

Geschäft 2

Änderung von Art. 25 BZR "Spezialzone Bruderklausenhof"

Ausgangslage

Während rund 100 Jahren war die Sarnen Schule für Gemeindecrankenpflege mit dem Kurhaus am Sarnersee eine feste und schweizweit bekannte Institution. Nachdem die Schule im Jahr 2010 aus bildungspolitischen Gründen geschlossen wurde, musste die interkantonale Spitex-Stiftung Mitte 2011 die Öffentlichkeit darüber informieren, dass sie sich gezwungen sah, das Kurhaus am Sarnersee per Ende Oktober 2011 zu schliessen. Das Kurhaus für sich allein - ohne Schule - konnte nicht rentabel geführt werden. Alle Bemühungen der interkantonalen Spitex-Stiftung um eine Weiterführung des Hauses scheiterten. 42 Angestellte erhielten Ende 2011 die Kündigung. Verloren ging damit auch eine erhebliche Wertschöpfung für die Gemeinde Sarnen.

In dieser Situation setzte sich ab September 2011 die Stiftung Betagtenheim Obwalden für eine Rettung des Kurhauses ein. Diese führt seit nunmehr rund 35 Jahren erfolgreich die Residenz "Am Schärme" in Sarnen und hat damit grosse Erfahrung in der Beherbergung, Betreuung und Pflege von Betagten. Im April 2012 fusionierten die Stiftung Betagtenheim Obwalden und die interkantonalen Spitex-Stiftung. Mit dem Kurhaus übernahm die Stiftung Betagtenheim Obwalden gleichzeitig auch die sogenannten "Spitex-Zwecke" der interkantonalen Spitex-Stiftung und wurde neu zur "Stiftung Zukunft Alter - Wohnen und Betreuung".



Abbildung 1: Luftbildaufnahme um 1935,
Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/
StiftungLuftbild Schweiz / Fotograf:
Mittelholzer, Walter / LBS_MH03-0877



Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtsplan
Sarnen 1:500, 1956

Bestehende Festlegungen

Das Kurhaus am Sarnersee liegt heute in der "Spezialzone Bruderklausenhof", welche in Art. 25 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) umschrieben ist. Die Spezialzone ist für den Betrieb der Schwesternschule und des Erholungsheims bestimmt. Es sind nur Bauten gestattet, die der Erweiterung der heute bestehenden Nutzung dienen.

Die Spezialzone Bruderklausenhof betrifft die Parzelle Nr. 2760, GB Sarnen. Entlang des Seeufers ist ein 20 Meter breiter Streifen der Grünzone zugeordnet.

