



sarnen

Einwohnergemeinde

Botschaft

des Einwohnergemeinderates Sarnen zur
ordentlichen Gemeindeversammlung
vom 20. Mai 2025

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Traktandenliste		3
Geschäft 1	Genehmigung der Gemeinderechnung 2024 inkl. Nachtragskredite zum Budget 2024 Empfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungs- kommission	4
Geschäft 2	Projektierungskredit und Vollmacht für die Projektpla- nung Sanierung und Erweiterung Schulanlage Wilen, Parzelle 870 von CHF 935'000.00 inkl. MWST Empfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungs- kommission	9
Geschäft 3	Zonenplanänderung Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	15
Geschäft 4	Orientierung und Fragenbeantwortung	28

Traktandenliste

1. Genehmigung der Gemeinderechnung 2024
inkl. Nachtragskredite zum Budget 2024
2. Projektierungskredit und Vollmacht für die Projektplanung Sanierung und
Erweiterung Schulanlage Wilen, Parzelle 870 von CHF 935'000.00 inkl. MWST
3. Zonenplanänderung Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"
4. Orientierung und Fragenbeantwortung

Geschäft 1

Genehmigung der Gemeinderechnung 2024 inkl. Nachtragskredite zum Budget 2024

I. Erfolgsrechnung

Gestützt auf das Finanzhaushaltsgesetz vom 11. März 2010 (Stand 01.03.2023) unterbreitet der Einwohnergemeinderat der Bevölkerung die Jahresrechnung 2024 zur Genehmigung.

Die Jahresrechnung 2024 schliesst mit einem Aufwand von CHF 71'986'580.90 und einem Ertrag von CHF 72'563'581.27 ab und weist damit ein Gesamtergebnis von CHF 577'000.37 (Ertragsüberschuss) aus. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 36'400.00.

Der Gesamtgewinn von CHF 577'000.37 wird zugunsten des Eigenkapitals auf die neue Rechnung vorgetragen.

Die Kosten beim Personalaufwand, den Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen und dem Transferaufwand fallen über dem Budget aus. Auf der Einnahmenseite kommt es bei den Fiskalerträgen und bei den ausserordentlichen Erträgen zu negativen Budgetabweichungen. Diese werden jedoch durch tiefere Abschreibungen, tiefere Sach- und Betriebsaufwände sowie höhere Einnahmen bei den Entgelten, beim Finanzertrag, bei den Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen und beim Transferertrag mehr als kompensiert.

Die **Fiskalerträge** liegen insgesamt CHF 1.01 Mio. unter Budget. Der Hauptanteil des Fiskalertrages wird durch die ordentlichen Steuern der natürlichen Personen (Einkommens- und Vermögenssteuern) und der juristischen Personen (Gewinn- und Kapitalsteuern) generiert. Wie schon im Vorjahr zeigen sich auch im Jahr 2024 bei diesen ordentlichen Steuern grössere Schwankungen. Bei den natürlichen Personen liegt der Ertrag aus der Einkommenssteuer um CHF 2.65 Mio. unter Budget (+ TCHF 173 zum Vorjahr), derjenige aus der Vermögenssteuer dafür um CHF 1.10 Mio. über Budget (+ TCHF 341 zum Vorjahr). Die pauschale Steueranrechnung belastet die Rechnung stark (+ TCHF 361 gegenüber dem Budget, + TCHF 215 zum Vorjahr). Bei den juristischen Personen ist der Trend der stetig ansteigenden Gewinnsteuern gebrochen worden (- TCHF 350 zum Vorjahr). Trotzdem liegen die Gewinnsteuern TCHF 184 über Budget. Der Ertrag aus der Kapitalsteuer liegt klar unter Budget (- TCHF 204), jedoch leicht über dem Vorjahr (+ TCHF 45). Der Minderertrag über sämtliche ordentlichen Steuern hinweg wird unter anderem mit den aussergewöhnlich hohen Quellensteuererträgen (+ TCHF 720 gegenüber Budget, + TCHF 994 zum Vorjahr) etwas ausgeglichen. Dieser Mehrertrag resultiert aus Einzelereignissen. Aus den Steuern auf den

Kapitalabfindungen der natürlichen Personen resultiert ein geringer Mehrertrag von TCHF 30 gegenüber dem Budget. Auch die Handänderungssteuern (+ TCHF 178) und die Grundstückgewinnsteuern (+ TCHF 95) liegen über Budget. Seit dem Steuerjahr 2024 wird die **Zwecksteuer Hochwasserschutz Sarneraatal** wieder erhoben. Somit liegt der Gemeindesteuerfuss bei 3.86 Einheiten. Die Zwecksteuer von 0.1 Einheiten generiert einen Steuerertrag von TCHF 950 (- TCHF 50 zum Budget) und wird nur bei den natürlichen Personen erhoben. Die Zwecksteuer Hochwasserschutz Sarneraatal wird gesondert ausgewiesen (Funktion 7411) und zählt somit nicht direkt zum Fiskalertrag.

Das **Projekt Hochwassersicherheit Sarneraatal** wird vom Kanton Obwalden als Bauherr geführt. Im Jahr 2024 wurden mehr Arbeiten ausgeführt als geplant (+ TCHF 96). Von dem in der Investitionsrechnung 2024 verbuchten Baukostenanteil von CHF 2.21 Mio. werden CHF 1.06 Mio. zusätzlich abgeschrieben. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus den im laufenden Jahr realisierten Einnahmen aus der Zwecksteuer Hochwasserschutz Sarneraatal (TCHF 950) sowie dem Bestand in der Vorfinanzierung HWS Sarneraatal per Ende Vorjahresrechnung (TCHF 113). Die restlichen Bau-/Investitionskosten von CHF 1.15 Mio. werden aktiviert und im Anlagepiegel ausgewiesen.

