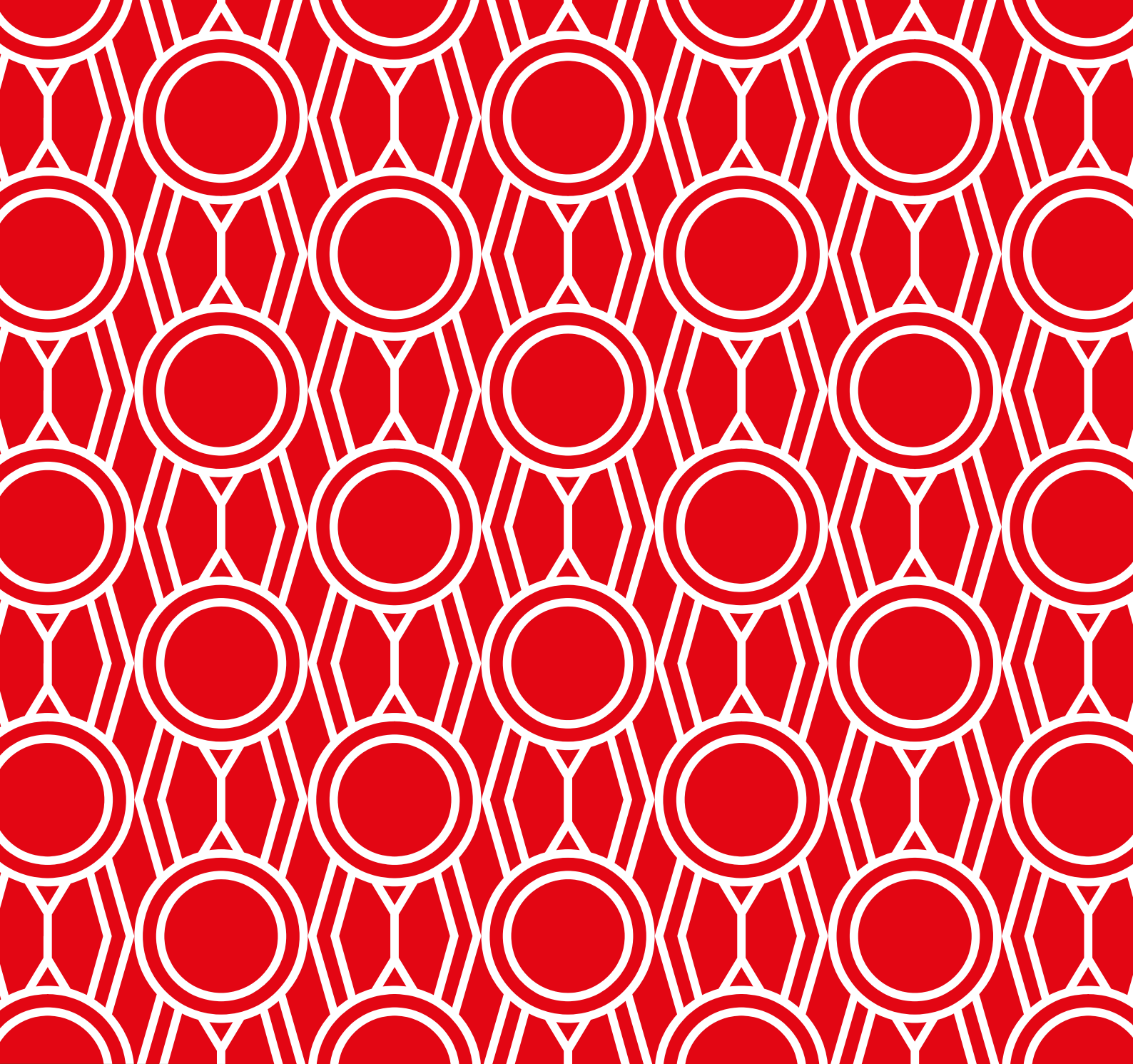




7. September 2026

Beispiele Quartierentwicklung Obwalden

Exemplarische Darstellung bei Erweiterungen (Ein-, Um- und Aufzonungen) von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und dessen Dichten



Kanton
Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement
Amt für Raumentwicklung und Energie