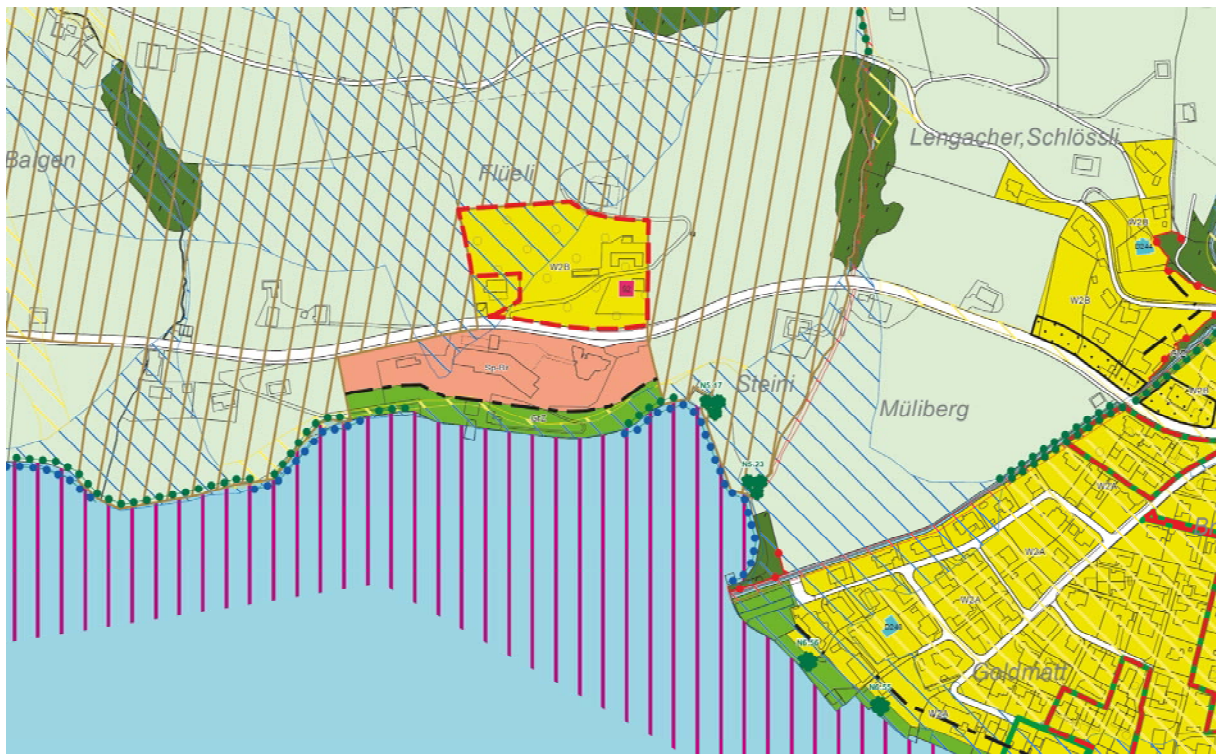


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan 2012

Gesuch der Grundeigentümer

Nachdem bereits seit geraumer Zeit die zukünftige Entwicklung des Kurhauses besprochen wurde, reichte der Stiftungsrat mit Schreiben vom 28. Januar 2016 einen Formulierungsvorschlag für den Art. 25 BZR ein. Die zulässigen Nutzungen in der Spezialzone Bruderklausenhof sollten demnach für Bauten des Kurbetriebs und der Erholung sowie Bildung und gesundheitsverwandte Nutzungen aber auch für Wohnen im Alter mit Serviceleistungen geöffnet werden.

Für die Stiftung Zukunft Alter - Wohnen und Betreuung ist es wesentlich, dass sie in der Spezialzone Bruderklausenhof ihren statutarischen Stiftungszweck umsetzen kann. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Stiftung Zukunft Alter - Wohnen und Betreuung um eine Non-Profit-Organisation handelt. Aufgrund der Rechtsform der Stiftung, welche keine Anteilsinhaber/ Shareholder hat, und deren Gemeinnützigkeit ist jede Spekulation mit dem betreffenden Grundstück ausgeschlossen. Soweit Gewinne erzielt werden, fallen diese zwangsläufig in die Stiftung und können nur im Sinne des Stiftungszwecks verwendet werden.

Die Stiftung Zukunft Alter - Wohnen und Betreuung will das Kurhaus am Sarnersee erhalten und weiter entwickeln. Obwohl die finanzielle Situation des Kurhauses laufend verbessert werden konnte, zeigt sich, dass der Kurbetrieb für sich allein nicht rentabel ist. Dies insbesondere wenn an der bisherigen Politik der moderaten Preise festhalten wird. Es ist die erklärte Absicht von Stiftungsrat und Geschäftsleitung, dass ein Aufenthalt im Kurhaus auch in Zukunft für alle erschwinglich sein soll. Mit der Öffnung für zusätzliche Nutzungen in der Spezialzone soll eine nachhaltige Finanzierung durch weitere, verwandte Aktivitäten erreicht werden. Welche Art von Nutzung ist derzeit noch nicht klar, da verschiedene Abklärung laufen.

Änderungen Art. 25 Bau- und Zonenreglement

Art. 25 des Bau- und Zonenreglements vom 25. November 2012 soll wie folgt geändert werden:

Bestehende Formulierung	Neue Formulierung
1 Die Spezialzone Bruderklausenhof ist für den Betrieb der Schwesternschule und des Erholungsheimes bestimmt.	1 In der Spezialzone Bruderklausenhof sind neben Bauten des Kurbetriebs und der Erholung auch Bauten für verwandte Nutzungen wie Gesundheitsvorsorge, Bildung, Wohnen mit Service oder Kliniken zulässig.
2 Es sind nur Bauten gestattet, die der Erweiterung der heute bestehenden Nutzung dienen.	-
3 Geschossflächenziffer, Abstände usw. legt der Einwohnergemeinderat im Einzelfall fest.	2 Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Abstände usw. legt der Einwohnergemeinderat auf Empfehlung des Fachgremiums nach Vorliegen eines Vorprojektes im Einzelfall fest. Die Kosten des Fachgremiums sind durch den Gesuchsteller zu tragen.
4 Der Eingliederung ins Landschaftsbild ist grosse Beachtung zu schenken. Der Einwohnergemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung Auflagen festlegen.	3 Der Eingliederung ins Landschaftsbild ist grosse Beachtung zu schenken. Der Einwohnergemeinderat legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diesbezügliche Auflagen fest.

Erwägungen:

In der 120-jährigen Geschichte des Ortes änderten sich die Nutzungen mehr als ein Mal. Ausbildungsstätte für Krankenpflege, Trinkerheilstalt, Kurhaus sowie Betagtenheim waren schon möglich und zeigen die Dynamik der Vorsorge und Gesundheitspflege der jüngeren Schweizer Geschichte auf.

