



 **LUNGERN**
innovativ | naturnah | lebenswert

Masterplan Lungern 2023 Bericht

GEMEINDE LUNGERN

19. April 2024



ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖV	Öffentlicher Verkehr
QP	Quartierplan
RPG	Raumplanungsgesetz des Bundes
ÜG	übriges Gebiet

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lungern
Brünigstrasse 66
6078 Lungern

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:
Beschlussfassung:

26. Mai bis 31. Juli 2023
29. April 2024

INFORMATION

Projektnummer: 92006_1
Bearbeitet durch: mb, mw

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINFÜHRUNG	4
1.1.	Zweck des Masterplans	4
1.2.	Vorgehen bei der Erarbeitung	4
1.3.	Öffentliche Information und Mitwirkung	5
1.4.	Kantonale Stellungnahmen und Beschlussfassung Gemeinderat	5
1.5.	Umsetzung und Schlüsselprojekte	6
2.	RAHMENBEDINGUNGEN UND GRUNDLAGEN	7
2.1.	Kantonale Grundlagen	7
2.2.	Kommunale Grundlagen	7
3.	AUSGANGSLAGE & ANALYSE	8
3.1.	Positionierung der Gemeinde	8
3.2.	Ortskernentwicklung	13
3.3.	Innenentwicklung	18
3.4.	Wohnen	25
3.5.	Arbeiten	27
3.6.	Verkehr und Mobilität	29
3.7.	Öffentliche Infrastruktur und Versorgung	31
3.8.	Natur und Landschaft	31
3.9.	Freizeit und Tourismus	34
4.	STRATEGIE	35
4.1.	Positionierung der Gemeinde	35
4.2.	Ortskernentwicklung	35
4.3.	Innenentwicklung	38
4.4.	Wohnen	39
4.5.	Arbeiten	40
4.6.	Verkehr und Mobilität	41
4.7.	Öffentliche Infrastruktur und Versorgung	43
4.8.	Natur und Landschaft	44
4.9.	Freizeit und Tourismus	46

DOKUMENTE MASTERPLAN

- Masterplanbericht, 19. April 2024
- Analyseplan 1:5'000, 19. April 2024
- Masterplankarte 1:5'000, 19. April 2024

BEILAGEN:

- Beilage 1: Übersichtstabelle Ziele und Massnahmen, 19. April 2024
- Beilage 2: Analyse Erdgeschossnutzungen Ortskern, 19. April 2024
- Beilage 3: Analyse Landschaft, 19. April 2024
- Beilage 4: Ortsbilder Lungern und Obsee – Zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS-Empfehlungen, Fachhochschule Graubünden, Chur, Stand 1. Mai 2023

1. EINFÜHRUNG

1.1. Zweck des Masterplans

Strategische Übersicht

Der Masterplan beinhaltet eine strategische Übersicht, wie sich die Gemeinde Lungern in den nächsten rund 15 Jahren räumlich entwickeln soll. Gemäss der «Arbeitshilfe Masterplan» des Kantons Obwalden vom März 2020 werden folgende Anforderungen an den Masterplan gesetzt:

Zitat aus der «Arbeitshilfe Masterplan» des Kantons Obwalden, 2020

«Der Masterplan hat systematisch aufzuzeigen, wie sich das Gemeindegebiet unter der Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Werte künftig räumlich entwickeln soll. Die Gemeinde ist dabei angehalten, die Innenentwicklung aktiv anzugehen und mit wegweisenden Lösungen die Entwicklung der einzelnen Quartiere und Siedlungsteile in die gewünschte Richtung zu lenken. Private Grundeigentümer sollen bei der Umsetzung einzelner Vorhaben unterstützt werden. Der Masterplan stellt eine Vorstufe der Ortsplanungsrevision dar und ist behördenverbindlich. Die grundeigentümergebundenen und baurechtlichen Bestimmungen sind nach der kantonalen Rückmeldung zum Masterplan planungsrechtlich zu sichern.»