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
1.1	Hintergrund Beilage Beispiele Quartierentwicklung Obwalden	3
1.2	Auslöser für die Richtplananpassung 2026 zum Kapitel C Siedlung	3
1.3	Verfahren zur Anpassung des kantonalen Richtplans 2019	3
1.4	Zusammenarbeit Bundesamt für Raumentwicklung	3
2.	Beispiele Quartierentwicklung Obwalden	5
2.1	Rechenbeispiel	5
2.2	Praxisbeispiele	6

1. Ausgangslage

1.1 Hintergrund Beilage Beispiele Quartierentwicklung Obwalden

Die vorliegende Beilage zeigt Beispiele in der Quartierentwicklung Obwalden. Sie stellt exemplarisch die Entwicklung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und dessen Dichten dar. Dadurch werden mögliche Zielzustände durch ein Rechenbeispiel, welches sich auf eine Erweiterung durch Ein-, Um- und Aufzonungen stützt, und weitere Praxisbeispiele von qualitätsvoller Innenentwicklung in Obwalden aufgezeigt.

1.2 Auslöser für die Richtplananpassung 2026 zum Kapitel C Siedlung

Am 24. Juni 2020 genehmigte der Bundesrat die Teile Raumentwicklungsstrategie und Siedlung und am 18. Juni 2021 die Teile Verkehr, Natur und Landschaft, Tourismus und Freizeit sowie Übrige Raumnutzungen des kantonalen Richtplans 2019. Dabei erteilte er unter anderem diverse Aufträge für Anpassungen im Kapitel C, welche er im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2019 formuliert hat.

Der Kanton Obwalden nimmt Anpassungen am kantonalen Richtplan 2019 in regelmässigen Abständen vor, um diesen laufend aktuell zu halten und an veränderte Gegebenheiten anzupassen. Der Anpassungsbedarf für die Richtplananpassung im Kapitel C ergibt sich aus dem Auftrag des Bundes im Rahmen der Genehmigung im Bereich Baulandmobilisierung (Art. 15a RPG) und aus dem Vorprüfungsbericht des Bundesamts für Raumentwicklung zur Richtplananpassung 2024.

1.3 Verfahren zur Anpassung des kantonalen Richtplans 2019

Die Erarbeitung der Richtplananpassung 2026 des Kapitels C Siedlung erfolgte im Zeitraum von Oktober 2022 bis September 2026 durch das Amt für Raumentwicklung und Energie. Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) wurde mit Schreiben vom 24. November 2022 über die geplanten Anpassungen informiert. Dem Bundesamt für Raumentwicklung wurde der Entwurf der Richtplananpassung 2024 am 18. Januar 2024 zur freiwilligen Vorprüfung unterbreitet. Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement überarbeitete den Entwurf der Richtplananpassung im Jahr 2026 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Mitwirkung sowie dem Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2024 des Bundesamts für Raumentwicklung. Daher wurde das Kapitel C Siedlung insbesondere zu den Anforderungen für Erweiterungen von Wohn- und Mischzonen und den geforderten Raumnutzerdichten weiterentwickelt. Aufgrund der Weiterentwicklung dieser Kapitel wurde eine informelle Vorabklärung durch das Bundesamt für Raumentwicklung zu den beiden Entwurfsständen im Winter 2025 und Frühling 2026 durchgeführt. Die Gemeinden erhielten zudem vom 12. Mai bis am 24. Juni 2026 die Möglichkeit zur Stellungnahme, da insbesondere die Gemeinden von den beabsichtigten Weiterentwicklungen betroffen sind (vgl. Beilage 12). Die Änderungen stellen allerdings keine grundlegende Neuausrichtung der Richtplananpassung dar. Daher wurde auf eine erneute (öffentliche) Mitwirkung verzichtet. Das BRD nahm zu den Eingaben aus der Mitwirkung 2024 gesamthaft Stellung und finalisierte mit den neuesten Erkenntnissen die Richtplananpassung.

1.4 Zusammenarbeit Bundesamt für Raumentwicklung

Der bundesrätliche Genehmigungsbeschluss vom 7. Juli 2020 zum kantonalen Richtplan 2019 enthält Aufträge zum Kapitel C 5 «Bauzonendimensionierung», welche Präzisierungen in der Art und Weise für Erweiterungen von Wohn- und Mischzonen (WMZ) fordern und differenzierte