Mit der Anpassung der Nutzungsvorschriften sollen dieser für Sarnen wichtigen Institution gute Rahmenbedingungen geschaffen werden, um sich im dynamischen und regulatorisch anspruchsvollen Umfeld erfolgreich positionieren zu können.

Die vorgesehenen Änderungen der Zonenvorschriften betreffen lediglich die zulässigen Nutzungen. Mit den Konkretisierungen zum Planungsverfahren kann für Neubauten eine gute Eingliederung in die Landschaft sichergestellt werden.

Erläuterungen zur Änderung von Art. 25 BZR

Umschreibung des Zwecks

Der Nutzungszweck soll im Sinn der Gesuchstellerin geöffnet werden. Absatz 1 beschreibt die zulässigen Nutzungen nicht abschliessend.

In einem untergeordneten Mass sollen Bildungsangebot bzw. –nutzungen ermöglicht und insbesondere Wohnangebote zugelassen werden. Die Spezialzone soll nicht zur reinen Wohnzone werden können.

Absatz 2 wird gelöscht. Die Einschränkung ist nicht mehr notwendig. Zulässig sind Neubauten wie auch Ersatzbauten im Rahmen der zulässigen Nutzungen.

Beschränkung der Baumasse

Auf die Festlegung einer Geschossflächenziffer kann verzichtet werden. Einerseits handelt es sich um eine Spezialzone, bei der die verträgliche Nutzung einzelfallweise bestimmt werden muss und andererseits sieht das neue Baugesetz keine Nutzungsziffern mehr vor.

Auch die Gebäudeabmessungen sind einzelfallweise zu bestimmen. Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass die wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen zu grossen Gebäuden führen. Die maximalen Gebäudeabmessungen sind abhängig von der Qualität der Bauten und deren Einordnung in die Landschaft.

Gestaltungs- und Eingliederungsvorschriften

Es gelten die allgemeinen Anforderungen an die Einordnung gemäss Art. 37 BauG und Art. 46 BZR. Die Anforderungen werden nicht erhöht, wie dies z.B. mit einem Quartierplan der Fall wäre. Die Beurteilung durch das Fachgremium Ortsbild garantiert aber eine gute Eingliederung der Bauten wie auch einen sorgsamen und bewussten Umgang mit dem Aussenraum. Da das Fachgremium Ortsbild bereits Vorprojekte beurteilt, kann ein Projekt noch massgeblich beeinflusst werden.

Verfahrensablauf

Vorprüfung

Die Änderung der Vorschriften für die Spezialzone Bruderklausenhof (Art. 25 BZR) wurden dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement (BRD) zur Prüfung eingereicht. Das BRD nahm mit Schreiben vom 11. August 2016 Stellung. Aufgrund der Vorprüfung wurden die Unterlagen ergänzt.

Mitwirkungsverfahren

Die Änderung von Art. 25 BZR lag vom 14. Oktober bis 14. November 2016 zur Mitwirkung auf. Die Bevölkerung konnte Eingaben zuhanden des Einwohnergemeinderates formulieren. Es gingen keine Eingaben dazu ein.

Öffentliche Auflage

Der Einwohnergemeinderat beschloss am 9. Januar 2017 die Änderung des Bau- und Zonenreglements zur öffentlichen Auflage freizugeben.

Die Änderung wurde während 30 Tagen, vom 13. Januar bis 13. Februar 2017 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Beschluss

Mit Beschluss vom 20. März 2017 verabschiedete der Einwohnergemeinderat das Geschäft zur Beschlussfassung an die Gemeindeversammlung.

Genehmigung

Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Änderung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Der Entscheid des Regierungsrates wird im Amtsblatt publiziert und wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig.

Umsetzung der kommunalen Planungsinstrumente

Masterplan und Strategie der räumlichen Entwicklung machen keine konkreten Aussagen zur Entwicklung der Spezialzone Bruderklausenhof.

Nachweis über die Berücksichtigung der Anliegen des Bundes

Bezüglich der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art.1 und Art. 3 RPG) kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Änderung keine grundsätzlich neuen räumlichen Auswirkungen verbunden sind. Da die Spezialzone gut einsehbar ist, sind der Einordnung von Ersatz- und Neubauten in die Landschaft grosse Bedeutung beizumessen.

Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft wird durch die Änderung nicht geschmälert.

Beschlussesantrag:

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst:

Der Änderung von Art. 25 des Bau- und Zonenreglements wird zugestimmt.

Sarnen, 9. Mai 2017

Namens der Einwohnergemeindeversammlung Sarnen

Der Gemeindeschreiber:

Max Rötheli