

C Siedlung

Kantonaler Richtplan 2019, Richtplan-Text

(Stand nach Fortschreibung vom 24. November 2022)

Richtplananpassung 2026

Die Änderungen gegenüber dem kantonalen Richtplan 2019 (Stand 15. September 2026) sind **rot** markiert.

- C 3 Baukultur (Ausgangslage und richtungsweisende Festlegungen)
- C 4.2 Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft (ESP) (Handlungsanweisungen)
- C 4.4 Arbeitszonenbewirtschaftung (richtungsweisende Festlegungen)
- C 5.1 Kapazitäten in Wohn- Misch- und Zentrumszonen (richtungsweisende Festlegungen und Handlungsanweisungen)
- C6 Publikumsintensive Einrichtungen (richtungsweisende Festlegungen)
- C 7 Monitoring und Controlling (richtungsweisende Festlegungen)

C1 Siedlungsgebiet

Ausgangslage

Das Siedlungsgebiet legt den räumlichen Rahmen für künftigen Festlegungen von Bauzonen fest. Dabei hat sich das festzulegende Siedlungsgebiet an der erwarteten Entwicklung in den nächsten 20-25 Jahren zu orientieren. Das Siedlungsgebiet in Obwalden umfasst

- die Bauzonen (überbaut und nicht überbaut),
- die von Bauzonen umschlossenen Nichtbauzonen,
- die Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungskörpers,
- sowie die strategischen, kantonalen Reserveflächen für die künftige bauliche Entwicklung.

Nicht zum Siedlungsgebiet gehören Spezialbauzonen ausserhalb der gebauten Siedlungen (Golfplatzzone, Materialentnahmezone, Campingzone u.a.), Nichtbauzonen am Siedlungsrand (Grünzone u.a.) oder Zonen für touristische Einrichtungen (siehe Abbildung 1).

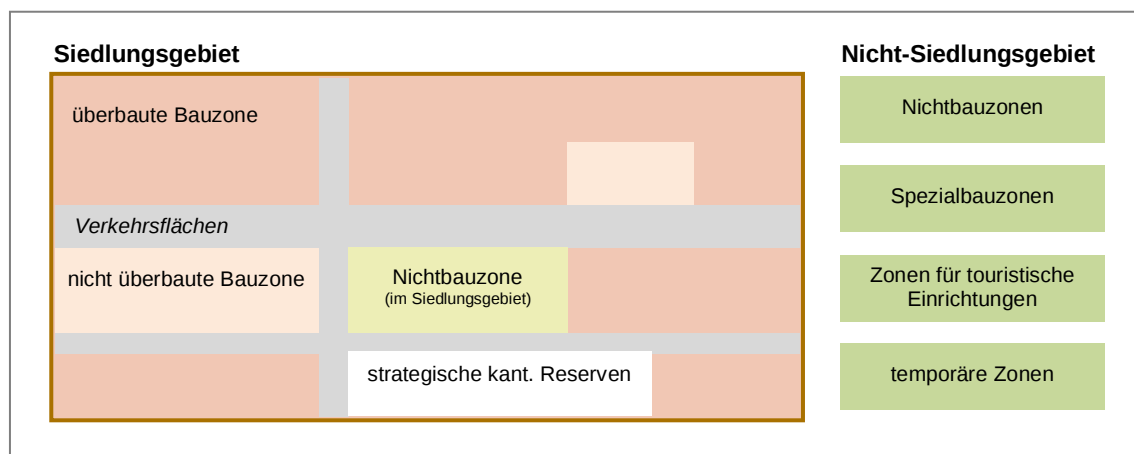


Abb. 1: Definition Siedlungsgebiet.

Seit Erlass des alten Richtplans im Jahr 2007 hat sich das Siedlungsgebiet wie folgt verändert (siehe nachfolgende Tabelle sowie Übersichtskarten). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Instrument des Siedlungsgebiets im Sinne von Art. 8a Abs. 1a RPG erst mit der Revision im Jahre 2014 eingeführt wurde. Ein Vergleich mit der Situation im Jahr 2007 ist daher aus methodischer Sicht schwierig.

Umfang «Siedlungsgebiet» gemäss Richtplan 2006 - 2020 (Stand: Erlass 2007)	1 041 ha
Nachführungen aufgrund genehmigter Ortsplanungen seit Erlass Richtplan	+16 ha
Einbezug Grünzonen im Siedlungsgebiet (Anpassung infolge veränderter Methodik)	+11 ha
Ausschluss BZ ausserhalb Siedlungsgebiet (Anpassung infolge veränderter Methodik)	– 8 ha
Umfang Siedlungsgebiet (Stand 2018)	1 060 ha
Neue Siedlungsgebiet-Festlegungen (Stand 2022, inkl. Einbezug weiterer Nichtbauzonen im Siedlungsgebiet inkl. Reduktion um 2ha bei Lu3 in Lungern und Übertrag 2 ha bei Ke11)	+ 21 ha
Kontingent für künftige Vorhaben (Horizont 2042, Stand 2022, inkl. Übertrag 2 ha von Lu3 und Reduktion um 2 ha bei Ke11)	+ 7 ha
Umfang Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Horizont 2042)	1 088 ha

Das festgelegte Siedlungsgebiet ist eine notwendige Voraussetzung für eine allfällige spätere Einzonung für Wohn- und Arbeitsnutzungen oder öffentliche Nutzungen. Aus dem Siedlungsgebiet ergibt sich kein Anspruch auf eine Bauzone. Die weiteren Voraussetzungen für eine Einzonung - namentlich der Bedarf gemäss Art. 15 RPG sowie die weiteren Kriterien des Richtplans (siehe C5.1-4) - sind ebenso zu erfüllen.

Das in der Richtplankarte festgelegte Siedlungsgebiet wird in «Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» und «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» gegliedert. Die Gemeinden sind angehalten, eine weitere Verfeinerung ihres Siedlungsgebiets unter Berücksichtigung der «Zentrums-lagen» und der «historischen Kerne» vorzunehmen (siehe C2). Diese verfeinerte Festlegung des Siedlungsgebiets zielt auf eine differenzierte, auf den räumlichen und landschaftlichen Kontext abgestimmte Siedlungsentwicklung. Eine Verdichtung soll in Gebieten stattfinden, wo es aus verkehrlichen, ortsbaulichen und landschaftlichen Gründen Sinn macht. Eine undifferenzierte, fehlgeleitete Siedlungsentwicklung führt ansonsten zu einem «Siedlungsbrei», wie er in vielen Siedlungen des Mittellands zu beobachten ist. Die vier Siedlungsentwicklungstypen zeichnen sich durch folgende Charakteristiken aus:

- «Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» sind unterschiedlich gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Wohn- und Arbeitsgebiete. Entsprechend sind die Voraussetzungen für die Innenentwicklung unterschiedlich. Ein Augenmerk in diesen Gebieten gilt dem Erhalt bestehender sowie der Schaffung neuer Siedlungsqualitäten.
- Als «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» werden ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene (Klein-)Siedlungen bezeichnet, die sich häufig an landschaftlich exponierter oder in sensibler Umgebung befinden. Eine räumliche Ausdehnung dieser Gebiete würde die Zersiedlung der Kulturlandschaft weiter akzentuieren. Daher soll in diesen Gebieten künftig nur eine moderate Weiterentwicklung im Bestand möglich sein.
- «Zentrums-lagen» sind sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und haben eine hohe Dichte an Versorgungseinrichtungen. Sie sind geeignete Orte für das Wohnen und für das Arbeiten (Büro und Dienstleistungen). Diese Gebiete weisen ein Potenzial für die Realisierung höherer baulicher Dichten auf. Die genaue Abgrenzung der Zentrums-lagen ist eine Aufgabe der Gemeinden im Rahmen ihrer Masterpläne (siehe C2.5)
- Zu den «historischen Kernen» gehört der siedlungsgeschichtliche und denkmalpflegerisch wertvolle Bestand der Siedlungen. Diese sind aufgrund des grossen Anteils an historischer Bausubstanz und der schönen Ortsbilder für Bevölkerung und Gäste besonders identitätsstiftend und erlebenswert. Die historischen Kerne sind gut an den öffentlichen Verkehr angebunden und weisen ein Angebot an Versorgungseinrichtungen auf. In diesen Gebieten

bestehen hohe Schutzanforderungen. Denkmalschützerische Interessen sind hier oft höher zu gewichten als das Interesse an einer Verdichtung. Die genaue Abgrenzung der «historischen Kerne» ist eine Aufgabe der Gemeinden im Rahmen ihrer Masterpläne (siehe C2.6).

Richtungsweisende Festlegungen

C1-1	Die Festlegung des Siedlungsgebiets stützt sich auf die erwünschte räumliche Entwicklung entsprechend der kantonalen Raumentwicklungsstrategie. Die Festlegung berücksichtigt die Ziele einer Siedlungsentwicklung nach innen und einer Abstimmung von Siedlung und Verkehr, der Schonung der Fruchtfolgeflächen sowie des Ort- und Landschaftsbildes. Entsprechend bezeichnet das Siedlungsgebiet Flächen, die sich unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte für eine Überbauung grundsätzlich eignen. Das Siedlungsgebiet umfasst die gebaute Siedlung mit der Bauzone, die von der Bauzone umschlossene Nichtbauzone, Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungskörpers sowie die strategischen kantonalen Reserveflächen. Nicht zum Siedlungsgebiet gehören Spezialbauzonen ohne direkten Bezug zur gebauten Siedlung. Das Siedlungsgebiet (Horizont 2042) verteilt sich wie folgt auf die Gemeinden: <table> <tr> <td>Alpnach</td><td>152 ha</td></tr> <tr> <td>Engelberg</td><td>162 ha</td></tr> <tr> <td>Giswil</td><td>102 ha</td></tr> <tr> <td>Kerns</td><td>142 ha</td></tr> <tr> <td>Lungern</td><td>63 ha</td></tr> <tr> <td>Sachseln</td><td>136 ha</td></tr> <tr> <td>Sarnen</td><td>324 ha</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>1 081 ha</td></tr> </table>	Alpnach	152 ha	Engelberg	162 ha	Giswil	102 ha	Kerns	142 ha	Lungern	63 ha	Sachseln	136 ha	Sarnen	324 ha	Total	1 081 ha
Alpnach	152 ha																
Engelberg	162 ha																
Giswil	102 ha																
Kerns	142 ha																
Lungern	63 ha																
Sachseln	136 ha																
Sarnen	324 ha																
Total	1 081 ha																
C1-2	Im Zusammenhang mit Vorhaben, welche aufgrund ihrer Grösse oder spezieller Standortvoraussetzungen eine gewisse Standortgebundenheit haben, stehen dem Kanton bis 2042 zusätzlich 7 ha für die Erweiterung des Siedlungsgebietes zur Verfügung. Dieses Flächenkontingent wird vorzugsweise für Vorhaben eingesetzt, welche positive Folgeeffekte haben, für die Standortgemeinde von grösserer Wichtigkeit sind oder auf der Grundlage eines kantonalen Konzepts basieren. Unter Berücksichtigung dieser kantonalen Reserve umfasst das Siedlungsgebiet im Jahr 2042 höchstens 1088 ha (Gesamtumfang).																
C1-3	Das Siedlungsgebiet wird in «Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» sowie «Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» gegliedert und in der Richtplankarte festgelegt (siehe auch Handlungsanweisungen in C2-3 ff). In «Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets nicht möglich.																

Handlungsanweisungen

C1-1	Der Kanton legt das Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan fest. Er dokumentiert die Entwicklung des Siedlungsgebiets im Rahmen des Monitorings. Er überprüft die Ziele zur angestrebten Siedlungsentwicklung und zum Gesamtumfang des Siedlungsgebietes periodisch und passt diese bei Bedarf an. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i>
------	--

C1-2	Der Kanton berücksichtigt bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsplanung sowie die Mindestanforderungen betreffend Dichte und öV-Erschliessungsgüte gemäss Kapitel C2. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i>
C1-3	Der Kanton berücksichtigt die differenzierte Festlegung des Siedlungsgebiets im Rahmen der kantonalen und kommunalen Planungen (siehe C2). Der Kanton legt bei «Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» langfristige Siedlungsgrenzen fest. Der Kanton kann weitere Siedlungsgrenzen festlegen, wo eine weitere Zersiedlung der Landschaft aus landschaftlichen, ortsbaulichen oder ökologischen Gründen verhindert werden soll. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i>

Objekte:

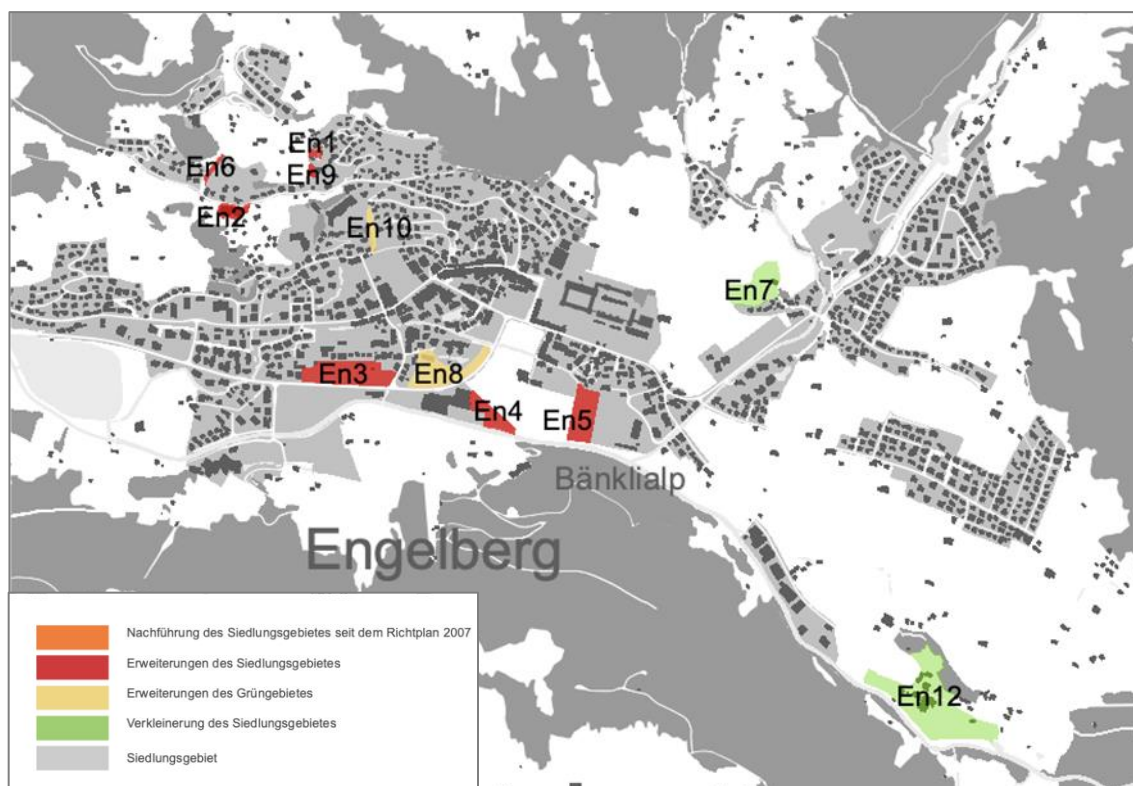
Siehe Festlegung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Alpnach