Massnahmen im Umgang mit den unterschiedlichen Ausgangslagen fordern. Zudem wird ein Grundsatz zur Schonung von Natur und Landschaft verlangt. Weiter werden die Anforderungen bezüglich Dichte für die Schaffung neuer WMZ thematisiert. Das Bundesamt forderte den Kanton auf, im Rahmen der Genehmigung von Nutzungsplanungen für die Sicherung genügend hoher Minstdichten besorgt zu sein. Das Amt für Raumentwicklung und Energie hatte zur Klärung der Aufträge des Genehmigungsbeschlusses sich direkt mit dem zuständigen Bundesamt ausgetauscht. In dieser informellen Vorabklärung zeigte der Kanton die beiden Entwurfsstände im Winter 2025 und Frühling 2026 dem Bundesamt und berücksichtigte dessen Rückmeldungen in den weiteren Entwurfsarbeiten. Eine Forderung des Bundesamts ist eine exemplarische Darstellung der Dichtewerte und Erläuterungen zum Umgang mit den unterschiedlichen Ausgangslagen der Obwaldner Gemeinden. Mit dieser Beilage soll dieser Forderung Rechnung getragen werden.

2. Beispiele Quartierentwicklung Obwalden

Für Erweiterungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gelten erhöhte Anforderungen an die Raumnutzerdichte. Der Kanton passt deshalb die richtungsweisenden Festlegungen an und ergänzt sie mit qualitativen Vorgaben (vgl. richtungsweisende Festlegungen C7-1). Ziel ist eine flächeneffiziente Siedlungsentwicklung, welche die Siedlungsqualität stärkt und den bundesrechtlichen Anforderungen an die haushälterische Bodennutzung entspricht.

Die Gemeinden haben bei Ein-, Um- und Aufzonungen die Voraussetzungen zu schaffen, damit die für den jeweiligen Siedlungstyp festgelegte Raumnutzerdichte erreicht werden kann. Die festgelegten Minstdichten orientieren sich an den unterschiedlichen Gebietstypen und berücksichtigen die verschiedenen räumlichen Voraussetzungen der Gemeinden.

2.1 Rechenbeispiel

Das nachfolgende Rechenbeispiel zeigt auf, wie dicht eine Bebauung mindestens sein müsste, um die angestrebte Raumnutzerdichte zu erreichen. Im Anschluss wird dieses anhand realer Beispiele in einen regionalen Kontext gesetzt.

Die Ausgangssituation des Rechenbeispiels bezieht sich auf eine Einzonung von 5 000 m² Wohnzone in einer zentrumsnahen Gemeinde (z.B. Alpnach) gemäss den Gemeindetypen des kantonalen Richtplans. Die Grundlage ist ein Geschossflächenbedarf von 60 m²/Raumnutzer.

Bei einem Zielwert von 120 Raumnutzern/ha (Zentrumszone gemäss kantonalem Richtplan) müsste Wohnraum für mind. 60 Personen auf dem Areal geschaffen werden.

Unter der Annahme, dass jede Wohnung mit zwei Personen belegt wird, müssten insgesamt mindestens 30 Wohnungen erstellt werden. D.h. beispielsweise mindestens drei Mehrfamilienhäuser à 10 – 12 Wohnungen. Bei einem Grundflächenbedarf des Mehrfamilienhauses von 360 m² reiner Wohnfläche (pro Geschoss ca. drei Wohnungen à je 120 m²) entspräche dies je einem drei- bis viergeschossigen Gebäude.

2.2 Praxisbeispiele

Das vorangehende Rechenbeispiel lässt sich anhand des Quartierplans Freiteilmattli, Sarnen, in seinen Annahmen bestätigen. Im Quartierplanperimeter an der Freiteilmattlistrasse sind auf einer Fläche von 1,2 ha 97 Wohnungen realisiert worden. Bei derselben angenommenen Wohnungsbelegungsdichte wie oben entspräche die Wohnüberbauung einer Raumnutzerdichte von 162 Personen pro Hektar (+35%). Die Wohnungen verteilen sich auf neun Mehrfamilienhäuser mit je vier Geschossen mit einem Attikageschoss. Pro Gebäude sind rund elf Wohnungen erstellt worden.

