



5. November 2024

## **Masterplanung Lungern Kantonale Stellungnahme**

Umsetzung Kantonaler Richtplan | Revision der Ortsplanung 2025



Kanton  
Obwalden

**Bau- und Raumentwicklungsdepartement**  
Amt für Raumentwicklung und Energie

## **Impressum**

**Herausgeber** Bau- und Raumentwicklungsdepartement BRD  
Amt für Raumentwicklung und Energie ARE

**Autorin** Natascha Kellner, Amt für Raumentwicklung und Energie, Projektleiterin

**Mitarbeit** Marcel Muri, KEEAS Raumkonzepte AG, Zürich  
Monika Schirmer, Landschaftsarchitektin, Ostschweizer Fachhochschule  
Peter Omachen, Denkmalpfleger Kanton Obwalden  
Kerstin Maier, Amt für Wald und Landschaft, wissenschaftliche Mitarbeiterin  
Federico Manfredi, Volkswirtschaftsamt, wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Pascale Mangold, Amt für Raumentwicklung und Energie, Projektleiterin  
Sandro Utzinger, Amt für Raumentwicklung und Energie, Projektleiter

**Titelbild** Quelle: zb Zentralbahn AG

Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit wegen wird teilweise der männlichen Schreibweise der Vorzug gegeben. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer miteingeschlossen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Die Masterplanung im Überblick</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Gesamtwürdigung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Die Themen im Detail</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Positionierung der Gemeinde</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Siedlungsentwicklung nach Innen</b>	<b>6</b>
3.2.1	Bauzonendimensionierung und Baulandmobilisierung	6
3.2.2	Siedlungsentwicklungstypen	7
3.2.3	Historische Siedlungsteile und ortsprägende Bauten	8
3.2.4	Schlüsselprojekte und Gebiete mit Vertiefungspotenzial	9
3.2.5	Räumliche Gesamtentwicklung und Umsetzung in der Ortsplanung	9
<b>3.3</b>	<b>Ortskernentwicklung</b>	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Öffentlicher Raum und Freiraum</b>	<b>10</b>
3.4.1	Frei-, Aufenthalts- und Grünräume	10
3.4.2	Siedlungsränder	11
<b>3.5</b>	<b>Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Familien</b>	<b>11</b>
<b>3.6</b>	<b>Nachhaltige Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete</b>	<b>11</b>
<b>3.7</b>	<b>Verkehr und Mobilität</b>	<b>12</b>
3.7.1	Allgemein	12
3.7.2	Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr)	12
<b>3.8</b>	<b>Öffentliche Infrastruktur und Versorgung</b>	<b>13</b>
3.8.1	Zonen für öffentliche Anlagen	13
3.8.2	Energie und Versorgung	13
<b>3.9</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>3.10</b>	<b>Freizeit und Tourismus</b>	<b>14</b>
<b>3.11</b>	<b>Formelles</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>Fazit und Empfehlungen</b>	<b>16</b>

# 1. Die Masterplanung im Überblick

**Gemäss kantonalem Richtplan 2019 erarbeiten die Gemeinden einen Masterplan Siedlung und Verkehr. Der Masterplan dient als Grundlage für die nachfolgende Revision der Ortsplanung. Darin legen die Gemeinden Ziele, Strategien und Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen fest (Handlungsanweisung C2-2 kantonaler Richtplan 2019).**

Die vorliegende Stellungnahme greift die wichtigsten raumplanerischen Themen auf und bildet zusammen mit den Unterlagen der Gemeinde die Basis für eine zielgerichtete und effiziente Erarbeitung der Ortsplanung. Themen, die voraussichtlich im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision einen Vorbehalt ergeben, werden benannt.

Der Masterplan Lungern wurde im Dialog mit den kantonalen Stellen sorgfältig erarbeitet, und die Bevölkerung wurde aktiv in die Erarbeitung einbezogen. Der vorliegende Masterplan ersetzt den bisherigen Masterplan aus dem Jahr 2008. Der Masterplan besteht aus den folgenden acht Dokumenten:

- Masterplan Lungern 2023 - Bericht vom 19. April 2024
- Masterplan Lungern 2023 - Analyseplan vom 19. April 2024
- Masterplan Lungern 2023 - Masterplankarte vom 19. April 2024
- Masterplan Lungern 2023 - Übersicht Ziele und Massnahmen vom 19. April 2024
- Masterplan Lungern 2023 - Analyse Erdgeschossnutzungen Ortskern vom 19. April 2024
- Masterplan Lungern 2023 - Analyseplan Landschaft vom 19. April 2024
- Masterplan Lungern 2023 - Überprüfung ISOS Lungern vom 1. Mai 2023
- Masterplan Lungern 2023 - Präsentation der Informationsveranstaltung zu den Resultaten der Mitwirkung vom 29. November 2023

Der Masterplan Lungern erfüllt die Empfehlungen des Kantons zu dessen Inhalten und Aufbau gut. Es werden klare Ziele formuliert und Lösungen gesucht, um die Entwicklung der Gemeinde in die gewünschte Richtung zu lenken. Damit bietet die Masterplanung eine sehr gute Grundlage für die anstehende Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung.

Besondere Qualitäten des Masterplans der Gemeinde Lungern liegen in folgenden Bereichen:

- Der Masterplan ist verständlich formuliert und übersichtlich gestaltet.
- Die Analysen wurden umfassend durchgeführt und die kantonalen Vorgaben berücksichtigt.
- Der Planungsprozess wurde im Dialog mit der Ortsplanungskommission und der Bevölkerung geführt.
- Auf die Empfehlungen der Fachgruppe Masterplan wurde eingegangen und nach Lösungen gesucht.
- Mit der Bezeichnung geeigneter Fokusgebiete wird eine gute Grundlage geschaffen, um die Gebiete konkret weiterzuentwickeln; eine Überführung dieser Ziele in die Nutzungsplanung ist zu begrüssen.
- Der Bericht zur Masterplanung erläutert die Hintergründe zur Planung umfassend.