1.2. Vorgehen bei der Erarbeitung

Ortsplanungskommission (OPK)

Die Inhalte des vorliegenden Masterplans wurden im Auftrag der Gemeinde Lungern durch eine Ortsplanungskommission (OPK) unter Zuzug eines externen Raumplanungsbüros erarbeitet. Die Kommission umfasst folgende Mitglieder:

- Bernadette Kaufmann-Durrer, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Josef Berchtold, Gemeinderat Ressort Bau und Raumplanung
- Daniel Ming, Gemeinderat
- Nikolaus Gasser-Fryand, Vertreter Landwirtschaft und Teilsame Lungern Dorf
- Fabienne Wallimann, Vertreterin Gewerbe
- Christian Halter, Vertreter Tourismus
- Mathias Ming, Baufachmann
- Beat Ming, Vertreter Teilsame Lungern-Obsee
- Simona Gasser, Bauverwalterin

Externe Beratung (ohne Stimmrecht):

- Michèle Willimann, stadtlandplan AG
- Dominik Erni, stadtlandplan AG
- Markus Burkhalter, stadtlandplan AG

Projektleitung

Die Projektleitung erfolgte durch einen Ausschuss aus Gemeinderat, Bauverwaltung und Raumplanungsbüro.

1.3. Öffentliche Information und Mitwirkung

Der Entwurf des Masterplans wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. Mai 2023 öffentlich vorgestellt. Anschliessend hatte die Bevölkerung bis Ende Juli 2023 Zeit zur Mitwirkung. Dabei wurden in einer digitalen Umfrage einerseits konkrete Fragen gestellt, andererseits bestand auch die Möglichkeit zur Einreichung von schriftlichen Anträgen. Die digitale Umfrage wurde von 104 Personen (rund 7% der stimmberechtigten Bevölkerung) ausgefüllt, 28 Personen haben eine schriftliche Rückmeldung an den Gemeinderat gemacht.

Präsentation der Masterplanung

Am 4. November 2023 fand in Lungern ein öffentlicher Dorfrundgang für die Bevölkerung statt. Dabei wurden insbesondere die Qualitäten und Herausforderungen für das Bauen im Ortskern und die Gebiete im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) thematisiert.

Öffentlicher Dorfrundgang

Die Mitwirkungsbeiträge wurden in der Ortsplanungskommission sowie im Gemeinderat behandelt, die Masterplanung punktuell angepasst. Die Resultate und die Anpassungen an der Masterplanung wurden an einer Informationsveranstaltung am 29. November 2023 präsentiert, welche von über 100 Personen besucht wurde.

Information über die Mitwirkung



Abb. 1: Dorfrundgang Lungern, 4. November 2023

1.4. Kantonale Stellungnahmen und Beschlussfassung Gemeinderat

Nach der schriftlichen Stellungnahme durch die zuständigen kantonalen Stellen wird der Masterplan durch den Gemeinderat beschlossen und damit in Kraft gesetzt. Die Masterplanung wird zudem mit dem Legislaturprogramm 2025 – 2028 des Gemeinderats koordiniert.

Koordination zum Legislaturprogramm

1.5. Umsetzung und Schlüsselprojekte

Die Ziele und Massnahmen des Masterplans sollen in den nächsten 15 Jahren schrittweise umgesetzt werden. Beilage 1 dieses Berichts dient als Übersicht und zur Kontrolle der Umsetzung. Dabei wird zwischen raumplanerischen, organisatorischen und baulichen Massnahmen unterschieden:

Raumplanerische Massnahmen	- Raumplanerische Massnahmen beinhalten Anpassungen an den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Sondernutzungspläne). Sie werden voraussichtlich mit der nächsten Revision der Ortsplanung umgesetzt.
Organisatorische Massnahmen	- Organisatorische Massnahmen beinhalten weiterführende Abklärungen oder Planungen, welche noch zu organisieren sind.
Bauliche Massnahmen	- Bauliche Massnahmen umfassen konkrete Projekte für Bauten, Strassen sowie im Aussenraum und in der Landschaft, welche konkret umzusetzen sind.
Priorisierung	Die einzelnen Massnahmen werden zudem bezüglich ihrer Umsetzung einer Priorität von 1-3 zugewiesen.
Schlüsselprojekte	<p>Die nachfolgenden 5 Schlüsselprojekte weisen eine Signalwirkung für die Entwicklung der Gemeinde Lungern auf und führen zu einem gemeinsamen Nutzen für die öffentliche Hand, das Gewerbe und die Einwohner/innen der Gemeinde Lungern:</p> <ul style="list-style-type: none">- Öffentliche Neubauten (Schule, Mehrzweckanlagen)- Umgestaltung Brünigstrasse- Pflege des Dorfzentrums, Förderung der Baukultur- Weiterentwicklung Wohnen im Alter- Weiterentwicklung und Arbeitszonenmanagement Walchi/Hag und Chnewis

