

Stadtanalyse Sarnen

August 2018



Erstellt im Auftrag von:

Ivo Näpflin
Leiter Planung
Einwohnergemeinde Sarnen
Fachbereich Bau/Raumentwicklung
Brünigstrasse 160, 6060 Sarnen
+41 41 666 35 78
ivo.naepflin@sarnen.ow.ch
www.sarnen.ch

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazion per la planisaziun dal territori

EspaceSuisse
Team Netzwerk Altstadt
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern
www.espacesuisse.ch
031 380 76 76

Autoren:
Paul Dominik Hasler
Christof Tscharlund

Bern, August 2018

Stadtanalyse

Die Stadtanalyse soll als Beurteilungsbasis für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Sarnen dienen. Sie beleuchtet die Situation, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ergibt und gibt Hinweise auf mögliche Handlungsfelder. Die Stadtanalyse ist ein pragmatisches Werkzeug und erfordert je nach Themenfeld weitere Beurteilungsschritte. Sie kann durch ihren Blick von aussen ein gutes erstes Bild für die Situation des Ortskernes bieten.

Die Stadtanalyse bietet fünf Betrachtungswinkel:

- Region & Gemeinde
- Ortskern und Siedlungskontext
- Einkauf / Gastronomie / Tourismus
- Wohnen
- Aussenraum und Verkehr

Strukturwandel

Mitverursacher der Fragestellung zum Entwicklungspotenzial der Innenstadt bzw. des Ortskerns ist der Strukturwandel im Detailhandel. Unter Strukturwandel verstehen wir die Nutzungsänderung der Liegenschaften durch veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen. Folgen sind ein zunehmender Auszug des Detailhandels, leerstehende Flächen und zum Teil negative Folgen durch Nachnutzungen oder Wertzerfall der Liegenschaften.

Der Strukturwandel trifft zuerst die kleinen Städte und Regionalzentren, später auch die mittleren. Der Strukturwandel kann kaum aufgehalten werden (wenn auch grundsätzliche Instrumente in der Raumplanung dazu vorhanden wären), was eine Beschäftigung mit dessen Folgen nötig macht. Zentrale Forde-



Der Strukturwandel ist auch in Sarnen angekommen. Die Nachfrage nach Ladenflächen im Zentrum nimmt ab, es kommt zu Leerständen und Nachnutzungen durch Dienstleister.

rungen sind das Aufwerten der Wohnnutzung durch Massnahmen im Innen- und Aussenbereich der Liegenschaften und wo möglich das Stabilisieren und Konzentrieren der Geschäftsnutzung.

Trends

Um verstehen zu können, welche Dynamik auf einen Ortskern und das Verhalten ihrer Bewohner und Nutzer einwirkt, müssen die Trends beim Wohnen und Einkaufen beachtet werden. Dazu eine Auswahl mit Fokus auf den Strukturwandel:

- Einkaufen ist out, Shopping ist in: Das Einkaufen zur Bedürfnisbefriedigung ist zwar nach wie vor eine alltägliche Notwendigkeit, doch ist es nicht mehr prägend für die räumliche Entwicklung der Einkaufsnutzung. Treibend sind die Trends hin zu Erlebnis- und Verweilstrukturen, wo das Einkaufen integriert wird. Einkaufen muss mehr und mehr ein Genusselement aufweisen, um Kunden anzulocken.
- Einkaufen geht in Richtung grösserer Flächen: Auch wenn der urbane Mensch den Spezialitätenladen wieder entdeckt, ist die Position der Gesamtanbieter und Fachmärkte nach wie vor dominant.
- Der Internethandel ist zu einem wichtigen Faktor geworden. Damit entsteht eine weitere Konkurrenz zum bestehenden Detailhandel in den Ortszentren.
- Die Mobilität nimmt weiter zu: Mit der Zunahme der Wohnbevölkerung und der Siedlungsflächen wird auch der Verkehr zunehmen, allem voran der Individualverkehr. Kombiniert mit einem Auszug des Detailhandels aus den Zentrumslagen gelangt die Schweiz mehr und mehr zu einer Autokultur. Dies trifft auf ländliche oder stadtnahe Strukturen deutlicher zu als auf städtische.

Sihl-City Zürich, Westside Bern, «Mall of Switzerland» und andere Einkaufslandschaften weisen den Weg. Der Einkauf geht mehr und mehr in Richtung Erlebnis, Verweilen und Happening. Das klassische Stadtzentrum wird imitiert.



- Mit der Zunahme an Wohlstand sind wir heikler geworden. Entsprechend reagieren wir auf Störungen und Verkehrslärm. Ortskerne mit ihrer dichten Baustruktur bieten naturgemäss mehr Reibungsflächen, was zu einer zunehmenden Herausforderung wird.
- Das Unikat zählt: In Zeiten der Massenproduktion erhält das Unikat einen besonderen Stellenwert. Dies spricht für die Altstadt oder den Ortskern als Einkaufs-, Verweil- und Wohnstandort. Historisch intakte Umfeldler sind attraktiv, vor allem für Menschen, die kurze Wege suchen oder nicht automobil sein wollen.
- Die Gesellschaft altert. Kurze Wege werden zum Trumpf der Ortskerne. Hier findet man alles in Gehdistanz.

Spannungsfeld Ortskern

Der Ortskern als Mittelpunkt des Siedlungsgebietes sieht sich wesentlich stärkeren Interessenkonflikten ausgesetzt als die übrigen Quartiere. Grundsätzlich treffen vier Interessenlagen aufeinander:

- Ladennutzung
- Wohnnutzung
- Nutzung des öffentlichen Raumes
- Verkehr

Beim öffentlichen Raum sind Nutzungen des Zentrums als Ort für Freizeit, Kultur oder Feste zu verstehen. Hierunter fallen auch Aussennutzungen von Restaurants und Bars. Dienstleistungen und Büros sind willkommene Mieter aber nicht prägend im Spannungsfeld Ortskern.

