Wohn-strategie Sarnen

sarnen

Wohnraum für die Gemeinde Sarnen



Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Sarnen
Rütistrasse 8
6060 Sarnen

Projektteam

c/o urbanista.ch AG
Binzallee 4
8055 Zürich

Redaktionelle Bearbeitung:
Simon Eggimann
Marion Zängerle

Illustration:
Michael Nievergelt

Gestaltung & Lektorat:
Anna Paulina Graf

Verabschiedet durch den Einwohnergemeinderat Sarnen
März 2025

Inhalt

Vorwort 5

Ausgangslage 7

Strategie 13

I Grundsätze der Wohnraumentwicklung in Sarnen 15
II Prozesse und Verfahren 19
III Beteiligung, Zusammenarbeit und Kommunikation 23
IV Areale und Entwicklungspotenziale 27

Vorwort

Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Der knappe Wohnraum und die steigenden Preise sind in der ganzen Schweiz ein Thema und betreffen auch die Gemeinde Sarnen. Als gleichzeitig attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde ist der Druck im Wohnungsmarkt bei uns deutlich spürbar. Es ist für viele Bevölkerungsschichten zunehmend eine Herausforderung, passenden Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen zu finden.

Der Einwohnergemeinderat will dieser Entwicklung nicht tatenlos zusehen und hat deshalb beschlossen, eine Wohnstrategie für die Gemeinde Sarnen zu erarbeiten. Diese beinhaltet klare Zielsetzungen zur Entwicklung des Wohnraums in Sarnen und enthält konkrete Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele. Die Strategie ist ganzheitlich aufgebaut und beinhaltet sowohl Aspekte, deren Umsetzung in erster Linie bei der Gemeinde liegt, als auch Vorschläge für ein konstruktives Miteinander von privaten und öffentlichen Akteurinnen und Akteuren aus dem Bereich der Wohnraumentwicklung.

Ich bin überzeugt, dass es uns damit gelingt, in Sarnen weiterhin attraktive Bedingungen zum Wohnen anbieten zu können und freue mich auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit zugunsten von bezahlbarem und nachfrageorientiertem Wohnraum.

Jürg Berlinger, Gemeindepräsident

Ausgangslage

Die Gemeinde Sarnen ist in Zusammenhang mit dem Thema Wohnen aktuell und in den kommenden Jahren mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Steigende Preise für Mieten und Wohneigentum, die Innenentwicklung und die Alterung der Bevölkerung sowie geänderte Wohnbedürfnisse und neue Wohn- und Lebensmodelle verlangen strategische Aussagen zur Weiterentwicklung des Wohnraums. Sarnen ist damit nicht allein – ähnliche Entwicklungen sind schweizweit festzustellen. Wie viele Zentrumsgemeinden wird sich Sarnen im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton Obwalden aber aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums verstärkt mit diesen Herausforderungen auseinandersetzen müssen. Erste Aspekte adressiert die Gemeinde Sarnen in ihrem Leitbild. Weiter geht auch das Räumliche Entwicklungskonzept REK Sarnen auf die Wohnraumthematik ein. Da sich verschiedene wohnpolitische Elemente jedoch nicht räumlich abbilden lassen, besteht der Bedarf an einer zusätzlichen Wohnstrategie. Sie wird vom Einwohnergemeinderat verabschiedet und ist ein behördenverbindliches Dokument.

Die Wohnstrategie als politischer Auftrag

Die Gemeinde Sarnen verfügte bisher über keine Wohnstrategie. Im Leitbild der Gemeinde sind aber bereits mehrere Ziele mit Bezug zur Wohnpolitik verankert. Das Kapitel «Wohnen und Bevölkerung» wird mit folgender Vision eröffnet:

> *«Eine ausgewogene Altersstruktur, der soziale Zusammenhalt und ein hohes Engagement für die Dorfgemeinschaft zeichnet Sarnens Bevölkerung aus. Mit dem weiteren Bevölkerungswachstum sind diese Qualitäten ebenso zu bewahren wie die Verbundenheit mit dem Lebensraum.»*

Die Vision «Wohnen und Bevölkerung» wird im Leitbild mit Zielen, Stossrichtungen und Massnahmen ausformuliert, welche nachfolgend aufgeführt sind. Sie gelten auch für die Wohnstrategie und geben dieser einen klaren politischen Auftrag.

Ziele

Z1 *Sarnen strebt eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur an.*

Z2 *Sarnen fördert Wohnangebote für unterschiedliche Anspruchsgruppen. Die Ortsteile sind in ihren spezifischen Stärken weiterzuentwickeln:*
- *Sarnen Dorf mit kleinstädtischem Kern für unterschiedliche Wohnbedürfnisse,*
- *Kägiswil, Stalden und Ramersberg als Dörfer im ländlichen Raum,*
- *Wilen mit attraktiver Wohnlage am See.*

Z3 *Sarnen strebt bis 2030 eine massvolle, kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung auf rund 11'500 Personen an. Die Bevölkerungszunahme stimmen wir mit der Infrastrukturentwicklung ab.*

Z4 *Sarnen zeichnet sich durch ein vorbildliches soziales Zusammenleben aus, das von gegenseitiger Toleranz und Wohlwollen geprägt ist.*