Die Einlagen in die **Erhaltungsmanagements** werden gemäss Budget 2024 verbucht (Liegenschaften: CHF 1.30 Mio.; Strassen: CHF 1.50 Mio.; Gewässerverbauungen: TCHF 120). Zu Lasten dieser Vorfinanzierungen konnten Arbeiten in der Höhe von CHF 2.295 Mio. ausgeführt werden (- CHF 2.596 Mio. gegenüber Budget). Die grösste Differenz entsteht aufgrund verzögerten Baustarts der Sanierung des alten Gemeindehauses. Es sind noch keine Kosten angefallen, welche über das Erhaltungsmanagement Liegenschaften abgewickelt werden können. (Budget: CHF 2.00 Mio.). Auch die Entnahmen für Renovierungsarbeiten bei Schulhäusern fällt unter Budget aus (- TCHF 667), weil nicht alle Projekte umgesetzt wurden. Hingegen fallen die Unterhalts- und Sanierungsarbeiten im Rahmen des Erhaltungsmanagement Strassen höher aus (+ TCHF 72 gegenüber Budget) und somit auch die Entnahme aus der entsprechenden Vorfinanzierung.

Das Erlebnisbad **Seefeld Park** darf wieder auf eine sehr erfolgreiche Saison zurückblicken. Speziell dank sehr gutem Badewetter im Juli und August konnte eine erfreulich hohe Anzahl an Badegästen verzeichnet werden, was in einem Gesamtumsatz von TCHF 273 bei den Strandbad-Eintritten resultiert. Auch die Ausgaben bei den Sachaufwendungen konnten tief gehalten werden (rund TCHF 80 unter Budget). Im Campingbereich belaufen sich die Logiernächte wiederum auf über 55'700 Übernachtungen. Der Ertragsüberschuss von TCHF 543 aus dem Campingbetrieb inklusive der Pachteinahmen für das Restaurant wird in die Spezialfinanzierung eingelegt. Diese weist per Ende Jahr einen Bestand von CHF 3.76 Mio. aus, welcher für zukünftige Investitionen und Erneuerungen im Camping Seefeld Park verwendet werden kann.

Die Kostenbeteiligung der Einwohnergemeinden am **nationalen Finanzausgleich** (NFA) beläuft sich auf CHF 1.39 Mio. und befindet sich damit leicht unter dem Budget

(- TCHF 46). Im Vorjahr belief sich die Beteiligung von Sarnen auf TCHF 985. Die Berechnung des NFA steht in Abhängigkeit der Entwicklung der übrigen Schweizer Kantone. Der Kanton stützt sich bei seinen Budget-Prognosen auf die Berechnungen der BAK Economics AG (Stand Juni). Der Beitrag in den **kantonalen Finanzausgleich (FA)** beläuft sich im Jahr 2024 auf CHF 3.86 Mio. Die Beitragszahlung von Sarnen fällt infolge der eigenen gesunkenen Finanzkraft (im Vergleich zu den anderen Obwaldner Gemeinden) tiefer aus als budgetiert (- CHF 1.14 Mio.). Im Vorjahr betrug die Zahlung in den FA noch CHF 4.27 Mio.

Regionaler Sozialdienst Obwalden (RSD)

Mit der vorliegenden Rechnung werden vom Regionalen Sozialdienst Obwalden erstmals die Fallkosten (Leistungen an / für EinwohnerInnen) sowie Betriebskosten (Löhne, Miete, EDV- und Softwarekosten etc.) für ein komplettes Jahr fakturiert. Bei der Budgetierung wurden die Fallkosten netto ausgewiesen, effektiv verbucht wurden diese jedoch brutto. So können die Leistungen an die EinwohnerInnen sowie die Rückerstattung zu Gunsten der Einwohnergemeinde getrennt aufgezeigt werden. Insgesamt wurden für CHF 3.37 Mio. Leistungen an / für EinwohnerInnen ausbezahlt. Damit fallen diese leicht über Budget aus (+ TCHF 34). Betrachtet man die einzelnen Leistungsbereiche, fallen folgende Budgetabweichungen auf: Erwachseneninstitutionen + TCHF 211; Kinder- und Jugendheime + TCHF 63; Leistungen an Familien + TCHF 57; Wirtschaftliche Hilfe - TCHF 224; Kinderkrippen und -horte - TCHF 71. Die Gründung des Gemeindezweckverbandes RSD hat sich als wichtiger Schritt in die richtige Richtung erwiesen. Das Fachwissen wird gebündelt, Stellvertretungen sind sichergestellt und auch die Betriebskosten des RSD bewegen sich im erwarteten Bereich (- TCHF 22 gegenüber Budget).

Gesundheit

Anders als die Sozialkosten, welche über den RSD an / für die EinwohnerInnen bezahlt werden, werden die Gesundheitskosten direkt von der Einwohnergemeinde Sarnen beglichen. Dazu zählen u. a. die Leistungen an die Alters-, Kranken- und Pflegeheime sowie die ambulante Krankenpflege (Spitex-Dienste). Im Jahr 2024 belasten diese die Rechnung mit CHF 3.15 Mio. bzw. CHF 1.07 Mio. Damit liegen die Kosten kumuliert TCHF 309 über Budget und TCHF 160 über dem Vorjahr.

II. Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung 2024 umfasst Nettoinvestitionen in der Höhe von CHF 5.53 Mio., was 78 % der budgetierten Nettoinvestitionen (CHF 7.07 Mio.) entspricht. Die Bruttoinvestitionen von CHF 7.30 Mio. entsprechen 64 % der budgetierten Bruttoausgaben (CHF 11.46 Mio.). Zu einem grossen Teil sind die Minderausgaben rund um die Sanierung des Gemeindehauses inkl. Neubau Parking und Multifunktionalgebäude für die tiefe Umsetzungsquote verantwortlich. Verzögerungen im Bewilligungsprozess verursachen einen verspäteten Baustart, durch welchen Nettoinvestitionen im Umfang von CHF 1.66 Mio. in die Folgejahre verschoben werden. Im Bereich Bildung musste in Wilen ein Schulraumprovisorium erstellt werden, um der