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND GRUNDLAGEN

2.1. Kantonale Grundlagen

Nebst den übergeordneten Vorgaben des Bundes sind für die Erarbeitung des Masterplans insbesondere folgende kantonalen Grundlagen massgebend:

- Kantonales Baugesetz / Verordnung zum Baugesetz Kanton Obwalden
- Kantonaler Richtplan Obwalden 2020
- Raum+ Obwalden, 2020 ETH
- Gesamtverkehrskonzept Obwalden
- Grundlagen Landschaft Lungern, Kanton Obwalden, 2021

2.2. Kommunale Grundlagen

Zur Erarbeitung des vorliegenden Masterplans wurden die folgenden, bereits bestehenden strategischen Planungen berücksichtigt und weiterentwickelt:

Strategische Planungen

- Masterplan Lungern, 2008
- Siedlungsleitbild der Gemeinde Lungern, 2012
- Lungern Tourismus, Neuausrichtung 2019
- Lungern – Leben und Geniessen, Leitbild 2020

Der vorliegende Masterplan ersetzt den bisherigen Masterplan aus dem Jahr 2008. Dieser wurde nur teilweise umgesetzt, einige Ziele und Massnahmen bleiben weiterhin aktuell und werden in den vorliegenden Masterplan mit aufgenommen.

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Lungern (bestehend aus dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement) wurde von den Stimmberechtigten am 22. Mai 2014 beschlossen und am 29. August 2016 durch den Regierungsrat teilgenehmigt. Seither erfolgten einige projektbezogene Änderungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement (Teilrevisionen).

Nutzungsplanung

3. AUSGANGSLAGE & ANALYSE

Einleitung Die Analysekarte zeigt die räumliche Ausgangslage von Lungern. In diesem Kapitel wird thematisch auf die bestehende Situation in Lungern eingegangen.

3.1. Positionierung der Gemeinde

3.1.1. Räumliche und inhaltliche Positionierung

Überblick, Lage Lungern liegt als südlichste Gemeinde des Kantons an der Brünigachse und grenzt an den Kanton Bern. Die Landschaft im Tal wird durch den Lungernersee geprägt, an dessen südlichem Ende sich als einzige grössere Ebene der Talboden von Obsee erstreckt. Im Übrigen wird Lungern durch eine abwechslungsreiche, kleinteilige Hügel-, Alp- und Berglandschaft charakterisiert.

Baugebiet Das Baugebiet von Lungern besteht im Wesentlichen aus den historisch gewachsenen Siedlungsteilen Dorf und Obsee. Während sich der Charakter des Ortsteils Dorf mit dem aufkommenden Tourismus Ende des 19. Jahrhunderts und der verkehrsgünstigen Lage zunehmend entlang der Brünigstrasse entwickelt hat, ist der ursprünglich bäuerliche Charakter des Ortsteils Obsee weitgehend erhalten geblieben. Weitere Baugebiete bestehen in Bürglen und Kaiserstuhl, kleinere eingezonte Siedlungen zudem in den Gebieten Dieggis und Wichel.

Arbeitsplatzgebiete Die beiden Arbeitsplatzgebiete Chnewis und Walchi/Hag im Talboden (mit der angrenzenden unterirdischen Arbeitszone) sind von überregionaler Bedeutung und für die Rolle und Entwicklung der Gemeinde sehr wichtig.

