

# MASTERPLAN SACHSELN

Vom Gemeinderat genehmigt am 9. September 2024



Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Sachseln

Bearbeitungsteam und fachliche Begleitung:

Planteam S AG, Luzern, Mirco Derrer, Aron Affolter, Kristina Noger, Sarah Bühler

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
Vom Masterplan zum Zonenplan	
Verbindlichkeiten und Wirkung	
Der Prozess	
Die Beteiligten	
<b>Die räumliche Entwicklung</b> .....	<b>8</b>
Aussagen des kantonalen Richtplans zur Gemeinde Sachseln	
Gemeindeentwicklung	
Räumliche Analyse	
Einteilung Siedlungstypen	
<b>Dialog mit der Bevölkerung</b> .....	<b>14</b>
Erste Bevölkerungsveranstaltung	
Zweite Bevölkerungsveranstaltung	
<b>Masterplan - Gesamtstrategie</b> .....	<b>18</b>
Teilstrategie 1	Sachseln als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde im Herzen von Obwalden und der Schweiz
Teilstrategie 2	Den Siedlungsraum unter Berücksichtigung der historisch geprägten und durchgrünten Siedlungsstrukturen weiterentwickeln
Teilstrategie 3	Den historischen Dorfkern als belebtes Zentrum erlebbar machen
Teilstrategie 4	Voraussetzungen schaffen für eine nachhaltige Entwicklung des lokal verankerten Gewerbes
Teilstrategie 5	Den hohen Qualitäten des Sachsler Landschaftsraums Sorge tragen
Teilstrategie 6	Schaffen eines auf die Siedlungsstrukturen angepasstes, nachhaltigen Mobilitätssystems
Teilstrategie 7	Rahmenbedingungen schaffen für einen sanften Tourismus
Karte Gesamtstrategie	
<b>Fokusgebiete</b> .....	<b>33</b>
Fokus 1	Dorfkern
Fokus 2	Schulgelände und Zone öffentlicher Bauten und Anlagen
Fokus 3	Edisired, Ewil & Spis
Fokus 4	Gewerbegebiet Maxon / Wichel
Fokus 5	Flüeli-Ranft
Fokus 6	Weitere Quartiere

# EINLEITUNG

## Vom Masterplan zum Zonenplan

Der Masterplan ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Der Planungsablauf führt vom generellen, übergeordneten Siedlungsleitbild, über die eigentümerverbindlichen Zonenpläne bis zu den detaillierten Quartierplänen. 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 Bevölkerung zu finden. Ausgehend von einer detaillierten Quartierbetrachtung werden konkrete Aussagen über die Entwicklung Sachselns in den Themenbereichen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Tourismus gemacht.

## Verbindlichkeit und Wirkung

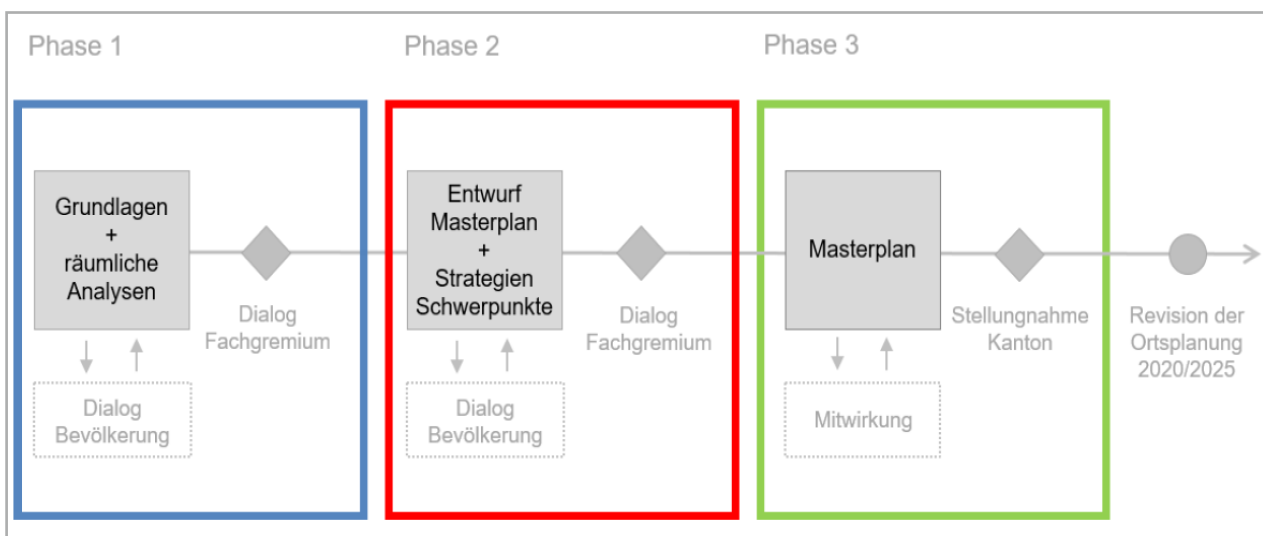
Der Masterplan ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Er ist demnach nicht grundeigentümerverbindlich. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung.

## Der Prozess

Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte in drei Planungsphasen (vgl. Abbildung unten). In jeder dieser Phasen wurde die Bevölkerung miteinbezogen. So wurden in der ersten Phase im engen Austausch mit der Bevölkerung die Stärken und Schwächen sowie generelle Stossrichtungen der Gemeindeentwicklung erarbeitet. Zusammen mit einer quantitativen und qualitativen räumlichen Analyse dienten diese Erkenntnisse als Grundlage für einen ersten Dialog mit Fachpersonen des Kantons. Der Inhalt der räumlichen Analyse wird im vorliegenden Masterplan auf den Seiten 10 und 11 genauer erläutert.

In einer zweiten Phase wurde ein erster Entwurf des Masterplans erstellt. Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung, welche im Rahmen einer zweiten Bevölkerungsveranstaltung gesammelt wurden, flossen in die weitere Ausarbeitung des Masterplans mit ein.

In der dritten Phase fand die ordentliche Mitwirkung statt. Der Masterplan wurde zudem dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet, bevor er schliesslich vom Einwohnergemeinderat verabschiedet wurde.



Ablauf der Masterplanung in drei Phasen.

## Die Beteiligten

Ortsplanungskommission (OPK):

- Karl Kiser, Präsident Hochbaukommission
- Patrick Grieder, Mitglied Hochbaukommission
- Bruno Odermatt, Mitglied Hochbaukommission
- Hanspeter Wallimann, Mitglied Hochbaukommission
- Isabelle Winterhalder, Mitglied Hochbaukommission
- Theddy Frener, Mitglied OPK
- Fabienne della Torre-Vogler, Mitglied OPK
- Christian Rohrer, Mitglied OPK
- Petra Rohrer, Mitglied OPK
- Erwin Fischbacher, Fachmitarbeiter Bauamt
- Peter Leuenberger, Leiter Bauamt

Projektbearbeitung, Planteam S AG:

- Mirco Derrer, fachspezifische Leitung
- Aron Affolter, planerische Begleitung/Projektadministration
- Kristina Noger, planerische Begleitung, Landschaft und Freiraum
- Jacques Rordorf, planerische Begleitung, Städtebau
- Sarah Bühler, planerische Begleitung

# DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

## Aussagen des kantonalen Richtplans zur Gemeinde Sachseln

Der kantonale Richtplan gibt den Rahmen für die räumliche Entwicklung im Kanton Obwalden und seinen Gemeinden vor und formuliert dazu Handlungsanweisungen. Diese werden gemeinsam von den Gemeinden und kantonalen Fachstellen in ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigt. Als Grundsätze werden die Siedlungsentwicklung nach innen, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr und der schonende Umgang mit fruchtbarem Kulturland festgehalten. Die für Obwalden identitätsstiftenden Ortsbilder und die vielfältige Landschaft sollen so auch für zukünftige Generationen bewahrt und sorgfältig weiterentwickelt werden.

Gemäss dem kantonalen Richtplan gehört Sachseln zu den zentrumsnahen Gemeinden von Sarnen. Diese sind funktional eng mit dem Zentrum verknüpft, übernehmen wichtige Wohn- und Arbeitsfunktionen und stellen ein gutes Angebot der Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung (Einkauf, Freizeit, Bildung) sicher. Sie sind verkehrstechnisch gut mit dem Zentrum, untereinander und gegen aussen vernetzt. Die zentrumsnahen Gemeinden tragen wesentlich zur Stärkung des Kantons als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bei und weisen ebenfalls touristische Schwerpunkte auf (u.a. Flüeli-Ranft).

## Gemeindeentwicklung

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Sachseln ist zwischen 2000 und 2020 von 4'241 auf 5'170 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Das entspricht einem Wachstum von insgesamt 18 %. Im Vergleich zum kantonalen Bevölkerungswachstum ist in der Gemeinde Sachseln eine vergleichbare Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung zu verzeichnen.

Gemäss Berechnungen des Kanton Obwalden wird die Gemeinde Sachseln in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 500 Personen erfahren. Dem gegenüber steht

die mobilisierbare Kapazitätsreserve von zusätzlichen 394 Personen in den bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen. Sachseln weist damit einen Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Mischzonen für ca. 150 Personen auf (Quelle: Gemeindedatenblatt, Stand 2. August 2021).

### Beschäftigtenentwicklung

Im kantonalen Richtplan wird Sachseln mit dem Sitz der Maxon als besonderer Wirtschaftsstandort aufgeführt, was die ökonomische Wichtigkeit der Gemeinde im kantonalen Kontext aufzeigt. Daneben verfügt Sachseln über weitere bedeutsame regionale und überregionale Firmen, welche wichtige Arbeitsplätze generieren.

Sachseln weist über die vergangenen zehn Jahre eine stabile Entwicklung der Anzahl Beschäftigten und Arbeitsplätze auf. Der Kanton geht davon aus, dass die Arbeitsplatz- und die Bevölkerungsentwicklung zusammenhängen und vergleichbar verlaufen werden.

## Räumliche Analyse

Im Rahmen der räumlichen Analyse wurde ein Planungsbericht erarbeitet, welcher als Grundlagenpapier für das Erarbeiten der Strategien und Entwicklungsziele im Masterplan diene. Ziel des Planungsberichts war es, quantitative sowie qualitative Grundlagen auszuarbeiten und einen ersten Überblick über die Raumstrukturen der Gemeinde Sachseln zu erhalten.

Durch die Integration der Resultate aus der ersten und zweiten Bevölkerungsveranstaltung konnten wichtige Aussagen zu den räumlichen Gegebenheiten von Sachseln gesammelt werden und in den Bericht einfließen. Die Unterlagen wurden zudem in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission erarbeitet.

Der Planungsbericht diene weiter als Grundlage für den Fachdialog mit dem Kanton Obwalden und einem interdisziplinären Fachgremium. Dadurch flossen zusätzliche Sichtweisen aus raumplanerischen, architektonischen und



landschaftsgestalterischen Perspektiven in die Erarbeitung des Masterplans mit ein.

Im Rahmen der räumlichen Analyse wurden folgende Themen vertieft betrachtet:

### Quartieranalyse

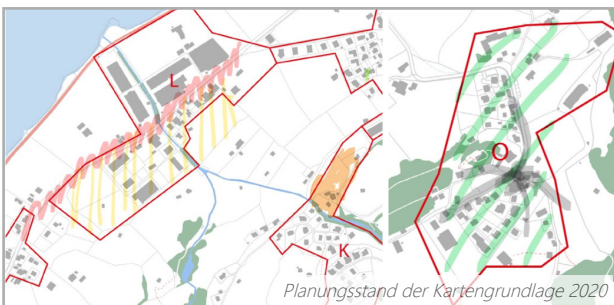
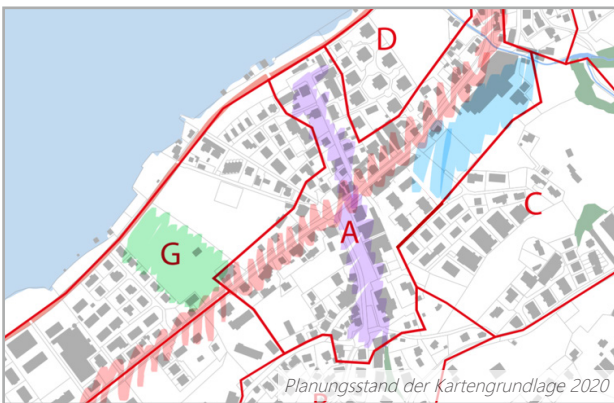
Auf Grund von qualitativen und quantitativen Merkmalen wurde eine Quartiereinteilung des Siedlungsgebiets vorgenommen. Die Quartiere wurden anschliessend insbesondere auf ihre vorherrschenden Nutzungen, Körnigkeiten der Bauten und Freiräume analysiert.