Das Spannungsfeld Ortskern lässt sich wie folgt charakterisieren:

	Trend	Effekt	Credo	Mögliche Strategie	Konflikte
Ladennutzung	Rückzug in Raten aus dem Ortskern	Versucht verlorene Zentralität durch Zugänglichkeit und Inszenierung zu stützen	Ortskern = stimmungsvolles Shoppingcenter	Verdichtung und Synergie mit Erlebniszustellungen	Zufahrt und Parkplätze
Wohnnutzung	Sucht zentrale Randlagen mit Nischencharakter (Nebengasse)	Wohnnutzung übernimmt den Ortskern von den Rändern her.	Ortskern = Réduit	Aussenräume entwickeln, Wohnstadt zelebrieren	Moderne Wohnansprüche in alten Baustrukturen
Nutzung des öffentlichen Raumes	Sucht einzigartige Umfelder	Ortskern wird zur Bühne	Ortskern = Kulisse	Einbindung der Akteure in nachhaltige Gesamtkonzepte	Lärmemissionen
Verkehr	Erwartet Zufahrt (Durchfahrt) und Parkplätze	Ortskern wird zur Verkehrsfläche	Ortskern = Strasse oder Parkplatz	Anbieten von integrierten Mobilitätskonzepten	Aufenthaltsqualität

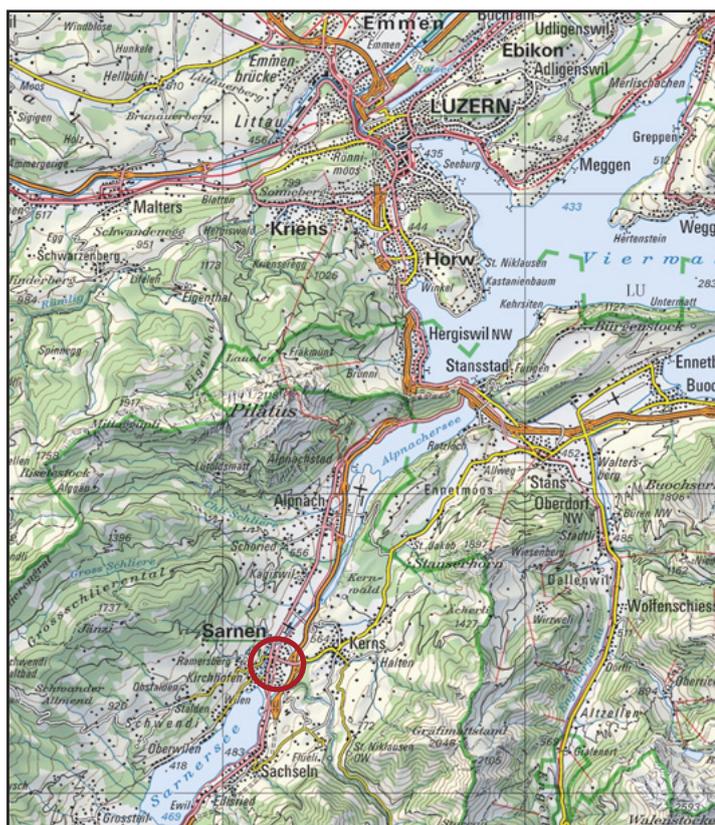
Die Arbeit am Strukturwandel ist letztlich eine Arbeit am Gleichgewicht dieses Spannungsfeldes. Es gilt, über Dialogprozesse die gegenseitigen Haltungen und Bilder auszutauschen und zu einem Konsens, oder noch besser, einer Vision zu bringen. Dabei ist das Infragestellen bestehender Bilder wichtig. Man hat oft klare Vorstellungen, was in einen Ortskern gehört und was nicht. Der heute stattfindende Strukturwandel wird häufig als Niedergang der Zentren wahrgenommen. Dabei wird ausser acht gelassen, dass der Detailhandel nicht immer Bestandteil des Ortskerns war, sondern bis vor 150 Jahren Ställe und Werkstätten die Erdgeschossflächen dominierten. Auch das zentrumsnahe Wohnen war nicht immer hoch angesehen. Schlechte hygienische Zustände und enge Raumverhältnisse waren charakteristisch für Altstadtgebiete.

Wir müssen aufpassen, unsere Ortskerne oder Altstädte nicht zu romantisieren und zu musealisieren. Der Wandel ist auch heute, in Zeiten der Denkmalpflege und des Schutzes ein Element, mit dem wir aktiv umgehen müssen.

Sarnen und Region

Sarnen ist Kantonshauptort Obwaldens und Regionalzentrum für die Talschaft. Es liegt nur 20 Kilometer von der Stadt Luzern entfernt, ist aber räumlich getrennt durch den Lopper, eine Felsnase, welche das Tal in Richtung Vierwaldstättersee abschliesst. Diese räumliche Geschlossenheit, verbunden mit dem Kantonswechsel bietet bis heute eine Geborgenheit, auch wenn Autobahn (20 Min) und Regio-Express der Zentralbahn (18 Min) die Nähe zu Luzern deutlich machen. In Sarnen ist man noch «für sich», geniesst die Ländlichkeit und das Idyll des Dorfes am gleichnamigen See.

Mit seinen ca. 10'000 Einwohnern in mehreren Ortsteilen ist Sarnen der grösste Ort im Tal. Sachseln folgt mit 5'000 Einwohnern. Als Kantonshauptort bietet es eine Menge wichtiger Arbeitsplätze und Dienstleistungen: ein Kantonsspital, eine Kantonsschule, eine höhere Fachschule, diverse Ämter. Das Gewerbe ist mässig bedeutend, es resultiert unter den Strich ein negativer Pendlersaldo. Durch die gute Wohnlage ist Sarnen ein attraktiver Standort für Menschen mit Arbeitsplatz Luzern. Trotzdem hat sich noch keine Sogwirkung wie in Stans oder Horw eingestellt. Das Wachstum ist zwar stetig und kräftig, Sarnen ist aber noch klar Dorf.



Neben dem Ortskern bieten die abgesetzten Ortsteile am Hang sehr attraktive Wohnlagen, mit Blick auf den See. Hier finden sich vor allem Einfamilienhäuser und Villen, verbunden mit dem entsprechenden Autoverkehr. Der Langsamverkehr als Alltagsverkehrsmittel ist noch wenig bedeutend, wie so oft in ländlichen Regionen. Dabei böte der Talboden beste Wege für die sanfte Fortbewegung.