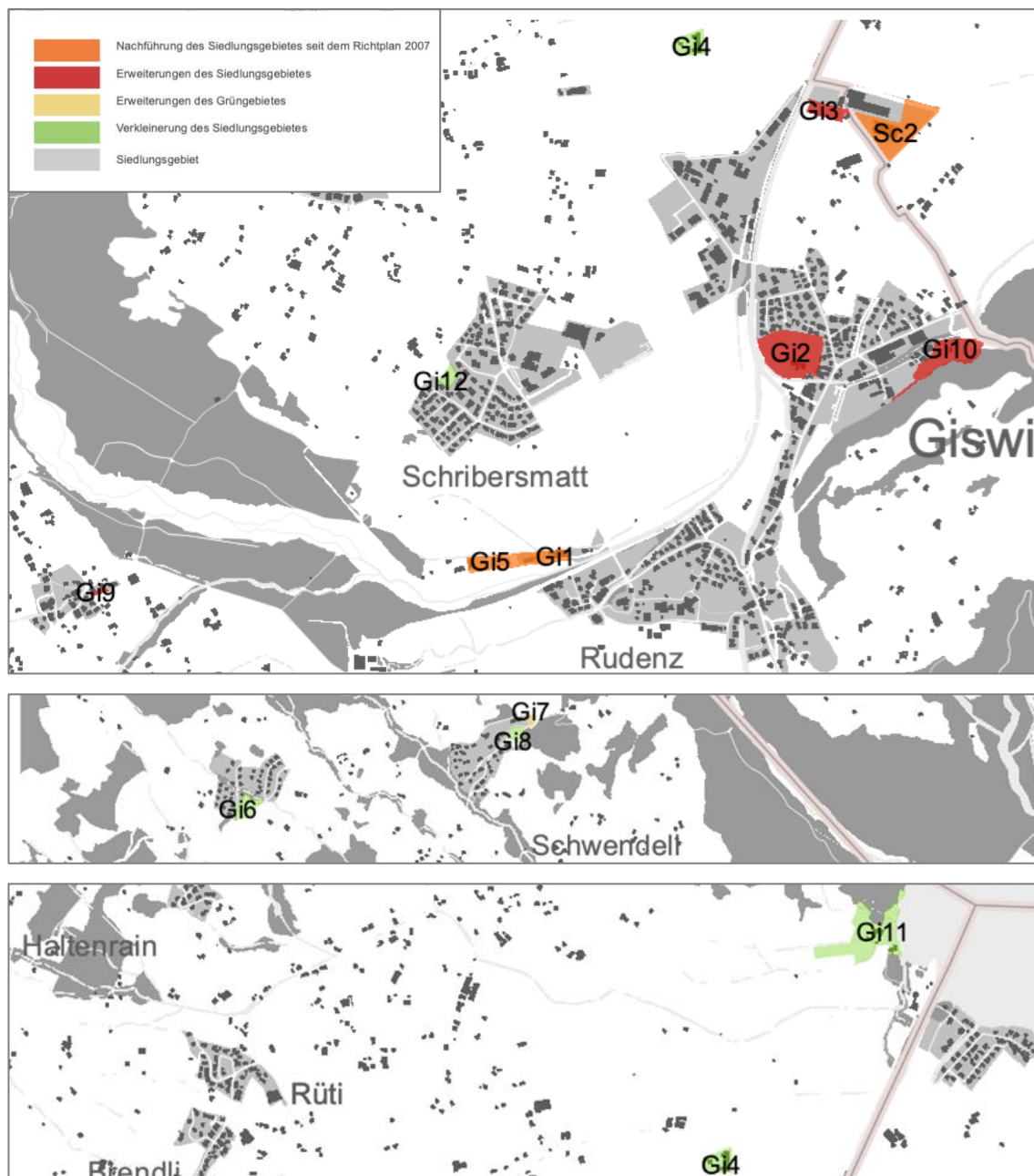
Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
AI1	Zentrumsnahe Siedlungslücke	AI4	Siedlungslücke
AI2	Erweiterung Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft (ESP), Teilgebiet Chilcherli	AI5	Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes
AI3	Wohnen	AI6	Camping

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Engelberg



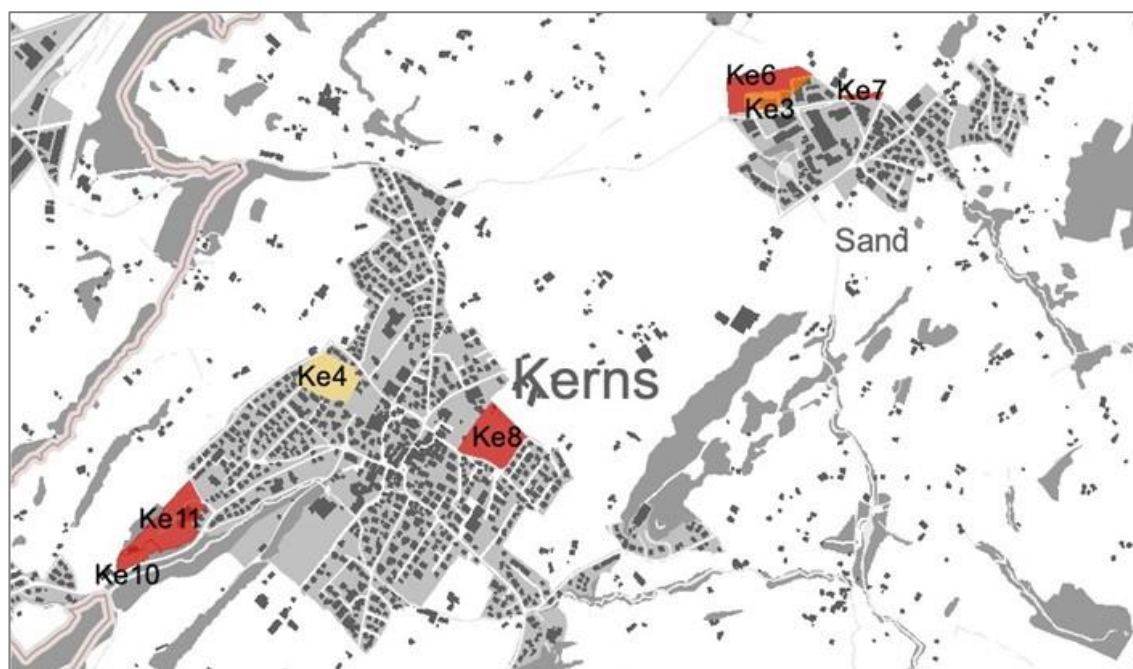
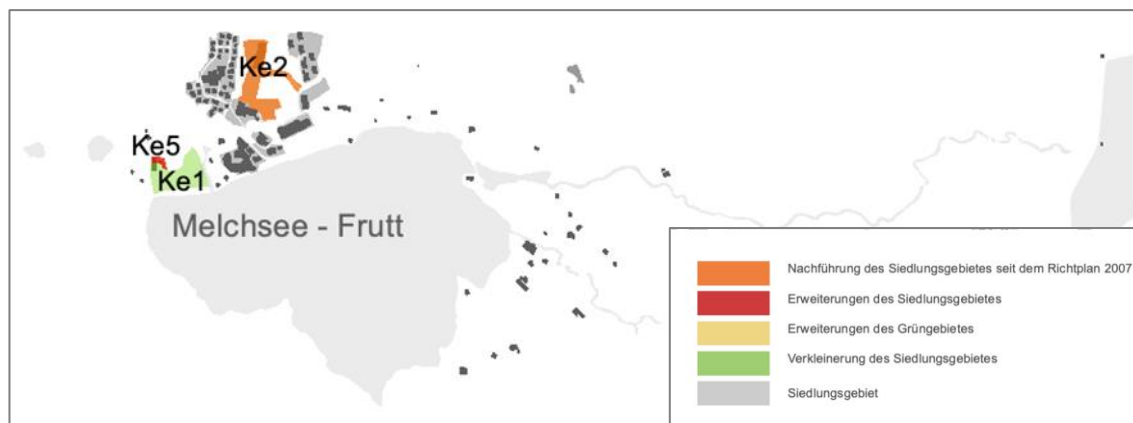
Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
En1	Siedlungslücke	En7	Landwirtschaft (ehemals Deponiezone)
En2	Hotelstandort	En8	Grünfläche innerhalb Siedlungsgebiet
En3	Zentrumsnahe Siedlungslücke	En9	Siedlungslücke
En4	Erweiterung öffentliche Zone	En10	Grünfläche innerhalb Siedlungsgebiet
En5	Erweiterung öffentliche Zone	En11	Weilerzone
En6	Siedlungslücke	En12	Camping

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Giswil



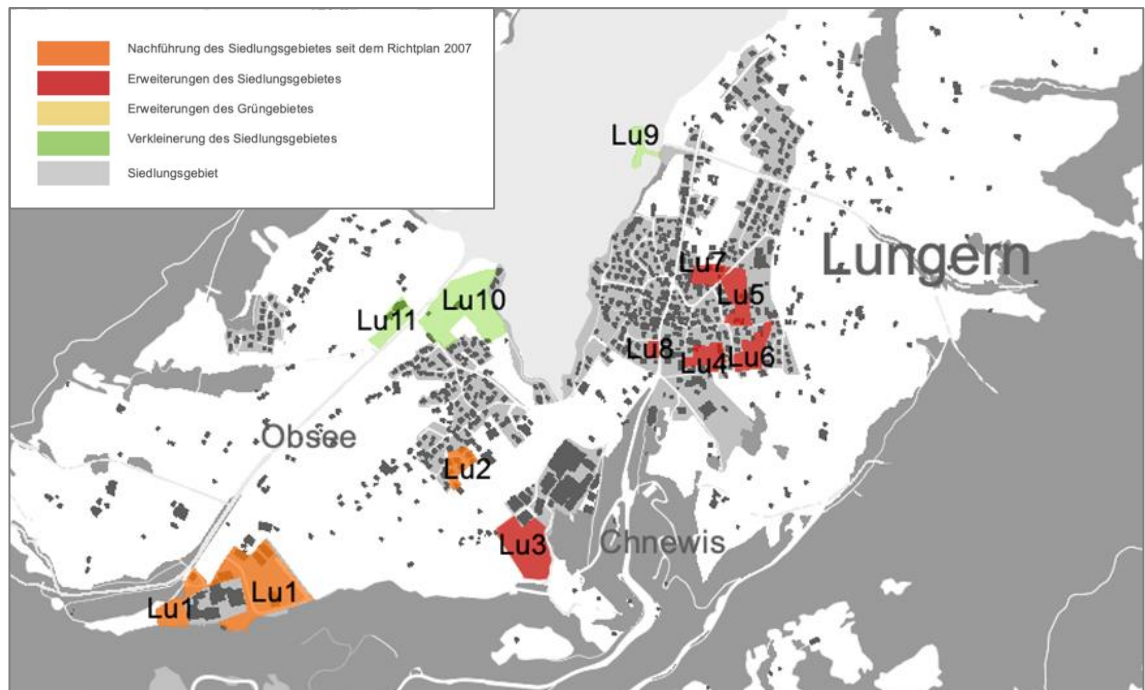
Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
Gi1	Gewerbezone	Gi7	Grünfläche innerhalb Siedlungsgebiet
Gi2	Zentrumsnahe Siedlungslücke	Gi8	Landwirtschaft (bisher Wohnen)
Gi3	Erweiterung Gewerbe	Gi9	Wohnen
Gi4	Landwirtschaft (ehemals Sonderbauzone)	Gi10	Erweiterung Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft (ESP) Gorgen
Gi5	Öffentliche Zone	Gi11	Camping
Gi6	Landwirtschaft (bisher Wohnen)	Gi12	Landwirtschaft (ehemals Wohnzone)

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Kerns



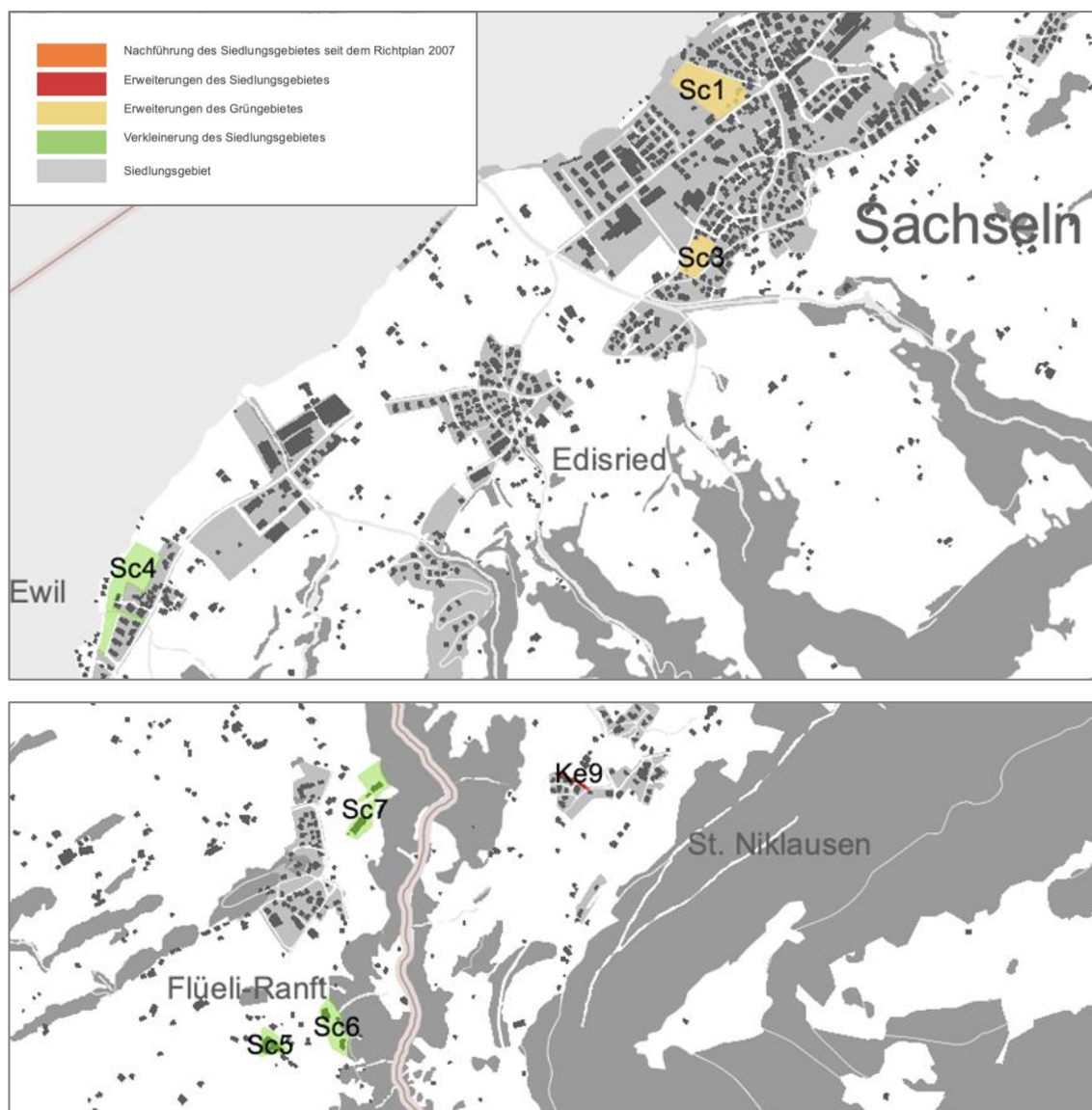
Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
Ke1	Landwirtschaft (ehemals öffentliche Zone)	Ke7	Kommunale Arbeitszone: Erweiterung Gewerbe, Industrie
Ke2	Sport- und Freizeitanlagen	Ke8	Wohnen
Ke3	Kommunale Arbeitszone: Erweiterung Gewerbe, Industrie	Ke9	Wohnen, Gewerbe (liegt in St. Niklausen und ist auf Karte von Sachseln dargestellt)
Ke4	Grünflächen (ehemals Landwirtschaft)	Ke10	Grünflächen
Ke5	Öffentliche Zone	Ke11	Sport und Freizeitanlage / Camping
Ke6	Kommunale Arbeitszone: Erweiterung Gewerbe, Industrie		