grossen Anzahl an Kindergartenkindern gerecht zu werden (+ TCHF 230). Bei der Schulraumplanung in Wilen und Kägiswil kommt es aufgrund von fehlenden Personalressourcen zu Minderausgaben (- TCHF 156). Bei der Feuerwehr führen unter anderem der ausserplanmässige Ersatz eines Mannschaftsfahrzeuges und die aus dem Vorjahr noch offene Auslieferung des Löschunterstützungsfahrzeuges zu höheren Nettoinvestitionen von TCHF 181. Im Bereich der Gemeindestrassen konnte die neue Strassenkehrmaschine um TCHF 119 günstiger beschafft werden. Im Bereich öffentlicher Verkehr verschiebt sich die Realisierung der hindernisfreien Bushaltestellen beim Bahnhof Sarnen ins Folgejahr (- TCHF 149). Im Bereich der Wasserversorgung wurden Projekte, welche im Vorjahr verschoben werden mussten, umgesetzt. Diese Mehrausgaben werden kompensiert, weil wiederum Projekte nicht oder noch nicht vollständig umgesetzt werden konnten (u. a. Verzögerung aufgrund schlechter Wetterverhältnisse und offener Landverhandlungen). Die Wasserversorgung schliesst somit TCHF 99 unter Budget ab.

III. Bilanz

Aus einer Erbschaft ergingen zu Gunsten des Sozialfonds CHF 1.487 Mio. ein. Per Ende Jahr bestehen kurzfristige Geldmarktanlagen (Festgelder, Call Geld) im Wert von CHF 10.00 Mio. Auf der Aktivseite werden Darlehen von insgesamt CHF 8.27 Mio. ausgewiesen. Die Darlehen werden verzinst und / oder amortisiert. Auf der Passivseite der Bilanz wird das Fremdkapital mit CHF 13.12 Mio. und das Eigenkapital mit CHF 66.27 Mio. ausgewiesen. Das Eigenkapital der Einwohnergemeinde Sarnen besteht mehrheitlich aus zweckgebundenen Mitteln.

IV. Kennzahlen

Die meisten Kennzahlen können als gut bis sehr gut bezeichnet werden. Der Selbstfinanzierungsgrad hat sich gegenüber dem Vorjahr erholt und liegt wieder bei guten 116.23 % (2023: 34.22 %, 2022: 92.56 %, 2021: 231.77 %, 2020: 115.49 %, 2019: 257.86 %). Dies jedoch hauptsächlich aufgrund dessen, dass durch die Baustartverzögerung beim Gemeindehaus keine Entnahme aus dem Erhaltungsmanagement erfolgte. Diese Entnahmen wirken sich negativ auf den Selbstfinanzierungsgrad aus. Seit der Rechnung 2015 weist die Gemeinderechnung jeweils ein Pro-Kopf-Vermögen aus. Mit der Rechnung 2024 beträgt dieses per Ende Jahr CHF 2'270.35. Der Selbstfinanzierungsanteil stellt mit 9.77 % den einzigen als 'schlecht' zu beurteilenden Wert dar (unter 10 %). Im Vorjahr betrug dieser 3.97 %. Der Nettoverschuldungsquotient weist jedoch mit - 49.74 % einen 'guten' Wert aus. Der Investitionsanteil wird gemäss den vorgegebenen Parametern als 'mittlere Investitionstätigkeit' taxiert und liegt mit 10.92 % über dem Vorjahreswert (14.53 %).

V. Empfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission hat sich an mehreren Sitzungen mit der Jahresrechnung 2024 auseinandergesetzt. Sie hat ihre Feststellungen anlässlich der Rechnungsablage vom 20. März 2025 dargelegt und beantragt die Genehmigung der Jahresrechnung 2024.

Die detaillierte Jahresrechnung mit Anhang, ausführlichem Kommentar, Statistiken sowie mit Darstellung der grösseren Abweichungen zum Budgetkredit bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses. Das Rechnungsbuch kann auf der Webseite der Gemeinde Sarnen www.sarnen.ch (Suchbegriff: Rechnung) eingesehen oder bei der Gemeindekanzlei bezogen werden. Die wichtigsten Informationen zur Jahresrechnung wurden zudem, als Beilage zum Info Sarnen, allen Sarner Haushaltungen zugestellt.

Beschlussesantrag

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst:

1. Vom Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission wird Kenntnis genommen.
2. Die Verbuchung des Gesamtgewinns zugunsten des Eigenkapitals und die erforderlichen Nachtragskredite zum Budget 2024 werden genehmigt, nachdem die grösseren Abweichungen ausführlich in der detaillierten Jahresrechnung erwähnt und öffentlich aufgelegt worden sind.
3. Die gesamte Jahresrechnung 2024 wird genehmigt.
4. Den verantwortlichen Organen wird Entlastung erteilt.

Sarnen, 20. Mai 2025

Namens der Einwohnergemeindeversammlung Sarnen

Der Gemeindeschreiber-Stv.:

Pius Zimmermann

Geschäft 2

Projektierungskredit und Vollmacht für die Projektplanung Sanierung und Erweiterung Schulanlage Wilen, Parzelle 870 von CHF 935'000.00 inkl. MWST

In der Immobilienstrategie, welche durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 21. Februar 2022 zur Kenntnis genommen und genehmigt wurde, wird an den Schulhäusern in den Aussenstandorten festgehalten. Das Dokument regelt den Umgang mit bestehenden Bauten und es wurde der künftige Bedarf erhoben. Der Schulraum Wilen wurde dabei als einer der Vorhaben bewertet, die mit 1. Priorität angepackt werden sollen.

Mit dem EGRB vom 04. März 2024 wurde der Projektauftrag Schulraumplanung Wilen genehmigt. Im Zuge der Immobilienstrategie wurde beim Flächenvergleich, basierend auf den Minimalstandards des Kantons Luzern, Defizite der Schulflächen sowie der Turnhallenfläche festgestellt. Zudem bestehen Defizite der Hauptnutzflächen basierend auf den heute üblichen Bildungsstandards. Weiter muss die Schülerzahlentwicklung berücksichtigt werden. Das in der Immobilienstrategie prognostizierte Bevölkerungswachstum für Wilen bis 2040 von +10 Schülerinnen und Schüler wurde bereits im Schuljahr 2024 / 2025 übertroffen. Aufgrund des akuten Platzmangels musste auf das Schuljahr 2024 / 2025 bereits ein Schulraumprovisorium als minimale Übergangslösung erstellt werden.