Sarnen hat eine bedeutende religiöse Tradition. Noch heute ist das Benediktinerinnenkloster (Kloster St. Andreas oder Frau-

enkloster) in Betrieb und prägt den Ort mit seiner zentralen Lage. Ebenfalls prägend sind die Bach- und Flussläufe, von denen die Sarneraa am Ortskern entlang führt. Die Grosse Melchaa wurde im letzten Jahrhundert aus dem Ortskern verlegt und mündet nun in den Sarnersee, womit sich die Gefahr von Hochwassern reduziert hat.



Sarnen ist geprägt von der parkähnlichen Landschaft und den Sakralbauten. Im Bild das alte Gymnasium.

Auffallend ist die grosse Distanz zum See, der nicht an den Dorfkern reicht, sondern durch eine Grünzone von ihm getrennt liegt. In dieser Grünzone finden sich mit den Schulen, den Sportanlagen, dem Spital und reichlich Wiesland wie eine grüne Lunge des Ortes, die parkartigen Charakter hat und nahtlos ins Dorf übergeht. Durch die Distanz zum See profitiert Sarnen nur indirekt vom Charme des Gewässers.

Empfehlungen Sarnen und Region

- Die Nähe zu Luzern wirft die Frage auf, wie weit Sarnen dem Siedlungsdruck Raum geben will. Aufgrund der guten Verkehrserschliessung ist ein Wachstum sinnvoll. Umgekehrt ist der beschauliche Dorftypus gefährdet, wenn er mit zu städtischen oder stereotypen Siedlungselementen angereichert wird. Es würde sich lohnen, eine Entwicklungsstrategie zu skizzieren, um den Dorf- und Parkcharakter der Siedlung im Talboden zu erhalten, dabei aber auf den Verdichtungstypus «Dorf» zurück zu greifen. Der Projektwettbewerb zur Zentrumsüberbauung von 2017 zeigt dabei gute Beispiele.
- Die Entwicklung des Wohnens ohne entsprechenden Anstieg der Arbeitsplätze führt zum Anschwellen der Pendlerströme. Diese haben zur Folge, dass die regionalen Zentren sozial «ausgewaschen» werden. Die Mobilität verlagert die Zentrumsfunktionen. Dieser Prozess ist folgenreich und schwer umzukehren. Es wäre daher wichtig, dass sich Sarnen gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte sucht, umso mehr, als derzeit bedeutende Liegenschaften zur Konversion anstehen (z.B. Kantonalbank). Eine mögliche Perspektive wären die Themen Gesundheit, Erholung, Entspannung, Sport, Schulen.

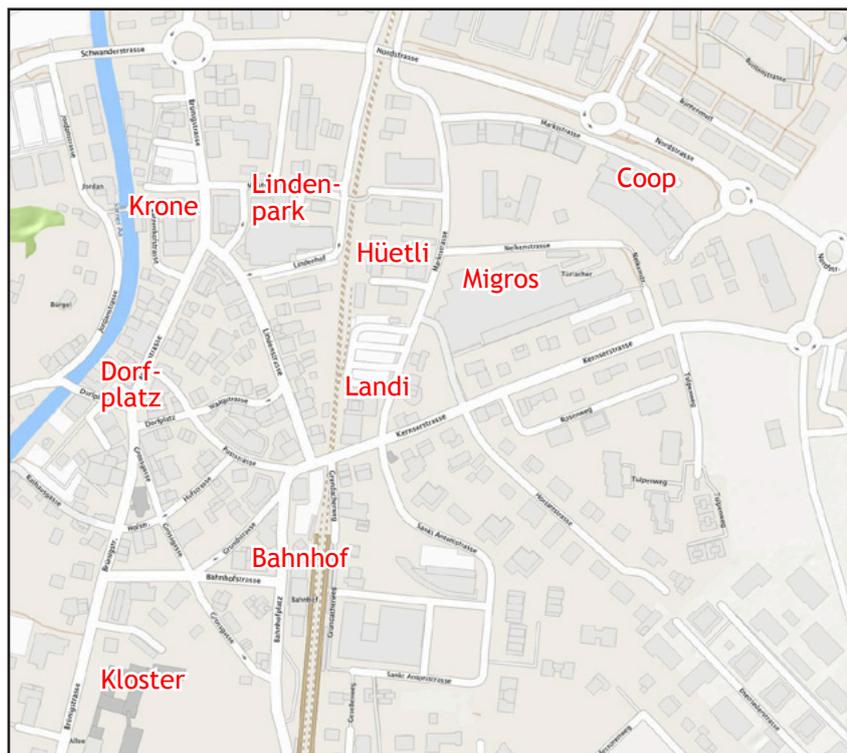
Ortskern und Siedlungskontext

Sarnen ist ein Dorf ohne Befestigung, was einen offenen Siedlungstypus hervorgebracht hat. Prachtvolle Einzelbauten arrangieren sich zu einer Dorfstruktur, die bis heute stimmig und wertvoll ist. Im 20. Jahrhundert kamen städtische Einzelbauten hinzu. Blockränder sind nur ansatzweise auszumachen.

Mit dem Anschwellen des Landverkehrs im 19. und 20. Jahrhundert bekam die Brünigstrasse eine zentrale Bedeutung. Sie ist auch heute noch, nach Eröffnung der Autobahn, die Hauptschlagader im Dorf mit ca. 9'000 Fahrten. Damit übertrifft sie den Pegel einer beschaulichen Dorfachse. Am Kreuzungspunkt der Poststrasse öffnet sich der Dorfplatz. Dieser besitzt mit dem nördlichen Häuserkreis und dem kantonalen Rathaus eine hochwertige Platzqualität, muss sich aber dem Verkehr beugen, der den südlichen Teil in Beschlag nimmt. Eine Platzstimmung kommt nur bedingt auf. Zudem wird gerne parkiert auf dem Dorfplatz, sei es in oder neben den Parkfeldern.