Stossrichtungen

S1 *Sarnen fördert familienfreundliche Strukturen im ganzen Siedlungsgebiet.*

S2 *Für unterschiedliche Haushaltsformen verfügt Sarnen über ein bezahlbares Wohnangebot.*

S3 *Wir unterstützen den genossenschaftlichen Wohnungsbau.*

S4 *Eine qualitätsvolle, nachhaltige Ortsentwicklung steht über den kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen.*

S5 *Die Ressourcen aktiver Seniorinnen und Senioren werden ins Gemeindeleben eingebunden.*

Massnahmen

M1 *Bei Quartierentwicklungen wird ein Bevölkerungskonzept (Sozialkonzept) gefordert. Die Gemeinde nimmt dabei eine Steuerungsfunktion wahr und handelt mit den Investoren aus, für welche Zielgruppen Wohnungen angeboten werden.*

M2 *Wir überprüfen unsere strategische Reserve der öffentlichen Zone im Gebiet Feld hinsichtlich einer möglichen Nutzung als Wohngebiet.*

M3 *Wir fördern und initiieren Projekte für den Austausch zwischen den Generationen und Kulturen (z.B. KISS, Kulturennetz).*

Bestehende und künftige wohnpolitische Tätigkeiten

Betrachtet man die Liegenschaften der Gemeinde Sarnen, ist in der Objektliste der Immobilienstrategie von 2022 ein Objekt mit Wohnnutzung (Gerbihaus) aufgeführt. Die Übersicht der Immobilien weist bei drei Gebäuden die Nutzungsart «Wohnen» aus.

Daneben ist die Gemeinde Sarnen Grundeigentümerin der noch unbebauten Parzellen Nrn. 2768 (Feld) sowie 254 (Marktplatz), die als Baulandreserve ein Potenzial für die künftige wohnpolitische Tätigkeit darstellen.

Die Gemeinde Sarnen besitzt Stand heute wenig Immobilien, in denen sie das Wohnraumangebot selbstständig und aktiv steuern kann. Die Wohnstrategie zeigt Möglichkeiten und Stossrichtungen auf, wie die Gemeinde Sarnen das Wohnraumangebot trotz dieser Ausgangslage künftig aktiv mitgestalten kann und soll.

Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Sarnen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen und betrug Ende 2022 10‘687 Einwohnende. Das Wachstum war mit 11 % Wachstum in den letzten 15 Jahren etwas geringer als im gesamten Kanton Obwalden mit 13,8 %. Es war nicht in allen Ortsteilen gleich ausgeprägt, was mit deren Grösse und Lage zusammenhängt. In den letzten 15 Jahren war das absolute Wachstum in Sarnen Dorf am grössten. Insbesondere in kleineren Ortsteilen fallen Überbauungsprojekte prozentual jedoch stark ins Gewicht.

Der Kanton Obwalden prognostiziert für Sarnen zwischen 2019 und 2034 eine jährliche Wachstumsrate von 0,8 %. Das sind insgesamt 1‘300 zusätzliche Einwohnende, die in Sarnen leben werden, was einem Bedarf von 40 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr entspricht. Insgesamt bedeutet das, dass Sarnen weiterhin mit einer etwa ähnlichen Rate wie in den letzten 15 Jahren weiterwachsen wird. Ab 2035 nimmt das jährliche Wachstum kantonal gemäss Referenzszenario kontinuierlich bis auf 0,2 % im Jahr 2050 ab (Abbildung 1).

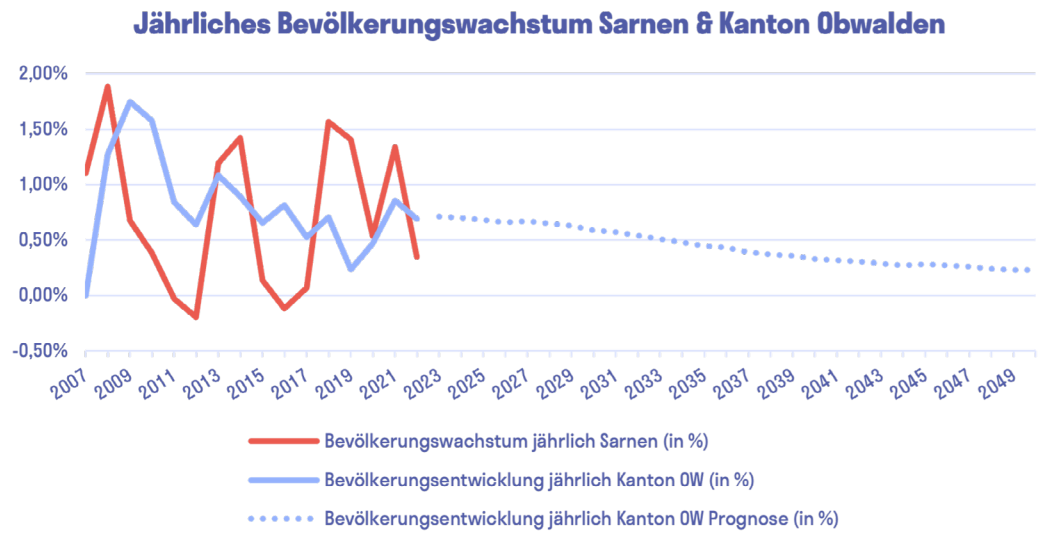


Abbildung 1: Bevölkerungswachstum der vergangenen 15 Jahre in der Gemeinde Sarnen und im Kanton Obwalden sowie Prognose bis 2050. Quellen: Gemeinde Sarnen, Kanton OW und BFS (2023).