Die Quartieranalyse bildet eine Grundlage, um in der Nutzungsplanung auf das Quartier zugeschnittene Entwicklungsabsichten festzulegen.

### Gebiete mit Vertiefungspotenzial

Ausgehend von der Quartieranalyse sowie Diskussionen mit der Bevölkerung haben sich verschiedene Gebiete mit Vertiefungspotenzial ergeben, die im Rahmen der Masterplanung genauer behandelt werden. Diese lauten:

- Die Strassenachse Brünigstrasse – Bahnhofstrasse–Dorfstrasse als historische Wegverbindung mit Potenzial im Bereich Aufenthaltsqualität



Skizzen zu Gebieten mit Vertiefungspotenzial

- Die ehemals als «Reinhard Areal» bezeichnete «Entwicklung Dorfkern Nord» als Innenentwicklungsgebiet für eine gemischte Nutzung von Wohnen, Dienstleistung, Detailhandel und kleineren Gewerbebetrieben
- Das Gewerbegebiet Ewil Maxon/Hänsigrüt/Wichel und insbesondere die Aussenreserflächen
- Die Chellersmatt als Freiraum und die zukünftigen Entwicklungsabsichten
- Die Grünzäsur beim Obermattli und der Umgang mit dem Gebiet mit Quartierplanungspflicht
- Der Standort Flüeli-Ranft mit seiner einmaligen historischen und touristischen Bedeutung

### Arbeitszonen

Im Bericht wurde eine erste Analyse der in Sachseln bestehenden Arbeitsgebiete vorgenommen. Diese dient als Grundlage für eine Profilierung, bei welcher das Potenzial und die vorhandenen Bedürfnisse der Gemeinde vertieft abgeklärt werden. Zu überprüfen gilt die Lage und die Dimensionierung der kommunalen Arbeitsgebiete. Es sollen planerische Rahmenbedingungen geschaffen werden, die den Entwicklungsbedürfnissen des lokal verankerten Gewerbes Rechnung tragen. Dabei soll eine häusliche Nutzung des Bodens und die Sicherstellung der Verfügbarkeit im Falle von Betriebserweiterungen oder für neue Betriebe sichergestellt werden.

Entwicklungsgebiete	
Innenentwicklungsgebiete	
Wohnen/Gewerbe	
Innen- /Aussenentwicklungsgebiete Gewerbe	
Chellersmatt	
Obermattli	
Flüeli Ranft	
Strassenachsen	
Brünigstrasse	
Bahnhofstrasse / Dorfstrasse	
Flüeliplatz	

## Einteilung Siedlungstypen

Die Obwaldner Gemeinden sind angehalten, ihren Bauzonen Siedlungstypen gemäss der kantonalen Einteilung zuzuordnen. Damit soll ein kantonales Gesamtbild über die Eignung der Siedlungsteile für die Innenentwicklung erreicht werden. Die Einteilung erfolgt in Sachseln anhand der Quartiere, welche im Rahmen der räumlichen Analyse definiert wurden. Die Quartiere werden gemäss den kantonalen Siedlungstypen folgendermassen eingeteilt:

### 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 Raumnutzungsdichte von 47 Raumnutzenden/ha angestrebt.

In Sachseln befinden sich diese Gebiete insbesondere in den Quartieren anschliessend an den historischen Dorfkern. In diesen Gebieten findet vorwiegend eine Wohnnutzung statt, wobei ebenfalls kleinere Gewerbebetriebe den Hauptachsen entlang vorzufinden sind. Bei den Wohnbauten handelt es sich mehrheitlich um Ein- und Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gartenstrukturen. In Flüeli-Ranft wird das Gebiet um das Hotel Paxmontana diesem Siedlungstyp zugeteilt, da dort bereits heute eine im Vergleich zum restlichen Ortsteil höhere Raumnutzungsdichte besteht.

- Folgende Quartiere werden diesem Siedlungstyp zugeteilt:
- Edisried
- Ewil
- Steinen
- Gersmatt/Totenbüel
- Obkirchen/Felsenheim
- Wissibach/Riedli
- Brüggli/Seehof/Bitzi/Brodhubel
- Haltenmatte/Feld

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

### 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. Raumnutzungsdichte von 32 Raumnutzenden/ha.

*Bemerkung: Der Maximalwert der Raumnutzungsdichte wird bereits heute teilweise überschritten. Die Gemeinde hat vor diesem Hintergrund im März 2024 beim Kanton eine Anpassung des Werts und damit eine Richtplananpassung beantragt.*

In der Gemeinde Sachseln werden sechs Quartiere als Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit ausgeschieden. Bei diesen Gebieten handelt es sich vorwiegend um separate Quartiere, oft durch Grünzäsuren losgelöst vom eigentlichen Dorfkern. Die Quartiere beinhalten grösstenteils Wohnnutzungen, bestehend aus lockeren Einfamilien- bis Mehrfamilienhausstrukturen mit grosszügigen Gartenanlagen. Nebst einer tiefen Bewohnendichte besteht ebenfalls nur eine geringe Beschäftigtendichte.

Folgende Quartiere werden diesem Siedlungstyp zugeteilt:

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

## Zentrumsanlagen

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

In Sachseln wird ein Teilgebiet des Dorfkerns als Zentrumsanlage ausgeschieden. Es handelt sich dabei um die Entwicklung Dorfkern Nord (ehemals Reinhard Areal) sowie die Chellersmatt. Bei der Entwicklung Dorfkern Nord ist eine verdichtete Überbauung mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Das Gebiet weist als zentrales Entwicklungsgebiet eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Dorfplatz und dem nördlichen Teil von Sachseln Dorf auf. Vor diesem Hintergrund wird ebenfalls ein Gebiet südlich - der Entwicklung Dorfkern Nord diesem Siedlungstyp zugeteilt. Es handelt sich dabei um die Mehrfamilienhausbauten «Chuematt» sowie Wohn- und Gewerbebauten entlang der Brünigstrasse, welche bereits heute eine hohe Raumnutzungsdichte aufweisen.

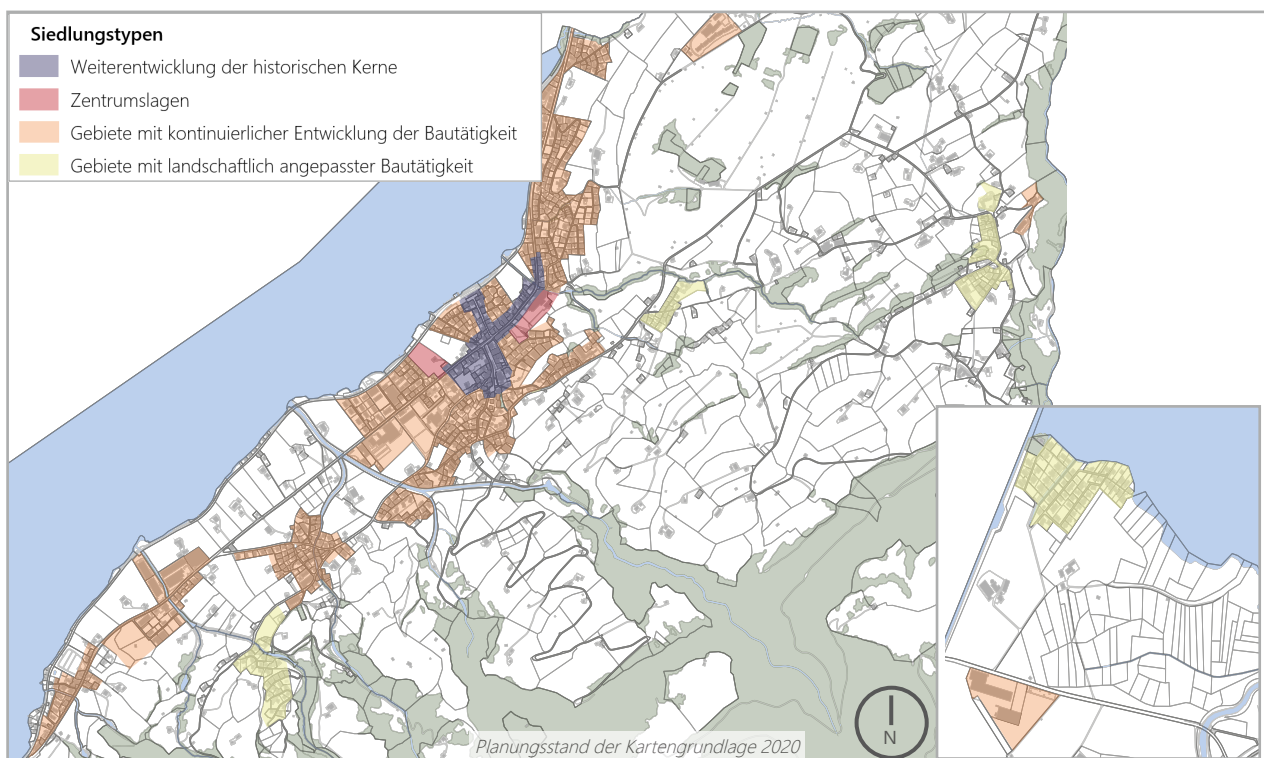
Das Gebiet Chellersmatt ist heute der Touristikzone zugeteilt, wodurch gemäss rechtskräftiger, baurechtlicher Grundordnung lediglich

Nutzungen mit einem touristischen Bezug in Frage kommen. Die zentrale Lage bietet 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.

## 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 Raumnutzungsdichte von mind. 100 Raumnutzenden/ha.

In Sachseln wird ein Teilgebiet des Dorfkerns diesem Siedlungstyp zugeteilt. Diese Zuteilung deckt sich mit dem Gebiet des national geschützten Ortsbilds im ISOS. Bauten in diesem Gebiet weisen ortstypische Elemente wie Stützmauern, Einfriedungen, Brunnen und Gärten auf. Die gleichzeitig kleinteilige Baustruktur lässt eine für den Dorfcharakter wichtige Durchlässigkeit zu. Weiter weisen Teile des Gebiets einen öffentlichen Nutzungscharakter auf, wie etwa der grosszügige Dorfplatz, welcher als Begegnungsort dient.



# DIALOG MIT DER BEVÖLKERUNG

## Erste Bevölkerungsveranstaltung

Die Masterplanung wurde in Zusammenarbeit mit der Sachslers Bevölkerung erarbeitet. Bereits im Sommer 2021 fand ein erster Workshop statt, bei dem sich rund 70 Personen an verschiedenen Themenposten über die heutige Gemeindesituation und über die zukünftige Entwicklung von Sachseln unterhalten haben.

### Stärken und Schwächen von Sachseln

Die Bevölkerung von Sachseln nimmt in erster Linie die Lage der Gemeinde – eingebettet zwischen Bergen und Seen – als grosse Stärke wahr. Dementsprechend oft wurde auch der hochwertige Landschaftsraum als Erholungsgebiet hervorgehoben. Dabei hat sich insbesondere der Seeweg als grosse Stärke herauskristallisiert. Des Weiteren schätzen die Sachslersinnen und Sachslers die dörflichen Strukturen der Gemeinde. Dazu gehört nebst den kurzen Distanzen auch der Dorfplatz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten und dem Café. Der Dorfplatz wird von vielen als wichtiger Begegnungsort wahrgenommen. Gerade bei diesem Thema sehen aber auch viele Sachslersinnen und Sachslers Handlungsbedarf. So wurde der Dorfplatz zwar bei den Stärken oftmals genannt, jedoch scheint hier noch nicht das volle Potenzial ausgeschöpft zu sein. Personen nehmen einen Verlust der Eigenidentität im Dorf wahr. Durch das Schaffen, respektive das Optimieren von öffentlichen Treffpunkten, kann dieser Thematik entgegengewirkt werden. Die Sachslers Bevölkerung scheint ein Bedürfnis nach einem lebendigen, einladenden Dorfkern und zusätzlichen Freiräumen im Siedlungsgebiet zu haben, wobei auch die Ortsteile Edisried, Ewil und Flüeli-Ranft einbezogen werden sollen. Gewünscht sind im Zusammenhang mit dieser Thematik auch zusätzliche Infrastrukturen wie Spielplätze, Grillstellen oder ein neues Restaurant am See.

### Vertiefte Diskussionen zu Siedlung, Verkehr, Freiraum und Gewerbe

An verschiedenen Posten wurden die Themen Siedlung, Verkehr und Mobilität, Freiräume, Landschaft und Umwelt sowie Gewerbe vertieft diskutiert. Nachfolgend werden einzelne

Punkte kurz abgehandelt.

Bei den Diskussionen zum Thema Siedlung hat sich gezeigt, dass die Sachslers Bevölkerung Wert auf den Erhalt der bestehenden hohen Siedlungsqualität legt. Neubauten sollen die bestehenden Bau- und Siedlungstypologien aufgreifen, damit sie sich optimal in das historische Ortsbild eingliedern können.