Tourismus Auch der Tourismus hat in Lungern eine zentrale Bedeutung. Durch die Ausflugsziele Lungernersee (u. a. mit der Fischerei), der Lungern-Turren-Bahn oder dem Brünig Indoor ist die Gemeinde insbesondere für den Tagestourismus attraktiv.

Verkehr Lungern ist verkehrstechnisch durch die A8 und die Brüniglinie der Zentralbahn an das nationale Verkehrsnetz angeschlossen, wird jedoch seit der Eröffnung des Umfahrungstunnels 2012 vom Durchgangsverkehr entlastet und umfahren.

3.1.2. Statistische Ausgangslage

Bevölkerungsentwicklung Die Gemeinde Lungern weist in den vergangenen 20 Jahren ein relativ geringes Wachstum auf. Die Bevölkerung ist von 1'980 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2000 auf 2'080 Einwohnende per Ende 2020 angestiegen. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszunahme von rund 0.22 %. Diese Zunahme liegt weit unter dem kantonalen jährlichen Wachstumschnitt von 0.85 % in den letzten 20 Jahren.

Kantonaler Richtplan Obwalden Gemäss kantonalem Richtplan werden Lungern und Giswil der Kategorie «ländliche Gemeinde» zugewiesen. Der Kanton Obwalden hat die mittlere Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik gewählt. Dabei wird von einem Wachstum der Einwohnerinnen und Einwohner von 37'500 im Jahr 2017 auf rund 41'100 im Jahr 2032 und 41'900 im Jahr 2042 ausgegangen. Der Kategorie «ländliche Gemeinde» wird dabei 8 % dieses zugestanden Wachstums zugeschrieben. Dies würde einer Zunahme von etwa 125 Einwohnerinnen und

Einwohnern bis 2042 und somit einer ähnlichen Entwicklung wie in den vergangenen zwanzig Jahren entsprechen.

Die Bevölkerungsentwicklung lässt sich über die Instrumente der Raumplanung nur bedingt lenken. Möglichkeiten zur Steuerung bestehen insbesondere über Ein- oder Auszonungen sowie der Förderung der Innenentwicklung. Ebenso massgebend sind allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen sowie der Anteil an Zweitwohnungen.

Lenkung der Bevölkerung

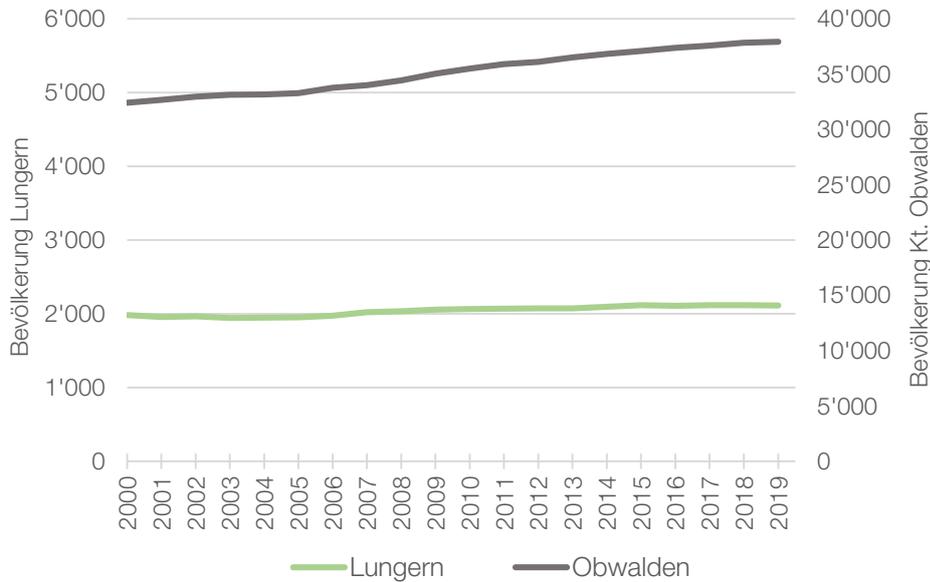


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung Lungern und Kanton Obwalden, 2000 bis 2019 (Datengrundlage Kanton Obwalden)

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine deutliche Veränderung in der ursprünglichen Bevölkerungspyramide, was auch gesamtschweizerisch zu beobachten ist. Die absehbare Zunahme der höheren Altersklassen erfordert eine verstärkte Ausrichtung von Planung und Wohnungsangebot auf deren spezifische Bedürfnisse.