Auch in Sarnen wird der Anteil an älteren Menschen deutlich zunehmen. Zur Alterung der Bevölkerung sind Prognosen für den Kanton Obwalden verfügbar. Während der Anteil der unter 15-Jährigen Bevölkerung leicht rückläufig ist, nehmen die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen stark zu. Der Anteil der über 65-Jährigen nimmt im betrachteten Zeitraum zwischen 2019-2034 von rund 19 % auf 27 % zu. Ein noch grösserer Anstieg wird bei den über 80-Jährigen erwartet. Deren Anteil wird sich von 5 % auf knapp 9 % im Jahr 2034 annähernd verdoppeln (Abbildung 2).

Mit ihrer Steuerpolitik ziehen die Gemeinde Sarnen und der Kanton Obwalden Einwohnende mit einem hohen Einkommen an. Das durchschnittliche steuerbare Einkommen lag 2019 bei CHF 104‘000.- in Sarnen. Das ist im Verhältnis zum Kanton Obwalden (CHF 73‘000.-) und zur Gesamtschweiz (CHF 63‘000.-) sehr hoch.

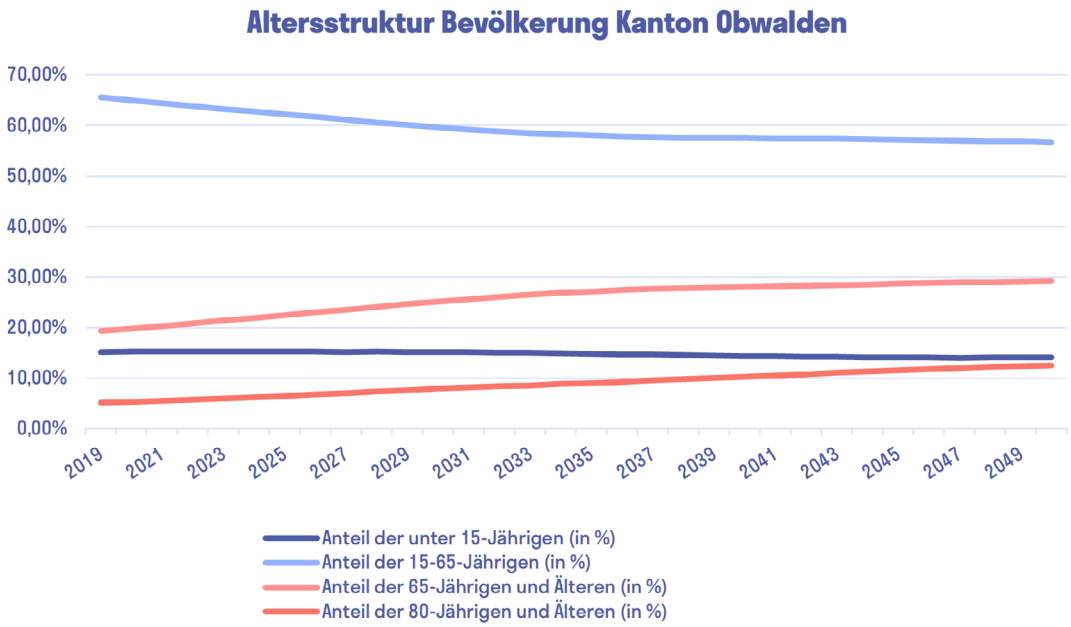


Abbildung 2:
Prozentuale Anteile von verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Kanton Obwalden zwischen 2019 und 2050. Quelle: BFS (2023).

Wohnverhältnisse

In Sarnen leben durchschnittlich 2,26 Personen pro Haushalt, was etwas über dem schweizerischen Durchschnitt von 2,19 liegt. Am häufigsten sind Haushalte mit 1 oder 2 Personen (je ca. ein Drittel). Das zeigt auf, dass der Anteil an potenziellen Familienhaushalten unter einem Drittel liegt. Für den gesamten Kanton Obwalden liegt der Anteil an Paarhaushalten mit Kind(ern) bei 25,7 % und damit über dem schweizerischen Durchschnitt von 24,3 %. In Sarnen liegt der Anteil an Bewohnenden in Einfamilienhäusern bei 22,7 %. Der schweizweite Durchschnitt ist 26,4 %. Im Kanton Obwalden gibt es sowohl Gemeinden wie Engelberg, Kerns, Sachseln und Alpnach, die diesbezüglich einen niedrigeren Anteil aufweisen (ungefähr 20 %), als auch Giswil und Lungern mit einem Anteil von über 30 %.

Ein weiterer untersuchter Faktor ist die Belegung der Wohnungen. Der Wohnkalkulator Sarnen bezeichnet per Ende 2020 5 % der Wohnungen in Sarnen als überbelegt und 29 % als unterbelegt. Als überbelegt gilt eine Wohnung, in der die Haushaltsgrösse mindestens der Zimmerzahl entspricht (z. B. 2-Zimmerwohnung für 2 Personen). Eine Wohnung ist unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Haushaltsgrösse um mindestens drei Einheiten übersteigt (z. B. 5-Zimmerwohnung für 2 Personen). Der Wohnkalkulator Sarnen gibt für Ende 2020 einen Flächenverbrauch pro Kopf von 51,0 m^2 an. Das liegt etwas über dem Durchschnitt für den Kanton Obwalden mit 49,0 m^2. Ebenso liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 46,3 m^2 (Stand 2020).

