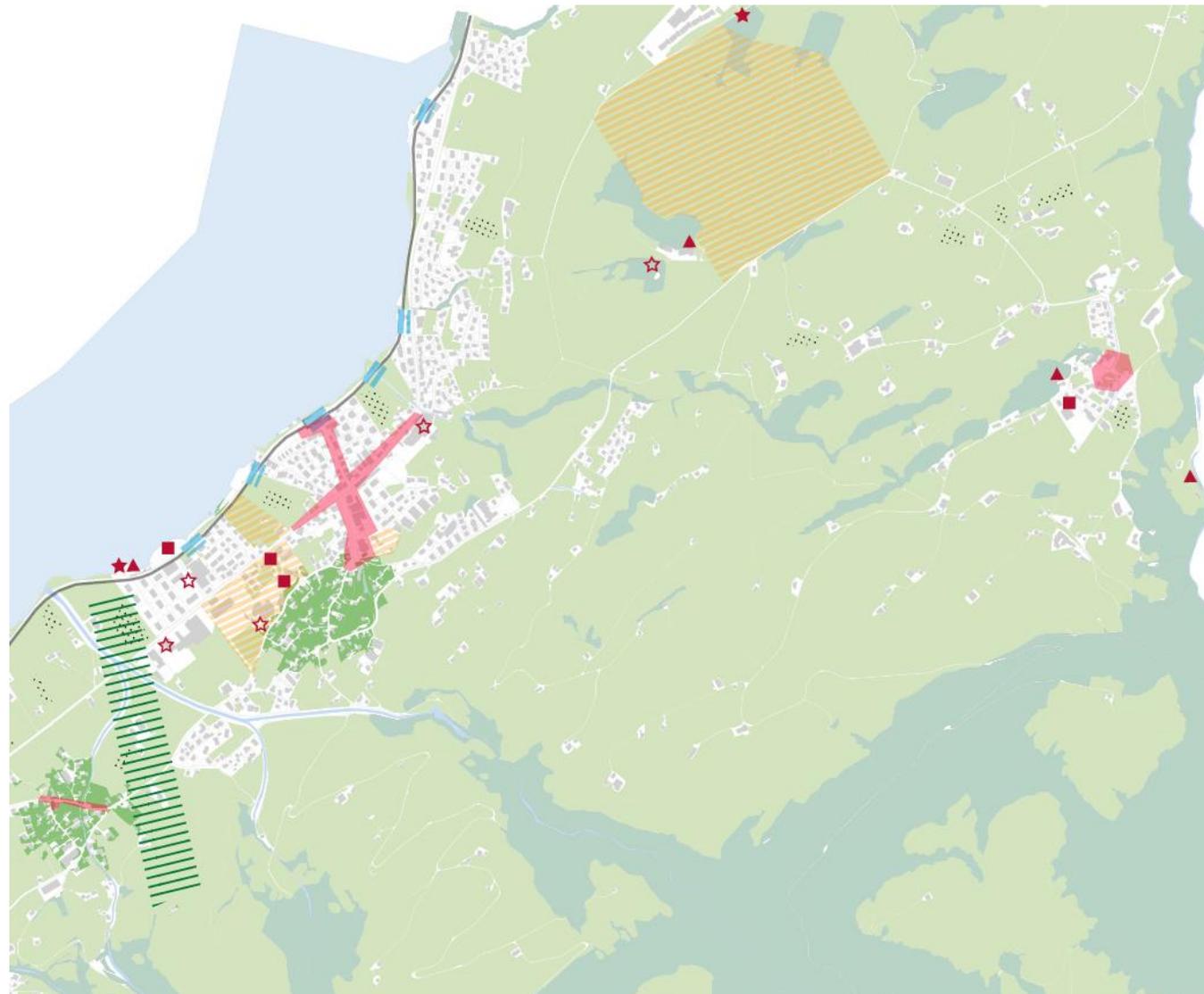
Weitere erschwerende Aspekte für die Weiterentwicklung des Gebiets (Lärm, Geruch, Verkehrssicherheit, Ökologie, Abstände, etc.)
 Topographie/ Abstände / Naturgefahren erschweren die Entwicklung erheblich

Anhang: Karte mit den Potentialtypen nach raum+



Anhang: Plan Räumliche Analyse: Frei-, Aufenthalts- und Grünräume (überholt)