Orthogonal zur Brünigstrasse geht die Poststrasse vom Dorfplatz ab und erschliesst den Bahnhof und die Verbindung nach Kerns. Die Bahnhofstrasse hingegen ist gegenüber dem Dorfplatz versetzt und kann kein Zentrumsgefühl bieten. Der damalige Entwicklungsimpuls aus der Bahnerschliessung reichte nicht aus, um Sarnen städtisch zu machen, auch wenn Einzelbauten aus der Gründerzeit (Post, Bank) solche Ambitionen zeigen. Eine besondere Rolle spielt der Flusslauf der Sarneraa. Man spürt bis heute, dass das Gewässer primär als Gefahr und Nutzkraft wahrgenommen wurde. Die Häuser orientieren sich vom Gewässer weg. Erst jetzt beginnen die Entwicklungen zaghaft den Gewässerraum als Qualitätselement einzubinden. Man sieht vermehrt Terrassen zum Gewässer hin und wünscht sich als Besucher eine durchgehende Wegverbindung, um dem Fluss entlang zu flanieren.

Der historische Ortskern ist immer noch das Zentrum Sarnen, hat aber durch Coop und Migros eine deutliche Gewichtsverschiebung nach Osten erhalten, auf die nun reagiert werden muss.



Die ehemalige Sarner Strohhutfabrik nennt sich heute «Hütli» und stellt eine wichtige Zeugin der gewerblich-industriellen Vergangenheit dar. Das Bau ist ein Identifikationspunkt im Ortsgefüge und beherbergt heute diverse neue Nutzer.



Der Dorfplatz bietet eine starke Kulisse. Er ist nutzungsmässig aber nur mässig stark aufgestellt und muss sich mit der Durchfahrtsachse den Raum teilen.

Die Grossverteiler haben sich östlich der Bahnlinie niedergelassen. Dadurch sind die Bahnübergänge bedeutend geworden. Die Distanzen zwischen diesem kommerziellen Pol und dem historischen Ortskern sind aber zu gross, um eine Einheit zu bilden. Östlich der Bahn öffnet sich mit dem Gebiet Landi/Marktplatz eine Art Brachlandschaft, die kein Zentrumsgefühl mehr bietet. Im Norden Sarnens wächst derzeit ein Gewerbegebiet mit eigener Haltestelle der Zentralbahn. Hier haben sich erste Detailhändler (ALDI, LIDL) niedergelassen. Inzwischen hat die Gemeinde den Detailhandel in der Gewerbezone eingeschränkt.



Die Qualität der Sarneraa wird nur langsam entdeckt und in den Dorfraum integriert.

Das gefühlte Zentrum von Sarnen liegt heute im T der Brünigstrasse und Poststrasse. Die Brünigstrasse scheint als Begegnungs- und Kommerzraum aber stark unter Druck. Hier zeigen sich Zeichen des Rückgangs bei den Erdgeschossnutzungen. Zudem ist der östliche Strassenabschnitt (vom Dorfplatz Richtung Luzern) geprägt von heftigen Eingriffen in die Dorfsub-

stanz zugunsten des Verkehrsraumes. Dies hat zu Konstruktionen (Lauben, Engnissen) geführt, die durch die abnehmende Erdgeschossnutzung zunehmend unwirtlich erscheinen.

Mit der Krone und dem Lindenhof bietet der Ortskern im Norden nochmals einen attraktiven Pol. Auch das Zeughaus setzt ein wichtiges Zeichen, ist aber durch die tangentielle Umfahrungsachse (Nordstrasse / Schwanderstrasse) vom Dorfkern abgeschnitten.

Das ehemalige Areal der Kantonalbank an der Bahnhofstrasse stellt zusammen mit Nachbarliegenschaften eine bedeutende Entwicklungsreserve dar. Der Standort ist aber zu wenig zentral, um ihn in Richtung publikumsintensiver Nutzungen (Detailhandel) zu entwickeln. Eine öffentliche Nutzung wäre aber durchaus denkbar.

Einkauf / Gastronomie

Die Rolle von Sarnen als Regionalzentrum ist unbestritten. Durch den Strukturwandel im Detailhandel aber kommt das Zentrumsgefüge ins Rutschen. Immer mehr orientieren sich die Kunden in die neuen Einkaufsformate ausserhalb des Ortskerns. Damit fehlt Kaufkraft im Zentrum. Es kommt zu einem Abbau der Erdgeschossnutzungen. Schon heute ist erkennbar, dass kaum eine der national tätigen Modeketten in Sarnen präsent ist. Dazu sind die Einkaufszentren und die Stadt Luzern bereits zu nahe. Sarnen wird daher trotz seiner Rolle als Kantonshauptort Mühe haben, den Detailhandel in seiner heutigen Vielfalt zu halten. Auch das Internet wird zusehends zum Faktor, der den Ortskerne Kaufkraft wegnimmt.

Der Dorfkern ist derzeit noch geprägt von klassischen Ladenformaten und einer schönen Vielfalt. Diese ist jedoch gefährdet.



Die heutigen Geschäfte im Ortskern zeigen noch eine erfreuliche Vielfalt. Gleichzeitig sind es gerade die klassischen Ladenformate, die heute am meisten unter Druck sind. Es ist daher zu befürchten, dass auch in Sarnen ein Abbau bevorsteht. Dies kann bereits an gewissen Spuren erkannt werden. So sind einige Landengeschäfte an der Brünigstrasse nicht mehr klassisch genutzt, sondern zu Lokalen für Dienstleister oder Büros geworden. Auch das Zentrum Lindenhof, einst als gelungener Aufbruch in die Modernität des Einkaufs erschaffen, zeigt Mühe, die Flächen

mit konventionellen Angeboten zu füllen. Sollte die Post ausziehen, könnte es schwierig werden mit den Kundenfrequenzen.

Im Gegensatz zum kleinteiligen Handel haben sich im Süden des Ortes die beiden Grossverteiler Coop und Migros niedergelassen, ergänzt durch eine kleine Denner- und Kantonalbank-Filiale. Die Einkaufsstruktur bietet eine Art eigenen Dorfplatz mit Tiefgarage und Aussenbereich für Gastronomie. Darüber ist das Wohnen angesiedelt. Der Ansatz krankt aber an erheblichen Mängeln. So ist zwar die Zufahrt für die Autos gut gelöst, für die Zu-Fuss-Gehenden ist er wenig erbaulich. Zwischen Migros und Coop fehlt eine direkte Achse, man muss um das Gebäude herumgehen, um über eine Art Seiteneingang in den Migros-Komplex (Sarnen-Center) zu kommen. Ebenso ist die Pforte Richtung Dorf als Nebeneingang ausgestaltet und lässt den Bezug zum Dorfzentrum vermissen. Auch der Platzbereich muss als überdimensioniert und unwirtlich gelten, bleibt er doch eine Mischung aus Parkplatz und Niemandsland mit ein paar Stühlen und Sonnenschirmen am Rande.