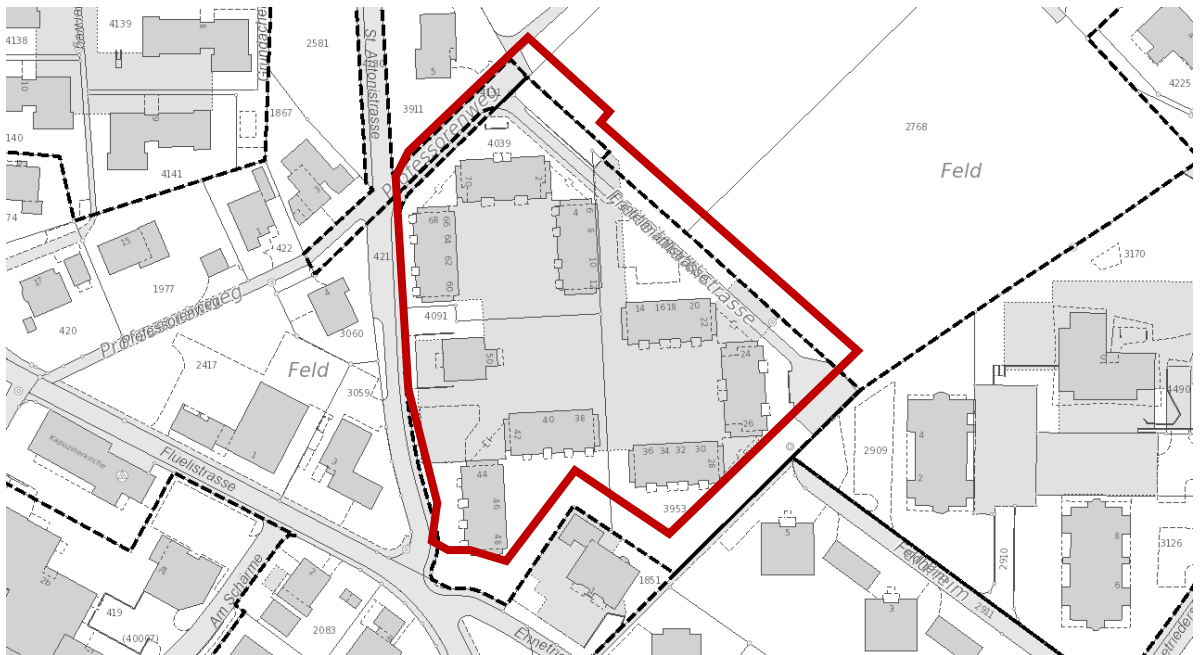


Abbildung 2: Quartierplan Freiteilmattli, Sarnen, www.gis-daten.ch aufgerufen am 7.9.26.



Abbildung 1: Quartierplan Freiteilmattli, Sarnen, SWISSIMAGE 2026, swisstopo.

Die Raumnutzerdichten pro Hektar entsprechen einem Mittelwert, welcher über den ganzen Kanton vorgegeben werden. Da die Gemeinden pro Quartier oder Dorfteil heute sehr unterschiedliche Dichten aufweisen, wurden Mindestdichten pro Gebietstyp festgelegt, welche den Ausgangslagen aller Gemeinden entsprechen. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu zu definierende Dichte soll schlussendlich im Vergleich zu ihrer Umgebung verträglich sein.

Der Quartierplan Driangel ermöglichte in Giswil (Rudenz) auf einer Fläche von 0,8 ha 52 Wohnungen. Die sieben Häuser mit Satteldach weisen im Schnitt acht Wohnungen auf und sind viergeschossig. Nach dem vielseitigen Wohnungsmix kann mit Wohnraum für rund 110 Personen gerechnet werden. Dies entspricht einer Raumnutzerdichte von 138 Personen pro Hektar.