Die Schulanlage Wilen heizt als einzige Liegenschaft der Gemeinde Sarnen noch mit einer Öl-Heizung und das Schulhaus 1 (erbaut 1925) ist bis auf die Grundsubstanz in einem renovationsbedürftigen Zustand. Im Jahr 2022 wurden im Schulhaus 1 lediglich Brandschutzmassnahmen getätigt (Brandschutztüren / Aussenfluchttreppe). Beim Schulhaus 2 (Baujahr 1988) und der Turnhalle (Baujahr 1976) wurden seit über 15 Jahren nur Unterhaltsarbeiten durchgeführt und die Sanitäreinrichtungen sind mehr als 40 Jahre alt.

Im Zusammenhang mit der notwendigen Sanierung des Schulhaus 1, der Sanitäreinrichtungen, dem Ersatz der Heizung und dem Ausgleich der defizitären Flächen ist eine ideale Lösung der Gesamtanlage zu erarbeiten und somit die beste Projektlösung aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht zu planen.

Bilder Schulhaus 1, Schulhaus 2 und Turnhalle mit Sanitärtrakt:



Orthofoto mit Bezeichnung:



Erwägungen

Seit Anfang 2024 ist das Projektteam und die Projektsteuergruppe "Schulraumplanung Wilen" am Arbeiten. Gemäss Leistungstabelle nach SIA (Tabelle nachfolgend) befindet sich das Projekt kurz vor Abschluss der Phase 2.1. Der nächste Schritt ist das Auswahlverfahren (Phase 2.2).

Für dieses Planerwahlverfahren ist ein 2-stufiger Wettbewerb mit Vorbehalt Genehmigung Projektierungskredit durch die Einwohnergemeindeversammlung vorgesehen. Die Vorbereitungsarbeiten sind am Laufen.

Leistungstabelle nach SIA

Phase		Teilphase
1 Strategische Planung	1.1	Bedürfnisformulierung Lösungsstrategie
2 Vorstudie	2.1	Definition des Vorhabens Machbarkeitsstudie
	2.2	Auswahlverfahren
3 Projektierung	3.1	Vorprojekt
	3.2	Bauprojekt
	3.3	Bewilligungsverfahren
4 Ausschreibung	4.1	Ausschreibung, Offertvergleich Vergabeantrag
5 Realisierung	5.1	Ausführungsplanung
	5.2	Ausführung
	5.3	Inbetriebnahme, Abschluss

Die Phasen 1.1 bis 2.1 wurden innerhalb der Finanzkompetenzen des Gemeinderates in der Höhe von CHF 45'000.00 inkl. MWST in Auftrag gegeben. Zur Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts inklusive Kostenvoranschlag muss der Gemeinderat die Planaufträge nach öffentlichem Beschaffungswesen vergeben (Phase 2.2) und die Projektierung (Phasen 3.1 bis 3.3) auslösen können. Dazu benötigt der Gemeinderat einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 890'000.00 inkl. MWST.

Dieser Terminplan bedingt eine zeitnahe Weiterbearbeitung des Projekts; sowohl der Projektierungs- wie auch der Baukredit werden dazu benötigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Baubewilligung ohne grössere Einsprachen erteilt werden wird.

Empfehlung der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission hat sich mit der vorliegenden Botschaft auseinandergesetzt. Die Notwendigkeit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Wilen ist gegeben. Die GRPK empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem vorliegenden Kredit zuzustimmen und dem Einwohnergemeinderat die Vollmacht zum Vollzug des Beschlusses zu erteilen.

Beschlussesantrag

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird Kredit und Vollmacht für die Projektplanung Sanierung und Erweiterung Schulanlage Wilen von CHF 935'000.00 inkl. 8.1 % MWST erteilt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die notwendigen finanziellen Mittel bereitzustellen.

Sarnen, 20. Mai 2025

Namens der Einwohnergemeindeversammlung Sarnen

Der Gemeindeschreiber-Stv.:

Pius Zimmermann

Geschäft 3

Zonenplanänderung Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"