Coop und Migros formen eine gemeinsame Einkaufslandschaft, nehmen aber kaum Bezug aufeinander oder auf den bestehenden Ortskern.

Der Kunde oder die Kundin nimmt die beiden Grossverteiler als Exklave wahr, als eine Art «Shopping-UFO», das auf der grünen Wiese neben dem Dorfkern gelandet ist. Eine städtebauliche Einbindung fehlt. Diese wäre jetzt, im Zuge der Neubepanung des Landi/Marktplatz-Areals teilweise herstellbar.

Im historischen Teil ist die Bedeutung des Dorfplatzes als Begegnungsort und gefühltes Zentrum unbestritten. Hier soll auch in Zukunft die «Mitte» von Sarnen sein. Ebenso ist die Rolle des Bahnhofs als Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr unbestritten. Hier wird in Zukunft ein stetig wachsender Publikumsstrom zu verzeichnen sein, was seine Einbindung in den Dorf- und Einkaufskontext wichtig macht.

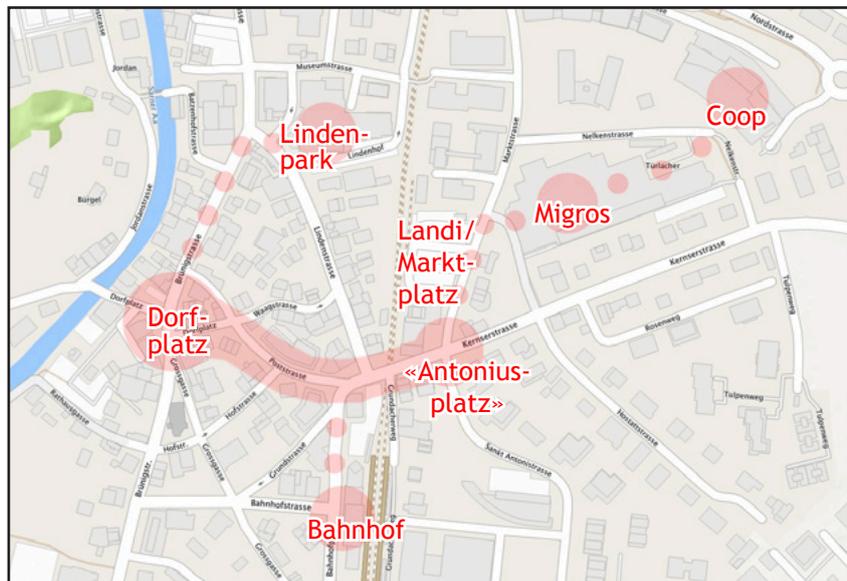
Die drei genannten Publikumsschwerpunkte werfen grundsätzliche Fragen auf für den Ortskern von Sarnen:

- Wo ist in Zukunft noch Zentrum, wo nicht? Kann sich die Brünigstrasse als Einkaufsachse halten?
- Wie lassen sich die heutigen Nutzungen konzentrieren und stützen? Was muss dazu unternommen werden?
- Wie kann über das Verkehrsregime der Zentrumscharakter gestützt werden?

Empfehlungen Läden / Gastro

- Der grossflächige Einkauf hat mit Coop und Migros auch in Sarnen Einzug gehalten. Diese eher auto-orientierten Einkaufsstrukturen werden eine dominante Rolle spielen in der weiteren Entwicklung des Ortskerns bzw. seiner Zentrumsnutzungen. Es geht daher darum, die Verbindung zwischen dem historischen Kern und diesen grossflächigen Strukturen zu erkennen, zu entwickeln und zu einem Ganzen werden zu lassen. Dies wird aufgrund der erheblichen Distanzen nicht einfach sein.
- Im Zentrum steht die Erkenntnis, dass es zu einer Hauptachse zwischen Dorfplatz und «Antoniusplatz» kommen muss. Diese Verbindung ist zentral als Entwicklungsachse und als «Zentrumsgefühl». Damit bekommt die Poststrasse eine wichtige Rolle als Zentrumsraum.

Im Zentrum des zukünftigen Ortskerns steht die Achse Poststrasse mit den beiden Polen Dorfplatz und «Antoniusplatz». Letzterer bildet das Scharnier zu den Einkaufsbereichen Coop / Migros / Landi.



- Die genannte Achse soll im Osten über die Bahngeleise reichen, um zu zeigen, dass das Zentrum dort nicht aufhört, bzw. um Einkaufende der Grossverteiler zu einem Gang ins Zentrum zu holen. Dazu wäre die Herausbildung von zwei Platzsituationen wichtig: Zum einen der Dorfplatz, zum anderen der «Antoniusplatz», der zu einem neuen Dorfeingang aus der Richtung Kerns werden würde.
- Mit dem Buanliegen auf dem Landi-Areal bietet sich ein wichtiger Dominostein bei der Entwicklung dieser Achse. Hier soll ein Kopfgebäude entstehen, das klar anzeigt, dass das Zentrum weitergeht. Dazu ist eine Erdgeschossnutzung vorzusehen, die ihren Eingang in Richtung Kernserstrasse hat. Das kann nur eine Teilfläche sein, während die Landi sich auf die Marktstrasse hinaus orientiert.
- Im Komplex Coop-Migros sollen keine weiteren Ladenflächen mehr entstehen. Hier soll im Gegenteil das Wohnen ausgebaut werden. Die heutigen Aussenflächen liessen mittels weiterer Bauten eine Verdoppelung der Wohnflächen zu, ohne dass damit Qualität verloren ginge. Im Gegenzug soll eine Fussverbindung durch das Migros-Gebäude geschaffen werden, welche auch den weiteren Verlauf Richtung Ortskern andeutet.
- Denner wäre ein Kandidat für den Umzug ins zukünftige Landi-Gebäude. Der heutige Denner im Migros-Gebäude

scheint eher zu klein dimensioniert. Ein Denker ausserhalb des Ortskerns ist zu verhindern. Die Kombination Migros-Landi-Denker wäre für die Kunden attraktiv.