Beim Posten Verkehr und Mobilität fiel insbesondere auf, dass viele die heutige Situation zwischen der Bahnhofstrasse und dem Dorfplatz als unbefriedigend wahrnehmen. Der Übergang für zu Fuss Gehende wird als gefährlich erachtet. Diskutiert wurden sowohl Massnahmen im Verkehrsregime (30er Zone) als auch gestalterische Massnahmen, um die Strassenquerungen wie auch die Siedlungsverträglichkeit zu verbessern.

Die Sachslers Bevölkerung hielt zum Thema Freiräume, Landschaft und Umwelt fest, dass die Gemeinde bereits heute mit dem durchgehenden Seeweg, der Badi und den weitgehend öffentlich zugänglichen Uferanlagen über eine attraktive Infrastruktur am See verfügt. Wichtig ist ihr, dass der heutige Seezugang und die Sicht auf den See erhalten bleiben oder sogar noch verbessert werden. Neue Bauwerke direkt am Seeufer sind nicht erwünscht.

Bei den Diskussionen am Posten Gewerbe zeigte sich, dass das lokale Gewerbe einen grossen Stellenwert bei der Bevölkerung geniesst. Die Diversität von Wohnen und Gewerbe wird geschätzt. Schliesslich soll Sachseln kein «Schlafdorf» sein. Stilles Gewerbe soll auch zukünftig in Wohnzonen möglich sein.



Erste Bevölkerungsveranstaltung im Sommer 2021.

## Zweite Bevölkerungsveranstaltung

Im März 2022 fand ein zweiter Dialog mit der Bevölkerung statt. Zu diesem Zeitpunkt lag bereits ein erster Entwurf des Masterplans vor. Die Sachslerrinnen und Sachslerr konnten sich an verschiedenen Posten zu den Zielsetzungen aus dem Masterplan-Entwurf informieren und kritische Rückmeldungen dazu geben. Ausserdem bekamen sie die Möglichkeit, weitere Inhalte für den Masterplan zu generieren.

Die Teilnehmenden konnten sich in Gruppen an verschiedenen Posten zu den erarbeiteten Zielsetzungen äussern. Die Posten deckten mehrheitlich die verschiedenen Ortsteile ab, wie beispielsweise den Dorfkern oder Flüeli-Ranft, wobei an einem Posten auch ein Entwurf der «Karte Gesamtstrategie» diskutiert wurde.

### Bestätigung der Inhalte im Masterplan-Entwurf

Die Themen und Zielsetzungen, die auf Grund der Diskussionen an der ersten Bevölkerungsveranstaltung in den Masterplan mitaufgenommen wurden, sind mehrheitlich bestätigt worden. Die Teilnehmenden zeigten sich überwiegend einverstanden mit den Inhalten aus dem Masterplan-Entwurf. So wurde am Posten zum Dorfkern wiederum deutlich, dass die heutige Verkehrssituation auf der Brünigstrasse als Problem wahrgenommen wird. Insbesondere der Übergang von der Bahnhofstrasse auf den Dorfplatz gab zu reden. Die Bevölkerung zeigte sich einverstanden mit der dazu im Masterplan-Entwurf verfassten Zielsetzung.

Auch die Meinungen zu der gewünschten räumlichen Entwicklung der weiteren Quartiere in Sachseln deckten sich mehrheitlich mit den Inhalten des erarbeiteten Masterplans. Wichtig sei es, Grünräume zu erhalten und neue zu erschaffen. Der Bau neuer Parkplätze soll auch vor diesem Hintergrund eingeschränkt und neue Stellflächen in den Untergrund verlegt werden. Eine verdichtete Bauweise kommt nur situativ in Frage.

Des Weiteren wurde, wie auch bei der ersten Bevölkerungsveranstaltung, der Ortsteil Flüeli-

Ranft rege diskutiert. Es wurde im Allgemeinen befunden, dass das Gebiet als Wallfahrtsort geschützt und erweitert werden soll. Ein gesundes und nachhaltiges Wachstum südlich des Ortskerns wird begrüsst. Direkt anschliessend an den Ortskern darf auch eine gewisse Verdichtung stattfinden. Die Szenerie und der Bergblick sollen dabei aber weitmöglichst erhalten bleiben.

Am Posten zum Gewerbegebiet Ewil/Wichel machten die Teilnehmenden auf den durch das Gewerbe generierten Verkehr aufmerksam. Insbesondere bei grossen Betrieben sollte darauf hingearbeitet werden, dass die Arbeitenden vermehrt mit ÖV und Velo an die Arbeitsstelle pendeln. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass der Verkehr des Gewerbegebiets Ewil/Wichel möglichst nicht durch den Dorfkern gelangt. Die Zielsetzung im Masterplan-Entwurf, die auf eine Verkehrslenkung des vom Gewerbe induzierten Verkehrs über den Autobahnanschluss Giswil abzielt, wurde dementsprechend gutgeheissen.

### Neues Thema Energie

An verschiedenen Posten regten die Teilnehmenden an, das Thema Energie auch im Masterplan zu behandeln. Ziel sollte sein, langfristig eine gewisse Energieautonomie zu erreichen. Insbesondere der Holzwärmeverbund soll weiter ausgebaut werden. Aufgrund einer umfassenden Energieplanung, wie beispielsweise einem kommunalen Richtplan Energie könnte dargelegt werden, welche Energiequellen prioritär zugunsten einer ressourcenschonenden und umweltverträglichen Wärme- und Stromversorgung einzusetzen sind. Der Masterplan wurde in dem Sinne um eine Zielsetzung ergänzt.



Posten an der zweiten Veranstaltung im März 2022.

# MASTERPLAN GESAMTSTRATEGIE

## TEILSTRATEGIE 1

### Sachseln als attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde im Herzen von Obwalden und der Schweiz

#### Analyse

Eine grosse Stärke der Gemeinde Sachseln stellt ihre zentrale, geographische Lage dar. Mitten im Kanton Obwalden, sind die Wege nach Sarnen oder Luzern dank guten ÖV- und Strassenverbindungen kurz. Dies bedeutet aber nicht, dass sich die Attraktivität Sachselns lediglich durch die Nähe zu anderen Hauptorten definiert. Die einzigartigen landschaftlichen und kulturhistorischen Qualitäten als auch die ansässigen Gewerbebetreibenden sorgen dafür, dass Sachseln eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde ist. Damit trägt die Gemeinde wesentlich zur Stärkung des Kantons als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort bei und übernimmt eine wichtige Funktion im kantonalen Kontext.

In der Gemeinde besteht zudem ein gutes Angebot der Grundversorgung für die Bevölkerung. Dazu gehört der Dorfkern mit den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, die grosse Schulanlage für Kinder verschiedener Altersklassen, lokale Gewerbebetriebe sowie die attraktiven Naherholungsräume am See und in der umgebenden Landschaft. All dies stellt eine wichtige Grundvoraussetzung für die Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Ort dar, die sich im aktiven Vereinsleben akzentuiert.

Mit dem See, dem historischen Zentrum, Flüeli-Ranft sowie der Älggialp (Mittelpunkt der Schweiz) verfügt Sachseln über touristische Anziehungspunkte, deren Ausstrahlungskraft weit über die Gemeinde- und Kantongrenze hinauswirken und in guter Erreichbarkeit zu den Ballungsräumen stehen. Für den Kanton Obwalden stellen sie einen wichtigen Standortfaktor dar. Für die Gemeinde sind dies Orte des sanften Tourismus und des Kulturtourismus, welche mit hohen Anforderungen an den Umgang mit den Landschafts- und Siedlungsqualitäten verbunden sind.

Die Gemeinde Sachseln hat sich bereits im Jahr 2011 mit der Zertifizierung zur «Energistadt» eine nachhaltige kommunale Energiepolitik zum Ziel gesetzt. Die Gemeinde Sachseln ist zur Hälfte an der Wärmeverbund Sachseln AG beteiligt, an deren Fernwärmenetz der Grössteil der eigenen Liegenschaften, aber auch viele private angeschlossen sind. Dieses Fernwärmenetz soll in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Ausserdem wurde beispielsweise die Energieeffizienz der gemeindeeigenen Liegenschaften durch Sanierungen laufend verbessert und befindet sich heute auf einem sehr hohen Niveau. Langfristig hat sich die Gemeinde das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft gesetzt – als Grundlage für eine nachhaltige und effiziente Zukunft.

#### Ziele

- Sachseln ist funktional eng mit Sarnen verknüpft, übernimmt aber wichtige Wohn- und Arbeitsfunktionen und bietet ein gutes Angebot der Grundversorgung für die ansässige Bevölkerung.
- Mit zeitgemässer Infrastruktur fördert Sachseln ein aktives Vereinsleben und begünstigt kulturelle und sportliche Aktivitäten.
- Sachseln soll sich im Sinne des Grundsatzes «Qualität vor Quantität» massvoll weiterentwickeln unter Berücksichtigung der einzigartigen landschaftlichen und kulturhistorischen Qualitäten.
- Sachseln verfolgt einen sanften Tourismus und stärkt damit den touristischen Standortfaktor des Kantons Obwalden in der Schweiz.
- Sachseln verfolgt eine nachhaltige Energiepolitik. Die Gemeinde erarbeitet dazu eine umfassende Energieplanung, als Grundlage für die Förderung und optimale Nutzung lokaler, erneuerbarer Energiequellen für die Wärmerversorgung und die Stromerzeugung.



## TEILSTRATEGIE 2

### Den Siedlungsraum unter Berücksichtigung der historisch geprägten und durchgrünten Siedlungsstrukturen weiterentwickeln

#### Analyse

Die Gemeinde Sachseln kommt in ihrer Gesamtheit als überaus naturgeprägte Gemeinde daher. So macht das Siedlungsgebiet nur einen kleinen Teil des Gemeindegebiets aus. Historisch war die Gemeinde bestückt von landwirtschaftlichen Streusiedlungen. Ackerbau und Viehzucht prägten die dörfliche Wirtschaft. Aus Hofgruppen entstanden schliesslich die Weiler Edisried, Ewil und Flüeli-Ranft, welche sich mit der Zeit zu eigenen Ortsteilen entwickelten. Der Dorfkern von Sachseln profitierte indes von der aufkommenden Wallfahrt im 15. und 16. Jahrhundert und entwickelte sich zu einem Pilgerort von überregionaler Bedeutung. Die im Rahmen des Pilgertourismus entstandenen Gaststätten und Herrenhäuser prägen noch heute das Erscheinungsbild von Sachseln. Zusammen mit den historischen, feinkörnigen Bauten sorgen diese für ein Ortsbild von ausserordentlich hoher Qualität. Dazu gehören die Gartenanlagen sowie die grünen Matten im Siedlungsgebiet, welche für eine lockere Baustruktur sorgen und auf die landwirtschaftlich geprägte Vergangenheit der Gemeinde aufmerksam machen.

Die ständige Wohnbevölkerung nahm in den letzten 20 Jahren in Sachseln um 18 % zu. In den nächsten 15 Jahren ist gemäss dem kantonalen Richtplan mit einem Bevölkerungswachstum von 500 Personen zu rechnen, was rund 9 % der heutigen Wohnbevölkerung ausmacht. Um den rechtlichen Bestimmungen einer haushalterischen Bodennutzung zu entsprechen, gilt es eine Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben. Mit dem verdichteten Bauen gilt es, in Zukunft nicht nur auf ein qualitatives Bauen, sondern auch auf hochwertige, klimangepasste Freiräume zu achten. Dazu gehören öffentliche und begrünte Begegnungsorte im Dorf, die auch an einem heissen Sommertag eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Sachseln soll sich mehrheitlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets entwickeln. Als langfristige, planerische Festlegung wird dazu eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt.

#### Ziele

- Die Siedlungsentwicklung nach Innen soll vorangetrieben werden unter Beachtung der bestehenden Qualitäten. Darunter fallen ortstypische Lösungen, hochwertige öffentliche und private (Frei-)Räume der Begegnung und Belebung, vielseitige Wohnangebote für alle Altersgruppen sowie eine Parkierung, die mehrheitlich unterirdisch stattfindet.
- Neubauten sollen die bestehenden Bau- und Siedlungstypologien aufgreifen, damit sie sich optimal in das historische Ortsbild einfügen können.
- Vorgaben betreffend ökologischem Bauen sollen geschaffen werden. Dazu gehört etwa eine Verpflichtung zum Begrünen von Flachdächern sowie Bestimmungen zu Grünflächen in Gartenanlagen (Stichwort «Geröllhalden, Schotterwüsten»).
- Die Anpassung des Siedlungsgebiets an den Klimawandel soll gefördert werden, beispielsweise mittels Beschattungen oder Förderung der Biodiversität.
- Begegnungsorte sollen aktiv geschaffen und aufgewertet werden. Der Fokus liegt dabei auf dem Dorfplatz, dem Gebiet um die Bahnhofstrasse und dem Bahnhofareal sowie dem Friedhof und Seefestplatz. Begegnungsorte sind auch in den anderen Ortsteilen Sachselns zu fördern.
- In Zusammenhang mit dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen stellen unternutzte Flächen im Siedlungsgebiet ein kostbares Gut dar. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es sinnvoll, dass Parkplätze zukünftig mehrheitlich unterirdisch angeordnet

## TEILSTRATEGIE 2

werden. Dies kann mit entsprechenden baurechtlichen Bestimmungen erreicht werden. Im Fokus stehen ebenfalls unbebaute Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebiets und Reserven in den Einfamilienhausquartieren.