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Lungern



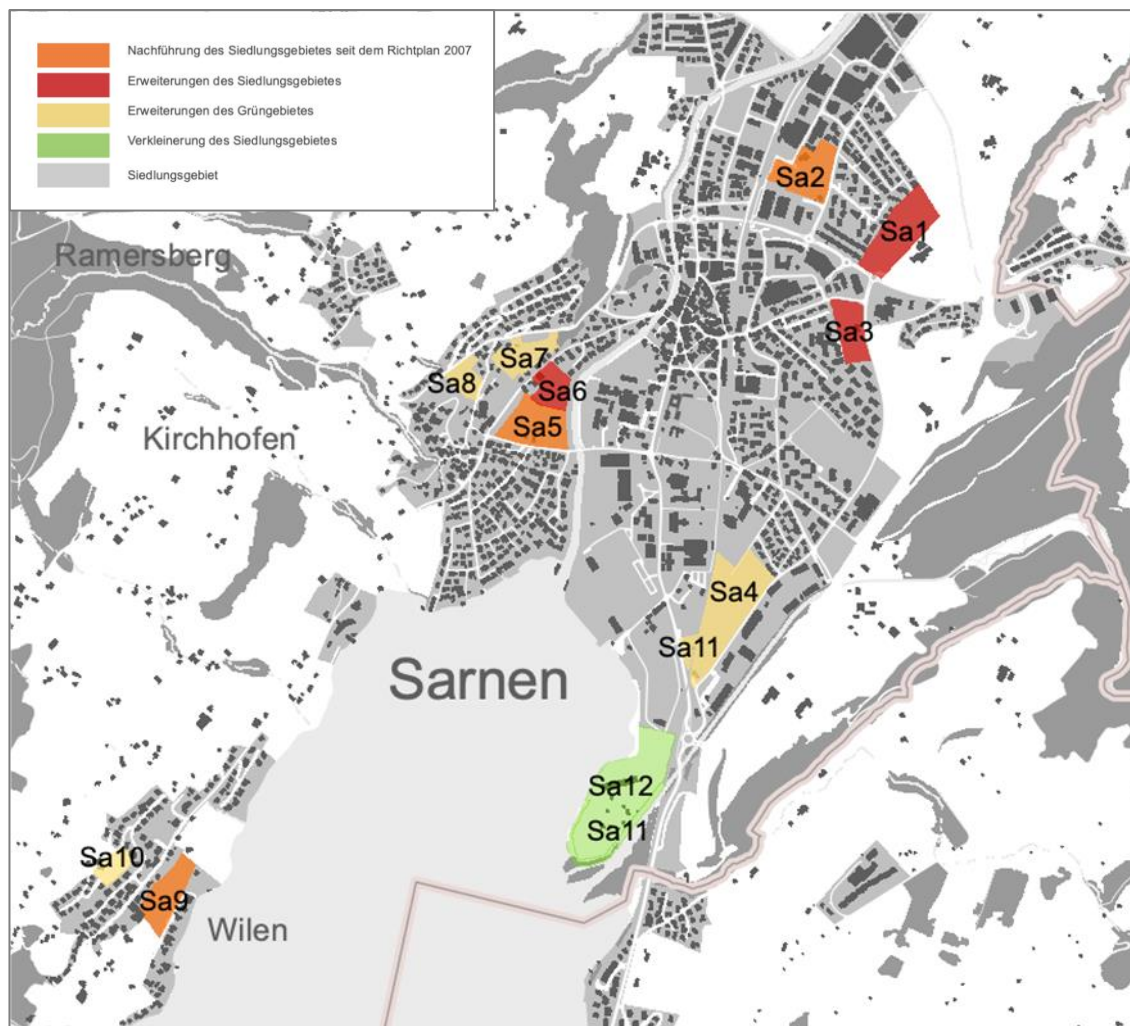
Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
Lu1	Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft (ESP) Hag-Chnewis	Lu7	Siedlungslücke
Lu2	Wohnen	Lu8	Siedlungslücke
Lu3	Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft (ESP) Hag-Chnewis	Lu9	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Lu4	Siedlungslücke	Lu10	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Lu5	Siedlungslücke	Lu11	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
Lu6	Siedlungslücke		

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Sachseln



Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
Sc1	Grünflächen innerhalb Siedlungsgebiet (ehemals Landwirtschaft)	Sc5	Sonderbauzone ausserhalb Siedlungsgebiet
Sc2	Kommunale Arbeitszone: Gewerbe, Industrie (auf Karte Giswil dargestellt)	Sc6	Touristikzone ausserhalb Siedlungsgebiet
Sc3	Wohnen	Sc7	Touristikzone ausserhalb Siedlungsgebiet
Sc4	Camping, Grünzone		

Anpassungen Siedlungsgebiet Gemeinde Sarnen



Gebiet	Charakteristik	Gebiet	Charakteristik
Sa1	Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft (ESP) Sarnen Nord; Erweiterung Teilgebiet Foribach	Sa8	Grünflächen innerhalb Siedlungsgebiet
Sa2	Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft (ESP) Sarnen Nord: Teilgebiet Feld	Sa9	Wohnen
Sa3	Zentrumsnahe Siedlungslücke	Sa10	Grünfläche innerhalb Siedlungsgebiet
Sa4	Grünflächen innerhalb Siedlungsgebiet	Sa11	Grünfläche innerhalb Siedlungsgebiet
Sa5	Wohnen	Sa12	Tourismus- und Erholungszone (Camping)
Sa6	Siedlungslücke	Sa13	Tourismus- und Erholungszone (Camping)
Sa7	Grünflächen innerhalb Siedlungsgebiet		

C2 Siedlungsentwicklung nach innen und Abstimmung Siedlung und Verkehr

Ausgangslage

Die «Siedlungsentwicklung nach innen» ist das Hauptanliegen des revidierten Raumplanungsgesetzes. Darunter wird eine konzentrierte Siedlungsentwicklung verstanden, die eine optimale Nutzung des bestehenden Siedlungsgebiets zum Ziel hat. Dazu zählen beispielsweise das Schliessen von Baulücken, eine Umnutzung eines brachliegenden Industrieareals, die Erneuerung von Quartieren oder auch An-, Auf- und Neubauten im Gebäudebestand. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität zu erfolgen (Art. 1 Abs. 2a RPG).

Eine zentrale Anforderung der Innenentwicklung ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind an verkehrlich gut erschlossenen Lagen vorzusehen. Eine besondere Bedeutung hat dabei die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Erschliessung mit dem raumsparenden und umweltschonenden Fuss- und Veloverkehr. Der Förderung des öffentlichen und des Fuss- und Veloverkehrs kommt daher eine besondere Bedeutung zu (siehe B5.3). Die angestrebte Lenkung des Einwohnerzuwachses auf die zentralen bzw. zentrennahen Gemeinden Obwaldens (siehe B5.1) erfolgt wesentlich auch mit dem Ziel einer optimierten Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Das RPG verlangt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, die in einer guten Siedlungs- und Wohnqualität resultieren soll. Eine solche zeichnet sich beispielweise durch eine hochwertige Gestaltung, ein gutes Zusammenspiel von Bebauung, öffentlichem Raum, Frei- und Grünräumen, durch sichere und durchgängige Fuss- und Radwegnetze oder durch verkehrsberuhigte Strassen in Wohnquartieren aus. Instrumente und Massnahmen zur Umsetzung können raumsparende Erschliessungs- und Baukonzepte bei Erneuerungsgebieten und unüberbauten Gebieten, eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde, Landumlegungen bei ungünstiger Parzellenstruktur oder die sorgfältige Gestaltung der Aussenräume sein. Bei der Siedlungsentwicklung nach innen gibt es allerdings keine Patentrezepte, erforderlich sind möglichst partizipativ erarbeitete, massgeschneiderte Lösungen.

Der Kanton gibt im kantonalen Richtplan «nur» den Rahmen für die Siedlungsentwicklung nach innen vor. Die konkrete Umsetzung hat auf Gemeindeebene in der Ortsplanung (inkl. Quartierplanung) sowie auf Projektebene zu erfolgen. Diese herausfordernde Aufgabe für die Gemeinden setzt voraus, dass diese eine konzeptionelle Vorstellung ihrer räumlichen Entwicklung erarbeiten, die den Vorgaben des übergeordneten Rechts und den Festlegungen des Richtplans gerecht werden. Die Gemeinden werden daher angehalten, ein Konzept bzw. ein räumliches Leitbild in Form eines «Masterplans Siedlung und Verkehr» zu erarbeiten.

Richtungsweisende Festlegungen

C2-1	Die Siedlungen im Kanton Obwalden entwickeln sich im Grundsatz nach innen. Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden optimal aufeinander abgestimmt mit dem Ziel, die Siedlungsqualität zu erhöhen und den Verkehr möglichst raum- und umweltverträglich abzuwickeln.
C2-2	Mit Massnahmen auf Gemeindeebene wird eine massvolle Verdichtung unter Wahrung der Wohn- und Aussenraumqualität angestrebt. Die für einen Ort verträgliche bauliche Dichte sowie die geeigneten Bauformen ergeben sich aus der Analyse dieses Ortes und den Anforderungen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.
C2-3	In «Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» (siehe C1-3) wird eine hohe Siedlungsqualität und eine bedarfsgerechte Versorgungsstruktur angestrebt.

	Volumen und Bauhöhen sind gebietsspezifisch unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und der vorhandenen Qualitäten festzulegen. In diesen Gebieten ist mindestens eine öV-Gütekategorie D zu erreichen. In Tourismusgebieten mit ausgeprägten saisonalen Schwankungen der Verkehrsnachfrage ist eine öV-Gütekategorie D während der Hauptsaison zu erreichen.
C2-4	In den festgelegten «Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» sind Siedlung und Landschaft verstärkt als Einheit zu entwickeln. Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzubetten. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets ist nicht möglich (siehe Festlegung C1-3).
C2-5	In den auf kommunaler Stufe festzulegenden «Zentrumslagen» ist die Innenentwicklung gezielt zu fördern. In diesen Gebieten ist eine verdichtete Bauweise anzustreben. Von grosser Bedeutung ist die Schaffung von Wohnangeboten, die den Bedürfnissen von jungen Familien entsprechen. In den «Zentrumslagen» ist mindestens eine öV-Gütekategorie B zu erreichen.
C2-6	Die auf kommunaler Stufe festzulegenden «historischen Kerne» sind unter Wahrung der identitätsstiftenden Ortsbilder sorgfältig weiterzuentwickeln. Eine strukturelle Erneuerung und Verdichtung hat in sorgfältiger Abwägung mit den Schutzanforderungen betreffend historische Bauten und deren Umgebung zu erfolgen. In den «historischen Kernen» Alpnach, Engelberg, Sachseln und Sarnen Zentrum ist mindestens eine öV-Gütekategorie B zu erreichen, in Lungern und Sarnen Kirchhofen eine öV-Gütekategorie C.

Handlungsanweisungen

C2-1	Der Kanton orientiert sich bei seinen raumwirksamen Tätigkeiten am Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen.
C2-2	Die Gemeinden erarbeiten einen Masterplan Siedlung und Verkehr. Der Masterplan dient als Grundlage für die nachfolgende Revision der Ortsplanung. Darin legen sie Ziele, Strategien und Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen fest. Gestützt auf den Masterplan, Inventare (siehe C3) und weitere Grundlagen erlassen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Vorschriften und Festlegungen, die auf eine Verbesserung der Siedlungsqualität zielen. <i>Federführung: Gemeinden</i> Der Kanton definiert die Mindestinhalte des Masterplans Siedlung und Verkehr. Er nimmt zu den Masterplanentwürfen der Gemeinden Stellung. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i>
C2-3	Die Gemeinden berücksichtigen die Festlegungen betreffend «Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung. <i>Federführung: Gemeinden</i>
C2-4	Die Gemeinden berücksichtigen die Festlegungen betreffend «Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung. <i>Federführung: Gemeinden</i>
C2-5	Die Gemeinden nehmen eine weitere Verfeinerung ihres Siedlungsgebiets im Rahmen ihres Masterplans vor. Sie berücksichtigen die Festlegungen betreffend «Zentrumslagen» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung. <i>Federführung: Gemeinden</i>

C2-6 Die Gemeinden nehmen eine weitere Verfeinerung ihres Siedlungsgebiets im Rahmen ihres Masterplans vor. Sie berücksichtigen die Festlegungen betreffend «historischen Kernen» im Rahmen von Masterplan und Ortsplanung.
Federführung: Gemeinden

C3 Baukultur

C 3.1 Baukultur allgemein

Ausgangslage

Der Regierungsrat hat die Förderung der Baukultur und der Obwaldner Identität als zentrales Anliegen in Langfriststrategie und Raumentwicklungsstrategie festgelegt. In Bezug auf die vier Siedlungsentwicklungstypen (siehe C2) stellen sich spezifische Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Einbettung in die Landschaft. **Um diesen Anforderungen an eine angemessene Siedlungsqualität und nachhaltig gestaltete Quartiere gerecht zu werden, sind die Prozesse sorgfältig zu planen und durchzuführen. Dafür braucht es unterschiedliche Disziplinen und entsprechende Kompetenzen:**

- In den Gebieten **Weiterentwicklung der historischen Kerne** wird von den Gemeinden ein Beitrag zur Baukultur erwartet. Die möglichen kleinteiligen Erweiterungen und Ergänzungen von Bauten und Anlagen sind sensibel in das gesamte Ortsbild einzufügen. Ersatzbauten müssen eine höhere Qualität als der Bestand aufweisen und sich bewusst mit den historischen Grundlagen auseinandersetzen. Grösste Herausforderung ist hier die Abstimmung der Schutzansprüche mit den Zielen der Innenentwicklung. Aufgrund der erhöhten Anforderungen an den hier durchzuführenden Abwägungsprozess unterstützt der Kanton die Gemeinden mit seinem Fachwissen.
- In den **Zentrumslagen** ist Raum mit hohen Wohnqualitäten für unterschiedliche Altersgruppen und insbesondere auch für junge Familien zu schaffen. Die Entwicklung der Zentrumslagen wird massgebend das zukünftige Bild der Gemeinden und des Kantons prägen. Daher sind Bautypologien zu wählen, die das jeweils spezifisch angestrebte Ortsprofil in besonderer Art und Weise unterstützen.
- In den **Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung** ordnen sich Bauten in die ursprüngliche, gebietsspezifische Siedlungsstruktur ein.
- In den **Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit** ist die Landschaft das prägende Element. Aus-, Um- und Neubauten ordnen sich ihr unter.