- Innerhalb des Ortskerns soll die Poststrasse in ihrem Aufenthaltscharakter gestärkt werden. Dazu ist die heute schon platzartig gegliederte Strasse in eine Abfolge von Kammern und Nischen weiter zu entwickeln, welche das Einkaufen, das Verweilen und punktuell auch das Parkieren zulässt. Als Basis soll eine Gestaltung von Fassade zu



Hier fehlt eine Verbindung durch die Migros hindurch Richtung Dorfkern.

Fassade angedacht werden, die in einer ersten Phase mit provisorischen Elementen umgesetzt werden kann (grüne Inseln für Verkauf und Gastro am Strassenrand). Die Gemeinde hat bereits erste Schritte für diese Umgestaltung ins Auge gefasst.

- Auch der Dorfplatz muss einen Schritt tun und sich klarer als Zentrum zeigen. Dazu soll er punktuell ergänzt werden durch weitere Nutzungen. So wäre das Spritzenhaus eine interessante Raumreserve. Hier könnte eine Mikrobrauerei mit Aussenbewirtschaftung und einem erstarkten Gemüsemarkt am Samstag entstehen.



Es wird schwierig sein, die Brünigstrasse als Einkaufsort aufzuwerten oder auch nur zu halten. Dazu ist die Rolle der Strasse zu dominant.

- Das Thema Wochenmarkt könnte eine wichtige Rolle spielen in der Entwicklung des Dorfgefühls. Rund um den Markt könnte das Thema Regionalprodukte angelagert werden, letztlich sogar als Verbund von Händlern in Form einer kleinen «Markthalle», wie dies eben in Glarus entstanden ist.
- Die Brünigstrasse wird sich aufgrund ihrer Zwitterrolle als Durchfahrtsachse und Einkaufszone nur schwer entwickeln lassen. Man kann nicht davon ausgehen, dass hier wesentliche Veränderungen am Aussenraum möglich sind. Hier gilt es daher, die Erdgeschosse publikumsorientiert zu

Der Lindenhof ist eine gelungene und freundliche Struktur. Er könnte aber selber Opfer werden des Strukturwandels, den er vor ca. 30 Jahren nach Sarnen gebracht hat.



halten, im Notfall auch mit Dienstleistern, die aber den öffentlichen Charakter betonen. So sollte z.B. die AHV-Zweigstelle eine einladende Schaufenstergestaltung erhalten, um weniger düster zu wirken.

- Der Lindenhof muss sich überlegen, ob er Alternativen erkennen kann zum klassischen Detailhandel. Das ansprechende Ensemble aus Wohnen, Einkauf und Dienstleistungen könnte auch im Bereich Beauty und Wellness eine Rolle finden, sollte der Detailhandel dereinst abnehmen. Auch wäre das Thema Verwaltung, Kinderkrippe oder Bibliothek hier gut untergebracht.

Die Poststrasse hat das Potenzial zu einem offenen Begegnungsraum. Schon heute ist der Strassenzug geprägt von Nischen und kleinen Platzsituationen. Dies gilt es zu entwickeln.



- Generell ist zu fordern, dass die zentrumsrelevanten Nutzungen auf die wichtigen Achsen beschränkt bleiben. Dies bedingt, dass die Gemeinde die Ansiedlung von solchen Nutzungen ausserhalb des Zentrums unterbindet. Im Gegenzug soll für interessierte Unternehmen eine Strategie der Entwicklung im Zentrum skizziert werden. Dies gilt auch für die Post, die als wichtiges Element im Zentrum bleiben muss und an einer zentralen Lage, z.B. in der Poststrasse (passend zum Namen...) platziert werden müsste.
- Ähnliches trifft auch für die Bibliothek zu, die z.B. in eine Zusammenarbeit mit der Buchhandlung treten und an der Poststrasse angeseidelt werden könnte, bereichert durch ein literarisches Café.



An dieser Stelle muss eine Verbindung des Zentrumsgefühls entstehen, um die Kunden zwischen historischem Ortskern und Coop/Migros/Landi zirkulieren zu lassen.

- Eine wirkungsvolle Strategie gegen die Ansiedlung von Detailhandel ausserhalb der Zentren gelingt nur im Verbund mit den Nachbargemeinden. Es wäre sinnvoll, wenn sich das Tal gemeinsam Gedanken macht, wie sie den Detailhandel konzentriert und wie sie mit ALDI, LIDL, Denner oder Tankstellenshops umgehen will. Die Raumplanung bietet Werkzeuge, um diese Nutzungen konstruktiv zu lenken.
- Im heutigen Einkaufsgefüge spielen die Gastronomie und die Begegnung eine immer wichtigere Rolle. Es wird darum gehen, den Ortskern Sarnen als einladende Zone auszugestalten, wo Einkauf, Kultur und Gastronomie ineinander übergehen und in den Aussenraum hinausragen. Dazu sind auch Mischformen Gastro/Einkauf oder Gastro/Kultur sinnvoll. Auch kann es Mischungen Verwaltung/Gastro (z.B. in Form einer Bibliothek oder eines Bürgeramtes) und weiteres geben.
- Der Tourismus scheint eine geringe Bedeutung zu spielen in Sarnen. Zwar nutzt der Gast Sarnen gerne als Ausgangspunkt für seine Wanderungen, ein eigentliches Verweilen ist aber die Ausnahme. Dazu ist die Gegend vielleicht zu reich an Attraktionen. Allenfalls liesse sich über Sarnen als Ausgangspunkt für Touren in der Innerschweiz nachdenken. Die Situation mit den grosszügigen Sportanlagen lässt zudem Perspektiven in Richtung Trainingslager etc. erkennen.

Wohnnutzung

Das Wohnen ist gut nachgefragt in Sarnen. Durch die grossartige Lage, die optimale Erschliessung und den niedrigen Steuerfuss steht einer weiteren Wohnentwicklung wenig im Wege. Dazu kommt, dass mit den Funktionen Kantonsschule, Spital und Sportanlagen starke Faktoren vorhanden sind.