- Siedlungserweiterungen kommen lediglich unter Voraussetzung eines ausgewiesenen Bedarfs sowie unter regionaler Koordination in Frage. Die Gemeinde nimmt Bedarfsabklärungen vorangehend zur Nutzungsplanung vor.

## TEILSTRATEGIE 3

### Den historischen Dorfkern als belebtes Zentrum erlebbar machen

#### Analyse

Die Identität und Qualität von Sachseln ist heute insbesondere im alten Dorfkern mit historischen, feinkörnigen Bauten für die Bevölkerung spür- und sichtbar. Die Einzelbauweise lässt Durchblicke zwischen den Gebäuden zu und weist ortstypische Elemente wie Stützmauern und Einfriedungen auf. Erkennbar ist diese Bau- und Siedlungsstruktur heute insbesondere im Dorfkern entlang der Brünigstrasse, wo historische Bauten – ausgerichtet auf den Strassenraum und mit teilweise heute noch bestehenden gewerblichen Erdgeschossnutzungen – die Vergangenheit Sachselns erlebbar machen. Auch im Gebiet der Bahnhofstrasse zeigt sich dieses Bild, obwohl bei jüngeren Überbauungen von der ortstypischen Architektur eher abgewichen wurde. Gleichwohl weist die Achse vom Bahnhof zur barocken Pfarr- und Wallfahrtskirche noch heute Gebäude von hoher architekturhistorischer Qualität auf und stellt den Anfangspunkt des Pilgerwegs nach Flüeli-Ranft dar.

Der Dorfplatz, umgeben von drei- bis viergeschossigen Herrenhäusern und Gasthöfen aus dem 17. Jahrhundert, stellt das Versorgungszentrum der Gemeinde Sachseln dar. Insbesondere der Detailhandel sowie das Café sorgen für eine gewisse Personenfrequenz und beleben das Dorfzentrum. Von der Bevölkerung wird der Dorfplatz ebenfalls als wichtiger Begegnungsort wahrgenommen. Bereits heute bestehen verschiedene Sitzmöglichkeiten, wobei Potenzial zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität besteht.

#### Ziele

- Insgesamt ist im Dorfkern eine zurückhaltende Entwicklung zu verfolgen, abgestimmt auf die historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.
- Grosse Teile des Dorfkerns sind Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Inhalte des ISOS sind bereits in den Zonenvorschriften zum Ausdruck zu bringen.
- Die Kreuzachse Brünigstrasse – Bahnhofstrasse – Dorfstrasse stellt das historische Rückgrat Sachselns dar. Mit einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums soll die herausragende historische Bausubstanz besser in Szene gesetzt werden.
- Der Dorfkern von Sachseln soll belebt daher kommen und Platz bieten für Wohnen und für Gewerbe, insbesondere auch für Nutzungen, die zur Belebung des Dorfkerns beitragen (z.B. Gastronomie, Einkauf).
- Den Dorfplatz mit punktuellen Massnahmen zu einem zentralen öffentlichen Treffpunkt, der zum Verweilen im historischen Zentrum Sachselns einlädt, aufwerten (u.a. zusätzliche Sitzmöglichkeiten, Beschattung, Begrünung, entsiegelte Flächen).

## TEILSTRATEGIE 4

### Voraussetzungen schaffen für eine nachhaltige Entwicklung des lokal verankerten Gewerbes

#### Analyse

Die Beschäftigtenzahl entwickelte sich in der Gemeinde über die letzten Jahre auf konstantem Niveau. Rund 3'300 Personen sind bei einem Sachslar Arbeitgeber angestellt. Mit den Unternehmen maxon und bio-familia beherbergt die Gemeinde zwei grosse Unternehmen mit überregionaler Ausstrahlungskraft. Insbesondere maxon stellt mit ihren über 1'000 Angestellten ein Schwergewicht dar und hat einen dementsprechend hohen Stellenwert für die Gemeinde. Diese beiden Grossunternehmen machen einen wichtigen Standortfaktor für Sachseln aus und tragen zur Attraktivität der Gemeinde bei.

Von ebenso grosser Wichtigkeit sind aber auch die kleineren, ortsansässigen Betriebe, die insbesondere im Dorfkern für eine Belebung sorgen. Zu sehen ist dies etwa beim Dorfplatz mit den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie den Gastronomiebetrieben, oder im Dorfkern entlang der Brünigstrasse, wo auch produzierendes Gewerbe zu finden ist.

Gegenüber den Produktionsstätten von maxon befinden sich entlang der Brünigstrasse sowie im Gewerbegebiet Hänsigrüt mehrere kleinere und mittlere Unternehmen. Daran anschliessend liegt die heute noch landwirtschaftlich genutzte Fläche «Wichel», welche im rechtsgültigen Zonenplan der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt ist.

#### Ziele

- Auch zukünftig soll im Dorfkern ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten möglich sein.
- Anstatt weiteres Grossgewerbe anzuziehen, soll zukünftig der Fokus auf Kleingewerbe gelegt werden. Insbesondere sollte zu den bestehenden Betrieben geschaut und deren Erweiterungsbedürfnis abgeklärt werden, bevor auswärtiges Gewerbe angezogen wird.
- Lärmintensive Betriebe sind vornehmlich im Gebiet Hänsigrüt/Wichel zu konzentrieren.
- Die Nutzung auf den zur Verfügung stehenden Flächen ist möglich effizient zu nutzen. Oberirdische Parkierungsflächen sollen unter diesem Gesichtspunkt langfristig unterirdisch angelegt werden.
- Reserveflächen für das Gewerbe, die aufgrund von Naturgefahren wegfallen, werden in der Gemeinde an anderer Stelle kompensiert.
- Mischzonen sollen eine Koexistenz von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Die Gemeinde fördert die Ansiedlung von Gewerbetreibenden in den Mischzonen.

## TEILSTRATEGIE 5

### Den hohen Qualitäten des Sachslers Landschaftsraums Sorge tragen

#### Analyse

Sachselns 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 Kulturflächen, Natur- und Erholungsräume möglichst zu erhalten.

Eine weitere Besonderheit und Qualität stellt der durchgehende öffentliche Weg am Seeufer dar. Die direkt daneben verlaufende Bahnlinie der Zentralbahn erschwert den direkten Zugang zwar, die Bahnübergänge sorgen trotzdem für eine gute Verbindung des Siedlungsgebiets zum Seeweg. Entlang des Seewegs verfügt Sachseln mit der Badi, dem Spielplatz am See sowie dem Volleyballfeld bereits über eine attraktive Infrastruktur. Dieses Naherholungsgebiet am See wurde bereits bei der letzten Teilrevision der Ortsplanung planerisch mit der Erholungs- und Freizeitzone gesichert.

Am südlichen Ufer des Sarnersees befindet sich das Flachmoor von nationaler Bedeutung «Hanenried». In diesem Auengebiet finden zahlreiche Wasservogel Schutz- und Brutstätten. Das Seeufer verfügt dort auf Grund der vorherrschenden Naturschutzbestimmungen über keinen Seeweg. Die Bedürfnisse der Natur geniessen in diesem Gebiet eine höhere Priorisierung als die der menschlichen Naherholung.

Die Sachslers Allmend gilt bereits heute als beliebtes Naherholungsgebiet. Die grossen landwirtschaftlich genutzten Allmendflächen, welche sich im Eigentum der Korporation Sachseln befinden, sind vom Dorfkern aus in rund 25 Minuten zu Fuss erreichbar. Besonders die erhaltenen Allmendhüttli, die früher vor allem

zur Lagerung von Heu dienten, sorgen für ein attraktives Landschaftsbild, welches viele Leute zum Spazieren und Verweilen einlädt. Auch die Grillstelle Chalchhofen im Vetterwäldli trägt zur Beliebtheit des Gebiets bei. Die Bevölkerung hat an den Dialogveranstaltungen zum Masterplan das Bedürfnis nach Aufwertungsmassnahmen geäussert sowie für eine bessere Erreichbarkeit plädiert.

#### Ziele

- Die Grünzäsuren und Grünzungen zwischen den Siedlungsgebieten sollen beibehalten werden, damit die Ortsteile im Erscheinungsbild nicht zusammenwachsen.
- Direkt am See bestehen teilweise Wohngebäude, welche die Seesicht beeinträchtigen. Diese Gebäude haben Bestandesgarantie. Neue private Bauwerke mit direktem Seeanstoss solle es zukünftig nicht mehr geben.
- Die Sachslers Allmend und die Grillstelle Chalchhofen für den Fussverkehr besser mit dem Dorfkern verbinden.
- Ermöglichung einer gleichzeitig belebenden und landschaftsschonenden Nutzung der Allmend und den dazugehörigen Allmendhüttli.
- Das Beleuchtungsregime der Brünigstrasse soll überprüft und wo nötig angepasst werden, um Lichtverschmutzung zu vermeiden.
- Die ausserordentlichen Qualitäten des vielfältigen Landschaftsraums sollen gewahrt und geschützt werden. Bei standortgebundenen Nutzungen sind im Rahmen von Sonderbauzonen eingeschränkte bauliche Entwicklungen mit besonderer Beachtung auf die Eingliederung in das Landschaftsbild möglich.

## TEILSTRATEGIE 6

### Schaffen eines auf die Siedlungsstrukturen angepasstes, nachhaltigen Mobilitätssystems

#### Analyse

Die Brünigstrasse stellt die prägende Verkehrsachse von Sachseln dar. Mit dem Umfahrungstunnel der Autobahn A8 wird die Gemeinde zwar vom Durchgangsverkehr überwiegend verschont, trotzdem erscheint die Verkehrsbelastung auf der Brünigstrasse gerade zu Stosszeiten immer noch hoch. Diese hohe Frequenz des motorisierten Individualverkehrs führt zu Konflikten mit anderen Verkehrsteilnehmenden.

Sachseln bietet mit seinem Seeweg eine attraktive Langsamverkehrsverbindung entlang des Sarnersees. Diese wird besonders bei schönem Wetter von Erholungssuchenden rege genutzt. Die Überquerungsmöglichkeiten für zu Fuss Gehende erscheinen an verschiedenen Orten auf der Brünigstrasse mit dem vorherrschenden Verkehrsregime eher unbefriedigend und unsicher.

Mit den Bahnhaltstellen Sachseln und Ewil Maxon ist die Gemeinde Sachseln gut an das Nahverkehrsnetz angebunden. So ist etwa Luzern ab dem Bahnhof Sachseln stündlich in 26 Minuten mit dem Interregio erreichbar. Hinzu kommt die S-Bahn, welche im Halbstundentakt nach Giswil und Luzern fährt. Der Ortsteil Flüeli-Ranft ist derweil mit einer Postautolinie verbunden, die über den Bahnhof Sachseln nach Sarnen führt. Die beiden Ortsteile Edisried und Ewil sind eher schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Zu Fuss ist die nächstgelegene Bahnhaltstelle in rund 15 Minuten erreichbar.

#### Ziele

- Im Siedlungsgebiet von Sachseln soll der Langsamverkehr Priorität haben.
- Die Übergänge für den Langsamverkehr besser erkennbar und mit verkehrstechnischen Massnahmen sicherer gestalten. Dies insbesondere im Dorfkern beim Übergang Bahnhofstrasse – Dorfstrasse, im Bereich der Schule sowie bei der Entwicklung Dorfkern Nord.
- Gemeinde und Schule setzen sich für einen sicheren und umweltfreundlichen Schulweg ein und setzen verkehrstechnische Massnahmen gestützt auf das Mobilitätskonzept Schule um.
- Veloabstellplätze werden an wichtigen Zielen und Umsteigeorten realisiert oder verbessert.
- Die Streckenführung für Velos, insbesondere für den Pendelverkehr, ist attraktiver zu gestalten. Dabei sind wichtige Abbiegesituationen mit verkehrstechnischen Massnahmen sicher zu gestalten (insbesondere im Bereich der Schule). Situativ ist eine Verkehrsführung für Velos auf dem Trottoir zu prüfen.
- Unter der Voraussetzung von geeigneten Signalisationen und einer umsichtigen Strassengestaltung ist eine abschnittsweise Öffnung des Seewegs für Velos in Betracht zu ziehen. Dies insbesondere auf dem bereits heute von Velofahrenden genutzten Abschnitt zwischen dem Wissibach und dem Steinibach.
- Die Bahnhaltstellen sind für den Veloverkehr besser zugänglich zu machen und Voraussetzungen für die kombinierte Mobilität («Bike + Ride») zu schaffen, damit u.a. für die Bewohnenden der Ortsteile Edisried und Ewil der öffentliche Verkehr attraktiver gemacht wird.