Die Gemeinden sind aufgefordert, Massnahmen zu ergreifen, damit der Baukultur innerhalb der Bauzonen angemessen Rechnung getragen werden kann. Insbesondere folgende Massnahmen kommen in Frage:

- Bauberatungspflicht durch unabhängige Fachpersonen (~~Baubeirat~~ **Fachbeirat**) für Quartierpläne, für grössere oder für das Ortsbild bedeutende Bauvorhaben;
- Verpflichtung zu Konkurrenzverfahren in empfindlichen und das Ortsbild prägenden Lagen;
- Erhöhte Anforderungen für Bauzonen bzw. Ausscheiden spezieller Zonen im Rahmen der Ortsplanung.

Aus-, Um- und Neubauten ausserhalb der Bauzone passen sich den natürlichen Verhältnissen und der Landschaft an und vermeiden, wenn möglich dominante Volumen, exponierte Standorte und Bauteile. Die Anweisungen dazu legt der Kanton in einem Praxishandbuch fest.

Richtungsweisende Festlegungen

- C3.1-1 Die Baukultur in Obwalden stellt den Bezug zu den traditionellen Bauweisen und den einmaligen Landschaften in den Vordergrund und ordnet sich diesen unter.
- Bauten in historischen Ortskernen sind in Einklang mit den prägenden und geschützten Bauten sowie deren Umgebung zu entwickeln und harmonisch in die Ortsbilder einzufügen.
- Verdichtungen in Zentrumsanlagen setzen sich betreffend Massstab mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch eine hochwertige Umgebung aus.
- Bauten in Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung sind in die ursprüngliche, ortsspezifische Siedlungsstruktur einzuordnen.
- Bauten und Anlagen in Gebieten mit landschaftlich angepasster Bauweise und ausserhalb der Bauzonen ~~dürfen das sind sorgfältig in das~~ Landschaftsbild ~~nicht stören~~ **einzuordnen**.

Handlungsanweisungen

- C3.1-1 Die Festlegungen zur Baukultur gemäss C3.1-1 werden in der Ortsplanung, bei Planung und Realisierung von Bauten und Anlagen inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets und sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Bauten und Anlagen umgesetzt.
- Federführung: Gemeinden*

C 3.2 Ortsbilder und Kulturobjekte

Ausgangslage

Die schützenswerten Ortsbilder und Kulturobjekte sind ein wesentlicher Teil der räumlichen Identität des Kantons Obwalden und tragen daher auch massgeblich zu dessen Wahrnehmung bei. Wo wertvolle Gebiete und Objekte im Bereich der Ortsbilder und Kulturdenkmäler zu erhalten sind, werden Ortsbildschutzgebiete, Schutzobjekte, Umgebungsschutzgebiete, archäologische Fundstellen sowie archäologische Schutzgebiete festgelegt. Schutzobjekte können Bauten, geschichtliche Stätten oder historische Verkehrswege sein (siehe Art. 3 kantonale Denkmalschutzverordnung vom 30. März 1990 [DSV; GDB 451.21]). Die rechtlichen Vorgaben von Bund und Kanton legen den Schutzzumfang und die Verfahren zur Unterschutzstellung fest.

Der Kanton erarbeitet ein Inventar der Kulturobjekte sowie der archäologischen Fundstellen und Gebiete. Als Inventar der schützenswerten Ortsbilder gilt das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS); als Inventar der schützenswerten historischen Verkehrswege gilt das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS, siehe Art. 5 DSV).

Die Unterschutzstellung von Kulturobjekten im Sinne von Bauten und geschichtlichen Stätten fällt in die Zuständigkeit des Kantons, wenn es sich um Kulturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung handelt. Hierfür erstellt er kantonale Schutzpläne und überarbeitet diese periodisch. Die Unterschutzstellung von Kulturobjekten von lokaler Bedeutung erfolgt durch die Einwohnergemeinden im Rahmen ihrer Zonenpläne. Diese werden im Rahmen der Ortsplanung auf Grundlage des kantonalen Inventars überarbeitet.

Schützenswerte Ortsbilder, schützenswerte Kulturobjekte samt ihrer Umgebung sowie archäologische Fundstellen und Gebiete werden im öffentlich-rechtlichen Verfahren der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt (siehe Art. 8 DSV). Die Ortsplanungen werden auf Grundlage der entsprechenden Inventare überarbeitet.

Richtungsweisende Festlegungen

- C3.2-1 Folgende Ziele bestehen im Bereich Ortsbilder und Kulturobjekte:
- Raumwirksame Tätigkeiten sind unter Berücksichtigung der Bedeutung und Wirkung von Kulturobjekten, der schützenswerten Ortsbilder gemäss ISOS und der historischen Verkehrswege gemäss IVS durchzuführen.
 - Verkehrsbauten und -anlagen sind harmonisch in die schützenswerten Ortsbilder einzubinden.
 - Der Neu-, Um- und Ausbau von Verkehrsanlagen im Umfeld von schützenswerten Bauten und Ortsbildern ist sorgfältig zu planen.
 - Archäologische Fundstellen sind zu sichern.
 - Raumwirksame Tätigkeiten sind in Abstimmung mit dem Fundstelleninventar durchzuführen. An archäologischen Standorten sind vor Baubeginn entsprechende Abklärungen vorzunehmen, um allfällige Funde dokumentieren zu können.

Handlungsanweisungen

- C3.2-1 Bund, Kanton und Gemeinden nehmen bei ihren Planungen frühzeitig Rücksicht auf die Bedeutung und Wirkung der Kulturobjekte, der schützenswerten Ortsbilder gemäss ISOS und der historischen Verkehrswege gemäss IVS sowie auf archäologische Fundstellen. Sie nehmen frühzeitig Kontakt mit der Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie auf, sofern durch das Vorhaben Kulturobjekte einschliesslich deren Umgebung, Ortsbildschutzgebiete oder archäologische Schutzzonen betroffen sind.
Federführung: Bund, Kanton, Gemeinden
- Die Gemeinden überprüfen in ihren Ortsplanungen gemeinsam mit dem Kanton die Ortsbildschutzzonen, die archäologischen Schutzzonen sowie die Schutzobjekte von lokaler Bedeutung. Sie stellen die historischen Verkehrswege unter Schutz (Beurteilung von Bauvorhaben durch die Denkmalpflege). Sie berücksichtigen dabei das ISOS, das IVS sowie das kantonale Inventar der Kulturobjekte und der archäologischen Fundstellen und Gebiete.
Federführung: Gemeinden

C4 Wirtschaftsstandorte

C 4.1 Allgemeines

Der Wirtschaftsraum Obwalden entwickelt sich dynamisch und profitiert von einem wirtschaftsfreundlichen Umfeld. Wichtige Zugpferde für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons sind die im Bereich der Spitzentechnologie tätigen Unternehmen, welche international ausgerichtet sind, viele qualifizierte Arbeitskräfte beschäftigen und die Wahrnehmung des Wirtschaftsstandorts Obwalden positiv beeinflussen. Die Präsenz dieser Betriebe schafft ein bedeutendes Potenzial für die weitere Wirtschaftsentwicklung (Clusterbildung, Startups u.a.). Zur Beschäftigung und regionalen Wertschöpfung tragen auch die zahlreichen, im gewerblich-industriellen Bereich und in der Nahrungsmittelproduktion tätigen Unternehmen im Kanton Obwalden bei, die hauptsächlich auf einen regionalen und teilweise nationalen Markt ausgerichtet sind.

Zur Stärkung des Wirtschaftsraums Obwalden sind raumplanerische Voraussetzungen zu schaffen, damit sich bestehende Betriebe weiterentwickeln und sich neue, wertschöpfungsinensive Unternehmen in Obwalden ansiedeln können. Mit der Bereitstellung eines breit gefächerten Angebots an baureifen, verfügbaren und verkehrlich gut erschlossenen Parzellen für die Wirtschaft können die Ziele der Standortförderung unterstützt werden. Gleichzeitig ist es wichtig, dass die zur Verfügung stehenden Arbeitszonen bodensparend, effizient und landchaftsverträglich genutzt werden und den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr Rechnung getragen wird (siehe C2).

Bei der Ausnutzung und Strukturierung der bestehenden Arbeitszonen besteht Potenzial. Einige Arbeitszonen im Kanton sind unternutzt oder wenig effizient organisiert (z.B. Parkierung, unbestimmte Nutzungen). Um das Potenzial in den bestehenden Arbeitszonen langfristig mobilisieren zu können, sind gezielte Massnahmen auf planerischer Ebene notwendig. Mit der anstehenden Erarbeitung der kommunalen Masterpläne (siehe C2) und der Ortsplanungsrevisionen sind die Gemeinden verpflichtet, mit planerischen Massnahmen eine optimale Nutzung und Verteilung der Arbeitszonen zu erwirken.

Aufgrund der räumlich-funktionalen Gegebenheiten im Kanton Obwalden bestehen drei verschieden ausgerichtete Wirtschaftsräume. Erstens das Sarneraatal (Giswil, Sachseln, Sarnen, Alpnach, Kerns); zweitens Engelberg, das als periphere Exklave des Kantons in einem topographisch klar abgegrenzten Hochtal liegt und aufgrund seiner Ausrichtung auf die Tourismuswirtschaft (siehe Kap. B 5.1) über eine auf die Bedürfnisse des Tourismus ausgerichtete, lokal verankerte Gewerbestruktur verfügt. Drittens die ländliche Gemeinde Lungern, welche sich etwas abseits der kantonalen Zentren des unteren Sarneraats befindet. Aufgrund der Lage am Brünig in Reichweite des Berner Oberlands sind die in Lungern angesiedelten, teilweise spezialisierten Betriebe in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit auch Richtung Berner Oberland ausgerichtet. Innerhalb der jeweiligen Wirtschaftsregion sind Erweiterungen von Arbeitszonen regional abzustimmen.

Die Gebiete für die Wirtschaft werden unterschieden in solche von übergeordneter Bedeutung (siehe C 4.2) und von kommunaler Bedeutung (siehe C 4.3). Die Kategorisierung erfolgt mit dem Ziel einer räumlichen Konzentration der wirtschaftlichen Tätigkeiten auf wenige übergeordnete Schwerpunktgebiete mit grossem Entwicklungspotenzial (Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft ESP) und auf kommunale Arbeitszonen für die Bedürfnisse des lokalen und regionalen Gewerbes.

C 4.2 Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft (ESP)

Ausgangslage

Das vorliegende Kapitel betrifft die strategisch wichtigen Gebiete für die Ansiedlung, Umsiedlung und Weiterentwicklung der Unternehmen aus wertschöpfungsintensiven Branchen sowie von ansässigen Unternehmen mit grosser regionaler Beschäftigungswirkung. Die Entwicklungsschwerpunkte bilden damit eine wichtige Grundlage für die langfristige Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Obwalden. Die insgesamt vier Entwicklungsschwerpunkte (ESP) im Kanton befinden sich in Alpnach Giswil, Lungern und Sarnen.

Richtungsweisende Festlegung

C4.2-1 Die am besten geeigneten Gebiete für die weitere Wirtschaftsentwicklung im Kanton Obwalden werden im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft (ESP) festgelegt. Diese decken den langfristigen Bedarf an Flächen für Unternehmen aus wertschöpfungsintensiven Branchen und die Weiterentwicklung ansässiger Unternehmen mit grosser regionaler Beschäftigungswirkung ab und werden entsprechend ihrer Nutzungsprofile entwickelt.

Mit einer aktiven Bodenpolitik und massgeschneiderten Planungen wird eine hochwertige, auf die Nutzungsprofile ausgerichtete und bodensparende Nutzung der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft gesichert. Nutzungen, welche die Gebietsattraktivität vermindern oder andere unerwünschte Entwicklungen auslösen, werden vermieden.

C4.2-2 Die Nutzungsprofile und die räumliche Abgrenzung der Entwicklungsschwerpunkte werden ausgehend von ihren Standortpotenzialen und Charakteristiken festgelegt. Berücksichtigt werden die Lage (Erreichbarkeit), die Verkehrsanbindung (ÖV, MIV, LV) sowie die benachbarten Nutzungen (Synergien, Emissionen). Es wird eine attraktive Erschliessung mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr angestrebt.

Handlungsanweisungen

- C4.2-1 Der Kanton sorgt zusammen mit der Standortgemeinde und den Eigentümern für die planerische Aufbereitung und haushälterische Nutzung der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft **mit einer angemessenen Siedlungsqualität**. Kanton und Gemeinden können sich Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechte sichern. Ausbau, Verfügbarkeit und Vermarktung werden in enger Zusammenarbeit zwischen Standortgemeinde, Kanton und der Standortpromotion Obwalden festgelegt.

Der Kanton kann die Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft gestützt auf **Art. 15 Abs. 1 PBG Art. 9 Abs. 3 BauG** im Rahmen einer kantonalen Nutzungsplanung als Arbeitszonen von kantonalem Interesse mit zugehörigen Vorschriften festlegen.

Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr

Die Gemeinden prüfen Bauanfragen auf deren Konformität mit den festgelegten Nutzungsprofilen und den richtungsweisenden Festlegungen gemäss C4.2-1.

Federführung: Gemeinden

- C4.2-2 Die Gemeinden präzisieren in Zusammenarbeit mit dem Kanton die räumliche Abgrenzung und die Nutzungsprofile der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft (ESP) im Rahmen ihrer Masterplanung. Bei Bedarf nehmen sie eine teilräumliche Differenzierung vor. Sie sorgen für eine attraktive Erschliessung mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr.