Demographische Verteilung

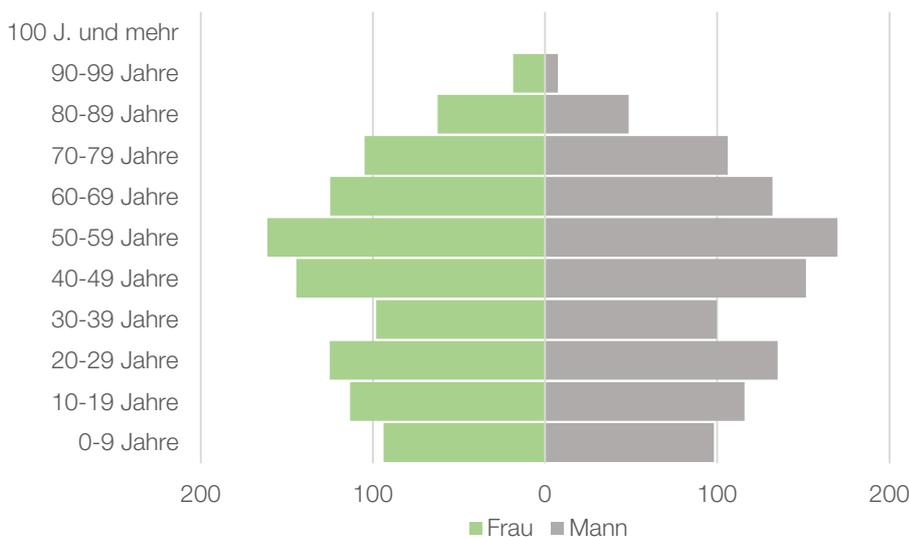


Abb. 3: Demographische Verteilung von Lungern im Jahr 2019, Verteilung auf Geschlechter gemäss kantonaler Statistik (Datengrundlage Kanton Obwalden)

Bevölkerungsstatistik

Das Raummonitoring der GIS-Daten AG ermöglicht pro Parzelle eine Analyse der Bevölkerungsverteilung. Dabei ist nur die Verteilung auf die verschiedenen Altersklassen, nicht aber die exakte Anzahl Personen abrufbar. In der folgenden Abbildung ist Lungern Dorf ersichtlich. Grundsätzlich verteilt sich die Bevölkerung relativ gleichmässig über das Siedlungsgebiet. Auffällig ist jedoch, dass rund um die Seestrasse, insbesondere im Gebiet Häckismatt viele ältere Menschen leben. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Ein- bis Zweipersonenhaushalte handelt. Aufgrund der älteren Wohnbevölkerung in diesem Gebiet könnte es in den nächsten Jahren vermehrt zu Eigentümerschaftswechseln kommen. In diesem Zusammenhang ist eventuell ein gewisser Schub in der Innenentwicklung zu erwarten, insbesondere wenn Nutzungsreserven bestehen.