Stand Dialog Fachgremium vom 17. November 2021



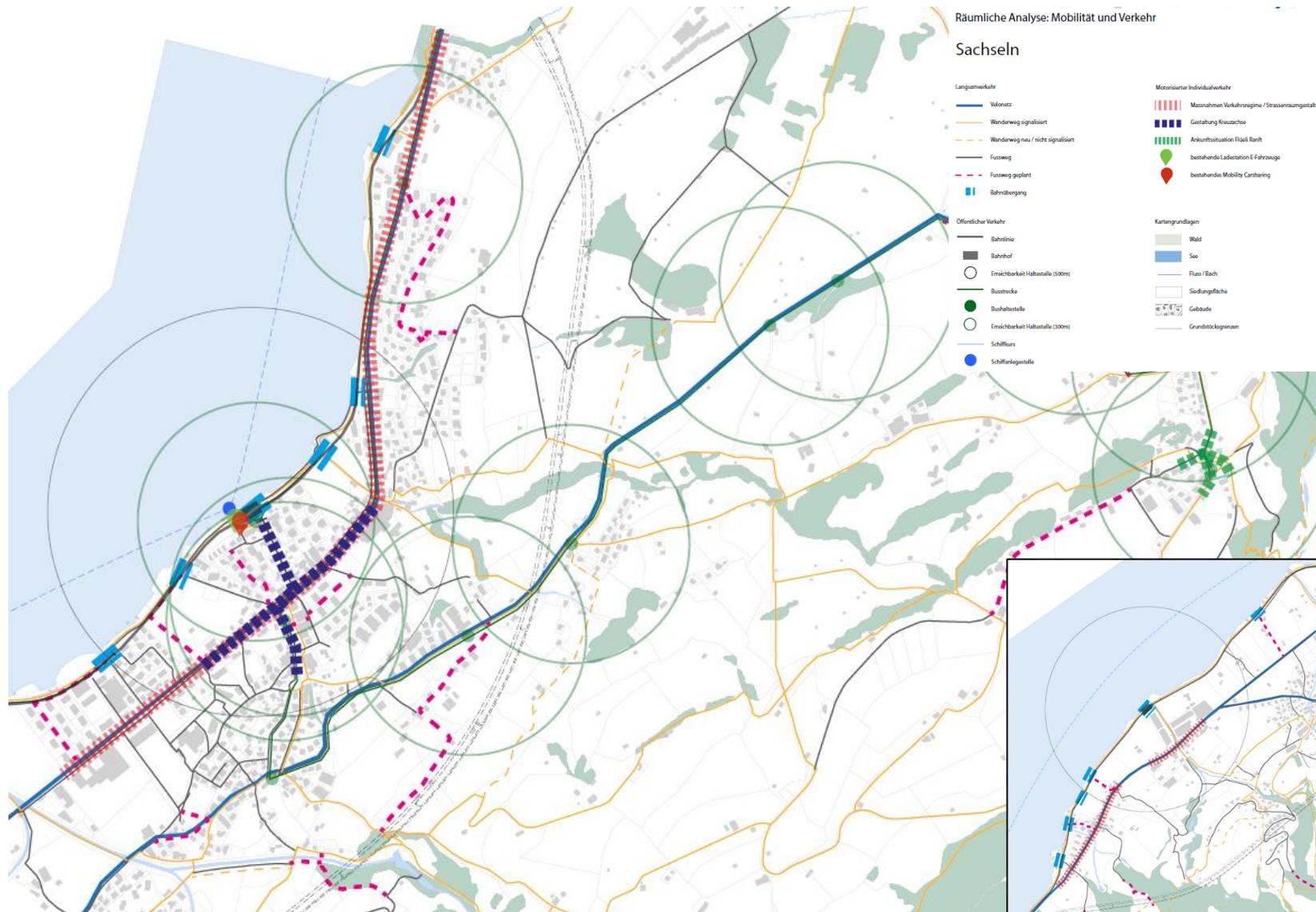
Räumliche Analyse: Frei-, Aufenthalts- und Grünräume
Sachseln

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| Erholungsraum | Kartengrundlagen |
| Potenzial Begegnungsort | Wiese und Acker |
| Potenzial Naherholungsraum | Wald |
| Spielplätze | See |
| Grillstellen | Fluss / Bach |
| Vorhandene Freizeitaktivität | Siedlungsgebiet |
| Potenzial Freizeitaktivität | Grundstücksgrenzen |
| Naturraum | Zug |
| Siedlungstrenngürtel | |
| Ortstypische Gartenanlagen | |
| Streuobstwiese | |



Anhang: Plan Räumliche Analyse: Verkehr und Mobilität (überholt)

Stand Dialog Fachgremium vom 17. November 2021



Anhang: Skizze Landschaftsraum

- 1) Seefor / Ebene / Matten
- 2) Hanglage
- 3) oA Stelle entlang Kantaweg
und Grünzäunen, Bachläufe
- 4 Seefor, Seeforweg, Zugänge
- 5) Verbindung Sackgasse - Fläche Rauff