Federführung: Gemeinden

Objekte:

Koordinationsstand (KS): A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft

Nr.	Objekt	Gde	Hinweise/weitere Bemerkungen	KS
C4.2.01	Sarnen Nord, Teilgebiet Foribach	Sa	▪ Ansiedlung von Unternehmen mit hoher Beschäftigungs- und regionaler Wertschöpfungswirkung ▪ Emissionsarme Nutzungen aus Dienstleistung, Gewerbe und Industrie ▪ kein Gross- oder Detailhandel (mit Ausnahme von Geschäften mit einer Verkaufsfläche < 500 m²) ▪ keine publikumsintensiven Einrichtungen ▪ keine Misch- oder reine Wohnnutzungen Im ESP Sarnen Nord, Teil Foribach soll in Rücksprache mit der Gemeinde ein Gebietsmanager eingesetzt werden (s. Handlungsanweisung C4.4-1). Die Gemeinde stellt ein auf das Nutzungsprofil abgestimmtes Selektionsverfahren für Ansiedlungsentscheide (inkl. stufengerechtem Einbezug des Kantons) sicher. Es gelten die richtungsweisenden Festlegungen C4.4 (Arbeitszonenbewirtschaftung); Nachweise gemäss Artikel 30 Absatz 1^{bis} RPV werden für die Anpassung der Nutzungsplanung geprüft. Eine attraktive Erschliessung mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr wird sichergestellt.	F

	Sarnen Nord, Teilgebiet Feld	Sa	▪ Nutzungen mit hoher Arbeitsplatzdichte ▪ Emissionsarme Nutzungen aus Gewerbe und Dienstleistung ▪ keine publikumsintensiven Einrichtungen ▪ Mischnutzungen möglich (Nutzen Lagegunst im Umfeld S-Bahn Haltestelle Sarnen Nord).	F
	Sarnen Nord, Teilgebiet Schlänggenried	Sa	▪ Ansiedlung / Weiterentwicklung KMU-Betriebe mit hoher regionaler Wertschöpfungswirkung. ▪ Nutzungen aus verarbeitendem Gewerbe und Industrie ▪ kein zusätzlicher Detailhandel (mit Ausnahme von Geschäften mit Verkaufsfläche < 500 m²) ▪ keine publikumsintensiven Nutzungen oder Mischnutzungen Im Teil Schlänggenried soll in Rücksprache mit der Gemeinde ein Gebietsmanager eingesetzt werden. Der Fokus der Aktivitäten liegt bei der Mobilisierung von Umnutzungspotenzialen in bestehenden Arbeitszonen (s. Handlungsanweisung C4.4-1). Eine attraktive Erschliessung mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr wird sichergestellt.	F

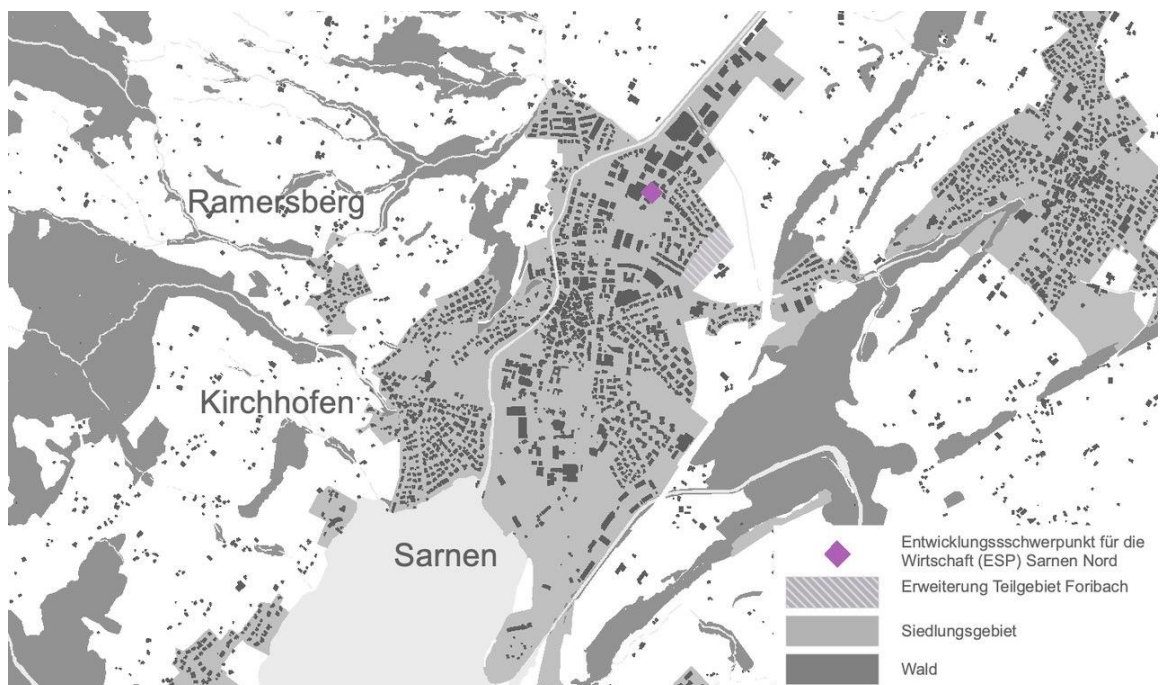


Abb. 2: Der Entwicklungsschwerpunkt für die Wirtschaft Sarnen Nord

C4.2.02	Hag-Chnewis	Lu	▪ Ansiedlung / Weiterentwicklung spezialisierter KMU mit grosser regionaler Wertschöpfung ▪ Verarbeitendes Gewerbe und Industrie ▪ kein Gross- oder Detailhandel (mit Ausnahme von Geschäften mit Verkaufsfläche < 500 m²) ▪ keine publikumsintensiven Einrichtungen oder Mischnutzungen Die Gemeinde prüft gemeinsam mit den ansässigen Betrieben eine gemeinsame Mobilitätslösung für Mitarbeitende, insbesondere bzgl. ÖV und Parkierung.	F
---------	-------------	----	--	---

C4.2.03	Alpnach, Teilgebiet Industrie- strasse inkl. Brand	AI	▪ Gewerbe, Industrie, Dienstleistung ▪ kein zusätzlicher Detailhandel (mit Ausnahme von Geschäften mit Verkaufsfläche < 500 m²) ▪ keine publikumsintensiven Nutzungen oder Mischnutzungen Die Mobilisierung der bestehenden Reserven und die qualitätsvolle Gebietsentwicklung bzgl. Erschliessung, Nutzung, Bebauung, Gestaltung und Etappierung (s. Handlungsanweisung C4.4-1) stehen im Fokus der weiteren Aktivitäten. Eine attraktive Erschliessung mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr wird sichergestellt.	F
	Alpnach, Teilgebiet Chilcherli	AI	▪ Ansiedlung / Weiterentwicklung spezialisierter KMU mit grosser Wertschöpfungswirkung ▪ Nutzungen aus verarbeitendem Gewerbe und Industrie ▪ kein Gross- oder Detailhandel (mit Ausnahme von Geschäften mit Verkaufsfläche < 500 m²) ▪ keine publikumsintensiven Nutzungen oder Mischnutzungen Die Gemeinde stellt eine hochwertige Gebietsentwicklung bzgl. Erschliessung, Nutzung, Bebauung, Gestaltung, Etappierung sicher (s. Handlungsanweisung C4.4-3). Es gelten die richtungsweisenden Festlegungen C4.4 (Arbeitszonenbewirtschaftung); Nachweise gemäss Artikel 30 Absatz 1^{bis} RPV werden für eine Anpassung der Nutzungsplanung geprüft. Eine attraktive Erschliessung mit ÖV, Fuss- und Veloverkehr wird sichergestellt.	F

C4.2.04	Gorgen	Gi	▪ KMU aus Handwerk/verarbeitendem Gewerbe ▪ kein Gross- oder Detailhandel (mit Ausnahme von Geschäften mit Verkaufsfläche < 500 m²) ▪ Mischnutzungen im Bereich des Bahnhofs Giswil (Nutzen Lagegunst im Umfeld des Bahnhofs) möglich (ausgewogener Nutzungsmix, der zur Stärkung des Gesamtareals beiträgt) Eine Gesamtplanung über das Areal Gorgen soll unter Federführung der Gemeinde durchgeführt werden. In Rücksprache mit der Gemeinde soll ein Gebietsmanager eingesetzt werden (s. Handlungsanweisung C4.4-1). Die Gemeinde stellt ein auf die Nutzungsausrichtung abgestimmtes Selektionsverfahren für Ansiedlungsentscheide (inkl. stufengerechtem Einbezug des Kantons) sicher. Sie stellt eine hochwertige Gebietsentwicklung bzgl. Erschliessung, Nutzung, Bebauung und Gestaltung sicher (s. Handlungsanweisung C4.4-2). Es gelten die richtungsweisenden Festlegungen C4.4 (Arbeitszonenbewirtschaftung); entsprechende Nachweise werden für die Anpassung der Nutzungsplanung geprüft. Eine attraktive Erschliessung mit Fuss- und Veloverkehr wird sichergestellt.	F
---------	--------	----	---	---

Ausgangslage

Das vorliegende Kapitel befasst sich mit den Arbeitszonen von kommunaler Bedeutung. Diese sind hauptsächlich auf den Bedarf von lokal und regional tätigen Produktions- und Gewerbebetrieben ausgerichtet. Es handelt sich zum grossen Teil um lokal und regional verwurzelte Betriebe des Bauhaupt- und Nebengewerbes, der Holz- und Metallverarbeitung, der Nahrungsmittelindustrie und des Grosshandels. Betriebe aus diesen Wirtschaftszweigen verursachen häufig Emissionen und Verkehr und nutzen teilweise grössere Lagerflächen. Sie sind für ihre Tätigkeiten auf raumverträgliche Standorte angewiesen.

Die Bereitstellung der kommunalen Arbeitszonen bildet eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung der lokal und regional tätigen und verankerten Betriebe.

Richtungsweisende Festlegungen

- C4.3-1 Die kommunalen Arbeitszonen sind für die wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden von Bedeutung. Sie decken den Bedarf an Flächen für lokal und regional tätige Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe und dem Handel. Sie werden optimal genutzt, strukturiert und verkehrlich gut erschlossen.
- In den kommunalen Arbeitszonen können Einzonungen für lokal ansässige Unternehmen projektspezifisch vorgenommen werden (Betriebserweiterungen und Umsiedlungen), sofern in der Bauzone des jeweiligen Wirtschaftsraums keine Lösung möglich ist. Es gelten die Festlegungen und Handlungsanweisungen gemäss Kapitel C4.4.

Handlungsanweisungen

- C4.3-1 Die Gemeinden bezeichnen die kommunalen Arbeitszonen in ihren Masterplänen und sorgen im Rahmen der Ortsplanung für die haushälterische Bodennutzung und Sicherstellung der Verfügbarkeit (siehe Festlegungen C4.4).
Federführung: Gemeinden

Objekte

Keine

(kommunale Arbeitszonen werden in den Masterplanungen der Gemeinden bezeichnet und in der Ortsplanung umgesetzt. Sie werden im Richtplan nicht bezeichnet).

Ausgangslage

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt gemäss Raumplanungsverordnung voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die häushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet (Art. 30a Abs. 2 RPV). Mit einer Arbeitszonenbewirtschaftung wird eine verbesserte Übersicht des Bestands an Arbeitszonen innerhalb des Gesamtkantons oder in Teilräumen geschaffen. Gestützt darauf ist der Bedarf nach neuen Arbeitszonen verstärkt aus regionaler Sicht zu beurteilen, auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für die Verdichtung und Umstrukturierung bestehender Arbeitsgebiete.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton Obwalden beruht auf drei Pfeilern:

- Monitoring der Arbeitszonen auf Grundlage von Raum+ und der amtlichen Statistik;
- Kriterien des kantonalen Richtplans (insb. Kapitel C 4);
- Baugesetzliche Vorgaben und Förderinstrumente (Gebietsmanager, Vorzeigbeispiele) für den häushälterischen Umgang mit den Arbeitszonen.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung ermöglicht es, die Nutzung der Arbeitszonen aktiv und über die Gemeindegrenzen hinweg zu optimieren. Der Erfolg der Arbeitszonenbewirtschaftung hängt dabei auch wesentlich von den Gemeinden ab, die in Master- und Ortsplanung sowie in nachgelagerten Planungen die Weichen für die Weiterentwicklung der Arbeitszonen stellen.

Richtungsweisende Festlegungen

C4.4-1 Bestehende Arbeitszonen werden haushälterisch genutzt. Nutzungspotenziale in unternutzten, ungenügend strukturierten, gehorteten oder mit zonenfremden Nutzungen belegten Arbeitszonen werden mobilisiert.

C4.4-2 In kommunalen Arbeitsgebieten sind Bauzonenerweiterungen im Zusammenhang mit Bedürfnissen lokal verankerter Unternehmen (Betriebserweiterungen oder -umsiedlungen) möglich. Solche Erweiterungen erfolgen projektbezogen.

In Entwicklungsschwerpunkten für die Wirtschaft (siehe Handlungsanweisungen C4.4-1 und C4.4-2) sind Bauzonenerweiterungen zwecks Bereitstellung strategischer Reserven für die An- und Umsiedlung von Unternehmen aus den Zielbranchen möglich, sofern ein kantonales Interesse daran besteht.

Folgende Voraussetzungen müssen für alle Erweiterungen von Arbeitszonen mindestens erfüllt sein:

- Die bundesrechtlichen Bestimmungen (insb. Art. 15 Abs. 4 RPG) sind berücksichtigt.
- Der Bedarf ist anhand der Arbeitszonenbewirtschaftung aus überkommunaler Sicht nachgewiesen (die besonderen räumlich-funktionalen Verhältnisse Engenbergs und Lungerns sind zu berücksichtigen). Innerhalb des wirtschaftsfunktionalen Raums gemäss Kapitel C4.1 gibt es keine Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone.
- Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden (Art. ~~11a~~ 52 Abs. 1 und 2 ~~BauG~~ PBG).
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich ortsbaulich, verkehrlich und landschaftlich.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet befindet sich im Siedlungsgebiet oder wird im Rahmen des verfügbaren Flächenkontingents (siehe Kapitel C1-2) neu festgelegt.
- Die Verfügbarkeit ist entsprechend der Anforderungen gemäss ~~kantonalem Recht sichergestellt~~ Raumplanungsgesetz sichergestellt (Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG) (~~Art. 11 Abs. 5 BauG~~).
- Erschliessungs-, und Bebauungskonzept liegen vor. Zielführende Massnahmen für die haushälterische Nutzung des Bodens und die Gestaltung sind aufgezeigt.
- Eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Nutzung des Erweiterungsgebiets ist festgelegt (Rückfallklausel; davon ausgenommen sind Erweiterungen zwecks Bereitstellung strategischer Reserven in den Entwicklungsschwerpunkten).
- Bei Erweiterungen der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft (strategische Reserven) liegt zusätzlich ein Konzept für die Etappierung und Parzellierung vor. In den strategischen Reserven sind die planungsrechtlichen Bestimmungen im Grundsatz darauf ausgerichtet, dass mehrgeschossige Bauten mit bodensparenden (d.h. teilweise unterirdischen) Parkieranlagen entstehen.