Für Sarnen bedeutet dieser Druck vor allem eine Pflicht zur Gestaltung. Der heutige Dorftypus ist hochwertig und soll als Strickmuster in die neuen Baugebiete ausstrahlen. Dies bedingt qualitätssichernde Verfahren oder einen Beirat, der die Entwicklung mitsteuern kann.

Empfehlungen Wohnnutzung

- Die Gemeinde tut gut daran, der Entwicklung des Dorfes ein Gesicht zu geben und sich nicht von identitätslosen Projekten verwischen zu lassen. Dazu müssen Bauformen und Prozesse favorisiert werden, welche dem hohen Qualitätsanspruch Nachdruck verleihen können. Zudem sind Bautypen zu benennen, die nach Sarnen passen. Ziel soll es sein, ein offenes Geflecht an Fusswegen, halböffentlichen Aussenräume und verkehrsarmen Flächen in den Quartieren zu etablieren. Sarnen soll als Dorf und nicht als Vorort von Luzern weiterentwickelt werden. Der Wettbewerb «Zentrumsüberbauung» 2017 geht diesen Weg und darf in Prozess und Resultat als beispielhaft gelten.

Die Gefahr der Zersiedelung ist gross. Damit schafft man sich aber mehrfache Probleme. Es muss ein Anliegen sein, dass die meisten Bewohnenden zu Fuss und mit dem E-Bike das Dorfzentrum erreichen können.



- Das Thema Wohnqualität im Alter könnte in Sarnen eine grosse Rolle spielen. Mit dem Spital ist ein wichtiger Pfeiler für diese Altersgruppe vorhanden. Daran könnten sich Dienstleistungen und Serviceangebote von Privaten angliedern (Essen auf Rädern, Betreuung etc.). Sarnen als stimmungsvoller Ortskern würde vom älteren Publikum profitieren, da diese Zielgruppe gerne lokale Angebote wahrnimmt und vor Ort präsent ist.
- In einzelnen Fällen kann es hilfreich sein, Geschäftsflächen in Richtung Wohnen zu entwickeln. Dies kann auch Erd-

geschosse betreffen, die z.B. auf der rückwärtigen Seite über Grünräume verfügen. Dies trifft auf einige Gassen zu, bedarf aber der Beurteilung im Einzelfall. Eine Beschränkung auf publikumsorientierte Nutzungen sollte nur an den genannten Zentrumsachsen und auch da nur in der halben Bautiefe verlangt werden.

- Die Konversion Richtung Wohnen kann auch Obergeschosse betreffen, die heute noch geschäftlich genutzt werden. Konkret stellt sich die Frage, was mit dem Gebäude Obwaldner Handelshof geschehen soll. Es repräsentiert eine etwas unsensible Dimension im eher kleinräumigen Baugefüge des Ortskerns. Hier könnte allenfalls ein grüner Farbtupfer durch eine vorgehängte Balkonfront entstehen.



Die gute Nachfrage nach Wohnen erlaubt auch Konversionen von Büroflächen. Dabei spielen die Ausenräume eine wichtige Rolle. Geschickt gemacht, kann dies für die Strasse ein Gewinn sein.

(Fotomontage)



- Um dem Preisdruck auf dem Bauland etwas entgegenzuhalten, wäre die Bevorzugung genossenschaftlichen Bauens an ausgewählten Lagen zu prüfen. Dies könnte den Zuzug von Familien begünstigen. Entsprechende Voraussetzungen könnten sowohl die öffentliche Hand, die Korporationen wie auch die kirchlichen Grundbesitzer durch eine entsprechende Landpolitik schaffen.

Öffentlicher Raum und Verkehr

Der weitaus grössere Teil des motorisierten Verkehrs ist hausgemacht und sorgt für eine Abwertung des Ortskerns durch Lärm und Gefährdung. In Zeiten des rückläufigen Handels fällt dieser Konflikt stärker ins Gewicht, zudem sind sich die Kunden vermehrt verkehrsarme oder verkehrsfreie Einkaufsumgebungen gewohnt, sei es in der nahen Stadt Luzern oder in den Einkaufszentren. Die Regionalzentren kommen damit in doppeltem Zugzwang: Zum einen möchten sie die Kunden, die vornehmlich mit dem Auto anreisen, behalten, zum anderen erkennen sie, dass mit der derzeitigen Verkehrsbelastung den heutigen Ansprüchen an eine einladende Einkaufsumgebung nicht mehr Genüge getan werden kann. Dies trifft auch für Sarnen zu, wenn auch die Ausgangslage vorteilhaft ist, da nur die Brünigstrasse unter einem erheblichen Verkehrsdruck steht. Alle anderen Achsen sind wenig belastet und teilweise bereits sehr ansprechend gestaltet (Lindenstrasse, Hofstrasse).

Das Thema Verkehr muss aber auch auf einer anderen Ebene thematisiert werden: Das Wohnen im Grünen verleitet zu leichtfertigem Autogebrauch, was mannigfaltige Probleme mit sich bringt. Hier wäre es heilsam, zumindest die Personen zu einer Nutzung der Füsse oder des E-Bikes zu bewegen, die in entsprechender Nähe zum Zentrum wohnen. Das sind erfahrungsgemäss viele.

Abgesehen von den Beeinträchtigungen des motorisierten Verkehrs bietet Sarnen eine sehr hohe Aufenthaltsqualität und ein überaus attraktives Muster von öffentlichen Räumen, Einzelbauten, Durchgängen und halbprivaten Aussenflächen. Es ist daher wichtig, auf dieser Qualität aufzubauen und die «Sünden» der Motorisierung im Ortskern teilweise zu korrigieren.

Sarnen bietet im Kern noch den offenen Dorftypus, wo öffentliche und private Räume zusammenfliessen. Diese Grundqualität gilt es zu wahren und weiterzuentwickeln, auch bei neuen Bauprojekten im Ortskern.