Wohnraum

Der hohe Platzverbrauch dürfte nicht ausschliesslich mit den Platzbedürfnissen der Bevölkerung zusammenhängen, sondern auch vom angebotenen Wohnraum beeinflusst werden. Eine Auswertung der Raiffeisenbank Obwalden lässt darauf schliessen, dass mehr Menschen mit einer kleinereren Wohnung zufrieden wären, als sie wohl schlussendlich beziehen. Darauf deutet das Missverhältnis zwischen den nachgefragten Mindestzimmerzahlen und den angebotenen Zimmerzahlen hin. Es wünschen sich fast doppelt so viele Menschen eine Wohnung mit 1-2 Zimmern wie effektiv angeboten werden (Abbildung 3). Bei den 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen übersteigt hingegen das Angebot die Nachfrage um ca. ein Drittel. Wie in der ganzen Schweiz zeigt sich auch in Sarnen eine Tendenz zur Stapelung von Wohnflächen. Zwischen 2010 bis 2016 wuchs insbesondere und fast ausschliesslich der Anteil an Mehrfamilienhäusern. Ende 2020 befanden sich 62 % aller Wohnungen beziehungsweise Haushalte in Mehrfamilienhäusern und 19 % in Einfamilienhäusern.

Die Median-Wohnfläche in der Gemeinde liegt bei 105 m² pro Wohnung. Der Mittelwert liegt sogar bei 114 m², was darauf hinweist, dass es eine kleine Anzahl sehr grosser Wohnungen gibt. Zudem lässt er sich auch mit dem schweizerischen Mittel vergleichen, das bei 99 m² liegt. Der Median der Wohnfläche pro Wohnung schlägt insbesondere in Wilen (120 m²) und Ramersberg (115 m²) nach oben aus.

Wohnangebot

Die Mieten sind wie in der ganzen Schweiz auch im Kanton Obwalden angestiegen. Über den gesamten Wohnungsbestand gesehen liegen die Mieten im Kanton Obwalden mit einem Mietpreis von CHF 14.50 pro m² etwas unter dem schweizerischen Durchschnitt von CHF 16.50 pro m². Werden die durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Obwalden mit dem schweizerischen Durchschnitt abgeglichen, zeigt sich eine ziemlich parallele Entwicklung.

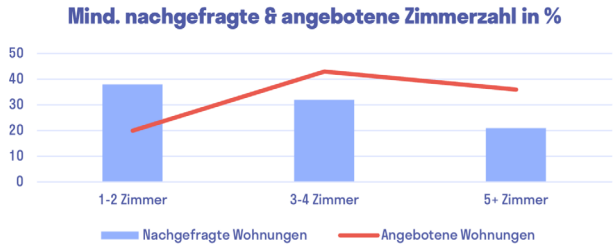


Abbildung 3:
Gegenüberstellung von nachgefragten und angebotenen Wohnungen nach Zimmerzahl in Sarnen. Quelle: Raiffeisenbank Obwalden (2021).

Jahr	Ø-Mietpreise Obwalden	Ø-Mietpreise Schweiz	Anteil in %
2000	1'046	1'059	97,99 %
2010	1'266	1'284	98,60 %
2021	1'365	1'393	98,77 %

Tabelle 1:
Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Obwalden und in der Schweiz. Quelle: BFS (2022).

Leicht überdurchschnittliche Mietpreise lassen sich bei Neubauten aus den letzten 10 Jahren beobachten, wenn die Daten nicht auf die Zimmerzahl oder m² bezogen werden. Die statistische Datenlage ermöglicht nur ein Fazit unter Vorbehalt: Die Werte könnten darauf hindeuten, dass in den letzten Jahren in Obwalden überdurchschnittlich viel grosser Wohnraum (im Vergleich zur gesamten Schweiz) mit entsprechend hohen Mietpreisen entstanden ist.

Beim Wohneigentum ist ebenfalls eine klare Preissteigerung vorhanden. Wird als Referenz die gesamte Schweiz angeschaut, ist die Entwicklung der Eigenheimpreise im Kanton Obwalden mit dem schweizerischen Durchschnitt vergleichbar. Spezifisch für Sarnen liegt der geschätzte Transaktionspreis für Einfamilienhäuser über dem Durchschnitt des Kantons Obwalden und der Schweiz (Abbildung 4). Die Leerwohnungsziffer lag 2022 in Sarnen bei 0,1 % (2021: 0,3 %), während der Anteil leerstehender Wohneinheiten des Wohnungsbestands kantonal bei 0,5 % (2021: 1 %) und schweizweit sogar bei 1,3 % (2021: 1,5 %) lag.