1. In Kürze

1.1 Ausgangslage

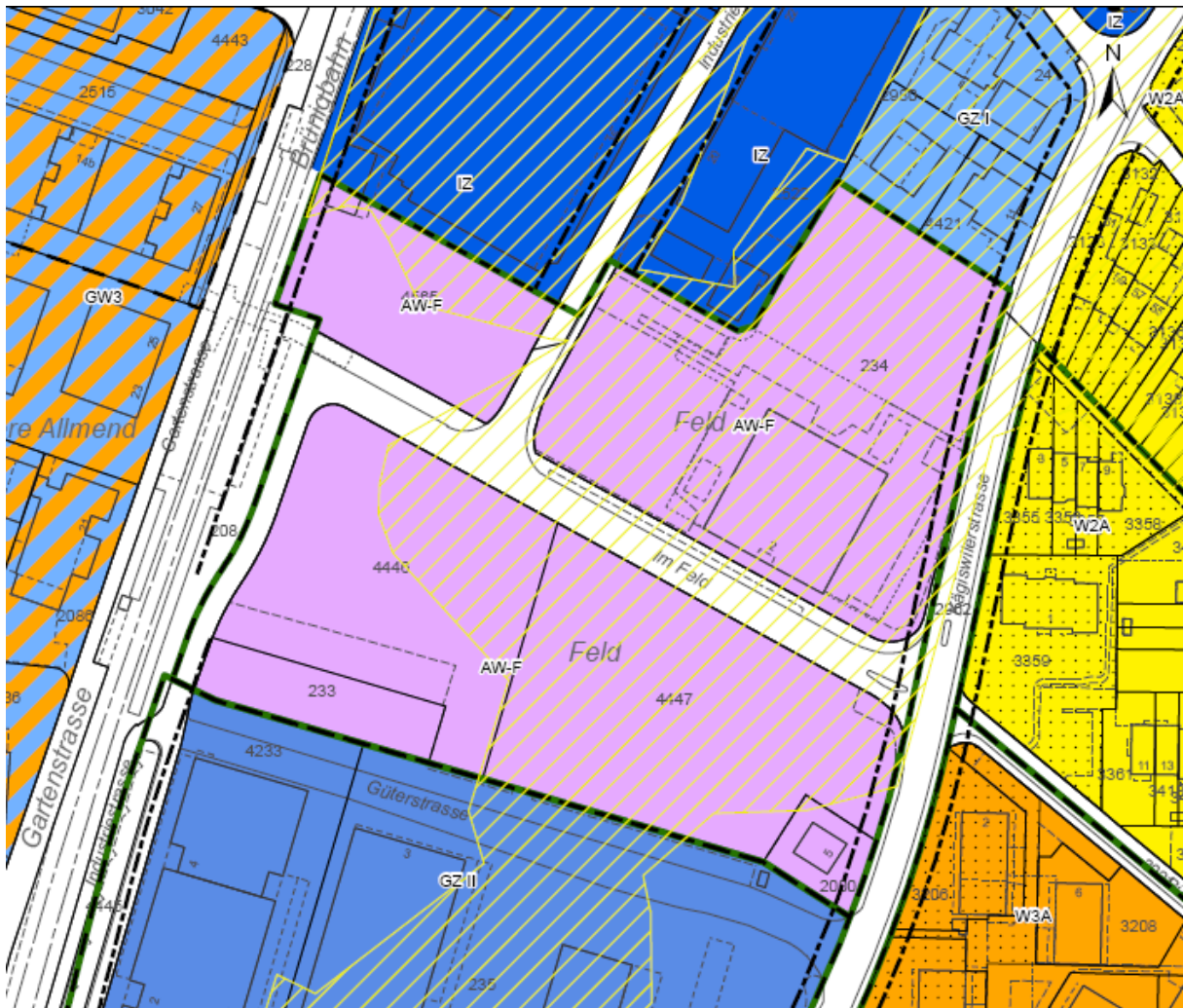
Mit der Einzonung der Gewerbezone Feld im Jahr 2010 und dem Quartierplan 2013 wurden die Grundlagen für eine gewerbliche Nutzung zwischen Bünthenpark und Sika geschaffen. Statt eines Neubaus der Landi eröffnete die Obwaldner Kantonalbank 2021 ihren Hauptsitz im Gebiet. Die übrigen Parzellen wurden nicht entwickelt, denn spätestens mit der Inbetriebnahme der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord ist eine rein gewerbliche Nutzung des Gebiets in Frage gestellt. Die zentrale Lage und die gute Erschliessung sowie der ausgewiesene Bedarf nach Wohnen führten bereits 2017 zu einer Überprüfung der Entwicklungsziele.

An der S-Bahnhaltestelle soll ein durchmischtes und lebendiges Quartier entstehen. Wichtiges Thema bei der Entwicklung ist eine verträgliche Verkehrsabwicklung und die Gewährung sicherer und attraktiver Wege im Gebiet. Mit der Zonenplanänderung und den neuen Zonenvorschriften können dazu die Grundlagen geschaffen werden.

Wie die Ziele erreicht werden können, ist mit dem Quartierplan aufgezeigt. Ein neuer Quartierplan, welcher den abgelaufenen Plan von 2013 ersetzt, wurde parallel mit der Zonenplanänderung erarbeitet.

Wie sich das neue Quartier zwischen Bahnlinie und Kägiswilerstrasse entwickeln soll, zeigt der neue Quartierplan auf.

Parzelle Nr.	Umzonung Teilflächen		
	von	in	Fläche m ²
208	Industriezone	Verkehrsfläche gemäss Art. 7 Abs. 4	98
233	Gewerbezone 1	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	930
234	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	5507
234	Gewerbezone 1	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	2492
2000	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	477
4446	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	4440
4447	Gewerbezone Feld	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	5292
4565	Industriezone	Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"	2298



Legende

Kommunale Nutzungsplanfestlegung

Grundnutzung

Bauzonen

- Zweigeschossige Wohnzone A
- Dreigeschossige Wohnzone A
- Gewerbezone I
- Gewerbezone II
- Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"
- Industriezone
- Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone

Nichtbauzonen

- Verkehrsanlage gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR

Überlagernde Nutzungsplaninhalte

Flächenbezogene Festlegungen

- Gefahrenzone 3
- Quartierplanpflicht
- Aufstufung Lärmempfindlichkeit

Linienbezogene Festlegungen

- Baulinie

Orientierende Inhalte

weitere Festlegungen

- Quartierplan

Abbildung: Darstellung Ausschnitt des neuen Zonenplans

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

1. Ergänzung neue Zonenvorschriften mit Anhang

Für die angestrebte Entwicklung einer gemischten Nutzung wird eine neue Zone geschaffen. Die zulässigen Gebäudeabmessungen sind mit dem Quartierplanentwurf abgestimmt und nehmen bestehende Regelungen des Quartierplans von 2013 auf.

Art. 15a Arbeits- und Wohnzone "Im Feld"

- ¹ Die Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" bezweckt eine durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der östlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord.
- ² Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Parzellen gelten ergänzend die Bestimmungen im Anhang 5.
- ³ Zulässig sind nicht störende und mässig störende produzierende Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Verkaufsnutzungen sind im Rahmen des Fahrtenmodells gemäss Quartierplan möglich. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ⁴ Bauten und Anlagen sind gegenüber öffentlichen Strassenräumen so zu gestalten und zu nutzen, dass qualitativ hochwertige Räume entstehen, die den Erfordernissen der Mischzone entsprechen.
- ⁵ Das Netz an Wegen für den Fuss- und Veloverkehr ist zu erhalten und weiter auszubauen, so dass attraktive Wege eine Grundstruktur bilden und das Quartier mit den angrenzenden Gebieten verbindet.
- ⁶ Die Grundstückszufahrten sind auf ein Minimum zu beschränken und sicher auszugestalten. Güterumschlag sowie Anlieferungen sind auf den privaten Parzellen zu organisieren.
- ⁷ Für Beschäftigte wie auch für Bewohnende sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltetete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten.
- ⁸ Es sind maximal fünf Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von max. 17.5 Meter zulässig. Die maximale Gebäudelänge beträgt 54.0 Meter.