## 2. Gesamtwürdigung

**Die Gemeinde Lungern will sich in den nächsten rund 15 Jahren räumlich qualitativ entwickeln. Dabei wird ein starker Fokus auf die Innenentwicklung in Zusammenhang mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und auf die Abstimmung zwischen Siedlung und Mobilität gelegt.**

Lungern positioniert sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Die touristische Entwicklung soll auf die Potenziale von Lungern abgestimmt werden. Die Qualität der Landschaft und Natur sollen durch verschiedene Massnahmen erhalten und gefördert werden. Zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde werden geeignete Schlüsselprojekte sowie konkrete Ziele und Massnahmen bestimmt.

In der weiteren Bearbeitung verdienen folgende Hauptthemen besondere Aufmerksamkeit für die Entwicklung der Gemeinde:

- Die Abstimmung der Innenentwicklung mit dem ISOS;
- Voranbringen gezielter Einzonungen von kleineren Parzellen in Zentrumsnähe und grossflächigen Auszonungen ausserhalb des Siedlungsgebiets;
- Die Abstimmung der Mobilität und des Verkehrs mit der Entwicklung der beiden Arbeitsgebieten Walchi/Hag und Chnewis sowie der Lungern-Turren-Bahn;
- Die Berücksichtigung des demografischen Wandels bei der Siedlungsentwicklung nach innen;
- Die qualitative Ortskernentwicklung mit Neugestaltung der Brünigstrasse;
- Die Erhaltung der Qualitäten der Streusiedlung sowie der Freihaltezonen inkl. Wiesen im Siedlungsgebiet und die Aufwertung der Siedlungsränder;
- Eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Schlüsselprojekte für eine erfolgreiche Siedlungsentwicklung nach innen und ein qualitativvolles Wachstum der Gemeinde.

Der Masterplan Lungern besteht aus einer detaillierten Analyse der Ausgangslage und einer darauf basierenden Strategie mit konkreten Zielen und Massnahmen. Dies wird im Bericht wie auch in der Masterplankarte und dem Analyseplan nachvollziehbar dargestellt. Nachfolgend wird im Detail auf die verschiedenen Themen des Masterplans eingegangen. Sie richten sich nach den Inhalten der Arbeitshilfe Masterplanung.

## 3. Die Themen im Detail

### 3.1 Positionierung der Gemeinde

Im Kapitel zur Positionierung der Gemeinde werden verschiedene statistische Zahlen aufgeführt. Die planerischen Schlussfolgerungen daraus werden im Teil zur Strategie näher ausgeführt. Die Gemeinde legt grossen Wert auf die Positionierung als attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit naturnahen Ausflugs- und Ferenzielen. Um ein moderates Wachstum zu fördern, legt die Gemeinde den Fokus der Innenentwicklung auf den Ortskern mit der Umgestaltung der Brünigstrasse, auf die zwei Arbeitsplatzgebiete mit überregionaler Bedeutung und auf die Mobilisierung der Baulandreserven inklusive gezielte Ein- und Auszonungen. Dabei berücksichtigt die Gemeinde den demografischen Wandel und fördert und verbessert den öffentlichen Verkehr. Der Kanton begrüsst die Strategien der Gemeinde in den genannten Bereichen.

Fast alle wesentlichen Merkmale, welche die Gemeinde Lungern ausmachen, wurden erkannt und werden gestärkt und weiterentwickelt. Mit einer ergänzenden Massnahme zur Stärkung der landschaftlichen Qualitäten würde die räumlich und inhaltliche Positionierung der Gemeinde komplettiert werden.

### 3.2 Siedlungsentwicklung nach Innen

#### 3.2.1 Bauzonendimensionierung und Baulandmobilisierung

Die Bauzonen dürfen gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) den voraussichtlichen Bedarf der Planungsperiode nicht übersteigen. Der Kanton hat ein einheitliches Berechnungsmodell für den voraussichtlichen Bedarf an Nutzungsreserven für alle Gemeinden erarbeitet. Für Lungern wird mit einem Wachstum von 125 Einwohnern bis 2034 gerechnet. Die Anzahl zusätzlicher Einwohner wird den vorhandenen Nutzungsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) gegenübergestellt (Gemeindedatenblatt vom 2. August 2021).

Lungern verfügt in den WMZ über rund 1,3 Hektaren voll erschlossenes Bauland (Gemeindedatenblatt 2. August 2021, Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife gemäss Raum+). Die Gemeinde befindet sich in der Ausgangslage B. Das heisst, für die kommenden 15 Jahre sind die mobilisierbaren Kapazitätsreserven ausreichend, um das erwartete Einwohnerwachstum aufnehmen zu können. Die bestehenden Kapazitätsreserven entsprechen dem erwarteten Wachstum. Die Gemeinde ist somit während den kommenden 15 Jahren in der Lage, das erwartete Wachstum mit der Mobilisierung von eingezonten und nicht überbauten Bauzonen und unternutzten Bauzonen in den vorhandenen Reserven aufzunehmen.

Gemäss der richtungsweisenden Festlegung C5.1-3 im kantonalen Richtplan 2019 müssen Gemeinden in der Ausgangslage B frühzeitig die bestehenden Kapazitätsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mobilisieren. Mit der vorbildlichen Umsetzung der Massnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Baulandreserven durch gezielte Gespräche mit Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfüllt die Gemeinde Lungern diese Vorgabe. Dennoch bleibt die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets sowie die Beschleunigung der Bebauung von eingezontem Bauland ein zentrales Thema, das kontinuierlich behandelt werden muss.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ist darzulegen, welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um die vorhandenen Reserven in den WMZ zu mobilisieren und einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Im Masterplan werden ungenutzte und unternutzte Parzellen innerhalb des Siedlungsgebietes bezeichnet und es werden gezielte Ein- und Auszonungen bestimmt. Jedoch wird nicht priorisiert, welche Baulandreserven als erstes mobilisiert werden sollen. Es empfiehlt sich, eine Umsetzungsstrategie für die Baulandmobilisierung zu erarbeiten. Diese Strategie dient der Gemeinde auch als Grundlage, sollte das im Baugesetz (BauG, GDB 710.1) vorgesehene gesetzliche Kaufrecht angewendet werden (Art. 11a BauG). Für die Baulandmobilisierung steht eine Arbeitshilfe des Kantons zur Verfügung.