Handlungsanweisungen

C4.4-1	Der Kanton führt die Arbeitszonenbewirtschaftung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und der Standortpromotion. Er betreibt das Monitoring, beurteilt Ortsplanungsrevisionen nach den Kriterien des Richtplans und unterstützt die Gemeinden bei der bodensparenden Nutzung ihrer Arbeitszonen mithilfe von Gebietsmanagern in ausgewählten Entwicklungsschwerpunkten für die Wirtschaft, Praxishilfen und Musterbeispielen. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i> Die Gemeinden prüfen im Rahmen der Masterplanung Möglichkeiten für eine optimierte Nutzung der bestehenden Arbeitszonen, insbesondere für die Erneuerung, Umstrukturierung und Verdichtung der heute ungenügend genutzten Gebiete. Sie setzen zielführende Massnahmen für eine effiziente und haushälterische Nutzung der bestehenden Arbeitszonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision um. Bei Bedarf nutzen sie die bestehenden Möglichkeiten zur Mobilisierung des Baulandes. Die Gemeinden nehmen Verlagerungen oder Rückzonungen von Arbeitszonen vor, die sich an aus landschaftlicher, verkehrlicher oder naturräumlicher Sicht (Gefahrenzone) ungeeigneter Lage für eine industriell-gewerbliche Nutzung befinden. Bei Umzonungen von Arbeitszonen in andere Zonen weisen sie nach, dass dadurch die Ziele der Wirtschaftsentwicklung nicht gefährdet werden und die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen nicht unterwandert werden. <i>Federführung: Gemeinden</i>
C4.4-2	Die Gemeinden berücksichtigen bei Erweiterungen von Arbeitszonen die Kriterien des Richtplans. <i>Federführung: Gemeinden</i> Der Kanton beurteilt Ortsplanungsrevisionen gestützt auf die Arbeitszonenbewirtschaftung und die Kriterien des Richtplans. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i>

Grundlagen:

- Konzept Arbeitszonenbewirtschaftung, Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- Arbeitszonenbewirtschaftung: Best Practice Beispiele (Vorzeigebispiele)
- Arbeitshilfe Masterplan, Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- ~~Praxishilfe Arbeitshilfe~~ Baulandmobilisierung, Amt für Raumentwicklung und (Energie (Stand 2024))
- ~~Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision~~, Amt für Raumentwicklung und Energie (Stand Dezember 2025)

C5 Bauzonendimensionierung

C 5.1 Kapazitäten in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Ausgangslage

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass ihre Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre ausgerichtet sind. Der kantonale Richtplan hat die entsprechenden Kriterien betreffend Dimensionierung und Einzonungen festzulegen.

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen decken den Grossteil der Bauzonenfläche für Einwohner und Beschäftigte ab. Sie sind daher für die Steuerung der Siedlungsentwicklung und für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs massgebend.

Die gesamtkantonale Reserve bei den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) umfasst rund 64 ha. Der Überbauungsgrad bei den WMZ ist mit 89 Prozent relativ hoch. Die WMZ-Reserven sind wie folgt auf die Gemeinden verteilt (Stand 2017):

	überbaut (ha)		Nicht überbaut (ha)		Total (ha)	
Alpnach	65	(90%)	7	(10%)	72	(100%)
Engelberg	99	(89%)	12	(11%)	111	(100%)
Giswil	50	(86%)	8	(14%)	58	(100%)
Kerns	77	(92%)	6	(8%)	83	(100%)
Lungern	31	(94%)	2	(6%)	33	(100%)
Sachsln	69	(88%)	9	(12%)	78	(100%)
Sarnen	130	(87%)	19	(13%)	149	(100%)
Kanton	521	(89%)	64	(11%)	585	(100%)

Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an WMZ für 15 Jahre nutzt der Kanton eine Berechnungsmethode, die auf den rechtskräftigen Zonenplandaten basiert und auf verschiedenen plausibilisierten Annahmen beruht (siehe detaillierte Ausführungen im erläuternden Bericht).

Gestützt auf diese Methode hat der Kanton die sogenannten Einwohnerkapazitäten in den rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für jede Gemeinde erfasst und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind für jede Gemeinde in einem Gemeinde-Datenblatt zusammengefasst. Dieses stellt eine Arbeitshilfe für die Gemeinden dar, die Ergebnisse geben die Grössenordnung betreffend Bauzonendimensionierung wieder. Aufgrund der Gegenüberstellung des erwarteten Einwohnerwachstums mit den mobilisierbaren Reserven bis ins Jahr 2032 werden die Gemeinden einer von drei Kategorien A-C zugewiesen.

Die Kategorien A-C zeigen den Gemeinden ihre Ausgangslage hinsichtlich der Bauzonengrösse auf. Daraus lassen sich Anhaltspunkte für die in der nächsten Planungsperiode bestehenden Aufgaben ableiten.

Gemeinde	Ausgangslage	Mobilisierbare Kapazitätsreserven [EW]	Erwarteter Bedarf [EW]
Alpnach	A	290	+530
Engelberg	B	520	+500
Giswil	C	330	+175
Kerns	A	290	+650
Lungern	C	140	+125
Sachselt	B	480	+500
Sarnen	A	550	+1 300

Tab. 1: Ausgangslagen der Gemeinden für die Revision ihrer Ortsplanungen (EW = Einwohner)

Richtungsweisende Festlegungen

- C5.1-1 Die Dimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wird auf den Bedarf gemäss mittlerem Bevölkerungsszenario des Bundesamts für Statistik ausgerichtet (Zunahme Bevölkerungszahl um 3 500 bis 4 000 Personen von 2017 bis 2032).
- Das gesamtantonale Bevölkerungswachstum wird gestützt auf die Gemeindetypisierung und Lenkungsziele (siehe B5.1) sowie aufgrund der spezifischen kommunalen Entwicklungsabsichten auf die sieben Einwohnergemeinden verteilt.
- C5.1-2 Die Gemeinden werden aufgrund ihrer Einwohnerkapazität (in WMZ) und aufgrund des erwarteten Bedarfs 2017-2032 einer der folgenden Ausgangslagen zugeordnet:
- Ausgangslage A: Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sind eher knapp, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können.
 - Ausgangslage B: Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sind ausreichend, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können.
 - Ausgangslage C: Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven sind in jedem Fall ausreichend, um das erwartete Einwohnerwachstum der nächsten 15 Jahre aufnehmen zu können.
- Die Ausgangslagen sind für die Mindestmassnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven in den WMZ massgebend. Nimmt die reale Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden einen gegenüber der erwarteten Entwicklung klar abweichenden Verlauf, werden die Festlegungen überprüft.
- C5.1-3 **Alle Gemeinden treffen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in der WMZ, zur Verdichtung der Siedlungsfläche und zur Förderung der Verfügbarkeit ungenutzter oder gehorteter Grundstücke.**
- Gemeinden mit der Ausgangslage A treffen **darüber hinaus** verstärkte Anstrengungen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven in der WMZ, wobei Areale von besonderer Bedeutung für die bauliche Nutzung und Reserven in Zentrumslagen zeitgerecht zu mobilisieren und planerisch aufzuarbeiten sind. Sie nutzen die gemäss kantonalem Recht möglichen gesetzlichen Massnahmen zur Mobilisierung bestehender Reserven in der WMZ. ~~und aktivieren die Potenziale an den besonders geeigneten Standorten. Gemeinden mit Ausgangslage B und C mobilisieren frühzeitig die bestehenden Kapazitätsreserven in der WMZ.~~

C5.1-4 ~~Erweiterungen (Ein- Um- und Aufzonungen)~~ ~~Einzonungen für~~ von WMZ sind möglich, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Die Gemeinden legen ihre Innenentwicklungspotenziale (Brachen, unbebaute Flächen, Baulücken und unernutzte Gebiete) dar und zeigen auf, wie sie diese aktivieren und nutzen werden.
- Der Bedarf ist ~~auszuweisen~~ ~~ausgewiesen~~ und ~~die gemäss Baugesetz~~ das quantifizierte Potenzial der bestehenden Reserven ist mit Hilfe der gemäss Planungs- und Baugesetz möglichen Massnahmen zur Mobilisierung ~~möglichst vollständig auszuerschöpfen der bestehenden Reserven sind weitgehend umgesetzt.~~
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet befindet sich im Siedlungsgebiet oder wird im Rahmen des verfügbaren Flächenkontingents (siehe C1-2) neu festgelegt.
- ~~Es sind Mindestdichten sowie Aussagen zur Schonung von~~ Natur und Landschaft werden bestmöglich geschont. ~~Natur und Landschaft festgelegt.~~
- Das ~~dafür eine Einzonung~~ vorgesehene Gebiet erfüllt die Anforderungen an die öV-Erschliessung (siehe C2).
- Bei Ein- und Umzonungen ist eine Quartierplanpflicht festzulegen mit mindestens eine der folgenden Voraussetzungen:
 - Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept in Kombination mit der Quartierplanpflicht. Das Konzept enthält Aussagen zur Erschliessung, zur Bebauungsstruktur, zur Raumnutzerdichte, zu den Freiräumen sowie zur Qualitätssicherung.
 - Verbindlich festgelegte qualitative Anforderungen an die Bebauung, die Freiraumgestaltung, die Erschliessung sowie die Raumnutzerdichte.
- Zur Gewährleistung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung ist ergänzend zu einer Quartierplanpflicht bei anspruchsvollen Standorten, in landschaftlich oder ortsbaulich sensiblen Gebieten sowie bei Vorhaben von besonderem öffentlichem Interesse ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) erforderlich.
- Das Gebiet muss hohen Anforderungen bezüglich Dichte genügen. Dabei wird mindestens die in C7-1 festgelegte Raumnutzerdichte pro Siedlungsentwicklungstyp erreicht.
- Sofern Fruchtfolgeflächen durch die Einzonung betroffen sind, gelten die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV.
- Die Verfügbarkeit ist entsprechend den ~~anf~~ Anforderungen ~~gemäss~~ des kantonalen ~~nm~~ Rechts sichergestellt.

Bei Erweiterungen von WMZ bis 1000 m² zwecks technischer Arrondierungen (Verbesserung ~~der~~ Bebaubarkeit einer Parzelle) ~~ist ein Abweichen von den festgelegten Kriterien in begründeten Fällen ausnahmsweise sind~~ möglich.

Flächengleiche Verlagerungen von WMZ sind möglich. Bei Verlagerungen sind im Grundsatz die gleichen Kriterien zu erfüllen wie bei Einzonungen.

C5.1-5 Bei Umzonungen von Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen oder anderen Zonen in WMZ ist nachzuweisen, dass dadurch andere Entwicklungsziele nicht gefährdet werden (z.B. Wirtschaftsentwicklung, Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen).

Umzonungen, die mutmasslich dazu führen, dass an anderer Stelle wieder Einzonnungen erforderlich werden, sind nicht zulässig.

Handlungsanweisungen

- C5.1-1 Der Kanton stellt den Gemeinden periodisch Informationen zur bestehenden Einwohnerkapazität in den rechtskräftigen WMZ in Form eines Gemeinde-Datenblattes zur Verfügung.
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- C5.1-2 Auf Basis des Gemeinde-Datenblattes weist der Kanton die Gemeinden einer Ausgangslage A-C gemäss kantonalem Richtplan zu. Zuhanden der erstmaligen Festlegung erfolgt dies mit Koordinationsstand Zwischenergebnis. Die Festsetzung erfolgt nach Überarbeitung der Ortsplanung.
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- C5.1-3 Die Gemeinden überarbeiten ihre Ortsplanung ~~innerhalb von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans~~. Sie ~~sorgen für eine angemessene treffen dabei die notwendigen Massnahmen zur aktiven~~ Mobilisierung der Nutzungsreserven ~~entsprechend der ihnen zugewiesenen Ausgangslage~~.

Die Gemeinden legen gestützt auf Art. 47 Abs. 2 RPV dar, welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um die Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.
Federführung: Gemeinden
- C5.1-4 Die Gemeinden stellen bei Ein-, Um- und Aufzonungen sowie wesentlichen Entwicklungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets eine qualitätsvolle siedlungs- und ortsbauliche Entwicklung sicher.

– Zu diesem Zweck wählen sie bei Ein- und Umzonungen ein Verfahren zur Sicherung dieser Entwicklung:
- Sie erarbeiten ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept in Kombination mit einer Quartierplanpflicht oder;
 - Sie legen eine Quartierplanpflicht mit verbindlichen qualitativen Anforderungen an die Bebauung, die Freiraumgestaltung, die Erschliessung sowie Raumnutzerdichte fest.
- Bei Aufzonungen weisen sie nach, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach der Festlegung C5.1-4 gewährleistet wird (Regelbauweise, Quartierplan, qualifiziertes Verfahren). Sie treffen dabei mindestens Aussagen zur:
- Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild;
 - Gewünschten Ausgestaltung des Freiraums;
 - Erschliessung und Parkierung.
- Ergänzend kann ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) zur Qualitätssicherung durchgeführt werden.
- Bei anspruchsvollen Standorten, in landschaftlich oder ortsbaulich sensiblen Gebieten sowie bei Vorhaben von besonderem öffentlichem Interesse ist ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) durchzuführen.

Einzonungen sind nur bei ausgewiesenem Bedarf und Einhaltung der Einzonungskriterien möglich. Dementsprechende Zonenplananpassungen werden durch die Gemeinden ausgearbeitet und hinreichend begründet dem Kanton zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Gemeinden weisen im Planungsbericht nach Art. 47 PRV nach, dass die festgelegten Kriterien für die Einzonung und Verlagerung von WMZ sowie die weiteren Voraussetzungen gemäss Art. 15 RPG erfüllt sind.

Federführung Gemeinden

C5.1-5 Die Gemeinden ~~führen~~ **erbringen** bei Umzonungen den Nachweis, dass für andere Entwicklungen (Wirtschaft, öffentliche Bauten und Anlagen etc.) die verbleibenden Flächenkapazitäten den Bedarf für die Richtplanperiode abdecken.
Federführung: Gemeinden

Objekte:

Koordinationsstand (KS): A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Ausgangslage Gemeinden

Nr.	Objekt	Gde	Hinweis	KS
C5.1.01	Alpnach	Al	Ausgangslage A	Z
C5.1.02	Engelberg	En	Ausgangslage B	Z
C5.1.03	Giswil	Gi	Ausgangslage C	Z
C5.1.04	Kerns	Ke	Ausgangslage A	Z
C5.1.05	Lungern	Lu	Ausgangslage C	Z
C5.1.06	Sachsels	Sc	Ausgangslage B	Z
C5.1.07	Sarnen	Sa	Ausgangslage A	Z

Grundlagen:

- Gemeinde-Datenblätter mit Karte
- Raum+, Erhebung der Bauzonenreserven ~~(Stand März 2017)~~
- Grundnutzungen Zonenpläne ARV OW (Stand Juli 2017)
- **Arbeitshilfe Baulandmobilisierung (Stand 2024)**
- **Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision (Stand Dezember 2025)**

C 5.2 Kapazitäten in Arbeitszonen

Ausgangslage

Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Diese Bestimmung ist auch bei Zonen für das Arbeiten zu berücksichtigen. Allerdings ist es schwierig, den effektiven Bedarf im Bereich Arbeiten zu eruieren, weil u.a. Unternehmenszuzüge und -erweiterungen sowie Konjunkturzyklen nicht prognostizierbar sind. Dazu kommt, dass die Raumanforderungen in Abhängigkeit der Unternehmenstätigkeit sehr unterschiedlich sein können.