## TEILSTRATEGIE 6

- Das Verkehrsregime auf Quartierstrassen sowie bei Ortsdurchfahrten ist zu prüfen und wo notwendig Anpassungen vorzunehmen.
- Das bestehende Parkplatzangebot im Dorfzentrum soll für das Gewerbe erhalten bleiben. Neue Parkplätze sind unter den Boden zu verlegen. Die Erstellung von öffentlichen Tiefgaragen soll geprüft werden.

## TEILSTRATEGIE 7

### **Rahmenbedingungen schaffen für einen sanften Tourismus**

#### Analyse

Es gibt viele Gründe, in der Gemeinde Sachseln seine Freizeit zu verbringen: Das gut erhaltene kulturhistorische Ortsbild im Dorfkern sowie landschaftliche Qualitäten wie die von Weidewirtschaft geprägten Hügellandschaften oder das Ufer des Sarnersees mit dem durchgehenden Seeweg. Besonders erwähnenswert ist auch Flüeli-Ranft – die Wirkungsstätte von Niklaus von Flüe. Das Geburtshaus und das Wohnhaus sind geschichtliche Zeugen und Orte von grossem religiösem Wert. Flüeli-Ranft hat sich dadurch zu einem wichtigen Wallfahrtsort entwickelt und zieht heute Pilgernde wie auch Erholungssuchende aus aller Welt an. Ein dementsprechend vielfältiges Hotelangebot besteht heute, wobei das Jugendstil-Hotel Paxmontana besonders hervorsteicht.

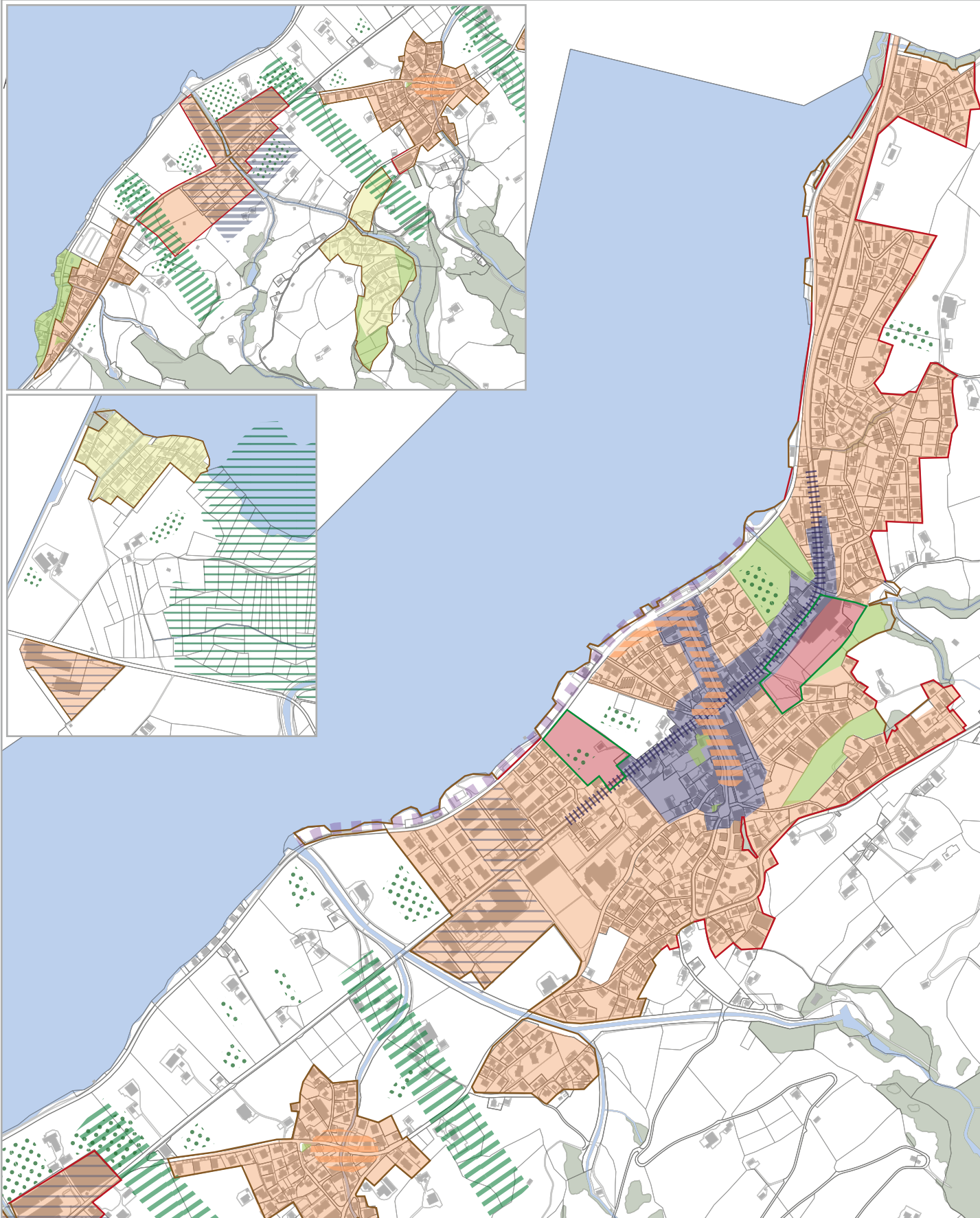
Im Weiteren befindet sich auf der Älggialp der geographische Mittelpunkt der Schweiz in der Gemeinde Sachseln. Die Älggialp liegt auf rund 1'650 m.ü.M und bildet mit dem Berggasthaus ein beliebtes Ausflugsziel. Die Älggialp ist aus Sachseln/Edisried über die Älggistrasse oder ab Flüeli-Ranft über die Wolfsbergstrasse mit dem Auto erreichbar.

#### Ziele

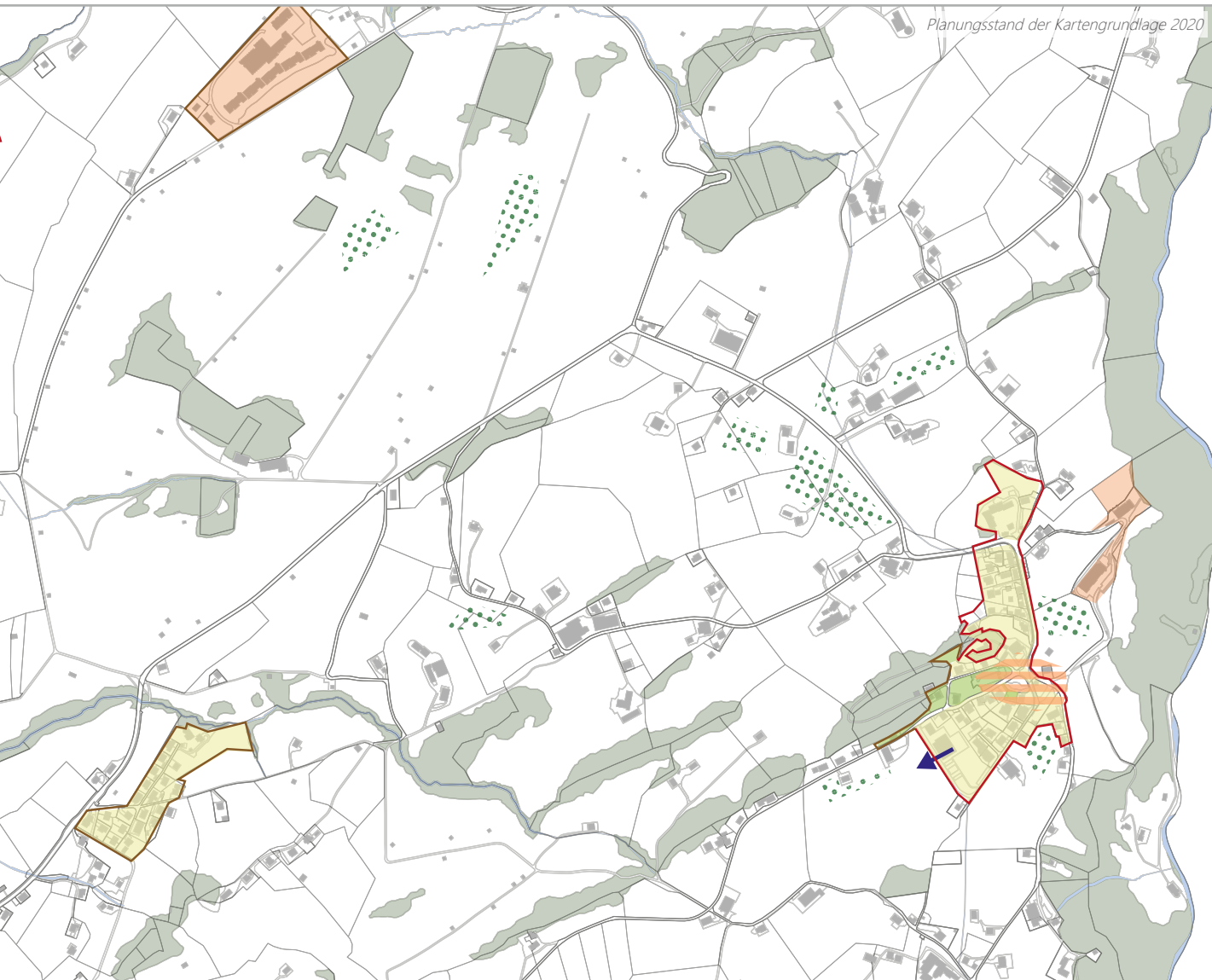
- Die Gemeinde Sachseln ist sich ihrer historischen Qualitäten bewusst, trägt Sorge zu ihrem kulturhistorischen Erbe und verfolgt einen sanften Tourismus.
- Die Älggialp stellt ein beliebtes Ausflugsziel dar und soll seine überregionale Ausstrahlungskraft im Sinne eines sanften Tourismus mit den nötigen Infrastrukturen beibehalten.



# KARTE GESAMTSTRATEGIE



Planungsstand der Kartengrundlage 2020



**Siedlungstypen**

- Weiterentwicklung der historischen Kerne
- Zentrumslagen
- Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit
- Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit

**Schwerpunkte**

- Schwerpunkt Innenentwicklung
- Siedlungsorientierter Strassenraum Brünigstrasse
- Abklärung bezgl. Öffnung Seeweg für Fahrräder
- Aufwertung und Neuschaffung Begegnungsorte

**Arbeitszonen**

- Gewerbegebiet
- Alternative Aussenreserve Wichel

**Landschaft**

- Wald
- Gewässer
- Streuobstwiese
- Siedlungstrenngürtel
- Naturschutzzone Hanenried
- Wichtige Grünfläche

**Siedlungsbegrenzung**

- Siedlungsgrenze gem. kantonalem Richtplan
- Langfristige Siedlungsgrenze gem. kant. Richtplan
- Projektbezogene Entwicklung für öff. Zwecke

# MASTERPLAN - FOKUSGEBIETE

## FOKUSGEBIET 1: DORFKERN

### Brünigstrasse

Die Brünigstrasse stellt die verkehrstechnische Lebensader von Sachseln dar. Sie hatte massgeblichen Einfluss auf die historische Siedlungsentwicklung des Dorfes und prägt die Gemeinde noch heute in ihrem Erscheinungsbild. Der Bau um 1860 löste ein Bevölkerungswachstum aus und liess zusammen mit dem Anschluss an die Brünigbahn (1888) Sachseln zum Kurort werden. Der alte Siedlungskern zeigt sich heute vornehmlich entlang der Pilgerstrasse vom Bahnhof zur Pfarr- und Wallfahrtskirche, sowie entlang der bestehen historische Wohn- und Gewerbebauten aus dem 17. bis 19. Jahrhundert an der Brünigstrasse. Die Brünigstrasse entwickelte sich insbesondere im 20. Jahrhundert mehr und mehr zu einer reinen Durchfahrtsstrasse. Der im Jahre 1997 eröffnete Umfahrungstunnel sorgte schliesslich für eine Entlastung vom motorisierten Verkehr. Heute stellt die Brünigstrasse aber noch immer ein starkes räumliches Trennelement in der Gemeinde dar, dies insbesondere im Dorfkern.

### Zielsetzungen

- Die Brünigstrasse ist gestalterisch so aufzuwerten, dass sie den Charakter der Gemeinde Sachseln mit ihren dörflichen Strukturen wiedergibt.
- Mit einer massgeschneiderten Strassenraumgestaltung soll die Trennwirkung der Brünigstrasse insbesondere im Dorfkern verringert werden.
- Das Überqueren der Brünigstrasse ist für zu Fuss Gehende zu vereinfachen.