Weitergehende Anforderungen zu Quartierplänen möchten die Obwaldner Gemeinden zukünftig einheitlich in einem Anhang aufführen. Dies sieht das gemeinsam erarbeitete Muster-Bau- und Zonenreglement vor. Daher wird im BZR Sarnen ein neuer Anhang geschaffen.

Neuer Anhang: Anforderungen Quartierplangebiete

Bezeichnung Ort / Quartierplangebiet	Besondere Anforderungen und Bestimmungen
"Im Feld" (Haltestelle Sarnen Nord)	<ul style="list-style-type: none">– Bestimmungen zu verkehrsorientierten Verkaufsnutzungen.– Regelung des Fahrtenkontingents von 365 Fahrten in der Abendspitzenstunde.– Anordnung der notwendigen Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte in Tiefgaragen.– Dimensionierung der Fussgängerbereiche entlang öffentlicher Strassen für ein höheres Aufkommen und zur Gewährleistung eines attraktiven und sicheren Miteinanders.– Platzartige Gestaltung des Strassenraums um die S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord, welche das freie Überqueren der Strasse für Zufussgehende erleichtert.– Vorgaben für eine ortsbaulich homogene Gestaltung unter Wahrung einer gestalterischen Vielfalt.– Für die Beurteilung des Quartierplans und der Bauprojekte wird das Fachgremium Ortsbild einbezogen.– Qualitativ hochwertige und umweltgerechte Freiräume mit einem hohen Grünanteil sowie gut nutzbaren und vielfältigen Aufenthaltsflächen.– Angepasster Umgang mit Regenwasser; Retention und Versickerung mit einem Abflussbeiwert c von 0.30.– Bestimmung minimaler Anteile an Grünflächen und Flächen, die nicht unterbaut werden dürfen.– Nachweis zum Lärmschutz der geplanten Wohnungen.– Die maximale Gebäudehöhe der Zone kann als Ausnahme mit dem Quartierplan um max. 3.0 Meter überschritten werden.– Die weiteren Gebäudeabmessungen sind mit Baufeldern zu begrenzen.

2. Änderung in Art. 16 Gewerbebezonen (GZ)

Der im Jahr 2010 eingefügte Absatz für die Gewerbezone Feld, Absatz 4 in Art. 16, wird aufgehoben.

~~⁴ In der Gewerbezone Feld (GZ F) darf nur im Rahmen eines Quartierplans gebaut werden. Dieser basiert auf dem kommunalen Richtplan Feld, der vom Einwohnergemeinderat erlassen wird. Der Richtplan regelt insbesondere die zulässigen Nutzungen und deren Verteilung im Raum sowie die notwendigen Erschliessungsanlagen. Der Einwohnergemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Richtplan ohne dessen vorgängige Anpassung zulassen. Die Masse der Bauten, die Nutzungen, die Gestaltung der Aussenräume und die Verkehrslage werden vom Einwohnergemeinderat im Rahmen des Quartierplanes festgelegt. Dabei ist auf die angrenzenden Wohngebiete östlich der Kägiswilerstrasse grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Der Einwohnergemeinderat kann an bestehenden Bauten bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Quartierplanung befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind.~~

Der Verweis auf die Regelungen im Quartierplan und die grösstmögliche Rücksichtnahme auf die östlichen Wohngebiete Feld / Bünten werden in den neuen Artikel der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" aufgenommen. Der letzte Satz in Absatz 4 wird in die besonderen Bauvorschriften des Quartierplans aufgenommen.

3. Änderung in Art. 18 Verkaufsflächen für Lebensmittel, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen in Gewerbe- und Industriezonen

Die Parzelle Nr. 234 (heute bestehend aus 234, 4446, 4447) und die Parzelle Nr. 233 werden der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" zugeordnet und sind daher in Absatz 1 nicht mehr aufzuführen.

¹ In den Gewerbe- und Industriezonen sind, mit Ausnahme in der Gewerbezone 2 im Bereich Bünten / Feld (Parz. Nr. ~~233, 234~~, 235, 4233), keine Verkaufsflächen für Lebensmittel und Fachmärkte zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen. Es gelten folgende Ausnahmen: ...

1.3 Zuständigkeit der Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 8 der kantonalen Bauverordnung unterbreitet der Gemeinderat Zonenplan und Baureglement der Gemeindeversammlung zum Beschluss. Nach erfolgtem Beschluss der Zonenplanänderung unterbreitet der Gemeinderat die Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung.

Mit der Zonenplanänderung wird die Grundlage geschaffen, dass der neu ausgearbeitete Quartierplan genehmigt werden kann.

1.4 Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt der Einwohnergemeindeversammlung, die Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements zu beschliessen.

2. Im Detail

2.1 Ausgangslage

Für produzierende Betriebe ist das Planungsgebiet mit dem Baurecht, dem Nutzungsdruck und den damit verbundenen hohen Flächenpreisen sowie den Qualitätsanforderungen kein idealer Standort. Betriebe des produzierenden Gewerbes sind meist auf eine Erdgeschossnutzung fokussiert und möchten das unmittelbar benötigte Land sowie Landreserven erwerben. Dienstleistungsflächen, die in den Obergeschossen angeboten und von der guten Lage profitieren könnten, werden kaum nachgefragt. Die bestehenden Vorgaben lassen nur eine rein gewerbliche Entwicklung zu. Dies ist am Standort auch unter übergeordneten raumplanerischen Interessen nicht zielführend. An zentralen gut erschlossenen Lagen sind gemischt genutzte Gebiete anzustreben.

Eine grobe Abschätzung sieht im Planungsgebiet ein Potenzial von bis zu 215 Wohnungen oder zusätzlich 440 Personen. Sarnen soll gemäss kantonalem Richtplan von 2019 bis 2032 um 1300 Personen wachsen. In den Bauzonen wird Platz für rund 550 Personen gesehen. Die zusätzlichen Kapazitäten, die mit der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" geschaffen werden, helfen den benötigten Wohnraum zu realisieren.