Der Kanton Obwalden verfügt über 116 ha Arbeitszonen für gewerblich-industrielle Nutzungen. Von diesen 116 ha sind 96 ha (83%) überbaut und 20 ha nicht überbaut. Ein Teil dieser Reserven wird von ansässigen Betrieben als Betriebsreserve beansprucht und ist somit auf dem Markt nicht verfügbar. Die heute überbaute Arbeitszone (96 ha) umfasst rund 5 300 Vollzeit-äquivalente (VZÄ), was einer mittleren Dichte von 55 VZÄ pro Hektare entspricht. Wenngleich die Arbeitsplatzdichte je nach Betrieb sehr unterschiedlich sein kann, ist dieser Wert ein Anhaltspunkt für die Bedarfsabschätzung. Die Arbeitszonenreserven sind wie folgt auf die Gemeinden verteilt (Stand 2017):

	überbaut (ha)		Nicht überbaut (ha)		Total (ha)	
Alpnach	19	(90%)	2	(10%)	21	(100%)
Engelberg	3	(100%)	0	(0%)	3	(100%)
Giswil	13	(81%)	3	(19%)	16	(100%)
Kerns	8	(89%)	1	(11%)	9	(100%)
Lungern	8	(89%)	1	(11%)	9	(100%)
Sachseln	13	(76%)	4	(24%)	17	(100%)
Sarnen	32	(78%)	9	(22%)	41	(100%)
Kanton	96	(83%)	20	(17%)	116	(100%)

In Bezug auf das Arbeiten wird von der Annahme ausgegangen, dass sich das Beschäftigungswachstum bis ca. 2042 analog zum Bevölkerungswachstum verhält (siehe B5.1-3). Demzufolge wird bis im Jahr 2032 ein Anstieg um +1 600 VZÄ auf rund 18 600 VZÄ erfolgen. Zwischen 2032 und 2042 wird eine Zunahme um weitere +500 VZÄ auf total 19 100 VZÄ erwartet.

Heute entfällt ein Drittel aller VZÄ auf die Arbeitszonen. Sofern dieser Anteil konstant bleibt, ergibt sich ein Bedarf an Bauzone im Umfang von rund 10 ha bis 2032 und von 13 ha bis 2042. In der Annahme, dass anstatt eines Drittels die Hälfte des Zuwachses in den Arbeitszonen anfällt, erhöht sich der Bedarf auf 15 ha bzw. 19 ha. Mit der bestehenden Reserve in den Arbeitszonen und den neu festgelegten Entwicklungsschwerpunkten für die Wirtschaft kann der Bedarf an Arbeitsflächen langfristig gesichert werden.

Die Koppelung des Arbeitsplatzwachstums an das Bevölkerungswachstum beruht auf Annahmen, aus denen allein nicht auf die "richtige" Dimensionierung von Arbeitszonen geschlossen werden darf. Die Vorgaben zur Weiterentwicklung der Arbeitszonen werden daher insbesondere auf qualitative Kriterien abgestützt (siehe Kap. C4).

Richtungsweisende Festlegungen / Handlungsanweisungen

Siehe Kapitel C4

C 5.3 Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

Ausgangslage

Kanton und Gemeinden verfügen heute über eine gute Versorgung mit öffentlichen Bauten und Anlagen. Im kantonalen Richtplan werden nur die grossflächigen zusammenhängenden und besonders bedeutenden Flächen festgelegt. Es handelt sich dabei auch um Flächen, bei denen Kombinationen mit anderen Nutzungen denkbar sind.

Bei der Bedarfsermittlung ist zu berücksichtigen, dass zukünftig vermehrt Betreuungseinrichtungen für Betagte benötigt werden. Für die angestrebte Attraktivitätssteigerung für Familien sind zudem ergänzende Betreuungslösungen für Kinder erforderlich. Eine über die Gemeindegrenze hinausgreifende Koordination ist unter Umständen sinnvoll, um den Bedarf für solche Einrichtungen an dafür geeigneten Lagen zu sichern. In diesem Zusammenhang sind gemeindeübergreifende Lösungen und gegebenenfalls eine Organisation in Zweckverbänden zu prüfen und durch den Kanton zu unterstützen.

Die heutigen Reserven im Bereich der Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter decken den Bedarf von Kanton und Gemeinden ab. Diese Flächen können nur im Rahmen einer ausgewiesenen Bedarfsberechnung verändert werden.

Richtungsweisende Festlegungen

C5.3-1 In den Ortsplanungen sind die notwendigen Räume für öffentliche Bauten und Anlagen sicherzustellen. Die entsprechenden Zonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Handlungsanweisungen

C5.3-1 Der Kanton legt im kantonalen Richtplan Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter fest.
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr

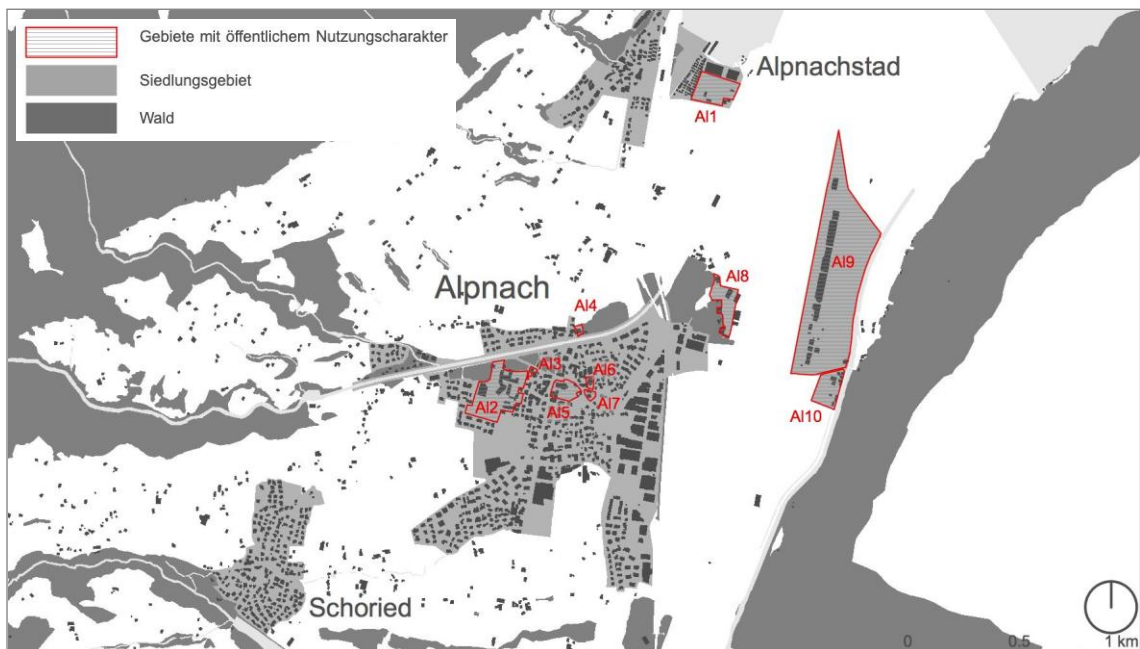
Die Gemeinden zeigen den Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen im Rahmen ihrer Ortsplanung auf. Sie berücksichtigen dabei den voraussichtlichen kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.
Federführung: Gemeinden

Übersicht Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter

	Fläche [ha]
Alpnach	30.3
Engelberg	16.0
Giswil	10.3
Kerns	9.6

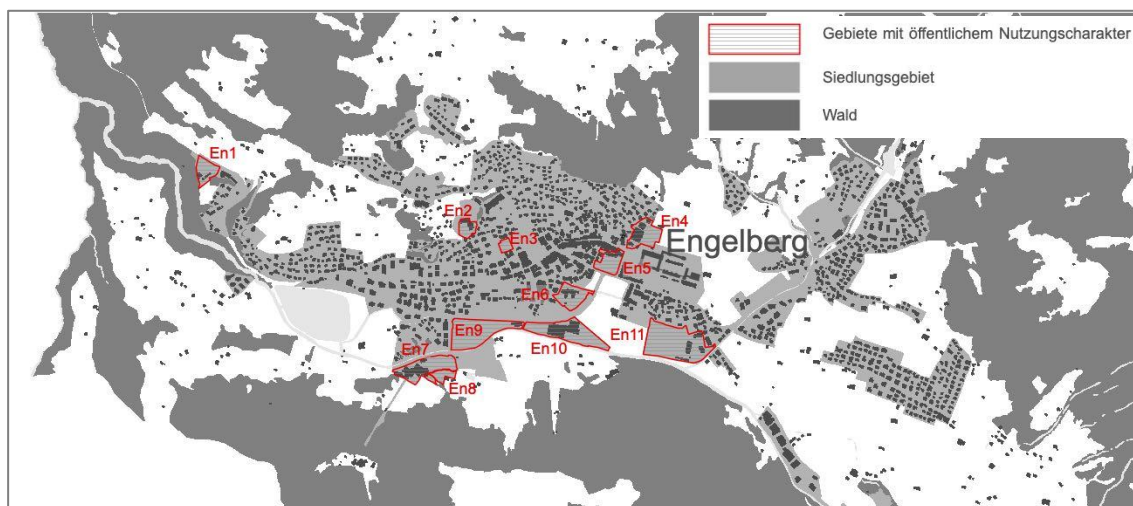
	Fläche [ha]
Lungern	4.6
Sachselt	11.8
Sarnen	53.0
Obwalden	135.7

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Alpnach



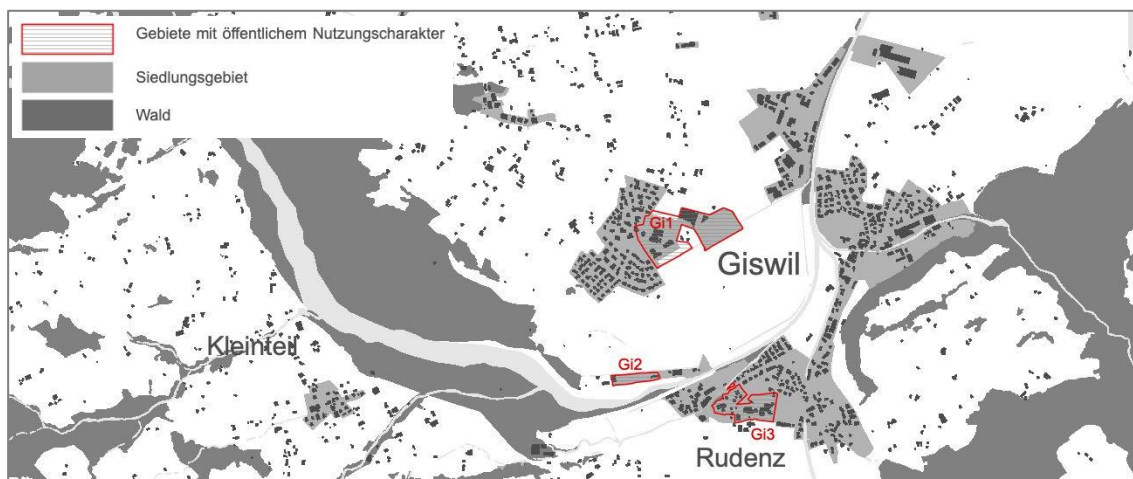
	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Alpnach	30.3	
AI1	2.0	Sportplatz
AI2	4.1	Schule, Sportanlage
AI3	0.1	Gemeinde, ehemals Feuerwehr
AI4	0.1	Lagergebäude Korporation
AI5	0.9	Kirche, Friedhof
AI6	0.2	Gemeindehaus
AI7	0.2	Korporation Verwaltung
AI8	1.6	militärische Nutzung
AI9	19.5	Militärflugplatz
AI10	1.6	ARA

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Engelberg



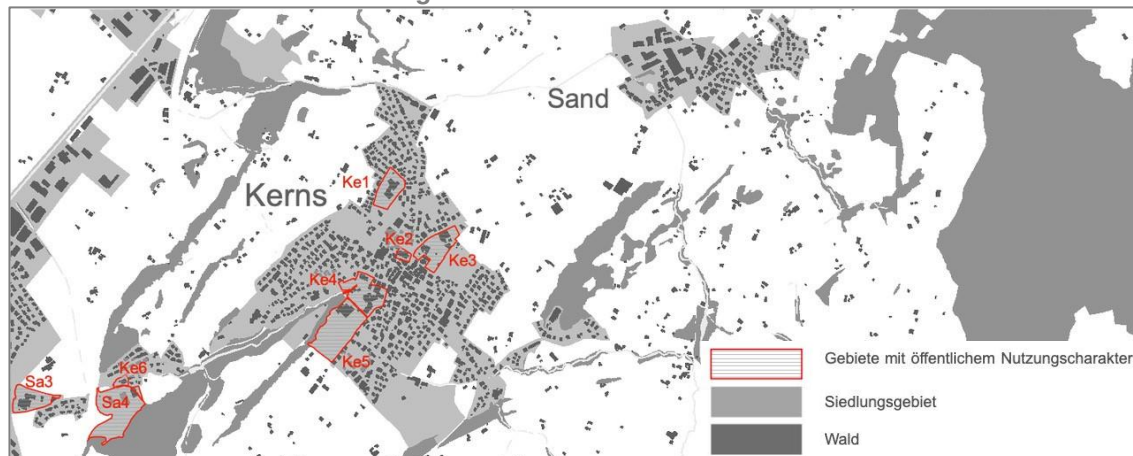
	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Engelberg	16.0	
En1	0.8	ARA
En2	0.4	Schwimmbad
En3	0.3	Parkplatz
En4	1.3	Schule, Friedhof
En5	1.0	Parkplatz
En6	1.1	Altersheim
En7	1.9	Seilbahn, Parkplatz
En8	0.4	Reserveflächen für Seilbahn
En9	2.6	Parkplatz
En10	2.4	Sportzentrum, Parkplatz, Siedlungserweiterung
En11	3.7	Werkhof, Sportanlage, Gewässerraum, Siedlungserweiterung

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Giswil



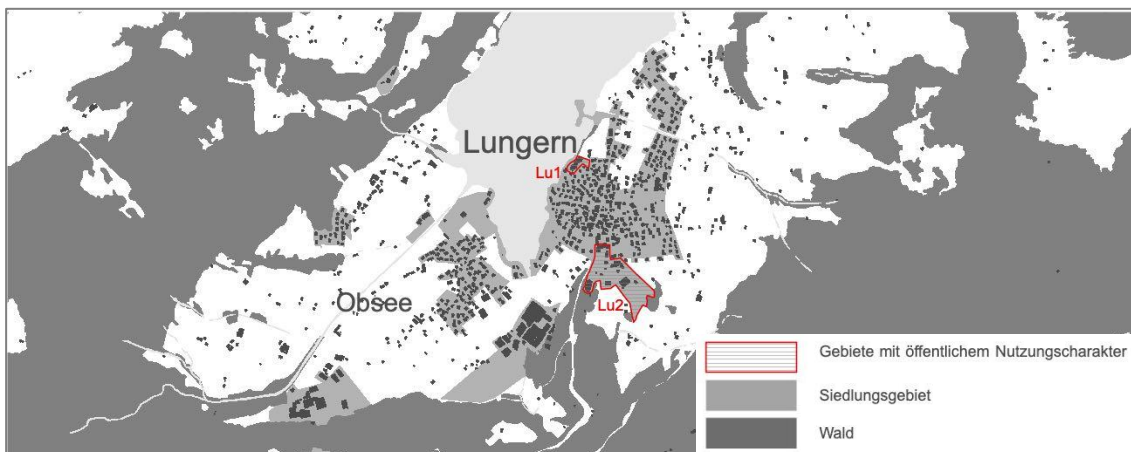
	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Giswil	10.3	
Gi1	6.7	Schule, Mehrzweckgebäude, Sportanlage
Gi2	0.8	Entsorgung
Gi3	2.8	Kirche, Altersheim, landwirtschaftliche Schule

