

## Umfrage Eigentümer Sarnen - Nutzungsstrategie

Paul Hasler, Christof Tscharland



Januar 2020

# Umfrage Dezember 2010

- Perimeter gemäss nächster Folie
- **191** Eigentümer (und Stockwerkeigentümer) wurden angeschrieben
- **90** haben geantwortet
- Rücklauf: **47 %**
- Besten Dank für das Engagement!



Jordan

Lindenhof

Ärzte

Coop

Sarnen-Center

Kirchenstrasse

Bahnhof

Frauenkloster

# Hinweis

Diese Umfrage ist nicht repräsentativ und dient als Ausgangslage für die Diskussionen in den Workshops. Ziel ist ein konstruktiver Dialog über die Zukunft des Ortskerns.

Die Auswertung erfolgte anonym.

Es können keine direkten Schlussfolgerungen für Massnahmen oder Haltungen daraus abgeleitet werden.

# Seit wann sind Sie Eigentümer dieser Liegenschaft?

---

▪ Weniger als 1 Jahr	3
▪ 1 – 5 Jahre	15
▪ Über 5 Jahre	16
▪ Über 15 Jahre	56

---

▪ Alleineigentum	54
▪ Miteigentum	33

---

**Kommentar: Die Mehrheit ist sehr gut im Ort verankert.**

# Welches sind die Motive für den Besitz?

---

▪ Eigenbedarf	44
▪ Aus Familienbesitz	33
▪ Rendite/Vorsorge	27
▪ Liebhaberei	6

---

Kommentar: Recht klassische Verteilung mit Schwerpunkt auf Eigenbedarf.

# Welches Baujahr hat das Haus?

---

▪ Vor 1700	11
▪ 1701 – 1900	8
▪ 1901 – 1950	19
▪ 1951 – 2000	29
▪ nach 2000	12
▪ unter Denkmalschutz	18

---

**Kommentar** Anteil der historischen Gebäude ist klein. Sie bringen aber viel Stimmung im Ortskern.

# Wie würden Sie den jetzigen Renovationsbedarf innen und aussen einschätzen?

---

▪ Gering. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand.	49
▪ Kleine Renovationsarbeiten wären nötig.	28
▪ Es stehen grössere Renovationsarbeiten an, z.B. energetische Sanierung	12
▪ Das Haus bedarf einer grundsätzlichen Sanierung.	7
▪ Das Haus sollte ersetzt werden (Abriss).	4

**Kommentar: Sehr guter Gesamtzustand. Trotzdem 4 Abrisskandidaten.**



# Sehen Sie Entwicklungsbedarf für Ihr Haus?

---

▪ Nein, es stimmt so für mich.	61
▪ Die Rendite sollte besser sein.	8
▪ Ich denke gelegentlich an einen Verkauf.	7
▪ Die Nutzung könnte besser sein.	9
▪ Das Erdgeschoss macht mir Sorgen.	4

**Kommentar. Weitgehend zufriedene Eigentümer. Sogar das Thema Erdgeschoss scheint noch nicht kritisch.**

# Welches sind die Stärken von Sarnen als Begegnungs- und Einkaufsort im Vergleich zu anderen vergleichbaren Orten (z.B. Stans, Horw)

	E	L/G/G/D
▪ stimmungsvoller Ortskern	53	35
▪ wenig Verkehr	2	0
▪ schöne Grünflächen und Plätze	5	1
▪ intimer Rahmen: man kennt sich	38	36
▪ gutes Ladenangebot	31	23
▪ gute Cafés und Restaurants	38	33
▪ gute Erreichbarkeit (Bahn, Bus, Auto)	67	50
▪ gutes Parkplatzangebot	10	9

Kommentar: Stimmungsvoller Ortskern, aber: Grünflächen und Plätze werden kaum wahrgenommen. Erreichbarkeit gut, Parkplätze schlecht. Ladenangebot mittel.