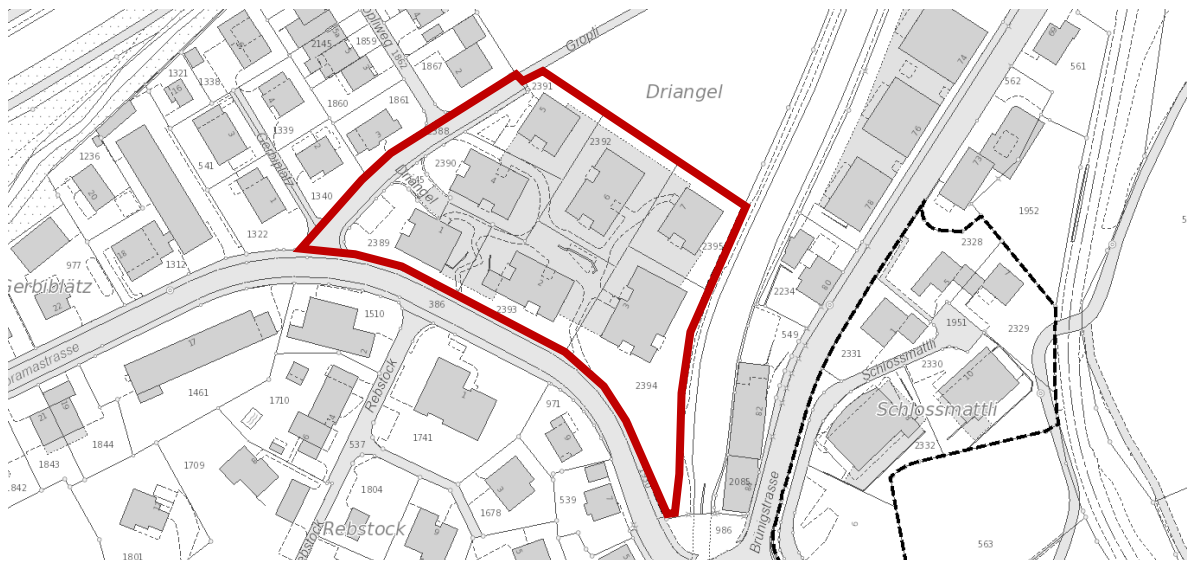


Abbildung 4: Quartierplan Driangel, Giswil, www.gis-daten.ch aufgerufen am 7.9.26.



Abbildung 3: Quartierplan Driangel, Giswil, SWISSIMAGE 2026, swisstopo.

In Lungern zeigt sich in den verschiedenen Quartieren für die ebenfalls ländliche Gemeinde unterschiedliche Dichten. Im aktuellen Zonenplan gilt an der Oberdorfstrasse eine Quartierplanpflicht. Daher ist zu erwarten, dass mit der Ortsplanungsrevision auch für dieses Quartier eine höhere Raumnutzerdichte sichergestellt wird. Die bereits erstellten Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 1938 und 1939 zeigen die aktuell maximal mögliche bauliche Dichte und die vorhandene Kapazität für neue Raumnutzer. Die beiden Gebäude mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1963 m² enthalten zwölf Wohnungen. Die sich daraus ergebende Dichte ist vergleichbar mit derjenigen des Quartierplans Driangel, da die Bebauungsstruktur der jeweiligen Umgebungen sich ähneln.