Empfehlungen Öffentlicher Raum und Verkehr

- Sarnen muss in Sachen Verkehr einen Schritt nach vorne tun. Die ländliche Umgebung mag suggerieren, dass man keine Verkehrsprobleme hat, im Ortszentrum aber ist der Konflikt spürbar und hat eine direkte Folge auf die Prosperität des Einkaufs. Dabei muss man klar unterscheiden zwischen Erreichbarkeit, Aufenthaltsqualität, Kurzzeit- und Langzeit-Parkplätzen. All diese Bedürfnisse sind wichtig und erfordern eine Gesamtsicht mit angepassten Massnahmen.



Die Durchfahrtsstrassen haben unsere Ortskerne oft verunstaltet und entwertet. Im Zuge der Aufwertung der Ortskerne können diese Eingriffe teilweise korrigiert werden.

- Es muss einen verkehrsberuhigten Kern geben, der einladend wirkt und von den Autos eine Koexistenz mit den Zu-Fuss-Gehenden fordert. Konkret schlagen wir eine Begegnungszone «Dorfmitte» zwischen Dorfplatz und «Antoniusplatz» vor, um dieser wichtigen Achse die nötige Basis für die Entwicklung von gemischten Nutzungen zu geben.



Die «Begegnungszone Dorfmitte» vermag das Ortszentrum zu betonen ohne den Verkehr spürbar zu behindern. Sie setzt eine Basis, um vor allem an der Poststrasse eine offene Gestaltung von Fassade zu Fassade umzusetzen.

- Der Dorfplatz darf als Ensemble bis zur Kapelle Maria Laretana reichen. Damit bekommt Sarnen ein Stück seiner ursprünglichen Zentrumswürde zurück. Eine durchgehende Platzgestaltung zeigt auf, dass man als Auto hier «zu Gast» ist.
- Die Begegnungszone kann trotz der gescheiterten Abstimmung zu Tempo 30 überzeugen. Sie fordert nur einen kleinen Perimeter auf der Durchfahrtsachse ein (siehe Skizze), bringt aber mehr Möglichkeiten als eine Tempo 30-Zone, indem sie die Koexistenz zwischen Autos und Fussgängern einfordert. Diese bietet die Basis, um vor allem in der Poststrasse eine Zentrumszone zu schaffen, wo Einkauf, Wohnen und Gastronomie eine attraktive Basis erhalten.

Die Qualität des Wasserlaufes im Dorf ist offensichtlich. Es dürften noch mehr Aussenräume und öffentliche Gehwege an der Sarneraa entstehen.



- Es wäre wünschenswert, wenn im Geschäftsbereich des Ortskerns vor allem Kurzzeitparkplätze geboten würden (z.B. max 30 Min), um Sarnen als Einkaufsadresse attraktiv zu halten. In den rückliegenden Flächen oder in den bestehenden Parkhäusern kann länger parkiert werden.
- In diesem Licht sollte auch die Entwicklung des Landi/Marktplatz-Areals betrachtet werden: Hier braucht es eine unterirdische Parkierung, die dem ganzen Zentrum dient, kombiniert mit einer Anzahl Kurzzeitplätzen vor den Geschäften. Zu prüfen wäre auch eine Kombination mit den bestehenden Parkhäusern von Coop und Migros.
- Es wäre zu prüfen, ob die lokalen Geschäfte zusammen mit einem Anbieter aus dem Bereich Arbeitsintegration einen Hauslieferdienst für die Region anbieten möchte. Eine analoge Massnahme bietet in Burgdorf (15'000 Einwohner) und Langnau (10'000 Einwohner) seit Jahren wertvolle Dienste als Kundenbindungsmittel und als Beitrag an die Ansiedelung von Familien. In den beiden genannten Orten werden jährlich über 50'000 Taschen ausgeliefert.
- Es wäre schön, wenn das Thema Gewässer noch stärker ins Dorfbild geholt werden könnte. Zum einen wäre ein durchgehender Fussweg entlang der Sarneraa attraktiv. Zum anderen wäre gar eine Art Erinnerung an die einstige Melchaa als Wasserinstallation im Dorf denkbar.

Zusammenfassung

Sarnen ist ein überaus lebenswerter Ort mit einer intakten Umgebung und besten Serviceleistungen. Kein Wunder, genießt es eine hohe Gunst als Wohnort und Regionalzentrum.

Mit dem Strukturwandel und der zunehmenden Mobilität kommt aber der Ortskern unter Druck. Noch mag das nicht dramatisch erscheinen. Es ist aber wichtig, schon heute die strategischen Zusammenhänge zu sehen und Weichen zu stellen.

Im Zentrum steht die Überzeugung, dass im historischen Kern das Potenzial für einen dichten und stimmungsvollen Einkaufs- und Begegnungsbereich besteht. Diesen gilt es zu entwickeln, kombiniert mit einer mutigen Lösung für den Aussenraum und den Verkehr. Ebenso wichtig ist der Bezug zum heutigen Einkaufsschwerpunkt bei Coop / Migros. Dieses an sich zu weit abgesetzte Einkaufsgebiet muss «näher» ans historische Zentrum gerückt werden. Dies kann mit mehreren Massnahmen geschehen, darunter auch mit einer weitblickenden Entwicklung des Bereiches Landi/Marktplatz. Der neue «Antoniusplatz» würde dabei die Rolle des «Scharniers» zwischen Alt und Neu spielen und Kunden in beide Richtungen zirkulieren lassen. Die Poststrasse übernimmt neu die Rolle als zentrale Begegnungssachse, während die Brünigstrasse diese wohl verlieren wird. Es kommt zu einer langsamen Umorientierung der Dorfachsen.

Sarnen kann heute diese Entwicklungen teilweise beeinflussen und muss dazu einen partizipativen Prozess mit den Betroffenen führen, um gemeinsame Strategien und Massnahmen zu entwickeln. Die Zeit drängt. Der Strukturwandel ist kräftig, auch durch das Internet. Was heute an Erdgeschossnutzungen verloren geht, kommt in der Regel nicht mehr zurück. Es lohnt sich, hier einen Effort zu unternehmen und für den Ortskern eine Perspektive als Begegnungs- und Einkaufsort zu erarbeiten. Die heutigen und zukünftigen Bewohnenden und Gäste werden es zu schätzen wissen.