### **3.2.2 Siedlungsentwicklungstypen**

Die Gemeinden sind angehalten, im Rahmen der Masterplanung das Siedlungsgebiet den vom kantonalen Richtplan 2019 vorgegebenen Siedlungstypen zuzuweisen. Für die vier Siedlungstypen sind konkrete Entwicklungsvorstellungen und anzustrebende Qualitäten auszuarbeiten. Dabei gibt der Richtplan die mittel- bis langfristig anzustrebende Dichte an Raumnutzenden vor (Einwohner und Beschäftigte/ha). Die zugrunde liegende Systematik zur Einteilung in "Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung" und "Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit" bildet die behördenverbindliche Grundlage dafür. Die Gemeinden sind angehalten, die Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung zu verfeinern und Gebiete mit "Zentrumslagen" und "Historischen Kernen" auszuweisen.

Die verschiedenen Siedlungsteile werden im Masterplan Lungern entsprechend ihren Merkmalen und Qualitäten den vier Siedlungsentwicklungstypen zugeteilt. Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit umfassen insbesondere die landschaftlich exponiert gelegenen Siedlungsteile wie Wichel, Breiten, Widen, Kaiserstuhl, Bürglen, Dieggis sowie Siedlungsteile östlich des historischen Dorfkerns. Die Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit umfassen hauptsächlich die westlich der Brünigstrasse gelegenen Baugebiete von Lungern Dorf sowie die Arbeitsgebiete Chnewis und Walchi/Hag. Im Gebiet um den Bahnhof Lungern bestehen Nutzungen, welche einer Zentrumslage zugeordnet werden können. Das Gebiet entlang der Brünigstrasse zwischen Schulhaus Kamp und auf Höhe Eyhuisgässli sowie einen Teil der angrenzenden, rückwärtig gelegenen Bebauung wird als historischer Ortskern bezeichnet. Dieses Gebiet ist wie der Ortsteil Obsee im ISOS verzeichnet und trägt insbesondere aufgrund seiner Struktur zur typischen Identität von Lungern bei.

Die Zuteilung des Siedlungsgebiets in die vier Siedlungsentwicklungstypen ist nachvollziehbar und wird als wertvolle Basis für die Ortsplanungsrevision dienen. Die Gemeinde definiert klare und passende Weiterentwicklungsabsichten je Typ und stimmt die Absichten mit den bestehenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ab.

Die Siedlungsbegrenzungslinien und die Zuteilung zu den Siedlungsentwicklungstypen entsprechen grösstenteils den Vorgaben im Richtplan. Zwei kleinere Flächen am Gräbliweg und eine grössere Fläche entlang der Brünigstrasse zwischen Eyhuisgässli und Eibach werden in der Masterplankarte als Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit definiert. Die betroffenen Gebiete liegen in landschaftlich exponierter Lage und sind mit dem öffentlichen Verkehr nicht ausreichend erschlossen. Sie können deshalb keinen wesentlichen Anteil am zukünftigen Siedlungswachstum haben und sollten entsprechend in den Gebieten mit landschaftlich angepasster Bauweise verbleiben. Spätestens im Rahmen der Vorprüfung der

Ortsplanungsrevision können diese Abweichungen vom kantonalen Richtplan 2019 Vorbehalte ergeben. Eine moderate Weiterentwicklung im Bestand soll weiterhin möglich sein. Einzelne ortsbauliche Akzente zur Stärkung des Ortes sind nicht ausgeschlossen, auch wenn das Gebiet in der landschaftlich angepassten Bauweise verbleibt, z.B. zur Aufwertung einer Dorfdurchfahrt. Jedoch müssen diese gestalterisch zur Siedlungsaufwertung beitragen und harmonisch in die Umgebung integriert werden. Entsprechende Anforderungen an die Planung sind in der Bau- und Zonenordnung festzuhalten.

Zusätzlich zu den vier Siedlungsentwicklungstypen definiert die Gemeinde Gebiete mit Freizeitnutzung. Die in der Masterplankarte als Gebiete mit Freizeitnutzung definierten Flächen liegen sowohl innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebiets. Gemäss kantonalen Vorgaben ist es nicht vorgesehen, noch einen weiteren Siedlungstyp einzuführen. Diese Flächen zur Freizeitnutzung sind den im kantonalen Richtplan 2019 definierten Siedlungsentwicklungstypen entsprechend zuzuteilen. Es ist vorstellbar, dass die Freizeitnutzung als überlagerte Fläche im Masterplan dargestellt werden könnte. Spätestens im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision können diese Abweichungen vom kantonalen Richtplan 2019 Vorbehalte ergeben.

Im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Lungern im Jahr 2014 wurden die einzelnen Siedlungsteile analysiert. Die im Jahr 2014 beschlossenen Gebäudemasse definieren die bauliche Struktur je Quartier bezüglich Längen und Höhen präzise. Eine vertiefte Analyse wurde mit der Erarbeitung des vorliegenden Masterplans daher nicht mehr vorgenommen. Der Kanton begrüsst die Absicht der Gemeinde, die klaren Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltung beizubehalten (Massnahme M 7.2).

### **3.2.3 Historische Siedlungsteile und ortsprägende Bauten**

Das ISOS umfasst in Lungern den Ortsteil Lungern Dorf sowie Obsee. Beim ISOS handelt es sich weder um eine vollständige Schutzmassnahme, noch fungiert es als detaillierte Planung. Vielmehr dient das ISOS als Grundlage für Entscheidungen. Die Kantone und Gemeinden berücksichtigen dieses Inventar im Rahmen ihrer Planungen.

Im Rahmen der Masterplanung fand eine umfassende Überprüfung der schützenswerten Ortsbilder von Lungern und Obsee statt. Aufgrund der Erkenntnisse werden im Dorf Lungern statt einzelner, grosser Einzonungsflächen mehrere kleinere Flächen weiterverfolgt. Dies in Abstimmung auf die zu erhaltenden Qualitäten des ISOS und in Hinblick auf eine raumplanerisch gewünschte Siedlungsentwicklung an gut erschlossener Lage. Besonders wichtige, zu erhaltende Freiräume sollen verbindlich gesichert werden. Dieses detaillierte, auf Schutzanliegen und Entwicklungsmöglichkeiten abgestimmte Vorgehen kann als vorbildlich bezeichnet werden.