Anhang: Skizze Sachseln Dorfkern



Anhang: Quartierpläne bestehend

Name	Parzellen	Beschluss GR	Beschluss RR	Änderung GR 1	Änderung RR 1	Änderung GR 2	Änderung RR 2	Änderung GR 3	Änderung RR 3	QP Pflicht	privat / öffentlich	Dokumente in PDF-Form vorhanden					Zustand der Überbauung	Archiv	
												Verbindliche Planhülle	Besondere Bauvorschriften	Bericht zum Quartierplan	Orientierende Planhülle	Genehmigung GR			Genehmigung RR
Arealüberbauung Kreuz	374, 375, 376, 386, 397 (teilweise), 2092, 2093, 2094 (teilweise)	26.01.2004								freiwillig	privat	x	x	x		x		abgeschlossen	Kanzlei
Bach	1437, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1891, 1925, 1926	18.12.1989	03.04.1990	06.10.2003						freiwillig	privat	x		x		x		abgeschlossen	Kanzlei
Bini												Aufgehoben am 14.12.2099							
Bruechli-Feld	156	18.02.2013		14.12.2015	22.03.2016					QP Pflicht	privat	X				X		im Bau	Kanzlei
Brüggi												Aufgehoben am 21.5.1999							
Campingplatz Ewil	613, 1994	08.05.2000								QP Pflicht	privat	x		x		x			Kanzlei
Chapfli	986, 1724, 1733, 1774, 1808, 1953, 1986, 2064, 2065, 2156, 2159, 2195, 2194	03.09.1984	25.2.1981 26.02.1985	28.03.1994		13.02.1995		07.11.2011		QP Pflicht	privat	X				X			Kanzlei
Chuematt	302, 398, 957, 1715, 1716, 2169, 2172, 2173	29.11.1999	31.12.1964	24.10.2005	11.07.2006					QP Pflicht	privat	X	X			X	X		Kanzlei
Chuematt Nord	840, 2269, 189, 957, 398										privat							eingereicht Juni 2021	
Felsenheim	405	10.07.2017	05.12.2017							QP Pflicht		x	x	x	x	x	x	im Bau	Kanzlei
Haltenmatte	288, 289, 292, 813, 1956, 1957	29.05.2000	07.05.2001							freiwillig	privat	x				x	x	abgeschlossen	Kanzlei
Chellersmatt	243 (teilweise)									QP Pflicht									
Obermattli	542, 595, 974, 1678									QP Pflicht									
Obkirchen	400, 403, 863, 2014, 2015, 2041, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 5053, 2076	04.12.2000		19.05.2003		26.05.2003		24.10.2005		QP Pflicht	privat	x	X	X		X		abgeschlossen	Kanzlei
Ried Ost mit Teilinhalt	800 (teilweise), 818, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 830, 831, 833 (teilweise), 834 (teilweise), 835, 844, 845, 846, 847, 849, 852, 854, 880, 882, 883, 888, 889, 892, 896, 905, 914, 919, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 1021, 1035, 1128, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1920, 1967, 2005	20.11.2006		24.03.2014						freiwillig	öffentlich	X	X			X			Kanzlei
Ried West	820, 827, 828, 829, 833, 834, 871, 1712, 2034, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	17.03.2003		24.01.2011						QP Pflicht	privat	X	X	X		X			Kanzlei
Ried West mit Teilinhalt	800 (teilweise), 819, 820, 827, 828, 829, 833 (teilweise), 834 (teilweise), 871, 1712, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	24.04.2006								freiwillig	öffentlich	x				x			Kanzlei
Seehof	171	25.06.2007								QP Pflicht	privat	X	X			X		abgeschlossen	Kanzlei
Spis	982, 986 (teilweise), 1986, 1827	17.01.1994	12.07.1994	02.10.2000		22.01.2001		30.08.2010		QP Pflicht	privat	x	X	X		X			Kanzlei
Spis-Allmend	1747, 1749, 1750, 1751, 1752, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760	28.10.1985	13.10.1982 14.10.1986	22.09.1997						QP Pflicht	privat	x	x			x	x	abgeschlossen	Keller GH
Tummatt	574, 577, 579, 583, 584, 874, 2189, 2190, 2191, 2192	31.03.2010		28.03.2011						QP Pflicht	privat	x	X	X		X			Kanzlei
Wichel	631, 632, 633, 634, 1990, 2141									QP Pflicht									
Wohnpark Seerose	1909	25.11.1996								freiwillig	privat	x				x		abgeschlossen	Kanzlei
Version 14.10.2021																			