# Wo sehen Sie Schwächen des Ortskerns Sarnen als Begegnungs- und Einkaufsort?

	E	L/G/G/D
▪ dürftiges Ladenangebot	17	20
▪ schwierig zum Parkieren	34	44
▪ nicht attraktiv zum Flanieren	38	36
▪ Warenangebot entspricht nicht heutigem Geschmack	11	9
▪ Wenig attraktiv für Kinder	27	24
▪ keine schöne Dorfkulisse	1	5
▪ kein klares Zentrum (Dorfkern)	4	9
▪ zu viel Verkehr	45	37
▪ Leere Ladenlokale/Schaufenster	9	6
▪ Läden zu weit auseinander	4	5
▪ Restaurants/Cafés wenig attraktiv	9	10

Kommentar: Verkehr und mangelnde Aufenthaltsqualität als Hauptthemen. Parkplätze als Thema. Beim Thema Verkehr & Parkierung gibt es Differenzen in der Wahrnehmung zwischen Läden und Eigentümern.

# Wo sehen Sie Schwächen des Ortskerns Sarnen als Begegnungs- und Einkaufsort?

Ausgewählte Kommentare:

- Zuviel Parkplätze behindern Flanieren
- Leere Ladenlokale/ Schaufenster zum Teil
- Sitzgelegenheiten fehlen
- Zu wenig Parkplätze im Zentrum
- Immer mehr Büros
- Zu wenig Grünflächen & Bäume
- teils kein Charme (Dorfkulisse)
- Wenig attraktive Restaurants am Dorfplatz
- Das sogenannte Dorfzentrum hat sich eher an den Standort vom Migros-Coop verlegt
- Läden weit auseinander (COOP, Migros)
- Die Ladenbetreiber sind zu wenig aktiv

# Welche Massnahmen könnten den Ortskern Sarnen als Begegnungs- und Einkaufsort aufwerten?

	E	L/G/G/D
▪ gemeinsame Öffnungszeiten	12	11
▪ mehr Cafés und Aussensitzplätze	23	19
▪ Fussgängerzone in einem Teil des Ortskerns	49	40
▪ mehr Platz für Aussenverkauf	14	14
▪ mehr Grün im Ortskern	27	21
▪ Verkehrsberuhigung der Brünigstrasse	64	42
▪ bessere Fuss- und Radwege von und zum Ortskern, mehr Veloabstellplätze	22	15
▪ Ein noch attraktiverer Wochenmarkt mit Frischprodukten	23	19
▪ Eine attraktivere (verkehrsärmere) Lage für den Wochenmarkt	12	9
▪ Vermehrt Feste, Messen etc. mit Ausstrahlung im Dorfkern	20	17
▪ mehr gemeinsame Werbung	6	8
▪ weniger Verkehr im Ortskern	41	25
▪ mehr Parkplätze in oder beim Ortskern	27	38
▪ gezielt attraktive Läden ansiedeln	35	32

Kommentar: Grosses Bedürfnis nach mehr Aufenthaltsqualität und weniger Verkehrsbelastung.

# Welche Massnahmen könnten den Ortskern Sarnen als Begegnungs- und Einkaufsort aufwerten?

Ausgewählte Kommentare:

- Gezielt attraktiv Läden ansiedeln; Beispiel Dorfplatz 9
- Mehr Feste: Oktoberfest, längste Bar
- Parkhaus in der Nähe vom Bahnhof
- Aufgrund der vielen Aktivitäten im Dorfkern ist die Erreichbarkeit meiner Liegenschaft (per Auto) immer schwieriger
- Dorfplatz als Begegnungsort umgestalten (kein Parkplätze!)
- Markt neu am Samstag, Dorfplatz als Mittelpunkt
- Mir ist wirklich wichtig, dass im Dorf wieder eine zusammenhängende Grünzone entsteht von Poststrasse-Hurni Garten- Kapellen Linden- Bäume Zentrumsüberbauung- Ufer Sarneraa. Das wäre eine echte Aufwertung!
- Die Brünigstrasse von der Krone bis zum Dorfplatz muss beruhigt werden
- Unterirdisches Parkhaus hinter dem Rathaus