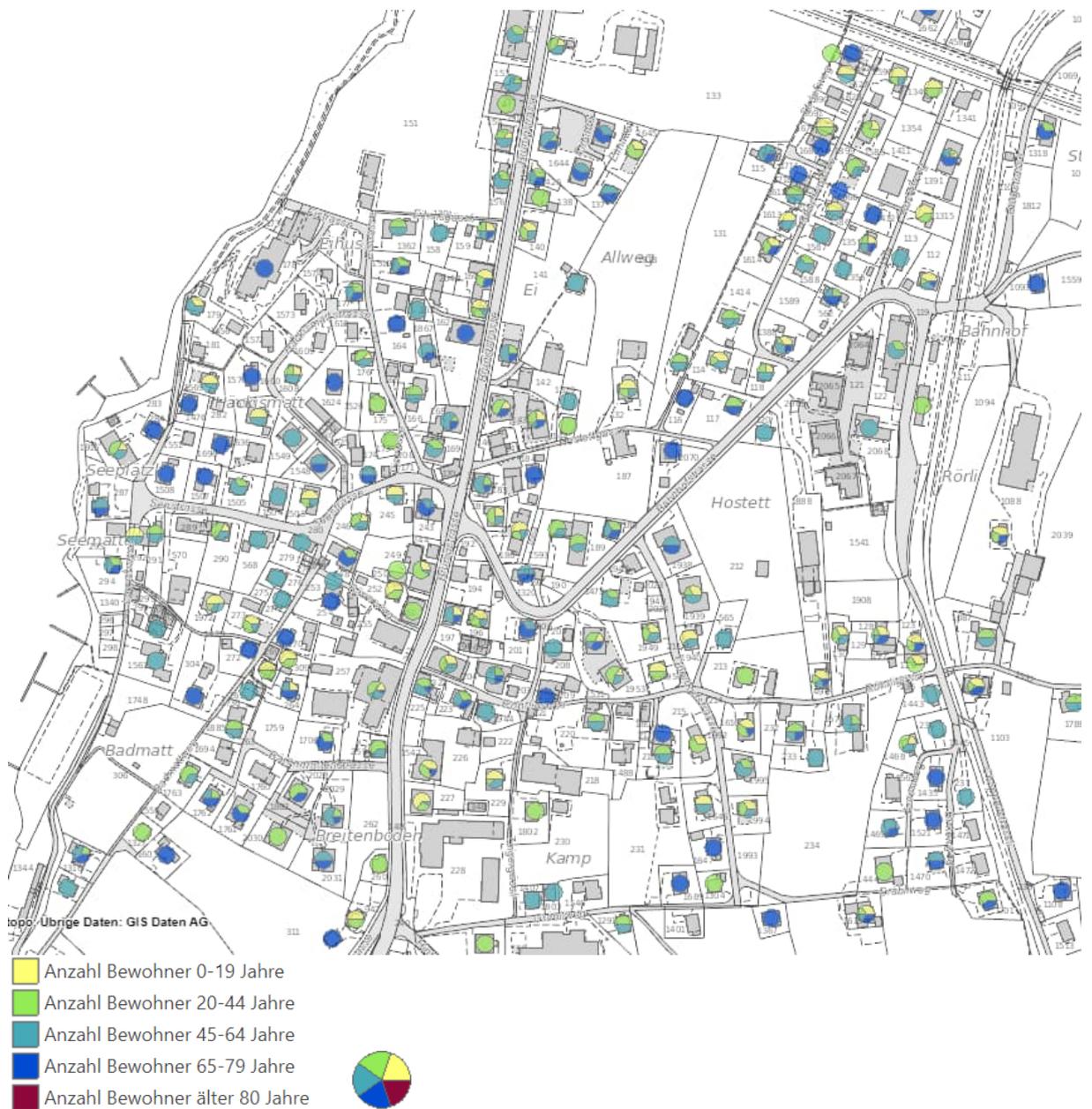


Abb. 4: Bevölkerungsstatistik (Raummonitoring GIS-Daten AG, 2023)

Die folgende Abbildung zeigt den aktuellen Bestand der Wohnungen von Lungern, aufgeteilt auf die jeweilige Bauperiode. Daraus wird ersichtlich, dass ein grosser Teil des heutigen Wohnungsbestandes in der Zeit zwischen 1960 und 1980 entstanden ist. Der Gebäudebestand aus dieser Periode weist wohl auch das grösste Potenzial zur Erneuerung auf und ist somit für die Entwicklung nach Innen von Bedeutung.