### Handlungsempfehlungen

- In der Nutzungsplanung die baurechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die dörfliche Struktur entlang der Brünigstrasse zu wahren (kleinkörnig, zwei- bis dreigeschossig).
- Gesamtheitliches Betriebs- und Gestaltungskonzept (mit Einbezug der ortsbaulichen Situation) der Brünigstrasse erarbeiten, mindestens von der Kurve bei der Entwicklung Dorfkern Nord (Reinhardareal) bis zum Gemeindehaus.
- Gesamtheitliche Massnahmen zum Übergang von der Bahnhofstrasse zur Dorfstrasse und zum Dorfplatz evaluieren.

### Dorfplatz

Der Dorfplatz stellt einen wichtigen Treffpunkt für die Sachslers Bevölkerung dar. Mit den stattlichen Herrenhäusern und Gasthöfen aus dem 17. Jahrhundert, sowie den verschiedenen Versorgungsmöglichkeiten bildet der Dorfplatz den zentralen Punkt der Gemeinde Sachseln.

Der Dorfplatz bildet zusammen mit der Bahnhofstrasse die historisch wertvolle Verbindungsachse vom Bahnhof zur Pfarr- und Wallfahrtskirche sowie zum Pilgerweg nach Flüeli-Ranft. Diese Achse wird heute durch die unübersichtliche Übergangssituation auf der Brünigstrasse gestört.



Übergang Bahnhofstrasse zum Dorfplatz

## Zielsetzungen

- Den Dorfplatz durch punktuelle, gestalterische Anpassungen als Dorfzentrum erscheinen lassen, wobei insbesondere eine stärkere Durchgrünung erreicht werden soll.
- Die historische Verbindungsachse vom Bahnhof zur Pfarr- und Wallfahrtskirche besser sichtbar machen.
- Zukünftige Entwicklungen in diesem Gebiet sind als Teil des historischen Kerns zu sehen und bewahren dessen Identität.

## Handlungsempfehlungen

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen, um auch zukünftig attraktive Versorgungsmöglichkeiten beim Dorfplatz zu gewährleisten
- Den Übergang von der Bahnhofstrasse zum Dorfplatz durch gestalterische und verkehrsplanerische Massnahmen anpassen, um eine angenehmere Strassenquerung für zu Fuss Gehende zu ermöglichen.
- Den Dorfplatz über die Brünigstrasse südlich weiterführen und den Vorplatz des Gasthauses Engel gestalterisch miteinbeziehen.
- Die Seestrasse als attraktive Langsamverkehrsverbindung vom Dorfplatz an den See erscheinen lassen.



Dorfplatz Sachseln

## Entwicklung Dorfkern Nord

Die Entwicklung Dorfkern Nord als ehemaliger Möbelproduktionsstandort der Reinhard AG stellt ein historisch bedeutungsvolles Relikt der Obwaldner Industriegeschichte dar. Die südliche Teilfläche wurde im Jahr 2018 im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung umgezont, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Auch das nördliche Gebiet des Areals bietet Potenzial für neue Nutzungsformen. Es stellt ein wichtiges Gebiet mit Innenentwicklungspotenzial für Sachseln dar.

Hervorzuheben ist die Lage des Areals. Es befindet sich historisch bedingt unmittelbar anschliessend an den Kern von Sachseln und bildet gewissermassen den nördlichen Auftakt in das historische Dorfzentrum. Zukünftige bauliche Entwicklungen sind dementsprechend auf die baukulturellen Qualitäten des Dorfes abzustimmen.

## Zielsetzung

- Die Entwicklung Dorfkern Nord soll für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe Platz bieten und ist als Erweiterung des Dorfkerns zu sehen.
- Hohes Augenmerk gilt es auf die räumliche Angliederung an den Dorfplatz (Langsamverkehrsverbindung) sowie die Ausrichtung der Bauten an die Brünigstrasse (Strassenraum mit Aufenthaltsqualität) zu legen.

## Handlungsempfehlungen

- In der Nutzungsplanung die baurechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe schaffen. Ziel ist es, die dörfliche Struktur und markante Zeitzeugen der Industrialisierung entlang der Brünigstrasse zu wahren.
- Qualitative Vorgaben zur Sicherung einer geeigneten Angliederung an den Dorfplatz sowie für die Ausrichtung der Bauten an die Brünigstrasse definieren und in die Planung miteinbeziehen.
- Massnahmen zur Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum sind zu prüfen.

## Bahnhofareal

Der Bahnhof stellt heute den Ankunftsort von Sachseln dar und bildet den Anfang des Pilgerwegs zur Pfarr- und Wallfahrtskirche und nach Flüeli-Ranft. Als Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stellt insbesondere die Bahnhofstrasse eine für Sachseln historisch wichtige Achse dar. Das Gebiet rund um den Bahnhof bietet aber trotz seinen baukulturellen Qualitäten noch Potenzial für eine höhere Aufenthaltsqualität. Insbesondere die Freiflächen zwischen Gleis und dem Quartier Haltenmatte, welche heute als Parkplatz und Abstellfläche dienen, stellen eine Chance dar, um den See stärker mit dem Bahnhofsgelände zu verbinden. Eine zusätzliche Verbindung von der Haltenmatte zur Seestrasse würde den Platz zusätzlich attraktiveren.

### Zielsetzungen

- Der Bahnhof Sachseln mit dem Bahnhofplatz ist als Ankunfts- und Abfahrtsort praktisch zu gestalten. Mit einer attraktiven Gestaltung der Bahnhofstrasse ist eine erlebbare Verbindung zum Dorfzentrum zu schaffen.
- Der bereits heute bestehende oberirdische Bahnübergang stellt eine hohe Qualität dar. Durch eine Aufwertung des heute unternutzten Bahnhofplatzes und einer Verbindung zur Chellersmatt kann der Zugang zum See noch attraktiver gestaltet werden.

### Handlungsempfehlungen

- Abklärungen zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung der Parkierungs- und Abstellflächen beim Bahnhof.
- Verbindungsweg vom Bahnhofplatz über die Seestrasse zur Chellersmatt abklären.
- Überprüfung der Bushaltestelle beim Bahnhofplatz bezüglich der Verkehrssicherheit. Es sind Abklärungen zu baulichen Massnahmen für eine Verbesserung der heute unübersichtlichen Situation vorzunehmen.



*Freifläche beim Bahnhof*

## Chellersmatt

Das Gebiet Chellersmatt stellt heute ein Freiraum mit vereinzelt Hochstammbäumen und landwirtschaftlichen Bauten dar. Im Zonenplan ist das südliche Gebiet der Touristizone zugeteilt, wodurch gemäss heutiger baurechtlicher Grundordnung lediglich Nutzungen mit einem touristischen Bezug in Frage kommen.

### Zielsetzung

- Das ganze Gebiet der Chellersmatt wird als zentrale Fläche zur inneren Verdichtung angesehen. Es sollen qualitative Vorgaben im Rahmen eines Quartierplans formuliert werden, um den Charakter des Grünraums auch bei einer baulichen Entwicklung zu wahren.

### Handlungsempfehlungen

- Vorlagernd zu einer baulichen Entwicklung die Erschliessung sichern.
- Im Falle einer baulichen Entwicklung den Seezugang durch eine Fusswegverbindung zum Seefestplatz sichern.
- Massnahmen zur Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum sind zu prüfen.



## FOKUSGEBIET 1: DORFKERN

### Legende

Gebäude	Fussweg geplant gemäss Fusswegrichtplan	Schwerpunkt für Innenentwicklung
Kulturobjekt von nationaler Bedeutung	Fussweg Ergänzung	Mögliche Gebäudevolumen
Kulturobjekt von regionaler Bedeutung	Bahnlinie	Gebiet mit Innenentwicklungspotenzial (gem. raum+)
Kulturobjekt von lokaler Bedeutung	Bahnübergang	Begegnungsort
Wichtige Grünfläche	Markanter Einzelbaum	Projektbezogene Entwicklung für öffentliche Zwecke
Aussenreserve	Streuobstwiese	
Brünigstrasse	wichtige Sichtachse	
Bahnhofstrasse		

## FOKUSGEBIET 2: SCHULGELÄNDE UND ZONE ÖFFENTLICHER BAUTEN UND ANLAGEN

Sachseln verfügt mit dem grossen Schulgelände westlich des Dorfkerns über eine grosse Fläche in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Das Quartier rund um das Schulgelände kommt sehr heterogen daher. Es sind sowohl historische Bauten wie das Gemeindehaus, als auch grossflächige Bauten wie das Schulgebäude Mattli vorzufinden. Mit den verschiedenen Sportanlagen sowie den Vorplätzen der Schulgebäude verfügt das Gebiet über grossflächige Freiräume und hat dadurch einen hohen Stellenwert für die Naherholungsnutzung. Verschiedene Grünstrukturen wie Hecken, Bäume und Büsche könnten das Quartier weiter aufwerten und für eine höhere Aufenthaltsqualität sorgen sowie den Übergang in die Landschaftskammer «Feld» verbessern.

### Zielsetzungen

- Das Gebiet um das Schulgelände soll auch zukünftig eine wichtige Naherholungsfunktion in der Gemeinde wahrnehmen.
- Neue Bauten sollen die heterogene Körnigkeit des Quartiers aufnehmen und sich in die bestehenden Strukturen einfügen.
- Den bestehenden Zugang und die Durchwegung des Schulgeländes attraktiver gestalten sowie weiter ausbauen.

- Die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen soll in ihrer Dimension langfristig erhalten bleiben. Bei einer Bebauung der Reserveflächen ist auf einen grosszügigen und durchgrüntem, öffentlich zugänglichen Aussenraum Wert zu legen.

### Handlungsempfehlungen

- Punktuelle Aufwertungen vornehmen bezüglich der Aufenthaltsqualität auf dem Schulgelände sowie bezüglich eines sanften Übergangs in die Landschaftskammer «Feld».
- Neue Fusswege im Schulgelände schaffen oder die bestehenden Wege aufwerten.
- Die Edisriederstrasse im Bereich der Schule schulweggerecht gestalten.



Sportanlagen beim Schulhaus Mattli



Sicht vom Schulhaus Mattli zur bio-familia





## FOKUSGEBIET 2: SCHULGELÄNDE UND ZONE ÖFFENTLICHER BAUTEN UND ANLAGEN

### Legende

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Gebäude                               | markanter Einzelbaum                                 |
| Kulturobjekt von regionaler Bedeutung | Streuobstwiese                                       |
| Kulturobjekt von lokaler Bedeutung    | Gebiet mit Innenentwicklungspotenzial (gem. raum+)   |
| Fussweg Ergänzung                     | Strassenraumgestaltungsmaßnahmen zur Schulsicherheit |
| Fussweg bestehend                     | Öffentliche Zone                                     |
| Strassenübergang bestehend            | Freiraum Schule                                      |
|                                       | wichtige Sichtachse                                  |

## FOKUSGEBIET 3: EDISRIED, EWIL & SPIS

### Edisried

Der Weiler Edisried kommt noch heute als eigenständiger Ortsteil daher und weist einen gut erhaltenen, alten Weilerkern auf. Die historischen, zum Strassenraum ausgerichteten Bauten sowie die teilweise gut erhaltenen, ortstypischen Gartenanlagen verleihen dem Ortsteil eine Ausstrahlung von hoher Siedlungsqualität. Edisried ist mit dem öffentlichen Verkehr nicht direkt erschlossen. Die nächste Haltestelle der Zentralbahn (Ewil Maxon) ist in rund 15 Minuten zu Fuss erreichbar.

#### Zielsetzungen

- Edisried auch weiterhin als eigenständigen Ortsteil erkennbar machen und den kleinkörnigen Weilercharakter erhalten.
- Die Ortsdurchfahrt unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Bedürfnisse siedlungsverträglicher gestalten und die Strassenraumgestaltung verstärkt auf den Fuss- und Veloverkehr ausrichten.
- Die Verbindung zur Zentralbahnhaltestelle Ewil Maxon sowie zum Bahnhof Sachseln für zu Fuss Gehende und Velofahrende attraktiv gestalten.

#### Handlungsempfehlung

- Historische Baustrukturen sowie die heute starke Durchgrünung der Siedlung durch baurechtliche Vorgaben erhalten/sichern.