Lungern verfügt über ein überarbeitetes kantonales Inventar der schützenswerten Bau- und Kulturdenkmäler. Bei den Kulturobjekten von lokaler Bedeutung obliegt es der Gemeinde, im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision bei jedem Objekt einzeln eine qualifizierte Interessenabwägung zwischen dem Kulturguterhalt und weiteren öffentlichen Interessen, etwa der Siedlungsentwicklung nach innen, vorzunehmen. Die vorliegende Masterplanung sowie der Bericht "Überprüfung ISOS Lungern" vom 1. Mai 2023 bilden eine gute Grundlage dafür. Die Erfahrung an zahlreichen Orten in der Schweiz zeigt, dass Neubau- und Verdichtungsgebiete qualitätsvoller und lebenswerter sind, wenn sie anfangs nicht leergeräumt wurden, sondern sich in einer ausgewogenen Mischung von identitätsstiftenden alten und qualitätsvollen neuen Bauten entwickeln konnten.



### **3.2.4 Schlüsselprojekte und Gebiete mit Vertiefungspotenzial**

Die Wahl der Schlüsselprojekte ist nachvollziehbar. Die Schlüsselprojekte nehmen die Schwerpunktthemen auf und leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde Lungern:

- Öffentliche Neubauten (Schule, Mehrzweckanlagen)
- Umgestaltung der Brünigstrasse
- Pflege des Dorfkentrums und Förderung der Baukultur
- Weiterentwicklung des Wohnens im Alter
- Weiterentwicklung und Arbeitszonenmanagement in Walchi/Hag und Chnewis

Ebenso sind die Gebiete mit Vertiefungspotenzial schlüssig gewählt. Jedoch ist nicht ersichtlich, was die genaue Zielformulierung für die Entwicklung in den Vertiefungsgebieten ist. Eine detailliertere Planung mit einfachen Volumenstudien ("Ministudien") ist nur für die Umgestaltung der Brünigstrasse aus dem Bericht zur Masterplanung vom 19. April 2024 ersichtlich. Damit die Gebiete mit Vertiefungspotenzial möglichst zielführend entwickelt werden und schlussendlich auch einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde leisten können, sind solche Studien ein notwendiges Instrument. Den "Ministudien" kommt insofern grosse Bedeutung zu, als in ISOS-Gebieten konkrete Baumöglichkeiten erprobt werden können und somit die zentralen Qualitätsanforderung frühzeitig in der Nutzungsplanung gesichert werden können. So kann die Planungssicherheit für die Grundeigentümer auf ein tragfähiges Niveau gebracht werden und mittels der Studien der Bevölkerung anschaulich aufgezeigt werden, wie die Innenentwicklung des Dorfes aussehen könnte.

### **3.2.5 Räumliche Gesamtentwicklung und Umsetzung in der Ortsplanung**

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll unter Bewahrung der bestehenden Qualitäten voran gebracht werden. Darunter fallen ortstypische Lösungen, hochwertige öffentliche und private (Frei-)Räume der Begegnung und Belebung, vielseitige Wohnangebote für alle Altersgruppen sowie eine Parkierung, die mehrheitlich unterirdisch liegt. Die Entwicklung soll insbesondere an gut erschlossenen Lagen stattfinden. Es sollen schlecht genutzte Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen verdichtet werden.

In Lungern soll die Innenentwicklung primär rund um den Bereich des Dorfkerns erfolgen. Dies wurde in der Masterplanung erkannt und kann so in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung weiterverfolgt werden. Ein grosses Aufwertungspotenzial weist der Dorfkern im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Brünigstrasse aus. Besonders hervorzuheben ist die tiefe Auseinandersetzung der Strategie zur Innenentwicklung gemäss den Siedlungstypen in der Masterplankarte. Die Siedlungsentwicklung nach innen wird gestärkt durch gezielte Aus- und Einzonungen. Dadurch besteht eine gute Grundlage für die direkte Umsetzung in der Revision des Bau- und Zonenreglements. Eine Herausforderung ist die Abstimmung der Innenentwicklung mit dem ISOS. Diese Auflagen und Empfehlungen zielen darauf ab, die Qualitäten der schützenswerten Ortsbilder gemäss ISOS zu erhalten und gleichzeitig eine zentrale Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Dies ist möglich, wenn im Rahmen der Ortsplanung und der konkreten Umgestaltung der Brünigstrasse sowie der Pflege des Dorfkentrums und Förderung der Baukultur die sorgfältige Interessenabwägung vorgenommen wird.

Folgendes ist für die Umsetzung in der Ortsplanung von besonderer Wichtigkeit: Im Rahmen der Umgestaltung der Brünigstrasse sowie der Pflege des Dorfkentrums sind sorgfältige Planungen unter Einbezug von Fachleuten vorzusehen, die notwendige

Interessenabwägung zu den Schutzanliegen sicherstellen können. Der Einbezug der kantonalen Instanzen wird empfohlen.

### 3.3 Ortskernentwicklung

Basierend auf einer umfassenden Analyse in Zusammenarbeit mit der Ortsbildkommission und der kantonalen Denkmalpflege wurde die Stossrichtung der Entwicklung des Ortskerns erarbeitet. Dabei wurde richtig erkannt, dass der historische Ortskern von Lungern Dorf aufgrund seiner zentralen und gut erschlossenen Lage für eine behutsame Weiterentwicklung geeignet ist. Die bestehenden, typischen Merkmale und Qualitäten sollen bei einer baulichen Erneuerung übernommen und weiterentwickelt werden. Die vorgesehene Umgestaltung der Brünigstrasse bietet die Chance, den gesamten Freiraum von "Fassade zu Fassade" zu planen und die angrenzenden Bauten in eine attraktive Umgebung einzubetten. Nachvollziehbar und zielführend sind auch die Absichten betreffend dem Ortsteil Obsee. Die räumliche Trennung dieses Ortsteils vom Dorfkern soll beibehalten werden und es soll nur bei bereits bestehenden Gebäuden eine bauliche Entwicklung (allfällige Um- oder Ersatzbauten) möglich sein. Der Erhalt der bestehenden räumlichen Qualitäten des Ortsteils Obsee steht dabei an erster Stelle.