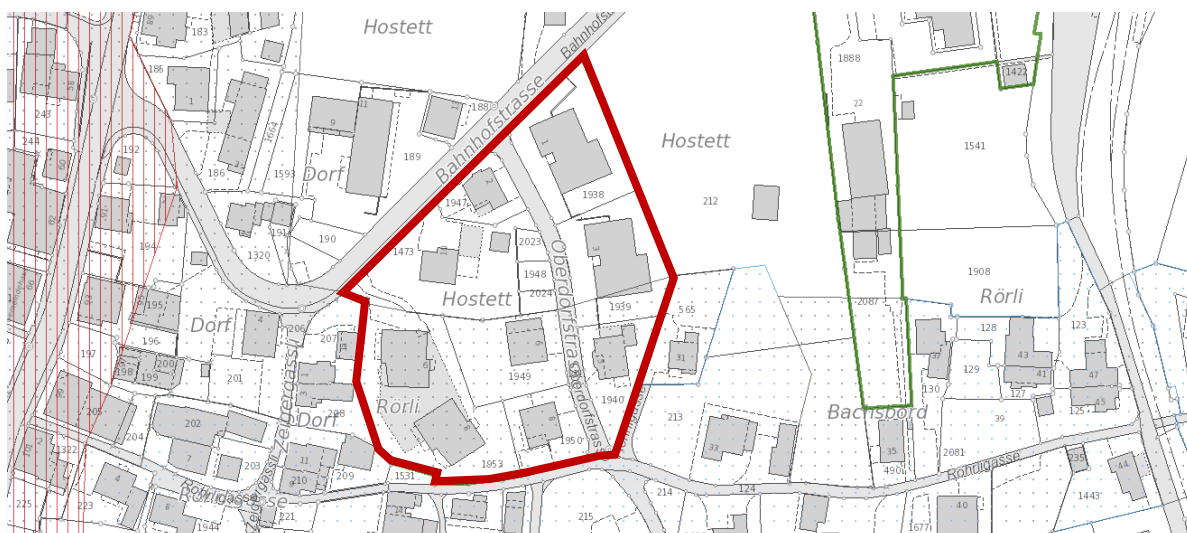
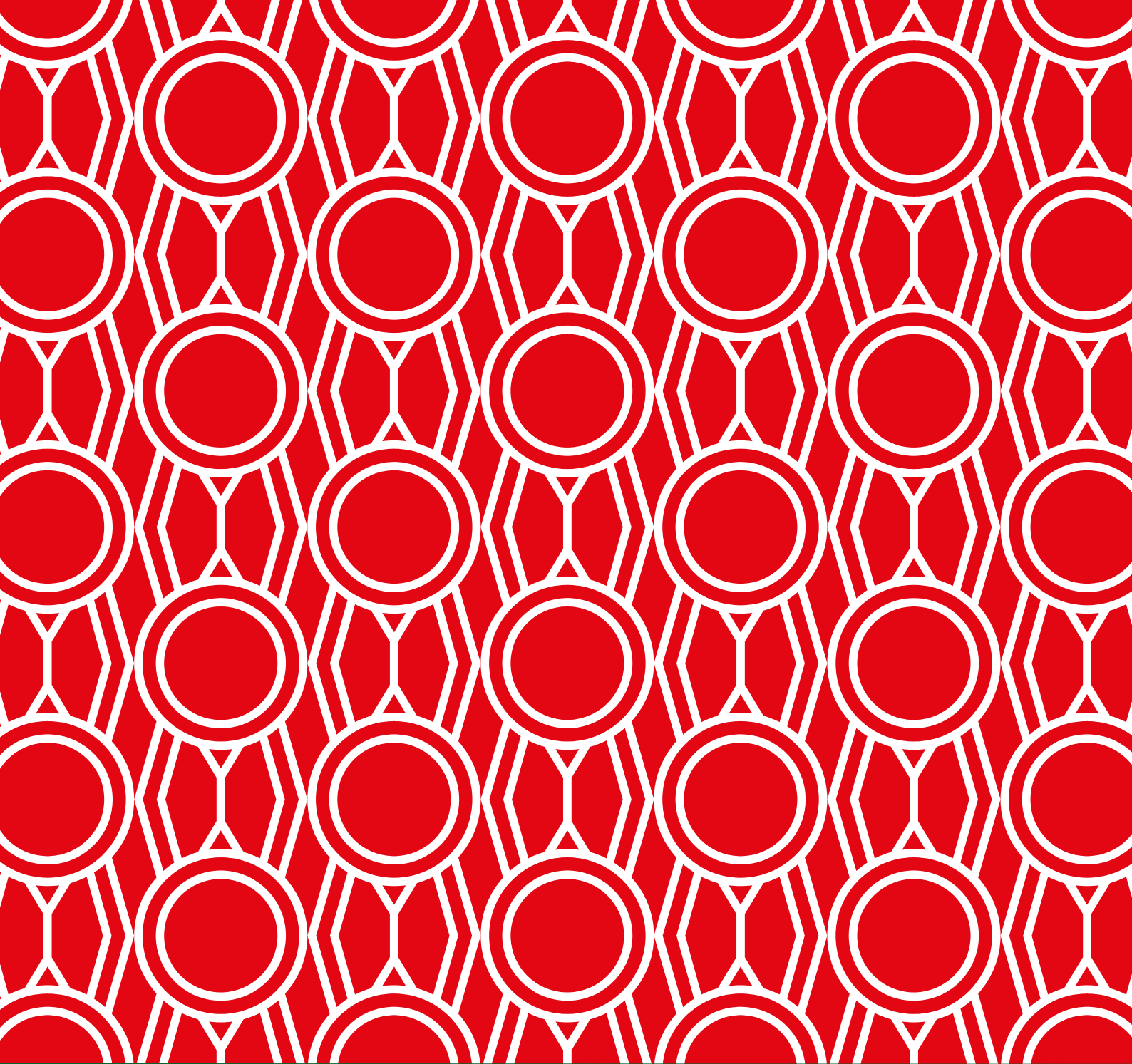


Abbildung 6: Quartierplanpflicht Röhrl, Lungern, www.gis-daten.ch aufgerufen am 7.9.26.



Abbildung 5: Quartierplanpflicht Röhrl, Lungern, SWISSIMAGE 2026, swisstopo.



Bau- und Raumentwicklungsdepartement

Obwalden – wo wir mittendrin sind.

Kanton Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement

Amt für Raumentwicklung und Energie

Flüelistrasse 1, 6060 Sarnen

Tel. 041 666 64 60

are@ow.ch

www.ow.ch

ow.ch