Immobilienpreise und Mieten

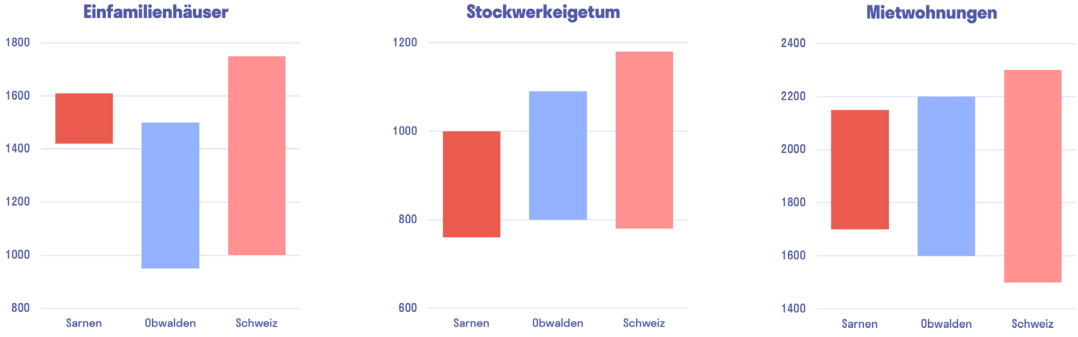


Abbildung 4:
Geschätzter Transaktionspreis in CHF 1'000, typisches Objekt, 50%-Prognoseintervall. Quelle: Raiffeisenbank Obwalden (2022).

Strategie

Die Ausganglage zeigt auf, dass in der Gemeinde Sarnen in unterschiedlichen Teilbereichen des Themas Wohnen Handlungsbedarf besteht. Antworten müssen insbesondere hinsichtlich einer grösseren Anzahl an kleinen Wohnungen, dem Umgang mit dem hohen Nachfragedruck bei Einfamilienhäusern oder der Verfügbarkeit von kostengünstigem Wohnraum gefunden werden. Die Umsetzung in die Praxis kann dabei nur erfolgreich und qualitativ hochwertig erfolgen, wenn ein gutes Zusammenspiel von verschiedenen Akteurinnen und Akteuren besteht.

Die Wohnstrategie Sarnen verfolgt deshalb einen ganzheitlichen Ansatz, wobei in unterschiedlichen Handlungsfeldern Ziele und Massnahmen definiert werden. Weil diese dadurch innerhalb der Gemeinde in unterschiedliche Zuständigkeitsbereiche fallen, ist auch die Umsetzung und das Monitoring der definierten Ziele und Massnahmen von zentraler Bedeutung.

Ziele und Massnahmen in mehreren Handlungsfeldern

Die Wohnstrategie der Gemeinde Sarnen formuliert Ziele und Massnahmen für eine zukunftsfähige Wohnpolitik in Sarnen. Die Ziele sind in Ergänzung zu den im Leitbild der Gemeinde Sarnen enthaltenen Zielen sehr spezifisch formuliert, was deren Umsetzung erleichtern soll. Auch die Massnahmen sind möglichst konkret und umsetzungsorientiert formuliert. Die Ziele und Massnahmen gliedern sich so, dass sie zunächst eher allgemein sind und dann spezifischer werden. Einige Massnahmen können bestimmten Gebieten klar zugeordnet werden. Wo dies möglich ist, sind diese Gebiete beispielhaft aufgeführt und es werden weitere Aspekte zur Umsetzung ergänzt. Die Massnahmen sollen jedoch meist nicht nur in diesen Gebieten implementiert werden. Vielmehr sind sie als Prioritäten zu betrachten und können auch andernorts ausgedehnt werden.

Umsetzung

Ein politisches Gremium (Wohnpolitikausschuss) auf der Ebene des Einwohnergemeinderats bestehend aus den verantwortlichen Gemeinderäten und Gemeinderätinnen Bau/Raumentwicklung, Liegenschaften/Umwelt und Gesellschaft/Gesundheit ist politisch für die Umsetzung der Wohnstrategie verantwortlich. Zentral ist dabei die Verankerung der Massnahmen in den jeweiligen Legislaturzielen der Departemente. Die fachliche Hauptverantwortung liegt beim Fachbereich Bau/Raumentwicklung. Ein technisches Gremium (Wohnfachausschuss) auf Fachebene garantiert einen regelmässigen Austausch zwischen den Departementen.

Monitoring

Der Fachbereich Bau/Raumentwicklung dokumentiert im Rahmen des Geschäftsberichts den Stand der Wohnraumentwicklung und die Umsetzung der in der Wohnstrategie enthaltenen Massnahmen.

Handlungsfeld I

Grundsätze der Wohnraum-entwicklung in Sarnen

Die Gemeinde Sarnen steuert ihre Wohnraument-wicklung aktiv, fördert kostengünstigen Wohnraum und setzt sich für vielfältige Wohnformen ein.



1.5 Förderung von altersgerechtem Wohnraum



Sarnen Ost liegt sehr nahe an Bahnhof und Dorfkern und besitzt hervorragende Versorgungsmöglichkeiten in Fussdistanz. Viele der neueren Wohnüberbauungen sind bereits heute zumindest teilweise hindernisfrei und verfügen beispielsweise über einen Lift. Das REK Sarnen sieht in diesem Gebiet altersgerechten Wohnraum vor.



Die **Goldmatt** weist einen hohen Anteil an EFH aus, die sanft transformiert werden können. Bei vielen Eigentümerschaften dürften altersgerechter Wohnraum und ein grosser Wohnflächenverbrauch ein Thema sein. Die Menschen sollen in ihrem Quartier weiterwohnen können, was aufgrund der fussläufigen Distanz zum Dorfkern auch hinsichtlich der Versorgung sinnvoll ist.