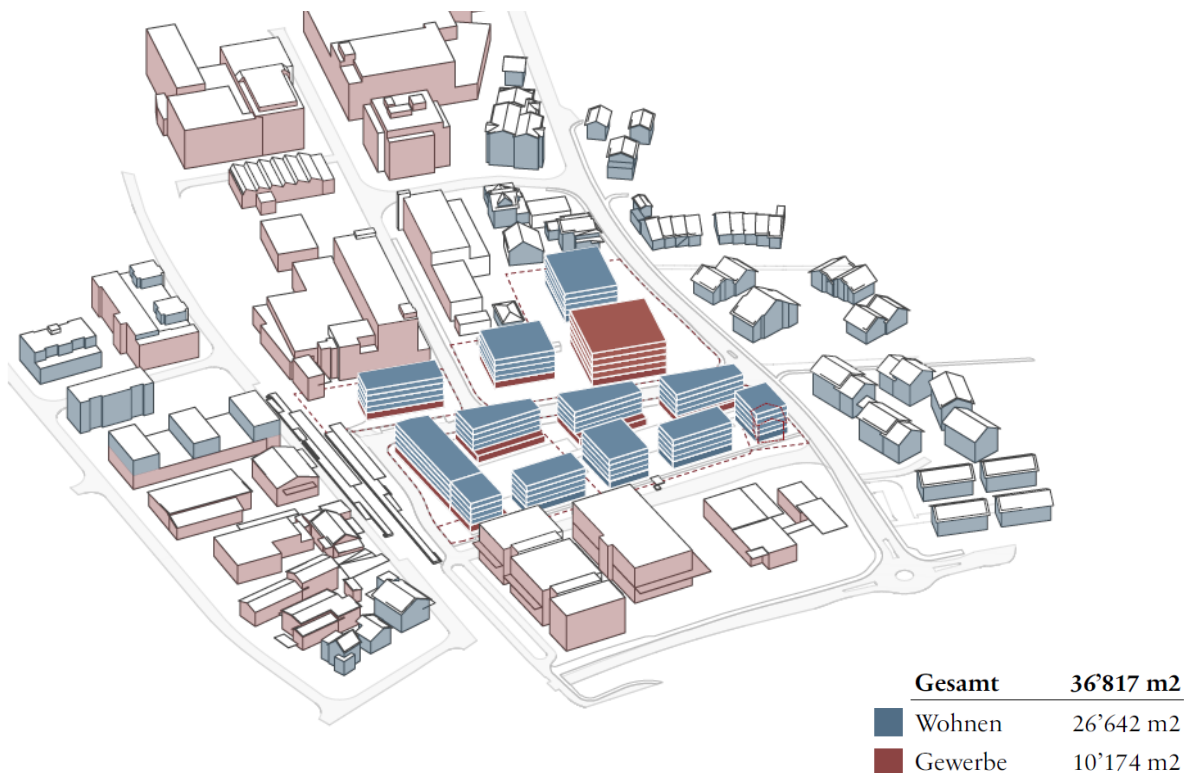


Abb. 25: Axonometrie mit Nutzungsverteilung

Zur gewerblichen Nutzung der Obwaldner Kantonalbank entstehen mindestens zusätzlich 3900 m² für Gewerbeflächen. Um flexible Lösungen und Entwicklungen auf den jeweiligen Baufeldern zu ermöglichen, wird auf die Vorgabe eines minimalen Gewerbeanteils bzw. maximalen Wohnanteils verzichtet. Mit dem Quartierplan wird ein Gewerbeanteil von knapp 30% ausgewiesen.

Mit dem Quartierplan wird ein vielfältiges Wohnungsangebot vorgesehen. Neben kleineren und mittleren Wohnungen, die sich gut für die Nachfamilienphase eignen, ist mit dem Freiraumangebot auf den Baufeldern auch Wohnen für Familien mit Kindern möglich.

2.2 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr

Der bestehende Quartierplan für die Gewerbezone von 2013 gewährt dem Planungsgebiet die Auslösung von 500 Fahrten in der Abendspitzenstunde. Die Limite wurde auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens im Jahr 2010 gesetzt. Neuste Verkehrsberechnungen zeigen einerseits, dass die Entwicklung nicht 500 Fahrten auslösen wird und dass andererseits die vorhandenen Reserven im Verkehrssystem nicht mehr so gross sind, wie vor 15 Jahren errechnet wurde.

Bereits heute zeigen sich in der Abendspitzenstunde auf dem Verkehrssystem Nordstrasse grössere Belastungen. Es kommt an den Kreiseln zu Wartezeiten und Rückstau, der sich jedoch gut wieder auflöst. Künftig, so die Prognose, wird sich der Rückstau verlängern und immer schlechter abbauen.

Aufgrund der Erkenntnisse des Verkehrsgutachtens ist das Fahrtenaufkommen mit dem neuen Quartierplan auf 365 Fahrten in der Abendspitze zu reduzieren. Gemäss Berechnungen löst die Nutzung, die dem Richtprojekt zugrunde liegt, 336 Fahrten aus. Es besteht damit eine genügende Reserve bei der Umsetzung des Quartierplans. Die Berechnungen zeigten, dass auch das übergeordnete Verkehrssystem ohne zusätzlichen Verkehr des Entwicklungsgebiets an die Kapazitätsgrenzen kommt. Der zusätzliche Verkehr des Planungsgebietes kann zum Prognosezeitpunkt 2040 in der Abendspitzenstunde nicht mehr verarbeitet werden.

Mit der Förderung einer sicheren und attraktiven Veloinfrastruktur sowie weiteren vorgesehenen Massnahmen an der Infrastruktur (Vollanschluss Alpnach, Umbau Anschluss Sarnen Nord), soll das übergeordnete Verkehrsnetz in Zusammenarbeit mit dem Kanton ausgebaut werden. Insbesondere die Verlagerung vom Autoverkehr auf das Velo sowie die zeitliche Verteilung des Pendelverkehrs werden wichtige Beiträge leisten, um die Kapazitätsgrenzen zeitlich zu verlagern.