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Kerns



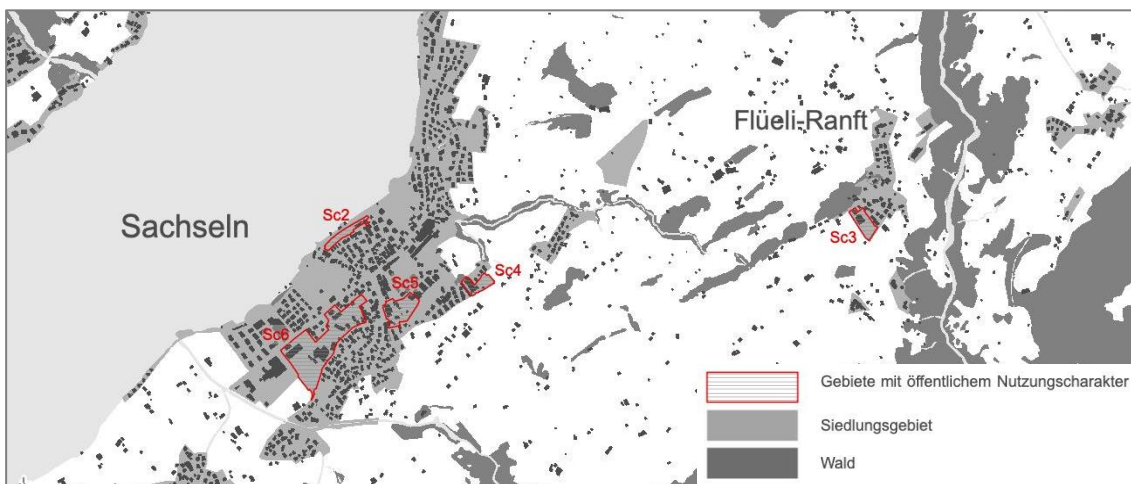
	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Kerns	9.6	
Ke1	1.4	Altersheim
Ke2	0.3	Kirche
Ke3	1.9	Friedhof, Verwaltungsgebäude Elektrizitätswerk
Ke4	2.2	Schule, Gemeindehaus
Ke5	3.4	Sportanlage
Ke6	0.4	kantonaler Werkhof (Teilfläche Kerns)

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Lungern



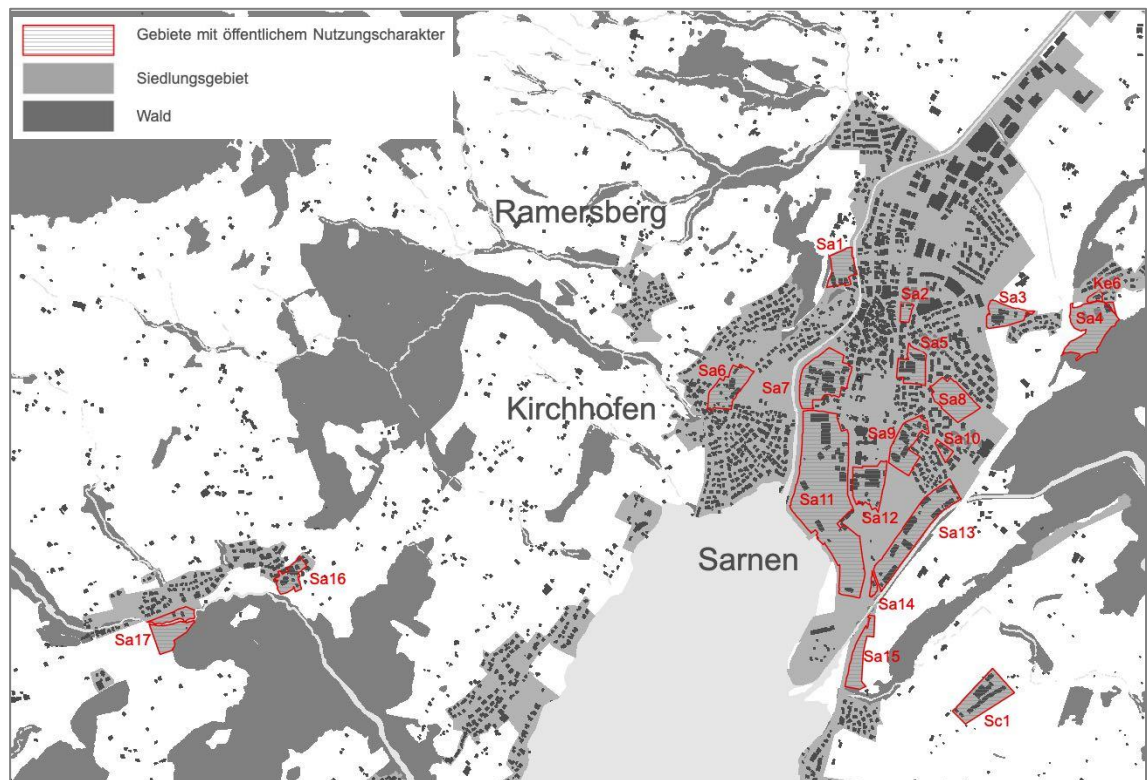
	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Lungern	4.6	
Lu1	0.4	Altersheim
Lu2	4.2	Schule, Sportanlage, Kirche, Friedhof

Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Sachseln

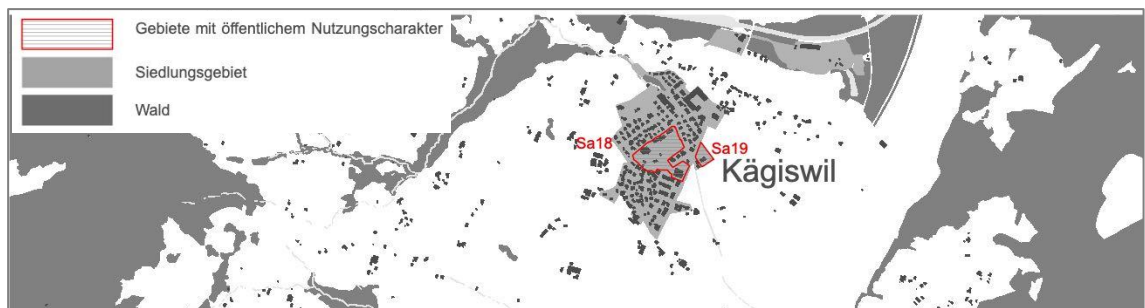


	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Sachseln	11.8	
Sc1	2.9	Sonderschule
Sc2	0.6	Bahnhof, Parkplatz
Sc3	0.8	Mehrzweckhalle
Sc4	5.5	Schule, Sportanlage, Gemeindehaus
Sc5	1.4	Kirche, Friedhof, Pfarrhaus
Sc6	0.7	Altersheim

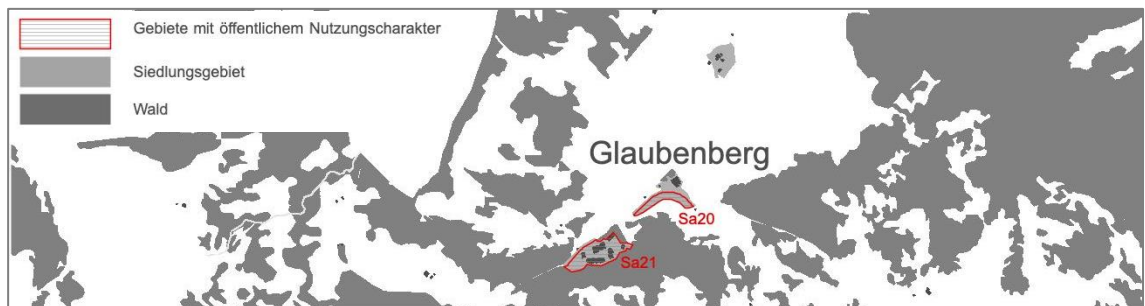
Gebiete mit öffentlichem Nutzungscharakter in der Gemeinde Sarnen



	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Sarnen	53.0	
Sa1	1.5	Parkplatz, Mehrzweckgebäude, Feuerwehr, Schlachthaus
Sa2	0.4	Parkplatz
Sa3	1.5	Polizei
Sa4	3.5	kantonaler Werkhof (Teilfläche Sarnen)
Sa5	1.6	kantonale Verwaltung, Schule, Bibliothek
Sa6	2.1	Kirche, Friedhof, Pfarreigebäude
Sa7	3.9	Schule, Gemeindehaus
Sa8	2.3	Reservefläche Gemeinde
Sa9	2.4	Telefonzentrale, kantonale Verwaltung, Altersheim
Sa10	0.4	Kirche
Sa11	14.6	Schule, Sportanlage
Sa12	2.4	Spital
Sa13	4.8	militärische Nutzung, Entsorgung, kommunaler Werkhof
Sa14	0.2	Jugendlokal Sarnen
Sa15	0.2	Skateboard-Anlage
Sa16	1.6	Kirche, Schulhaus
Sa17	2.2	Sportanlage



	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Sa18	3.0	Parkplatz, Mehrzweckgebäude
Sa19	0.4	Wärmeverbund



	Fläche [ha]	Nutzung, Beschrieb
Sa20	0.8	Parkplatz
Sa21	2.3	Truppenlager Bund

C6 Publikumsintensive Einrichtungen

Ausgangslage

Als publikumsintensive Einrichtungen werden grosse Versorgungseinrichtungen im kommerziellen Bereich wie Einkaufszentren und Freizeiteinrichtungen sowie Freizeitanlagen (z.B. Sportzentren) bezeichnet, die viel Verkehr erzeugen und damit Auswirkungen über die Gemeindegrenze hinaus haben. Vorhaben im Bereich publikumsintensiver Einrichtungen erfordern daher eine Grundlage im kantonalen Richtplan.

Talstationen von Bergbahnen gelten nicht als publikumsintensive Einrichtungen und sind nicht Gegenstand dieses Kapitels.

Richtungsweisende Festlegungen

- C6.1-1 Standorte für publikumsintensive Einrichtungen sind im kantonalen Richtplan festzulegen. Die Standorte haben folgende Kriterien zu erfüllen:
- Überdurchschnittlich gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Standorte für Fachmärkte und Detaillisten > 500 m² erreichen mindestens eine öV-Gütekategorie C.
 - Gute Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr.
 - Ausreichende Strassennetzkapazitäten, um den induzierten motorisierten Individualverkehr zu bewältigen.
 - Gute Anbindung mit dem Fuss- und Veloverkehr.
 - Umweltrechtliche Auflagen sind berücksichtigt.
 - **ein Mobilitätskonzept ist vorliegend.**
- Die Bauten und Anlagen sind so zu planen, dass sie sich möglichst gut ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern und der Boden haushälterisch genutzt wird.

Handlungsanweisungen

- C6.1-1 Bei konkreten Vorhaben prüft der Kanton in Rücksprache mit der Standortgemeinde, ob die obengenannten Kriterien erfüllt sind, und legt den Standort im Richtplan fest.
Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr

C7 Monitoring und Controlling

Ein Monitoring dient der Erfassung wesentlicher Kennwerte der räumlichen Entwicklung. Der Kanton hat im Rahmen seiner kantonalen Richtplanung 2006 bis 2020 ein Monitoring eingeführt. Dieses soll weitergeführt und mit neuen Indikatoren der räumlichen Entwicklung ergänzt werden.

Der Bund fordert vom Kanton den Aufbau und Betrieb einer Arbeitszonenbewirtschaftung. Darunter ist eine regelmässig nachgeführte Übersicht der bestehenden Arbeitszonen im Kanton zu verstehen. Die Liste enthält detaillierte Angaben über die verschiedenen Arbeitszonen im Kanton (Flächeneigenschaften; Überbauungssituation; Verfügbarkeit u. a.) und ihre Eignungs- und Entwicklungspotenziale.

Richtungsweisende Festlegungen

C7-1	Die räumliche Entwicklung des Kantons Obwalden wird laufend beobachtet und analysiert. Die Entwicklung der Dichte an Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte pro ha) in der Bauzone wird regelmässig überprüft. Der Kanton strebt diesbezüglich folgende Kennwerte an:	
	– Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit	max. 32 Raumnutzer/ha Entwicklung im Bestand ¹
	– Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung	mind. 47 Raumnutzer/ha
	– Zentrumslagen	mind. 120 Raumnutzer/ha
	– Weiterentwicklung der historischen Kerne	mind. 100 Raumnutzer/ha

Handlungsanweisungen

C7-1	Der Kanton betreibt ein Monitoring und Controlling über die räumliche Entwicklung Obwaldens. Er erstattet dem Bundesamt für Raumentwicklung im Rahmen von Art. 9 Abs. 1 RPV alle vier Jahre Bericht. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i> Der Kanton überprüft die Entwicklung der Dichte an Raumnutzern differenziert nach Gebietstyp und Gemeinde. Entwickeln sich die Dichtewerte nicht in die angestrebte Richtung (siehe Kennwerte oben), wird die betroffene Gemeinde orientiert und zum Handeln aufgefordert. <i>Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr</i>
------	---

¹ In Gebieten mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit steht der Erhalt und die Erneuerung der bisherigen Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte sowie die räumliche Aufwertung im Vordergrund; sie sollen weder ausgedehnt noch aufgezoht werden.

C8 Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende

Gemäss dem aktuellen Standbericht Fahrende und Raumplanung gehört der Kanton Obwalden zu denjenigen Raumplanungsregionen, die einen Standplatz für Fahrende benötigen. Der Bedarf umfasst einen Platz mit mindestens 10 Stellplätzen im Sarneraatal.

Artikel 9 des Gesetzes über das Campieren vom 4. Dezember 2014 (Campinggesetz, GDB 971.4) legt fest, dass der Kanton im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplans für einen Durchgangsplatz für Fahrende im Sarneraatal zu sorgen hat. Ein Standplatz mit der Möglichkeit für einen längerfristigen Aufenthalt (vor allem im Winter) ist im Kanton Obwalden nicht vorgesehen.

Richtungsweisende Festlegungen

C8-1 Im Sarneraatal bestehen auf einem planungsrechtlich gesicherten Standort mindestens 10 Stellplätze für Fahrende. Der Kanton stellt die dafür notwendige Basisinfrastruktur (Wasser, Strom, mobile Toiletten) zur Verfügung.

Handlungsanweisungen

C8-1 Der Kanton evaluiert in Zusammenarbeit mit den Gemeinden des Sarneraats die möglichen Standorte für einen Durchgangsplatz für Fahrende mit mindestens 10 Stellplätzen. Die planerischen Voraussetzungen dafür schafft er im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplans. Er informiert bis zur Realisierung dieser Handlungsanweisung alle vier Jahre im Rahmen des regierungsrätlichen Geschäftsberichts über den Stand der Umsetzung.

Federführung: Amt für Raumentwicklung und Verkehr

Objekte:

Koordinationsstand (KS): A = Ausgangslage; F = Festsetzung; Z = Zwischenergebnis; V = Vororientierung

Nr.	Objekt	Gde	Hinweis	KS
C8.01	Durchgangsplatz Sarneraatal	-	Durchführung Standortevaluation, Regelung der Ausstattung gemäss Standbericht und der Eingliederung in Landschafts- und Siedlungsbild	V

Grundlagen:

- Fahrende und Raumplanung: Standbericht 2015
- Gesetz über das Campieren vom 4. Dezember 2014 (GDB 971.4)