1.7 Förderung von Familienwohnen und anderen gemeinschaftlichen Wohnformen



Die **Hofmatt** grenzt direkt an die Schulanlagen von Sarnen an und eignet sich dadurch optimal für familiengerechten Wohnraum. Die Kinder erreichen die Schule, die Sportanlagen oder das Seefeld sicher und in kurzer Distanz zu Fuss oder mit dem Velo.



In Sarnen Ost liegt der Fokus für Familienwohnen und andere gemeinschaftliche Wohnformen auf dem Neubaugebiet **Feld**. Die Gemeinde hat hier als Grundeigentümerin gute Möglichkeiten, Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen und kann diese Qualitäten von den Baurechtnehmenden einfordern.

mögliche Quartiere

Die Gemeinde Sarnen befähigt sich, auf die Verfügbarkeit von Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen Einfluss zu nehmen.

1.1 Umsetzung von konkreten Massnahmen

Die Gemeinde nimmt mithilfe verschiedener in dieser Strategie aufgeführter Massnahmen Einfluss auf die Wohnraumentwicklung.

1.2 Verankerung als Querschnittsthema

Das Thema Wohnraum betrifft verschiedene Departemente der Gemeindeverwaltung Sarnen. Es wird deshalb bereichsübergreifend bearbeitet. Dazu wird der Fachausschuss Wohnen mit Vertretenden der Departemente gebildet, der sich regelmässig zum Austausch über wohnraumrelevante Themen trifft. Zur Koordination und Federführung bei der Umsetzung der Wohnstrategie wird eine verantwortliche Stelle innerhalb der Gemeindeverwaltung definiert.

1.3 Ressourcen einsetzen

Die Gemeinde setzt personelle und finanzielle Ressourcen ein, um in diesem Thema aktiv zu sein und Massnahmen ergreifen und umsetzen zu können.

Die Gemeinde Sarnen fördert vom Markt nicht angebotenen gemeinnützigen Wohnraum.

1.4 Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird gefördert. Dazu werden für die Entwicklung von gemeindeeigenem Bauland geeignete Partnerschaften, z. B. mit Wohnbaugenossenschaften angestrebt.

Die Gemeinde Sarnen setzt sich für altersgerechten Wohnraum ein.

1.5 Förderung von altersgerechtem Wohnraum

Die Gemeinde setzt sich für die Schaffung und Verfügbarkeit von altersgerechtem Wohnraum ein, insbesondere auch in den Ortsteilen.

1.6 Soziale Faktoren von Wohnen im Alter berücksichtigen

Im Zusammenhang mit altersgerechtem Wohnraum sind Versorgungsmöglichkeiten (z. B. Lieferdienst), Gesundheitsversorgung (z. B. Spitex) und weitere Aspekte zum Leben im Alter (z. B. aufsuchende Altersarbeit) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Sarnen engagiert sich für einen breiten Wohnungsmix und insbesondere für grosse Wohnungen für Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohngemeinschaften – auch bei privaten Wohnbauprojekten.

1.7 Förderung von Familienwohnen und anderen gemeinschaftlichen Wohnformen

Die Gemeinde unterstützt Planende bei der Schaffung von grossen Wohnungen oder Erweiterungsbauten, welche Wohnraum für Familien, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohngemeinschaften bieten. Sie sensibilisiert für diese Potenziale und bringt ihr Fachwissen in die Planung ein.

Der Wohnraum kommt Menschen zugute, die ihren Lebensmittelpunkt in Sarnen haben.

1.8 Erstwohnsitze fördern

Der Bau von Zweitwohnungen soll nicht aktiv gefördert werden. Nach Möglichkeit sollen Besitzende von Zweitwohnsitzen beispielsweise im persönlichen Gespräch zur Verlegung des Hauptwohnsitzes motiviert werden.

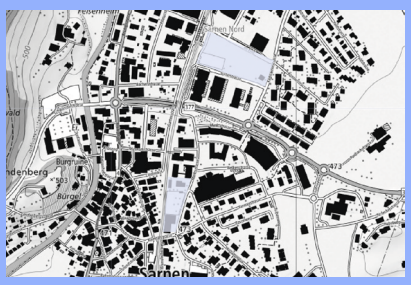
Handlungsfeld II

Prozesse und Verfahren

Die Gemeinde Sarnen lenkt die räumliche Entwicklung im Wohnungswesen bewusst und vorausschauend.



2.3 Vorgaben für Quartierpläne definieren



In folgenden Gebieten sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen:

- Im Feld beim Bahnhof Sarnen Nord und der Marktplatz (grösstenteils gemeindeeigenes Land) im Gebiet Türlacher.



- In Sarnen Ost das Gebiet Feld (gemeindeeigenes Land).

2.5 Sorgfältiger Umgang mit Anreizen zur Innenentwicklung



In **Bitzighofen** soll insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern eine geringe Mehrnutzung (z. B. ein zusätzliches Stockwerk) ohne Verdrängung möglich sein. Die Zonenbestimmungen sind entsprechend zu formulieren und die zulässigen Mehrnutzungen an Bedingungen zu knüpfen.