Die Zielsetzungen für die Entwicklung des Dorfkerns von Lungern fokussieren darauf, eine ausgewogene Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistungen mit Zentrumsfunktion zu schaffen und den Dorfkern zu stärken. Die Dorfkernentwicklung konzentriert sich dabei entlang der Brünigstrasse entlang eines ca. 400 m langen Strassenabschnitts. Dies ist das ortsbauliche und funktionsmässige Zentrum von Lungern. Hilfreich bei der Dorfkernentwicklung sind die in den Massnahmen formulierten Absichten, klare Bestimmungen bezüglich Erdgeschossnutzung und Nutzungsflexibilität zu erarbeiten. Dabei sollte in der Nutzungsplanung grosser Wert auf die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzung von Wohn- und Dienstleistungszwecken gelegt werden. Eine weitere Empfehlung besteht darin, klare Richtlinien für die Langsamverkehrsverbindung zum Dorfkern und die Ausrichtung der Gebäude entlang der Brünigstrasse festzulegen. Diese Vorgaben sollten integraler Bestandteil der Planung sein, um eine stimmige und gleichzeitig funktionale Entwicklung des Dorfkerns zu ermöglichen. Zudem ist ein besonderes Augenmerk auf die räumliche Anbindung an den Bahnhof sowie die Ausrichtung der Gebäude entlang der Brünigstrasse zu richten.

Zentral bei der Dorfkernentwicklung ist ebenfalls die Neunutzung des Areals Löwen/Bären, welche einen wesentlichen Teil zur Belebung des Ortskerns leisten kann. Die Arealentwicklung wird explizit als Massnahme aufgeführt, jedoch fehlen konkrete Angaben zu den Entwicklungsabsichten. Es empfiehlt sich, die Entwicklungsabsichten vor der Revision der Ortsplanung abzuklären, auch im Hinblick auf das ISOS.

### 3.4 Öffentlicher Raum und Freiraum

#### 3.4.1 Frei-, Aufenthalts- und Grünräume

Als wichtigste öffentliche Freiräume sind einerseits die Brünigstrasse bzw. Aussenräume im Ortskern sowie Kurpark und weitere Freiflächen am Lungenersee bezeichnet. Der Aussenraum im Ortskern wird gemäss erwähntem Studienauftrag attraktiver und für alle Verkehrsteilnehmenden sicher gestaltet. An ausgewählten Orten werden Platzsituationen ausgestaltet, Querungen werden verbessert und Fusswegverbindungen aufgewertet.

Die übrigen Freiräume sind mehrheitlich als Flächen für Freizeitnutzungen bezeichnet und sind bzw. werden entsprechend planerisch gesichert. Die Flächen sollen teilweise attraktiver gestaltet und verbessert mit dem Dorfkern vernetzt werden. Dies wird begrüsst.

### **3.4.2 Siedlungsränder**

Siedlungsränder sind in der Masterplankarte nicht spezifisch bezeichnet. Mit den Massnahmen Z28 und Z29 soll aber die Eingliederung von Bauten und Anlagen in die Landschaft generell gefördert und speziell die Siedlungsränder der Industriegebiete Chnewis und Walchi/Hag aufgewertet werden.

## **3.5 Altersgerechter Wohnraum und Wohnraum für Familien**

Um eine für Familien und ältere Personen attraktive Gemeinde zu bleiben, ist die Stärkung des Dorfkerns durch altersgerechten Wohnraum und entsprechende Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxis, etc.) essenziell. Damit kann gleichzeitig eine Transformation der Gebiete mit Einfamilienhäusern gefördert werden: es wird attraktiv für die älteren Personen in den Dorfkern zu ziehen und die Einfamilienhäuser werden frei für junge Familien.

Zurecht werden besonders die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung in den Massnahmen zum Wohnen berücksichtigt. Zusätzlich kann auch das Mehrgenerationen-Wohnen innerhalb bestehender Einfamilienhaus-Quartiere oder die Schaffung neuer Wohnformen zur Weiterentwicklung beitragen.

## **3.6 Nachhaltige Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete**

Die Ausgangslage in den Arbeitsgebieten Chnewis und Walchi/Hag (kantonaler Entwicklungsschwerpunkt Hag-Chnewis) wurde im Masterplan analysiert. Im kantonalen Richtplan 2019 (Stand Nachführung 2022) werden die beiden Gebiete "Hag-Chnewis" als einer von vier kantonalen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) bezeichnet. Angrenzend an die bestehende Arbeitszone Chnewis ist gemäss kantonaalem Richtplan eine Erweiterung der Arbeitszone vorgesehen. Diese ist im Einklang mit dem kantonalen Richtplan 2019. Für die Erweiterung sind die Festlegungen und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans 2019 mit seiner Fortschreibung 2022 massgebend (Einführung der Arbeitszonenbewirtschaftung im Kanton). Für die Schaffung von Einzonungsreserven in Entwicklungsschwerpunkten sind beispielsweise ein Bebauungskonzept, eine Parzellierung und Etappierung vorzulegen. Weitere Rahmenbedingungen finden sich in den Kapiteln C4.2, C4.4 und Objekt C4.2.02. Diese sind bei den weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen. Der Masterplan und die Karten sollten betreffend Terminologie und Rahmenbedingungen auf den aktuell gültigen Richtplan 2019 Stand Fortschreibung 2022 angepasst werden.

Begrüsst werden insbesondere die strategischen Zielsetzungen und Massnahmen zur Koordination der Anliegen und Absichten der Unternehmen im Sinne eines Arbeitszonenmanagements vor Ort sowie die haushälterische, flächensparende und landschaftsverträgliche Weiterentwicklung des Entwicklungsschwerpunktes. Mit einem Ausbau des Entwicklungsschwerpunktes wird es zu einer Zunahme Erwerbstätigen kommen, womit die Verbesserung der Erschliessung der ESP's mit dem öffentlichen Verkehr noch stärker in den Fokus rücken wird. Die Massnahme 13.2 (Verbesserung des Anschlusses mit dem öffentlichen Verkehr) sollte darum mit Nachdruck verfolgt werden. Die Erschliessung des Gebiets Chnewis über die Industriestrasse (Massnahme 16.1 im Masterplan) ist im Massnahmenplan des motorisierten Individualverkehrs als

Massnahme MIV-12 (Netzergänzung, -Optimierung) festgehalten und wird unterstützt. Die Verbreiterung der Chnewisstrasse ist zu gegebenem Zeitpunkt zu prüfen.