# Thema Umgestaltung Poststrasse (verkehrsarmer Bereich)

	E	L/G/G/D
▪ Die Poststrasse bietet sich an für eine Umgestaltung in Richtung Einkauf, Flanieren.	54	43
▪ Tempo 20 (Begegnungszone) ist dort angebracht.	45	36
▪ Man muss den Läden und Cafés mehr Aussenraum geben.	39	28
▪ Die Parkplätze müssen in der heutigen Anzahl erhalten bleiben.	33	33

**Kommentar: Grosser Konsens betreffend Poststrasse.**

# Thema Umgestaltung Poststrasse (verkehrsarmer Bereich)

Ausgewählte Kommentare:

- Bäume, Brunnen, Spielplatz z.B. hinter d. Gerichtsgebäude
- verkehrsfrei
- mehr Grünflächen, Plätze zum Verweilen (Bänke, Spielplatz etc.)
- zu einseitiger Fokus auf Poststrasse
- Parkhaus
- Warum die Poststrasse? Die Lindenstrasse hat auch Potenzial als beruhigte Zone.
- Kurzparkplätze
- Ab dem Café 13/15 bis und mit Kern autofrei.



# Thema Ortsdurchfahrt (Brünigstrasse und Dorfplatz)

	E	L/G/G/D
▪ Sarnen hat bereits eine Umfahrung (Autobahn). Man kann die Brünigstrasse beruhigen.	43	38
▪ Die Brünigstrasse ist eine Hauptachse und muss als solche mit 50km/h befahrbar sein.	10	8
▪ Man sollte die Brünigstrasse generell besser queren können.	21	24
▪ Man sollte die Brünigstrasse vor allem beim Dorfplatz besser queren können.	34	22
▪ Der Dorfplatz sollte über die Brünigstrasse bis zum Anfang Poststrasse reichen und eine durchgehende Zentrumszone bilden.	45	31
▪ Auf dem kurzen Abschnitt beim Dorfplatz wäre auch Tempo 20 auf der Brünigstrasse möglich.	43	37
▪ Es braucht keine Sanierung dieser Strasse.	12	9

Kommentar: Gute Basis für eine mutige Lösung zugunsten eines attraktiven Ortskerns. Thema Begegnungszone (T 20) muss geprüft werden.

# Thema Ortsdurchfahrt (Brünigstrasse und Dorfplatz)

Ausgewählte Kommentare:

- Lastwagenverbot, mehr kontrollieren
- Tempo 30 statt 20
- Tempo 30 von Kreisel bis Abzweigung alte Kantonalbank
- Verkehrsfreie Zone, Parkplatz dezentral
- Einbahn Dorfzentrum
- Auch andere Strassen wie z.B. Lindenstr. sollten max. Tempo 30 sein, ganzer Dorfkern
- Einbahnverkehr in Verbindung mit Kurzzeit Parkplätzen „30“
- Dorfplatz sollte reichen bis Kapelle
- Sarnen hat die Umfahrung Enetriederstrasse

# Thema Migros/Coop/Landi:

	E	L/G/G/D
▪ Coop/Migros/Landi sollten fussläufig besser verbunden sein mit dem Ortskern.	33	20
▪ Es sollte eine Art Einkaufspassage vom Coop/Migros/Landi bis zum Dorfplatz geben.	23	23
▪ Es braucht eine grössere Parkierungsanlage beim Marktplatz.	21	11
▪ Coop/Migros/Landi sollten sich mehr Richtung Dorfkern orientieren (Haupteingänge, Fusswege).	33	25

Kommentar: Eher bescheidene Resonanz auf diese Ideen. Gerade das Gewerbe ist überraschend reserviert gegenüber dieser Kernstrategie. Das Gewerbe zweifelt zudem an einer Parkierungsanlage beim Marktplatz.