Im **Türlacher** zeichnet sich aufgrund der zentralen Lage eine Verdrängung ab. Einerseits soll die Lagegunst zur Innenentwicklung genutzt und andererseits der heute vorhandene kostengünstige Wohnraum erhalten werden. Der zusätzliche Entwicklungsspielraum muss mit viel Augenmass geplant werden.

mögliche Quartiere

Die Gemeinde Sarnen differenziert mit ihren planerischen Instrumenten die Wohnraumentwicklung in den Ortsteilen und Quartieren.

2.1 Wohnraumbedarf prüfen & abgleichen

Die Gemeinde kennt ihren Wohnraumbedarf für die kommende Nutzungsplanperiode und gleicht ihn mit den ausgewiesenen Wohnraumpotenzialen ab. Die Inhalte des REK Sarnen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision umzusetzen.

2.2 Vorgaben in Ortsplanungsrevision definieren

In der Ortsplanungsrevision sind für unbebaute Potenziale, Mischgebiete und Gebiete mit Quartierplanpflicht Mindest- und Höchstanteile an Wohnnutzungen zu definieren, einerseits um aktuellen Wohnraum zu erhalten und andererseits, um eine Verdrängung des Gewerbes zu verhindern.

Die Gemeinde Sarnen bringt sich bereits im Planungsprozess von Quartierplanverfahren und Arealentwicklungen proaktiv in Bezug zum Wohnraum ein.

2.3 Vorgaben für Quartierpläne definieren

Für Quartierplanungen sind weiterführende Vorgaben zu prüfen. Diese beinhalten z. B. das Anbieten von speziell nachgefragten Segmenten, die Schaffung von Familien- oder Alterswohnungen, Vorgaben zu Mietmodellen, flächensparendes Wohnraumangebot (Anzahl Personen plus 1 als maximal zulässige Wohnungsgrösse), die Erstellung von familiengerechten Alternativen zum EFH etc. In definierten Gebieten wird ein qualitätssicherndes Verfahren für die Entwicklung gefordert.

2.4 Begleitung statt nur Bewilligung

Die Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteurinnen und Akteuren im Wohnungsmarkt erfolgt ab dem Zeitpunkt, ab dem sich eine Entwicklung abzeichnet, regelmässig. So werden Investorinnen und Investoren im gesamten Planungsprozess aktiv begleitet.

Die Gemeinde Sarnen schafft die notwendigen Voraussetzungen, um bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu erhalten.

2.5 Sorgfältiger Umgang mit Anreizen zur Innenentwicklung

Die Zonenvorschriften werden so formuliert, dass die Anreize für Ersatzneubauten tief gehalten werden, insbesondere in Gebieten mit besonders vulnerablen Bevölkerungsgruppen (z. B. ältere oder armutsbetroffene Bewohnende, Familien, weitere). In bestimmten Gebieten sind Vorschriften zu prüfen, welche Anreize für die Weiterentwicklung des baulichen Bestandes bieten, wenn dabei günstiger Wohnraum erhalten oder neu geschaffen wird.

Handlungsfeld III

Beteiligung, Zusammenarbeit und Kommunikation

Die Gemeinde Sarnen ist eine aktive Partnerin zum Thema Wohnraumentwicklung.



mögliche Quartiere

Die Gemeinde Sarnen ist in regelmässigem Austausch mit grösseren Bauträgern, um Ziele und Absichten der Wohnpolitik zu vermitteln und zu verfolgen.

3.1 Wohnforum Sarnen

Die Gemeinde lädt regelmässig zum Wohnforum ein und trifft sich in diesem Rahmen mit zentralen Akteurinnen und Akteuren (Planende, grosse Investorinnen und Investoren, Private mit grossen Entwicklungsreserven, Korporationen und weitere) im Wohnungsmarkt. Die Gemeinde tauscht sich aus zu den Entwicklungen im Themenbereich Wohnen auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene.

Die Gemeinde Sarnen beteiligt die Bevölkerung und die Betroffenen aktiv an der Wohnraumentwicklung.

3.2 Partizipation

Auf übergeordneter (kommunaler) Ebene im Bereich Wohnraumentwicklung sowie bei grösseren Gebietsentwicklungen und Transformationsgebieten garantiert die Gemeinde mit geeigneten Formaten den Einbezug der Bevölkerung bei Entwicklungs-, Sanierungs-, Gestaltungs- und Belebungsprojekten.

Die Gemeinde Sarnen kommuniziert regelmässig zur Weiterentwicklung von Wohnformen und -konzepten.

3.3 Sarnen fördert neue Wohn- und Eigentumsformen durch Information

Es gibt laufend neue Erkenntnisse zu neuen Wohn- und Eigentumsformen wie z. B. Wohneigentum auf Zeit oder Clusterwohnungen. Diese werden in geeigneten Gefässen gegenüber der Bevölkerung kommuniziert.

Handlungsfeld IV

Areale und Entwicklungspotenziale

Die Gemeinde Sarnen engagiert sich in der Wohnbaupolitik, strebt eine nachhaltige Entwicklung ihres Wohnraums an und unterstützt die soziale Durchmischung ihrer Quartiere.