Platzsituation in Edisried

### EWIL

Wie Edisried kommt auch Ewil als eigenständiger Ortsteil daher und weist insbesondere um die Kapelle Ewil mehrere historische Bauten auf. Der ursprüngliche Ortskern ist noch heute gut sichtbar, wird aber durch die Brünigstrasse, welche durch den Kern verläuft, getrennt. Südlich, direkt anschliessend an den historischen Kern, befinden sich auf der Seeseite der Brünigstrasse jüngere Geschosswohnbauten, die sich durch ihr Volumen sowie ihre Ausrichtung von der ursprünglichen Baustruktur Ewils abheben. Im nördlichen Teil befindet sich der Campingplatz, welcher nur durch die Bahnlinie vom See getrennt wird. Eine Erschliessung Ewils durch den öffentlichen Verkehr ist nicht vorhanden. Der Bahnhof Ewil Maxon ist aber in rund 10 Gehminuten erreichbar.

#### Zielsetzungen

- Ewil soll als eigenständiger Ortsteil von Sachseln identifiziert werden können, daher ist insbesondere die Siedlungszäsur zwischen dem Gewerbegebiet Maxon/Wichel auch zukünftig zu erhalten.
- Eine attraktive Durchwegung vom alten Ortskern zum See, der öffentlichen Seezugang sowie der Sichtbezug zum See ist sicherzustellen.
- Die Verbindung zur Zentralbahnhaltestelle Ewil Maxon attraktiv für den Langsamverkehr gestalten.

#### Handlungsempfehlungen

- Aufwertung der Querungen auf der Brünigstrasse für den Fuss- und Veloverkehr.
- Erarbeitung planungsrechtlicher Grundlagen zur Sicherung der Grünzäsur.
- Prüfung von neuen Fuss- und Veloverbindungen zur Bahnhofstation Ewil/Maxon.

## SPIS

Das Wohnquartier Spis entwickelte sich vornehmlich in den 1980er und 1990er Jahren. In den jüngeren Jahren erweiterte sich das Quartier weiter hangaufwärts in Richtung Chapfli. Als jüngste bauliche Erweiterung entstand in den letzten Jahren eine Terrassenüberbauung. Das Quartier tritt eigenständig in der Landschaft auf und hat keinen Bezug zu den anderen Ortsteilen von Sachseln. Im Norden unterbricht die Landschaftskammer «Obermattli» den Siedlungskörper, wodurch Spis bis heute nicht mit Edisried zusammengewachsen ist. Diese Zäsur stärkt die Eigenständigkeit der beiden Siedlungsteile, was insbesondere für den historischen Weiler Edisried wünschenswert ist.

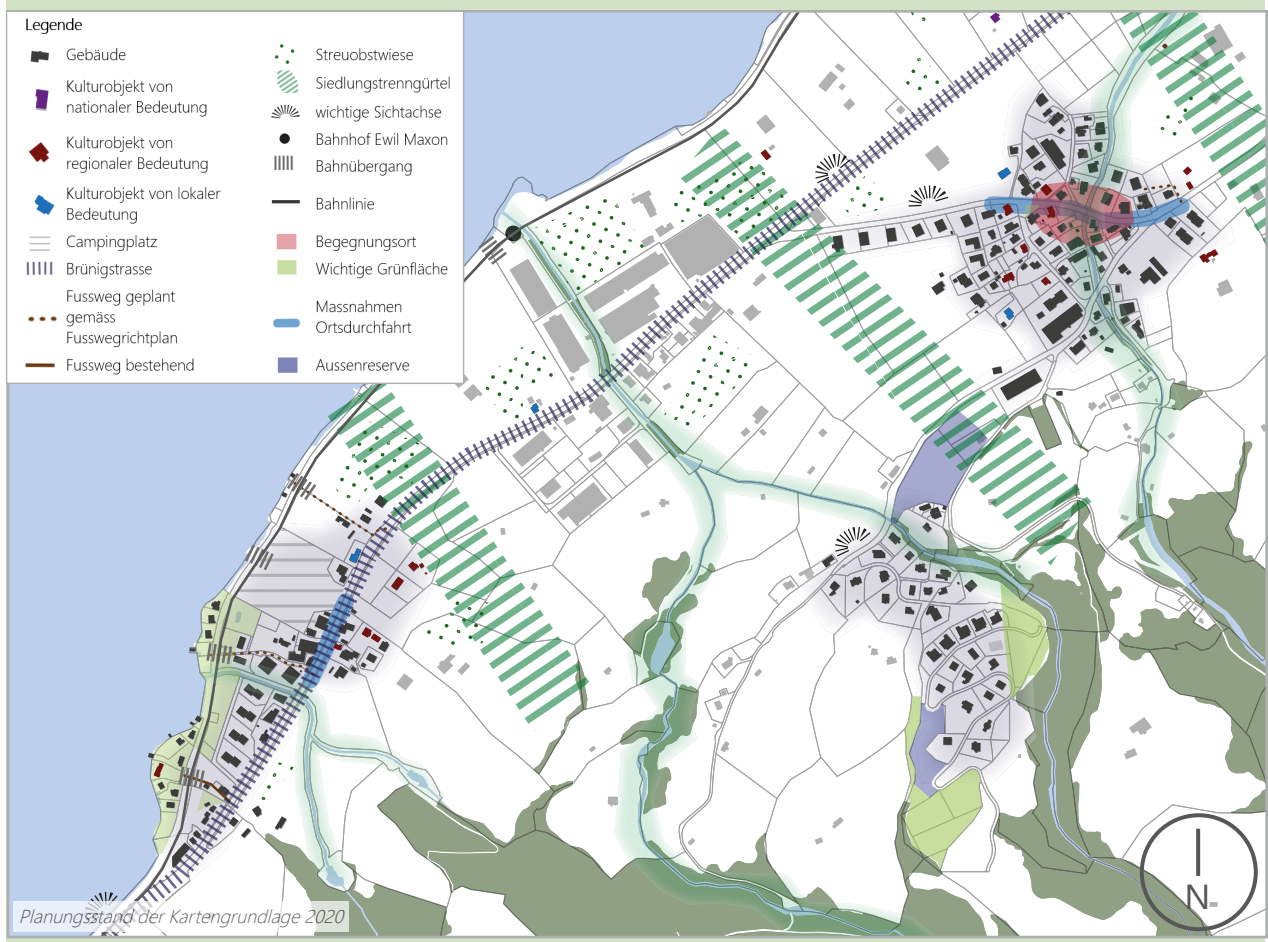
## Zielsetzungen

- Spis soll auch zukünftig als eigenständiger Siedlungskörper erscheinen und im Erscheinungsbild nicht mit Edisried zusammengewachsen. Massgebend ist dabei insbesondere die Siedlungstrennung im Gebiet Obermattli.
- Bauliche Entwicklungen bei Spis sind aufgrund der exponierten Hanglage von weitem sichtbar, weshalb der Thematik der landschaftlichen Einbettung von Neubauten besondere Aufmerksamkeit gebührt.

## Handlungsempfehlung

- Abklärungen für eine kompensatorische Auszonung der eingezonten Fläche bei Obermattli vornehmen. Dies vor dem Hintergrund des Standorts in der für Sachseln wichtigen Grünzäsur sowie der parallel verlaufenden Hochspannungsleitung.

## FOKUSGEBIET 3: EDISRIED, EWIL & SPIS



## FOKUSGEBIET 4: GEWERBEGEBIET MAXON/WICHEL

Das Gewerbegebiet Maxon/Wichel ist südwestlich des Dorfkerns gelegen und beherbergt mit der Maxon eine Arbeitsgeberin mit überregionaler Ausstrahlung. Die Industriebauten von Maxon gegen den See erscheinen in einem für Sachseln unüblich grossen Massstab, während die Gewerbebauten auf der südlichen Seite der Brünigstrasse eher klein- und mittelflächig daherkommen. Die Vielzahl an Obstbäumen auf den Grünkammern lassen den Übergang in die offene Landschaft mehrheitlich sanft erscheinen, wodurch auch die grossen Bauten der Maxon nicht übermässig störend wirken. Das Gewerbegebiet ist durch diese Grünkammern der benachbarten Ortsteile Ewil und Edisried räumlich abgetrennt.

Zwischen Ewil und dem Gewerbegebiet Hänsigrüt befindet sich die eingezonte Reservefläche für Industriegewerbe «Wichel». Noch ungeklärte planerische Fragestellung bezüglich des Linienverlaufs eines vorgesehenen Überlastkorridors führten dazu, dass die Fläche bis zuletzt nicht bebaut werden konnte. Im weiteren Umgang mit der Reservefläche wird eine der beiden folgenden Varianten weiterverfolgt:

- Variante Wichel: Der Verlauf des Überlastkorridor geht entlang der Grünzäsur und garantiert so eine weitgehende Bebaubarkeit der heute eingezonten Fläche.
- Variante Hänsigrüt / Buholz: Der Überlastkorridor verläuft mittig durch das Gebiet Wichel und verunmöglicht eine Nutzung der Fläche fürs Gewerbe. Als Kompensation wird eine Einzonung in den Gebieten Hänsigrüt und Buholz ins Auge gefasst.

### Zielsetzungen

- Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung einer ungestörten Sichtachse von der Brünigstrasse zum See.
- Die räumliche Abgrenzung zu Ewil und Edisried beibehalten.
- Den Siedlungsrand so gestalten, dass sich die

Gewerbebauten in die Landschaft einbinden.

- Der vom Gewerbe induzierte Verkehr soll möglichst über den Autobahnanschluss Giswil ins Gewerbegebiet gelangen, um den Dorfkern von Sachseln vom Durchfahrtsverkehr zu entlasten.

### Handlungsempfehlungen

- Im Falle einer Auszonung des Gebiets Wichel wird eine kompensatorische Einzonung in den Gebieten Hänsigrüt und Buholz planerisch initiiert.
- Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung werden Vorgaben für die unterirdische Parkierung geschaffen.



*Direkter Übergang in die offene Landschaft oberhalb des Gewerbegebiets Hänsigrüt*



*Aussenreserve Wichel*



## FOKUSGEBIET 4: GEWERBEGEBIET MAXON/WICHEL

### Legende

- |                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Gebäude                               | Alternative Aussenreserven    |
| Kulturobjekt von regionaler Bedeutung | Aussenreserve Wichel          |
| Kulturobjekt von lokaler Bedeutung    | B Aussenreserve Buoholz       |
| Bahnhof                               | H Aussenreserve Hänsigrüt     |
| Bahnlinie                             | W Aussenreserve Wichel        |
| wichtige Sichtachse                   | Planungszone Überlastkorridor |
| Verkehrslenkung                       |                               |
| Streuobstwiese                        |                               |
| Siedlungstrenngürtel                  |                               |
| Grünraum um Gewässer                  |                               |

## FOKUSGEBIET 5: FLÜELI-RANFT

Der Wallfahrtsort Flüeli-Ranft hat sowohl für die Gemeinde Sachseln, als auch für den ganzen Kanton Obwalden, einen hohen touristischen Stellenwert. Wie der Dorfkern von Sachseln ist das Ortsbild von Flüeli-Ranft Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Besonders die Wallfahrtskapellen, das Wohnhaus und das Geburtshaus von Bruder Klaus, das Hotel Paxmontana sowie der gesamte Ort als Pilgerstätte und Wanderziel weisen architektonische Qualitäten und eine hohe kulturhistorische Bedeutung auf. Flüeli-Ranft verfügt aber nicht nur über touristische Qualitäten, sondern bildet mit Wohnquartieren und einer Schule auch einen eigenständigen Ortsteil von Sachseln. Hinzu kommt der direkte Anschluss an den öffentlichen Verkehr mit der Postautolinie nach Sarnen.

### Zielsetzungen

- Den herausragenden, baukulturellen und kulturhistorischen Qualitäten von Flüeli-Ranft Sorge tragen und das Ortsbild in seinem Erscheinungsbild bewahren.
- Den Dorfplatz als Begegnungsort inszenieren und als Treffpunkt für die Bevölkerung als auch für Pilgernde gestalten.

- Eine Ankunftssituation schaffen, die auch die Bedürfnisse von Reisenden mit dem öffentlichen Verkehr berücksichtigt.