Mit der Durchführung einer Umfrage bei den Gewerbebetrieben sowie sogenannter "runder Tische", hat die Gemeinde schon erste Abklärungen getroffen, inwiefern die Bedürfnisse des Gewerbes für die nächsten 15 Jahre abgedeckt sind. Da sich mit der Einführung der Richtplanänderung Arbeitszonen im Jahr 2022 die Einzonungsregeln auch bei Arbeitszonen verschärft haben, ist das frühzeitige Erfassen der Bedürfnisse des ansässigen Gewerbes (z.B. Erweiterung, Standortalternativen) als Grundlage für die Nutzungsplanung wichtig. Es ist zu empfehlen, im Hinblick auf die Nutzungsplanung die betrieblichen Bedürfnisse für die nächsten 15 Jahre entsprechend zu vertiefen und Aussagen hierzu im Bericht zu integrieren.

## **3.7 Verkehr und Mobilität**

### **3.7.1 Allgemein**

Die Hauptanschliessung an den öffentlichen Verkehr bilden die beiden Bahnhaltstellen Lungern und Kaiserstuhl der Brüniglinie. Die Haltestelle Lungern ist für einige Teile des Siedlungsgebiets gut gelegen, für den grösseren Teil des Dorfes und insbesondere für den Ortsteil Obsee jedoch eher ungünstig. Es bestehen nur je zwei auf die S-Bahn abgestimmte Busverbindungen von Lungern nach Giswil (morgens und abends). Auf Anfrage besteht zudem ein Shuttle-Bus-Betrieb vom Bahnhof Lungern zur Talstation der Lungern-Turren-Bahn.

Lungern ist aufgrund seiner Lage und in Verbindung mit dem Umfahrungstunnel von relativ geringer Verkehrsbelastung betroffen. Dies hat auch einen positiven Einfluss auf die Lärmbelastung sowie die Trennwirkungen bei Strassen, insbesondere der Brünigstrasse. Die Brünigstrasse besitzt den prägendsten Strassenraum. Hier sammeln sich publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen, was die Bedeutung des Strassenraums für das alltägliche Leben stärkt. Aufgrund der räumlichen Ausgangslage ist heute und auch zukünftig das Auto das wichtigste Verkehrsmittel. Der Fussverkehr spielt innerhalb des Dorfes ebenfalls eine wichtige Rolle. Aufgrund der Topografie und der peripheren Lage nimmt der Veloverkehr eine eher kleinere Rolle ein.

Die formulierten Ziele und Massnahmen zeigen insgesamt die richtige Stossrichtung für die Gemeinde Lungern auf. Der Kanton begrüsst die Strategien der Gemeinde im Bereich des Verkehrs und der Mobilität. Es ist wichtig, den öffentlichen Verkehr zu fördern und zu verbessern, insbesondere für die Arbeitsplatzgebiete und Freizeitnutzungen. Ein übergreifendes Mobilitätskonzept würde sich dafür anbieten.

Die Ziele und Massnahmen zum motorisierten Individualverkehr werden als zweckmässig erachtet. Besonders wichtig wird eine Lösung für die Parkierungssituation in Zusammenhang mit der Fischerei erachtet.

### **3.7.2 Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr)**

Auch die Strategie zum Veloverkehr wird im Grundsatz unterstützt. In Zusammenhang mit dem insgesamt geringen Verkehrsaufkommen innerhalb des Dorfes kann das Velo oftmals ohne grosse Einschränkungen im Mischverkehr geführt werden. Entlang der Brünigstrasse oder bei erhöhten Geschwindigkeiten des motorisierten Individualverkehrs müssen aber trotzdem Massnahmen geprüft werden. Schwachstellen für das Velo sind hauptsächlich entlang der Brünigstrasse zwischen Lungern und Bürglen auszumachen. Das Trottoir, welches das

Velofahren gestattet, ist zu schmal. Zu Konflikten kommt es zudem häufig mit den wild parkierenden Autos entlang des Seeufers. Die fehlende Querungshilfe am nördlichen Ortseingang und der Knoten Brünigstrasse/Bürglenstrasse wurden richtig als Schwachstellen erkannt. Wünschenswert wäre das Festlegen der wichtigsten Veloverbindungen für den Alltag, unter anderem die Anbindung an den Bahnhof und die Schule.

Es wäre wünschenswert, die wichtigsten Verbindungsrouten und das Optimierungspotenzial für den Veloverkehr innerhalb der Gemeinde zu benennen und in den Karten abzubilden. Ein kommunaler Velonetzplan wird im kantonalen Richtplan 2019 (Handlungsanweisung D4-1) von den Gemeinden gefordert. Dasselbe gilt für den Fussverkehr (Handlungsanweisung D5-1); diese Anforderung erfüllt die Gemeinde Lungern mit dem kommunalen Fusswegrichtplan bereits. Eine Überprüfung und allfällige Anpassung des Fusswegrichtplans sind in der Regel alle zehn Jahre durchzuführen. Der aktuelle Fusswegrichtplan wurde mit Beschluss vom Regierungsrat vom 29. August 2016 (Nr. 57) genehmigt. Eine Überprüfung des Fusswegrichtplans ist im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision angezeigt.

Beim Fussverkehr wurden geeignete Ziele und Massnahmen formuliert. Das Aufzeigen und Festlegen von wichtigen Schulwegen wäre für die weitere Bearbeitung hilfreich. So wird auch eine Massnahme mit der Verbesserung von einem Schulweg begründet.

## **3.8 Öffentliche Infrastruktur und Versorgung**

### **3.8.1 Zonen für öffentliche Anlagen**

In Lungern gibt es zwei grössere, zusammenhängende Zonen für öffentliche Anlagen. Diese dienen vor allem einem Altersheim, Schulen, dem Friedhof und der Kirche. Weitere öffentliche Einrichtungen, wie das Gemeindehaus und die Entsorgungsstelle, sind nicht der öffentlichen Zone zugewiesen. Bei der Weiterentwicklung dieser Zone legt die Gemeinde den Schwerpunkt auf die Erneuerung der Schul- und Mehrzweckanlagen. Dies ist im Hinblick auf das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum zu begrüssen. Es ist zu empfehlen den Nutzungszwecke der Zonen für öffentliche Anlagen vor der Ortsplanungsrevision gesamthaft zu überprüfen, damit bei Bedarf die Zone koordiniert angepasst werden kann.