4.1 Abgabe von gemeindeeigenem Land nur im Baurecht an gemeinnützige Bauträger

4.2 Steuerung neu geschaffener Wohnraum auf gemeindeeigenem Land



Die Gemeinde Sarnen besitzt gemeindeeigenes Bauland am **Marktplatz** und im **Feld**. Dort liegen deshalb die Prioritäten für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

4.7 Förderung von Einliegerwohnungen



Die **Goldmatt** eignet sich für diese sanfte Form der Nachverdichtung aufgrund der zahlreichen EFH sehr gut. Die Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Insbesondere Anbauten für Einliegerwohnungen eignen sich optimal für eine sanfte Nachverdichtung.



In **Kägiswil** gibt es ebenfalls mehrere EFH-Gebiete, die sich für diese Form von Transformation eignen. Ziel ist auch hier der Strukturerhalt mit geringer Nachverdichtung.

mögliche Quartiere

Das gemeindeeigene Land wird zugunsten von nachgefragtem Wohnraum entwickelt.

4.1 Abgabe von gemeindeeigenem Land nur im Baurecht an gemeinnützige Bauträger

Sarnen verkauft kein gemeindeeigenes Land, sondern gibt es im Baurecht ab. Die Gemeinde gibt ihr für Wohnraum vorgesehenes Bauland im Baurecht an geeignete gemeinnützige Bauträger, z. B. Wohnbaugenossenschaften oder Korporationen ab.

4.2 Steuerung neu geschaffener Wohnraum auf gemeindeeigenem Land

Um den Wohnflächenverbrauch pro Person bei diesen knapp verfügbaren Immobilien zu begrenzen und kostengünstigen Wohnraum zu sichern, werden den Baurechtsnehmenden Vorschriften zur Kostenmiete und zur Belegung gemacht.

4.3 Kauf von verfügbaren Immobilien prüfen

Um ihren Handlungsspielraum in der Wohnbaupolitik zu vergrössern, prüft die Gemeinde den Kauf verfügbarer Immobilien.

Die Gemeinde Sarnen pflegt den Wohnraum in ihrem Immobilienportfolio sozial nachhaltig.

4.4 Erhalt Immobilienportfolio und angepasste Mietkonditionen

Die Gemeinde will den Umfang ihres Immobilienportfolios erhalten. Sie vermeidet den Abbau von Sozialwohnungen

4.5 Vermietung von Gemeindeliegenschaften

Die Vermietung von Wohnraum in Liegenschaften im Finanzvermögen der Gemeinde erfolgt zur Kostenmiete.

Die Gemeinde Sarnen setzt sich für einen vereinfachten Generationenwechsel in unternutztem Wohnraum ein.

4.6 Wohnungstauschbörse

Die Gemeinde trägt zu einer Lösung (Aufbau oder Mitnutzung und Bekanntmachung einer bestehenden Plattform / Tauschbörse o. ä.) bei, auf der die Sarner Bevölkerung Wohnraum zum Tausch anbieten und finden kann, um einen vereinfachten Generationenwechsel zu ermöglichen.

4.7 Förderung von Einliegerwohnungen

Die Gemeinde begleitet in stark betroffenen Quartieren die Transformation von Einfamilienhäusern und macht betroffene Grundeigentümerschaften auf die Möglichkeiten aufmerksam. Eine neu erstellte Einliegerwohnung kann dabei einen Generationenwechsel ermöglichen.

4.8 Angemessene öffentliche Infrastruktur

4.9 Sozialräumliche Massnahmen



Bitzighofen ist in gewisser Weise ein Satellit und hat diverse sozialräumliche Herausforderungen zu bewältigen. Die Erschliessung mit dem ÖV und für den Fuss- und Veloverkehr sowie angemessene Quartierinfrastrukturen sind erste wichtige Schritte.



Der **Türlacher** ist trotz Zentrumsnähe von mehr sozialräumlichen Herausforderungen betroffen als andere Quartiere von Sarnen. Mit der Jugendbox und zahlreichen öffentlichen Nutzungen existieren bereits wertvolle Angebote, die erhalten und gepflegt werden sollen. Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum sind aufgrund der zentralen Lage ebenfalls zu erwarten.

Die Gemeinde Sarnen setzt sich für den Abbau von Diskriminierungen bestimmter Bevölkerungsgruppen (z. B. Armutsbetroffener, Menschen mit Migrationshintergrund oder Behinderung, älterer Menschen) auf dem Wohnungsmarkt ein.

4.8 Angemessene öffentliche Infrastruktur

Auch weniger beliebte Quartiere werden mit angemessener öffentlicher Infrastruktur ausgestattet. Dies beinhaltet die Neu- und Umgestaltung von Spielplätzen, Grünräumen und Strassenräumen inkl. Beleuchtung. Weiter ist eine gute Erschliessung durch den ÖV sowie ein sicheres und attraktives Fuss- und Velowegnetz zu gewährleisten.

Die Gemeinde Sarnen fördert die soziale Durchmischung in den Quartieren.

4.9 Sozialräumliche Massnahmen

In allen Ortsteilen und Quartieren von Sarnen wird eine integrierte Quartiersentwicklung – also ein Zusammenspiel von räumlichen und sozialen Massnahmen – verfolgt. Vielversprechende Möglichkeiten zur Aufwertung eines Quartiers sind Image & Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Quartierzeitung & -fest) sowie ein Quartierzentrum als Treffpunkt mit unterschiedlichen Angeboten.

urbanista.ch

sarnen