Dass an zentraler Lage wie vorliegend im Gebiet "Im Feld" gebaut werden soll, wird durch den Einwohnergemeinderat nicht in Frage gestellt. Im Sinn einer optimierten Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehrsaufkommen stehen folgende Punkte im Vordergrund:

- Der Verkehr aus dem Planungsgebiet ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die zentrale Lage bietet dazu eine gute Ausgangslage. Die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts, wie dies das Gesamtverkehrskonzept des Kantons und der Entwurf des neuen Planungs- und Baugesetzes vorsehen, wird mit dem Quartierplan eingefordert.
- Bei Nutzungsänderungen und Neuentwicklungen im Gebiet Sarnen Nord ist darauf zu achten, dass die neuen Nutzungen nicht verkehrsintensiv sind.
- Der Fuss- und Veloverkehr ist durch gute Abstellanlagen bei den Quellen und Zielen sowie durch sichere und direkte Verbindungen zu fördern.



Abbildung: Darstellung einer möglichen Etappe für die Entwicklung auf den Baufeldern B & C

2.3 Planungsverfahren

Verfahrenskoordination

Die Zonenplanänderung wird mit der Quartierplanänderung verknüpft. Die Vorprüfung und Mitwirkung, wie auch die öffentliche Auflage fanden gleichzeitig statt. Der Nachbarschaft und der Bevölkerung konnte damit aufgezeigt werden, was die neue Arbeits- und Wohnzone ermöglicht.

Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung gingen verschiedene Eingaben zum Quartierplan ein. Zur Zonenplanänderung ging eine spezifisch adressierte Eingabe mit Änderungsanträgen ein. Die Eingaben und deren Beantwortung sind im Bericht zum Mitwirkungsverfahren aufgezeigt. Der Bericht wurde den Mitwirkenden zugestellt und im Rahmen der öffentlichen Auflage veröffentlicht.

Aufgrund der Mitwirkungseingabe wurde die zulässige Höhe in der Arbeits- und Wohnzone "Im Feld" von 20 m auf 17.5 m reduziert.

Öffentliche Auflage

Anfang 2025 lagen die Zonenplanänderung und der Quartierplan öffentlich auf. Es gingen drei Einsprachen ein, die durch den Einwohnergemeinderat soweit behandelt wurden, als dass sie die Zonenplanänderung zum Gegenstand hatten. Der Entscheid über Einsprachen gegen den Quartierplan erfolgt nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung über die Umzonung zusammen mit der Bewilligung des Quartierplans.

Eine Einsprache fordert, dass beim Bahnhof genügend Platz freigehalten wird, um z.B. eine Postautohaltestelle und einen Wendeplatz zu realisieren. Da weder die ÖV-Betriebe noch der Einwohnergemeinderat eine Perspektive für eine Verknüpfung von Bahn und Bus an der S-Bahnhaltestelle sieht und der Hauptbahnhof nicht ins Planungsgebiet verlegt werden soll, wurde die Einsprache negativ beantwortet.

Ebenfalls negativ beantwortet wurde der Antrag, dass verbindliche, flankierende Massnahmen zu beschreiben sind, mit denen eine Verkehrszunahme auf der Marktstrasse unterbunden werden sollen. Ein ähnliches Anliegen wurde in der Mitwirkung durch den Verkehrsclub der Schweiz, VCS Sektion Nid- und Obwalden, eingebracht. Im Zusammenhang mit der Prüfung der Geschwindigkeit auf der Marktstrasse ist abzuklären, ob die Durchfahrt in Richtung Norden für sämtlichen Verkehr offenbleiben soll.

Die zb Zentralbahn AG fordert, dass eine Perronverlängerung auf 190m berücksichtigt wird, damit künftig Züge mit Dreifachtraktionen verkehren können. Der Perronausbau wird mit dem Quartierplan berücksichtigt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird dann auf der Grundlage einer Studie der Zentralbahn entschieden, welche weitere Massnahmen für die Raumsicherung notwendig sind. Die zb Zentralbahn AG hat daher ihre Einsprache zurückgezogen.

Eine weitere Einsprache äussert Bedenken zur Nutzungsmischung. Es soll sichergestellt werden, dass den künftigen Anwohnenden keine Möglichkeit geboten wird, im Zusammenhang mit Emissionen bestehend aus Geruch, Lärm, Verkehr usw. den ortsansässigen Gewerbebetrieben auf dem Rechtsweg zusätzliche Auflagen aufzuzwingen, welche die Betriebe in deren Existenz gefährden, beziehungsweise eine Betriebs-

aufgabe verursachen könnten. Das Anliegen soll mit einer Änderung des Quartierplans umgesetzt werden. Die Behandlung der Einsprache erfolgt daher im Rahmen der Bewilligung des Quartierplans.

Weitere Schritte

Die Einsprecher können nach dem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Beschwerde beim Regierungsrat erheben. Der Regierungsrat behandelt allfällige Beschwerden mit der Genehmigung der Zonenplanänderung.

Der Quartierplan wird nach dem Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung durch den Gemeinderat bewilligt. Dies unter Vorbehalt der Genehmigung der Zonenplanänderung. Die Einsprachen zum Quartierplan werden gleichzeitig mit der Bewilligung abgehandelt. Der Regierungsrat genehmigt den Quartierplan abschliessend und entscheidet über allfällige Beschwerden.

Nach Rechtskraft von Zonenplan- und Quartierplanänderung kann die Gemeinde Baugesuche im Planungsgebiet behandeln.

2.4 Beschlussesantrag

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst:

1. Den beantragten Umzonungen auf den Parzellen Nr. 208, 233, 234, 2000, 4446, 4447 und 4565 wird zugestimmt.
2. Der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements mit Art. 15a für die neu geschaffene Wohn- und Arbeitszone "Im Feld" sowie den aufgezeigten Änderungen von Art. 16 und Art. 18 Bau- und Zonenreglement wird zugestimmt.

Sarnen, 20. Mai 2025

Namens der Einwohnergemeindeversammlung Sarnen

Der Gemeindeschreiber-Stv.:

Pius Zimmermann

Geschäft 4

Orientierung und Fragenbeantwortung