# Thema Migros/Coop/Landi:

## Ausgewählte Kommentare:

- Diese Läden sollten im Dorfkern sein
- Bessere Parkplatzmöglichkeiten gegenüber Bahnübergang im Dorfkern (Matte, rotes Haus?)
- Coop sollte abgerissen und neu gebaut werden (hässliches Haus mit noch hässlicherem Aussenraum, der völlig falsch genutzt wird (Strasse quer durch Fussgänger-Zone))
- Erweiterung der COOP/Migros Tiefgarage in Richtung Marktplatz mit Fussaufgang in Richtung Dorf. Vorteile Einfahrt bei Nordstrasse ideal, kein Mehrverkehr im Dorf, direkter Zugang zum Dorfzentrum. Ich würde evt. Plätze mieten.
- Es wäre zu überlegen, ob nicht bei Migros/COOP/Landi eine Einkaufs-Flanierzone umsetzbar wäre
- Landi ist super, aber an einem anderen Standort
- Direkte Anbindung an Lindenhof/ Zentrum (Ausgänge auch auf der Dorfkernseite)
- Parkierungsanlage- Unterirdisch
- Zentralbahn teilt Dorfkern zu stark. Marktplatz als Parkplatz schöpft Potential nicht aus, Marktplatz wirkt trennend.
- Sarnen braucht Begegnungsflächen und nicht starke Einkaufszentren von Migros und Coop.

# Wie steht es um die Vermietbarkeit der Wohnungen in Ihrem Haus?

---

▪ sehr gut vermietbar	50
▪ mässig gut vermietbar	20
▪ teilweise längere Leerstände	1

Kommentar: Für Sarnen eher etwas negativer als erwartet. An der Nachfrage kann es kaum liegen.

# Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der Wohnungen (letzte 5-10 Jahre)?

---

▪ eher steigend	20
▪ eher sinkend	5
▪ stark sinkend	0
▪ etwa gleichbleibend	46

---

Kommentar: Sarnen ist als Wohnort begehrt.

# Können Sie uns den aktuellen Mietpreis für eine mittlere Wohnung nennen?

---

▪ unter 100	0
▪ 100 – 120	1
▪ 120 – 150	2
▪ 150 – 180	9
▪ 180 – 220	11
▪ 220 – 250	8
▪ 250 – 300	0
▪ über 300	2

---

Kommentar: Normale Spannweite. Wenig wirklich günstige Wohnungen (unter 150.-/m<sup>2</sup>J) im Zentrum.

# Wie könnte die Wohnqualität im Ortskern Sarnen weiter verbessert werden?

---

▪ Ich sehe kaum Verbesserungspotential.	9
▪ Mehr Raum für Kinder (Spielplätze, sichere Aussenräume)	17
▪ Weniger störende Events und Veranstaltungen.	13
▪ Massnahmen gegen Nachtlärm.	20
▪ Bessere Parkierungsmöglichkeiten für Bewohnende des Ortskerns.	25
▪ Mehr Begegnungszonen oder verkehrsberuhigte Bereiche im Ortskern.	48

---

**Kommentar: Man erhofft sich einen Schritt hin zu einem wohnlicheren Aussenraum im Zentrum.**



# Wie könnte die Wohnqualität im Ortskern Sarnen weiter verbessert werden?

Ausgewählte Kommentare:

- Dorfker parkplatzfrei, unterirdische Parkplätze hinter Hotel Metzgerei
- Bessere Verkehrserschliessung
- Sicherheit für Fahrradfahrer
- Auch Pensionäre miteinbeziehen
- Weniger Verkehr im Ortskern
- Strikte Einhaltung Nachtruhe
- Wohnung ist mässig gut vermietbar wegen Lärmemmissionen
- Nahversorger im Zentrum behalten
- Weniger störende Events und Veranstaltungen
- Weniger Verkehr auch für die Lindenstrasse
- Lärmquellen: Landenberg, Dorfplatz, Nachbars- MEX+ MUFFS+ Formula, Exzellent Bar, Bahnübergang

# Wie steht es um die Vermietbarkeit der Fläche im Erdgeschoss (falls vorhanden)?

---

▪ sehr gut vermietbar	30
▪ mässig gut vermietbar	16
▪ teilweise längere Leerstände	1

Kommentar: Bis jetzt kaum Probleme mit den Erdgeschossen.