### Handlungsempfehlungen

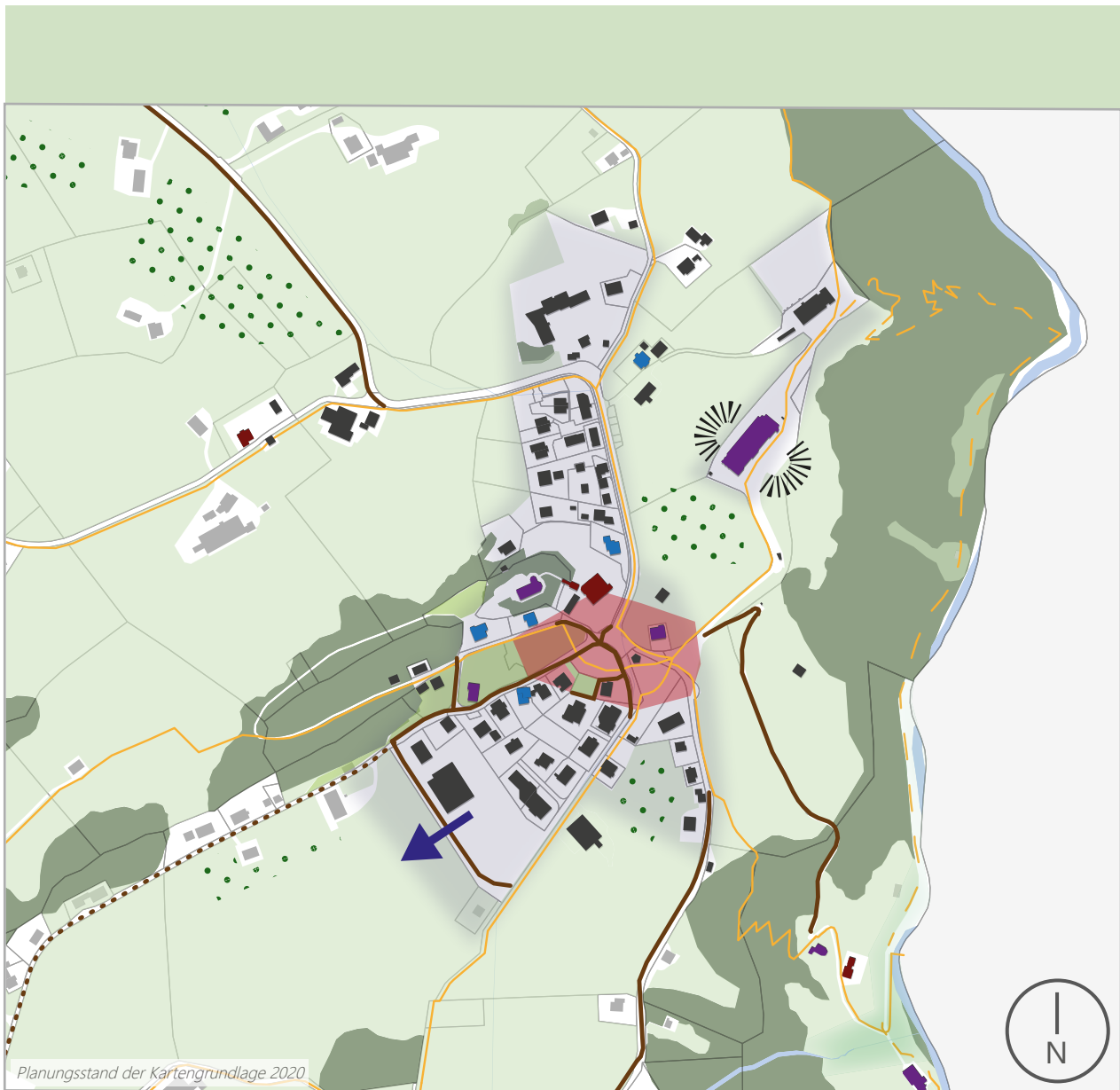
- Parkplatzmanagement beim Dorfplatz.
- Prüfen von möglichen Erweiterungsflächen für Wohnnutzung.
- Festlegung geeigneter Nutzungs- und Dichtebestimmungen, welche die historischen Qualitäten widerspiegeln.



Platzsituation Flüeli-Ranft mit Blick auf Flüeli-Kapelle
















Bachgasse Richtung Flüeli-Ranft



## FOKUSGEBIET 5: FLÜELI-RANFT

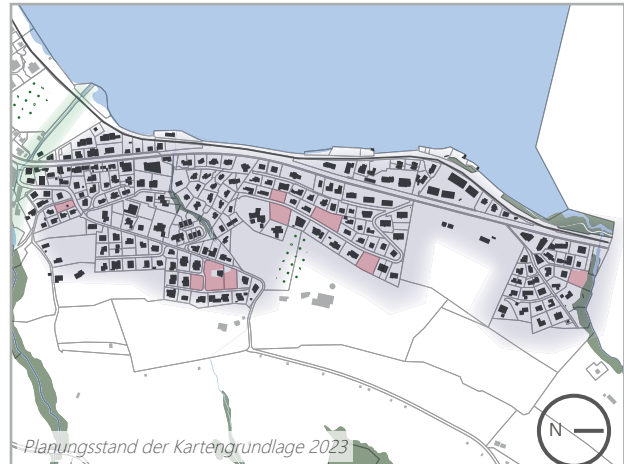
### Legende

- |   |  |
|---|--|
|  Gebäude                               |  Streuobstwiese                                     |
|  Kulturobjekt von nationaler Bedeutung |  wichtige Sichtachse                                |
|  Kulturobjekt von regionaler Bedeutung |  Fussweg geplant gemäss Fusswegrichtplan            |
|  Kulturobjekt von lokaler Bedeutung    |  Fussweg bestehend                                  |
|  Wichtige Grünfläche                   |  Wanderweg geplant                                  |
|   |  Wanderweg bestehend                                |
|   |  Massnahmen Ankunftssituation                       |
|   |  Projektbezogene Entwicklung für öffentliche Zwecke |

## FOKUSGEBIET 6: WEITERE QUARTIERE

### Brüggi, Dorni, Allmendstrasse

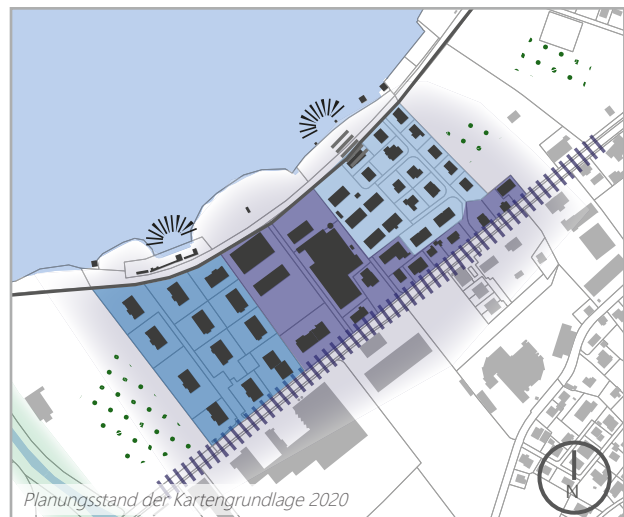
Verschiedene Quartiere in Sachseln verfügen über erschlossene Bauzonen, die nicht überbaut sind. Diese befinden sich unter anderem in den Gebieten Brüggi, Dorni und Allmendstrasse. Die Wohnquartiere kommen als heterogene Wohnquartiere mit klein- bis mittelkörnigen Bauten daher. An der Brünigstrasse prägen Mehrfamilienhäuser den Siedlungskörper, während mit zunehmender Hanglage die Anzahl an Einfamilienhäusern zunimmt. Besonders im Gebiet dieser freistehenden Einfamilienhäuser bestehen unbebaute Parzellen.



Rot markiert die unbebauten Parzellen in der Wohnzone.

### Feld

Das Quartier «Feld» liegt gegenüber der Schulanlage und grenzt sich trotz seiner Nähe zum historischen Dorfkern durch seine Siedlungs- und Baustruktur ab. Das Wohnquartier weist zwar im Osten feinkörnige Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser auf, die Dichte nimmt aber gegen Westen zu. Dort sind drei- bis viergeschossige Wohnbauten zu finden. In der Mitte des Quartiers, in der Wohn- und Gewerbezone, befindet sich ausserdem ein Gewer-



Das Quartier Feld. Im Westen (dunkelblau) das Gebiet mit drei- bis viergeschossigen Bauten, im Osten (hellblau) das feinkörnigere Wohnquartier. Violett die heute bestehende Mischzone.

### Steinen

Das Gebiet südlich angrenzend an den Dorfkern besticht durch seine erhaltenen, historischen Baustrukturen. Die im Erscheinungsbild diversen, feinkörnigen Wohnbauten umgeben von eingefriedeten Gartenanlagen stellen eine hohe Qualität dar, die es auch bei künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen gilt.



Gut ersichtlich sind im Gebiet Steinen die markanten Gartenanlagen. Rot markiert: Kulturobjekte.



## Diechtersmatt

Das Gewerbegebiet Diechtersmatt liegt am südlichen Ende des Sarnersees, direkt angrenzend an die Gemeinde Giswil. Es besteht aus grobkörnigen Industriebauten sowie Lagerflächen eines in der Baubranche tätigen Unternehmens. Die angrenzende Parzelle auf Giswiler Boden gehört ebenfalls zum Gewerbebetrieb. Durch die isolierte Lage im Landschaftsraum zwischen dem Sarnersee und Giswil ist bei einer Erweiterung besondere Rücksicht auf die sensible Umgebung zu nehmen.



Gewerbegebiet Diechtersmatt an der Grenze zu Giswil, umgeben von Äckern und Wiesen.

## Ried

Das Quartier «Ried» befindet sich im Flussdelta des Dreiwässerkanals direkt angrenzend an den Sarnersee. Das Wohnquartier hat keinen räumlichen Bezug zu den Ortsteilen von Sachslen und ist funktional eher der Gemeinde Giswil zugehörig. In den letzten Jahren kamen mehrere Wohnbauten dazu, wodurch die Baulandreserven beinahe ausgeschöpft sind. Durch die ökologisch sensible Lage sowie die vorherrschende Hochwassergefahr ist eine Er-

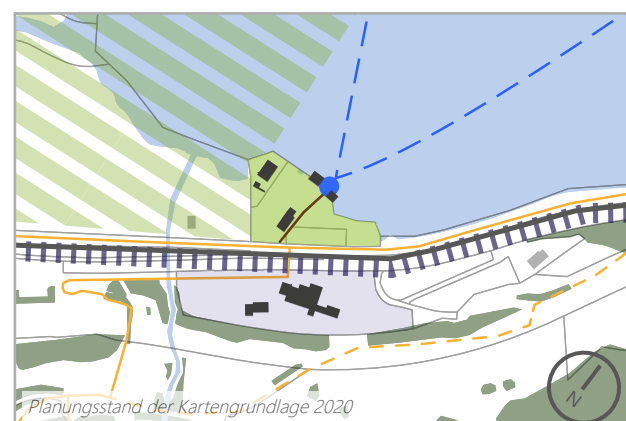


Legende

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Gebäude            | Grünraum um Gewässer |
| Fokusgebiet        | Naturschutzzone      |
| unbebaute Wohnzone | Hanenried            |
| Streuobstwiese     | Wichtige Grünfläche  |

## Zollhaus

Das Zollhaus mit Landgasthof sowie der Badeplatz und die Schiffsanlegestelle am See sind ein beliebtes Ausflugsziel für Sachslerninnen und Sachslern sowie auch für auswärtige Besuchende. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass Voraussetzungen für einen wirtschaftlich nachhaltigen Weiterbetrieb des Gastgewerbes bestehen. Der heutige Standort des Restaurants und Hotels in der Landwirtschaftszone lässt eine gewisse Entwicklung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu. Die Anlage am See wurde im Rahmen der kürzlich vom Regierungsrat genehmigten Teilrevision der Nutzungsplanung der Grünzone zugeteilt. Das Gebiet wird ausserdem teilweise vom Gewässerraum überlagert. Im Gewässerraum



Legende

- |                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Gebäude                     | Schiffsanlegestelle                |
| Gebiet Landgasthof Zollhaus | Route Personenschiffahrt Sarnersee |
| Wichtige Grünfläche         | Fussweg bestehend                  |
| Naturschutzzone             | Wanderweg geplant                  |
| Hanenried                   | Wanderweg bestehend                |
| Brünigstrasse               |                                    |
| Bahnlinie                   |                                    |

kommen nur extensive, naturnahe Nutzungen in Frage, wobei die bestehenden Bauten und Anlagen Bestandesgarantie haben. Vor dem Hintergrund der Lage abseits des Siedlungsgebiets sowie den übergeordneten Bestimmungen zum Gewässerraum ist eine Erweiterung nur im Rahmen der momentanen Möglichkeiten aufgrund der übergeordneten Rahmenbedingungen möglich.

### **Zielsetzungen allgemein**

- Die bestehenden Innenreserven nach Möglichkeit mobilisieren.
- Nachverdichtungen in Quartieren abseits des Dorfkerns ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren.
- Behutsame, qualitativ hochwertige Verdichtung in Quartieren mit gut erhaltenen historischen Bau- und Siedlungstypologien anstreben.

### **Handlungsempfehlungen allgemein**

- Im zentrumsnahen Quartier Feld sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten höhere Dichten als bisher zu verwirklichen. Diese Verdichtungsprozesse haben mit einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung einherzugehen.
- Die Zonenzuteilung ist in diversen Gebieten des gesamten Gemeindegebiets zu klären. Eine Verdichtung soll geschehen. Dabei ist auf die bestehenden Siedlungsstrukturen Rücksicht zu nehmen.
- In landschaftlich empfindlichen Gebieten, insbesondere aber am Siedlungsrand, ist auf eine gute Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten.