### **3.8.2 Energie und Versorgung**

In der Gemeinde Lungern besteht heute keine übergeordnete Energieplanung. Es besteht lediglich ein Wärmeverbund, welcher durch das Elektrizitätswerk Obwalden (EWO) betrieben wird. Wegen den hohen Gebühren und einer fehlenden Anschlusspflicht ist der Anschluss an den Wärmeverbund für Private wenig attraktiv. Die Gemeinde hat alle ihre Liegenschaften am Wärmeverbund angeschlossen. Um die Versorgung mit erneuerbaren Energien zu erhöhen, ist die Gemeinde bemüht um attraktive Bedingungen für den Wärmeverbund und um den Erhalt und den Ausbau des Wärmeverbunds.

Es wird begrüsst, dass die Gemeinde die Erneuerung der Werkleitungen bei Bedarf als Chancen zur Umgestaltung von Strassenräumen nutzt und der Ausbau des Mobilfunknetzes koordiniert und unter Einbezug von verschiedenen Interessen erfolgt.

## **3.9 Natur und Landschaft**

Die Landschaft spielt für die Siedlungsqualität von Lungern eine wichtige Rolle. Die Qualität der Landschaft, die landschaftliche und artenreiche Vielfalt sollen gemäss Masterplan durch

verschiedene Massnahmen erhalten und gefördert werden. Erwähnt werden die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Pflanzung von Bäumen und ökologisch wertvollen Hecken, Aufwertung durch Naturwiesen, Verbesserung der Durchlässigkeit von Wildtierkorridoren und Amphibienwanderungen und Erhalt von landschaftsprägenden Bäumen. Die Eingliederung der bestehenden Siedlungsteile wird gefördert, indem unter anderem die Eingliederung von Bauten und Anlagen verbessert wird. Die Uferbereiche des Lungenersees sollen gestalterisch verbessert und ökologisch aufgewertet werden. Ebenso sollen Bäche als Vernetzungssachsen aufgewertet werden. Erfreulich ist insbesondere auch, dass die Gemeinde eine Vorbildfunktion einnehmen und die Bevölkerung für ökologische und landschaftsbildende Themen sensibilisieren will.

Für den Kanton wurde ein Gesamtkonzept Naturförderung basierend auf einer Fachplanung "Ökologische Infrastruktur" erarbeitet. Dieses Konzept zeigt Stossrichtungen und Handlungsfelder im Bereich der Biodiversitätsförderung auf dem gesamten Kantonsgebiet und weist auch die Handlungsmöglichkeiten in den Siedlungen aus. Diese Grundlage ist in der weiteren Bearbeitung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

### 3.10 Freizeit und Tourismus

In der Masterplankarte sind die wichtigsten touristischen und für die Freizeit genutzten Infrastrukturen bezeichnet. Es sind dies Camping, Talstation Lungern-Turren-Bahn, Badi Obsee, Kurpark, Tennisplätze, Bootshafen und Fischerparadies inkl. dazugehörigen Parkieranlagen. Die Gebiete für Freizeitnutzungen sollen sich qualitativ weiterentwickeln; dazu gehört die Abstimmung von Entwicklung und Verkehr sowie Klärung und Verbesserung der Parkierung und attraktivere Gestaltung. Ausgewählte touristische Infrastrukturen werden in Abstimmung auf die Nutzungs- und Schutzaspekte planungsrechtlich gesichert. Dies wird begrüsst.

Die Inselanlage beim Erlbach ("Inseli") ist im Analyseplan als öffentliche und touristische Baute markiert. In der Masterplankarte ist das "Inseli" jedoch nur als "Landschaft" bezeichnet worden. Es stellt sich die Frage, ob das "Inseli" nicht auch als "Siedlungsnaher Freiraum" oder sogar als Freizeitnutzung bezeichnet werden soll. Dies ist spätestens im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu klären.

Im Kapitel 3.9 Tourismus des Berichts zur Masterplanung wird der Begriff "Destination Lungern" als Untertitel verwendet. Lungern kann aus Sicht des touristischen Destinationsmanagements durchaus als Destination bezeichnet werden. Nach dem kantonalen Tourismusgesetz zählt jedoch gegenwärtig nur die Einwohnergemeinde Engelberg als eine eigene "Destination". Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte in der Masterplanung "Tourismusregion Lungern" anstatt "Destination Lungern" als Begriff verwendet werden.

Der Absatz "Chancen und Herausforderung" auf Seite 34 des Berichts zur Masterplanung hält fest, dass das Fehlen einer touristischen Marke "Lungern" als Schwachpunkt gelte. Nach der heutigen kantonalen Tourismusstrategie werden die touristischen Leistungsträger im Sarneraatal unter dem Slogan "Obwalden – der Geheimtipp" von der Obwalden Tourismus AG vermarktet. Es ist daher sehr zu empfehlen, auch "Obwalden – der Geheimtipp" und die Obwalden Tourismus AG im Kapitel zu erwähnen. Eine wirkungsvolle Etablierung einer touristischen Marke benötigt viele Ressourcen und Expertise. Es ist ratsam, die Vermarktung von Lungern in Zusammenarbeit und enger Koordination mit der Obwalden Tourismus AG voranzutreiben.

Bei der Massnahme zur Lenkung der Besuchenden ist das vom Kanton Obwalden mit Finanzmitteln der Neuen Regionalpolitik bereits unterstützte Projekt "Audiotour Lungern" mitzubetrachten.

### **3.11 Formelles**

Es wird empfohlen, die Dokumente einer Schlussprüfung zu unterziehen, um noch vorhandene Fehler und Unstimmigkeiten zu beheben und um allfällige Ergänzungen aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des Kantons vorzunehmen.

## 4. Fazit und Empfehlungen

Die Gemeinde ist bereit, Bestehendes zu hinterfragen und aufbauend auf heutigen Qualitäten der Siedlung eine Entwicklung anzugehen, die die Siedlungsqualität verbessern wird. Besonders begrüssenswert ist die Abstimmung des Masterplans mit dem Legislaturprogramm 2025 bis 2028 des Gemeinderates.

Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte zielführend und mit der notwendigen Sorgfalt. Die vorliegenden Resultate und der durchgeführte Planungsprozess bilden eine gute Basis für die anstehende Revision der Nutzungsplanung. Die vom Kanton zur Verfügung gestellten Grundlagen (Arbeitshilfe Masterplan, Gemeindedatenblatt 2021, GiSwebtool 2021) wurden als Arbeitsmittel eingesetzt. Es wurde viel planerisch wertvolle Arbeit geleistet.

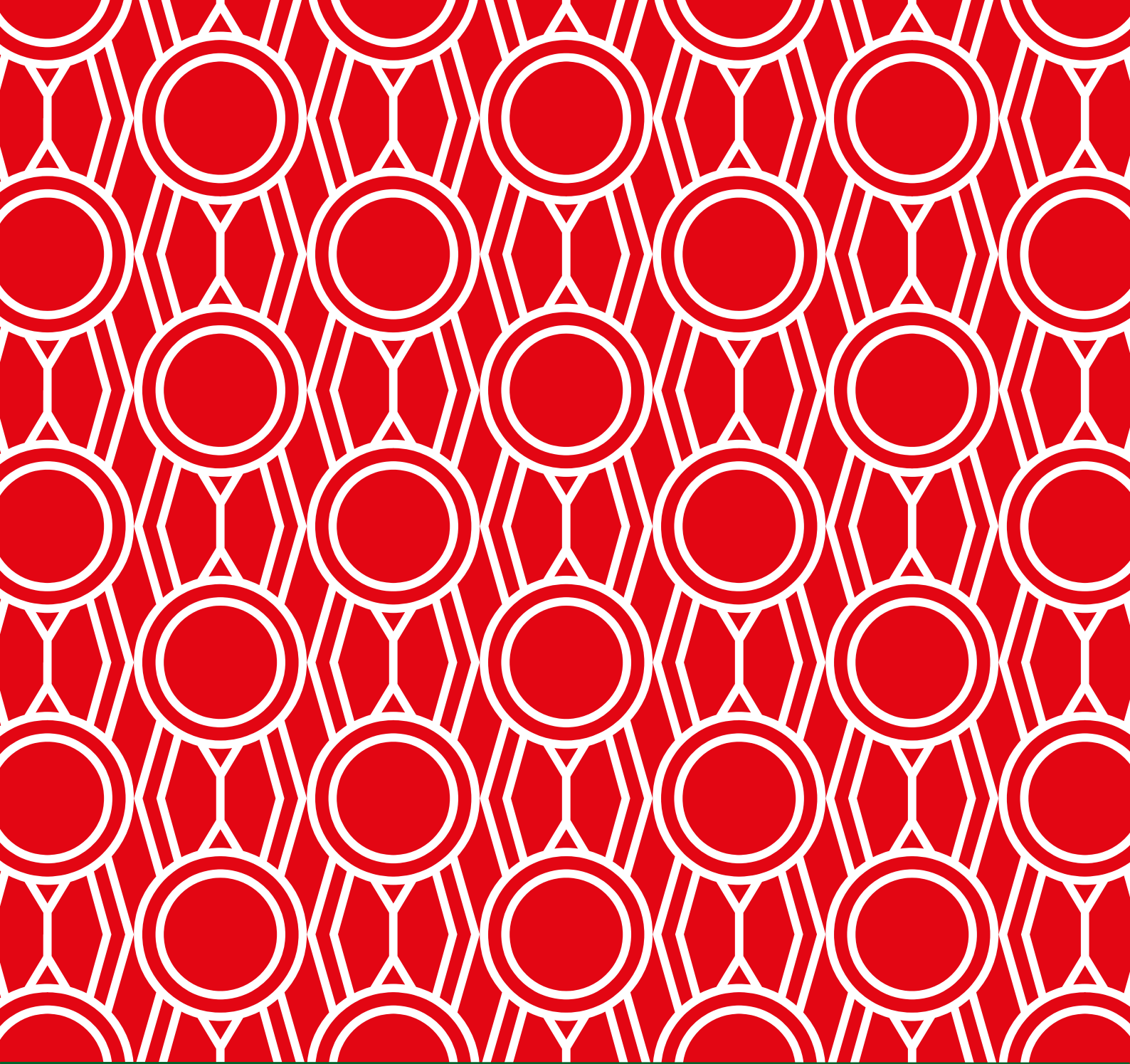
Der Gemeinde ist es sehr gut gelungen, im vorliegenden Masterplan viele anspruchsvolle Aufgaben wie die Innenentwicklung in Zusammenhang mit dem ISOS, die Arbeitsplatzgebietsentwicklung, die Mobilität sowie die Ortskernentwicklung zu behandeln und Entwicklungsabsichten zu formulieren. Die stetige Mitwirkung der Bevölkerung spielt dabei eine zentrale Rolle, was die Gemeinde bereits vorbildlich umgesetzt hat. Auch für die Weiterbearbeitung dieser Themen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird dies von grosser Bedeutung sein.

Die Gemeinde Lungern hat das Potenzial zur Innenentwicklung erkannt und benannt und fördert die Verfügbarkeit der Baulandreserven mit geeigneten Massnahmen. Besonders lobenswert ist ihr Engagement, bereits Gespräche mit verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern geführt zu haben und diesen Austausch auch in der weiteren Bearbeitung fortzusetzen.

Aus kantonaler Sicht ergibt sich insbesondere bei der Zuteilung der Siedlungstypen Anpassungsbedarf, da diese nicht mit dem kantonalen Richtplan 2019 vereinbar sind. Zudem sollte eine detaillierte Umsetzungsstrategie zur Mobilisierung der Baulandreserven erarbeitet werden. Es sollte ein umfassendes Mobilitätskonzept entwickelt werden, das den öffentlichen Verkehr, den Langsamverkehr und die Parkraumbewirtschaftung optimiert. Detaillierte Planungen und Volumenstudien („Ministudien“) sind für Schlüsselprojekte notwendig, um Planungssicherheit zu gewährleisten.

Der Masterplan Lungern bietet eine hervorragende Basis, um eine nachhaltige und qualitätsvolle räumliche Entwicklung der Gemeinde Lungern in den nächsten Jahren zu fördern. Die Arbeiten an der Nutzungsplanung können basierend auf dem vorliegenden Masterplan in Angriff genommen werden. Für Fragen und Unterstützung steht Natascha Kellner (natascha.kellner@ow.ch, 041 666 63 28) persönlich zur Verfügung.





**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

ow.ch