# Wie ist die Entwicklung der Mietpreise der EG-Fläche (letzte 5 Jahre)?

---

▪ eher steigend	5
▪ eher sinkend	6
▪ stark sinkend	0
▪ etwa gleichbleibend	36

---

**Kommentar: Kaum Anzeichen des laufenden Strukturwandels.**

# Fr/m2J

---

▪ unter 100	0
▪ 100 – 120	0
▪ 120 – 150	2
▪ 150 – 180	2
▪ 180 – 220	2
▪ 220 – 250	1
▪ 250 – 300	2
▪ über 300	5

---

**Kommentar: 300.-/m2J und mehr ist eher viel für ein Regionalzentrum.**

# Wie könnte die Zusammenarbeit für den Ortskern Sarnen verbessert werden?

▪ Ich würde mich für meine Gasse / Strasse einsetzen, wenn dabei klare Ziele erkennbar sind (Entwicklung Wohnqualität oder Ladenlage).	27
▪ Ich hätte Interesse an einer Beratung betreffend Umgang mit meinem Haus (Umnutzung / Renovation).	8
▪ Ich wäre interessiert, meinen Aussenraum aufzuwerten (Vorgarten, Pflanzen, Aufenthaltsbereich), wenn mich die Gemeinde dabei unterstützt (Beratung, ggf. Ersatz für wegfallenden Parkplatz).	7
▪ Ich wäre interessiert an einem regelmässigen Austausch zwischen Läden und Eigentümern, um meine Erdgeschossfläche optimal einzusetzen.	9
▪ Ich wäre bereit, eine gemeinsame Organisation zu unterstützen, welche unseren Ortskern bewirbt, vermarktet und aufwertet.	13
▪ Ich wäre interessiert an einem Parkhaus und würde einzelne Plätze kaufen oder dauermieten.	28
▪ Ich habe keinen Bedarf an Unterstützung.	23

**Kommentar: Engagierte und offene Eigentümer. Gemeinde/Gewerbe muss den Dialog pflegen.**

# Was sollte jetzt unternommen werden für Sarnen als Begegnungs- und Einkaufsort?

	E	L/G/G/D
▪ Wir müssen in den Ortskern als attraktiven Begegnungsort investieren.	56	43
▪ Wir sollten den Läden helfen, die gegenwärtigen Herausforderungen (Internet, Strukturwandel) zu meistern.	26	20
▪ Die Läden müssen sich selber helfen, indem sie sich stärker organisieren und engagieren.	24	23
▪ Wir müssen etwas ganz Besonderes entwickeln, was uns über die Region hinaus bekannt macht.	21	16
▪ Es braucht mehr Parkplätze, um die Kunden bequem einkaufen zu lassen.	24	32
▪ Man sollte mehr auf die Füße und das Velo setzen, um den Ortskern sicher und angenehm zu machen.	38	21
▪ Man kann wenig tun. Der Internethandel wird Ortskerne wie Sarnen überflüssig machen.	1	4
▪ Die Hauseigentümer sollten jetzt ihre Mieten nach unten anpassen, um die Läden halten zu können.	4	14
▪ Man sollte den Bau neuer Ladenflächen ausserhalb der Ortskerne verhindern.	22	19

**Kommentar: Glaube an den Standort Sarnen ist intakt. Man erkennt aber Zurückhaltung bei allzu direktiven Massnahmen. Konsens beim Thema Aussenraumqualität.**

# Was sollte jetzt unternommen werden?

Ausgewählte Kommentare:

- Rings um das Dorf genügend Parkplätze bereithalten.
- Es hat genügend Parkplätze beim Museum. Parkplätze Marktplatz reservieren für Dorfkundschaft! Autos von Migros Kunden gehören im Parkhaus.
- Im Dorfkern Sarnen einkaufen
- Dorfkern sollte „Autofrei“ sein
- Der Strukturwandel kann nicht mit einer Neugestaltung des Dorfkerns aufgehalten werden. Ich sehe eher eine Konzentration in der Umgebung der grossen Einkaufszentren COOP/Migros/Landi
- Das Interesse der Bevölkerung zu ihrem „Ort“ vermehrt wecken.
- Neue Landi, nicht auf Marktplatz
- Mehr Parkplätze: Areal ehem. OKB/Marktplatz
- Baukultur fördern, auch innovative Ansätze (Gesamtgemeinde im Auge behalten, Planungen auch Gemeindeübergreifend koordinieren)
- Nicht nur an der Poststrasse investieren. Der Lindenhof muss unbedingt in die Überlegungen einbezogen werden

# Was sollte bei der weiteren Entwicklung(...) beachtet werden?

Ausgewählte Kommentare (1):

- Paradox: 7 Grossverteiler für 30.000 Einw. Und nachher will man das Dorf beleben! Lädenfläche pro Person Bevölkerung ist total überdimensioniert!
- Dem Bedürfnis nach Begegnung, Austausch, verweilen im Dorf entgegenkommen, Mut und Ausdauer für attraktive Lösungen.
- Miteinbezug der Aussengemeinden wie Hagiswil, Stalden, Wilen
- Etwas ausprobieren und nicht nur immer reden und planen
- Genügend Parkplätze im Zentrum
- Verbindung Dorfkern- Areal Migros, Coop , Landi
- Mehr Strassencafes
- Einbezug aller Generationen
- Attraktivere Gestaltung des Dorfplatzes
- Allfällige Umnutzung des Spritzenhauses in Gastbetrieb mit Nutzung der Aussenfläche
- Grosses Parkhaus nahe Dorfkern ist wünschenswert



# Was sollte bei der weiteren Entwicklung(...) beachtet werden?

Ausgewählte Kommentare (2):

- Alle Miet- bzw. Ladenflächen zusammenlegen & genossenschaftlich einen guten Mix an Läden anziehen.
- Abklärungen durchführen weshalb Abstimmungen und Projekte in der Vergangenheit betreffend der Dorfkern- Entwicklung nicht angenommen bzw. realisiert wurden
- Aufwertung Rathausgassparkplatz + Zufahrt, bzw. Zugänge dringend notwendig
- Für Parkplätze gibt es nur eine Lösung. Landenberg aushöhlen und Parkhaus machen!
- Einbezug Sarner AA Stärken, Verbindung von See bis Krone
- Gutes Verkehrskonzept entwickeln, Fokus Langsamverkehr
- Parkplätze der Grossverteiler müssen bewirtschaftet werden (auch Aldi+ Lidl)
- Rolle der Zentralbahn prüfen, teilt Dorf sehr stark
- Wir müssen die Einwohner vermehrt erinnern, in Sarnen einzukaufen
- Parkplätze auf dem Dorfplatz aufheben
- Kurzzeitparkplätze in Dorfmitte, Langzeitparkplätze am Dorfrand
- Wo sind die Überlegungen zum Lindenhof? Dieses schmucke Einkaufszentrum trägt viel zur Attraktivität des Sarner Dorfkerns bei.

# Erstes Fazit aus Sicht EspaceSuisse

- Man glaubt an das Regionalzentrum Sarnen und seine Qualitäten, macht sich aber auch Sorgen betreffend Strukturwandel.
- Noch ist die Situation bei den Erdgeschosses problemlos. Es sind Lärmthemen, die bei der Vermietung der Wohnungen Sorgen machen.
- Es ist ein grosses Bedürfnis nach mehr Aussenraumqualität und weniger Verkehrsbelastung im Zentrum spürbar. Hier erwarten die Eigentümer mutige Schritte. Die Ideen zur Poststrasse und zum aufgewerteten Zentrumsbereich (Brünigstrasse / Dorfplatz) werden klar unterstützt.
- Es wird gewünscht, den Lindenhof als attraktiven Ort verstärkt in die Strategie einzubinden.

**Merci für Ihre Inputs!**