Wohnungsbestand unterteilt nach Bauperiode

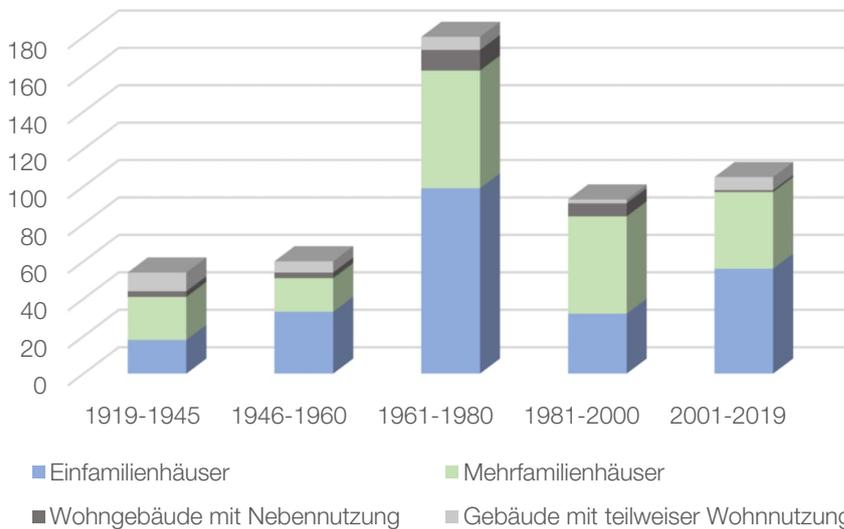


Abb. 5: Wohnungen nach Bauperiode (Bestand), Stand 2019 (Datengrundlage Kanton Obwalden)

Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Das kann dazu führen, dass trotz einer anhaltenden baulichen Entwicklung die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner vergleichsweise geringfügig steigt. Der Wohnflächenbedarf pro Person steigt im Durchschnitt im Verlauf des Lebens kontinuierlich an und liegt für die über 65-Jährigen bei 71 m² pro Person. Die folgende Abbildung zeigt den Wohnflächenbedarf pro Kopf unterteilt nach Alter für den Kanton Obwalden im Vergleich zur gesamten Schweiz.

Wohnflächenbedarf

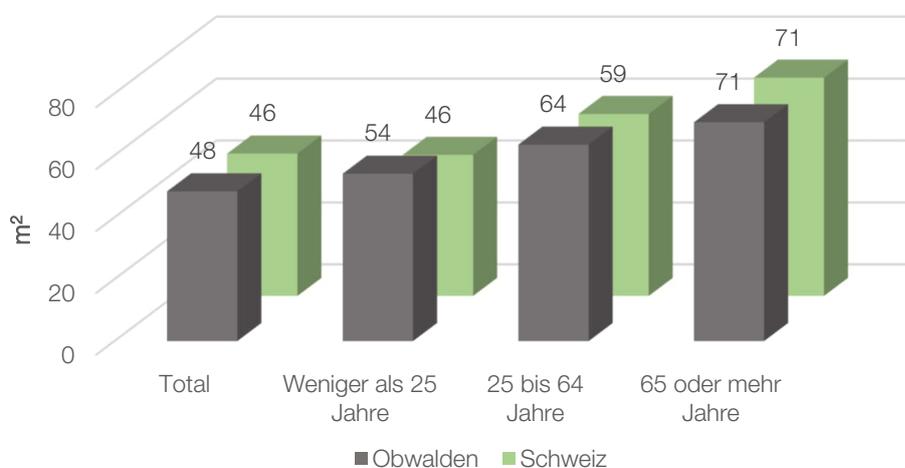


Abb. 6: Wohnflächenbedarf (m²) pro Kopf, nach Alter, Stand 2019 (Datengrundlage Kanton Obwalden)

Entwicklung Beschäftigte

Die Beschäftigtenstruktur von Lungern unterscheidet sich stark von derjenigen des übrigen Kantons Obwalden sowie der Schweiz. Auffallend ist die hohe Bedeutung des 2. Sektors (produzierendes Gewerbe) mit einem Anteil von 66 % (gegenüber einem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 21 %). Der 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft) liegt mit einem Beschäftigtenanteil von rund 9 % ebenfalls über dem schweizerischen Mittel von rund 3 %. Der 3. Sektor (Dienstleistungen) ist mit einem Anteil von 25 % (gegenüber 77 % im gesamtschweizerischen Durchschnitt) deutlich untervertreten.

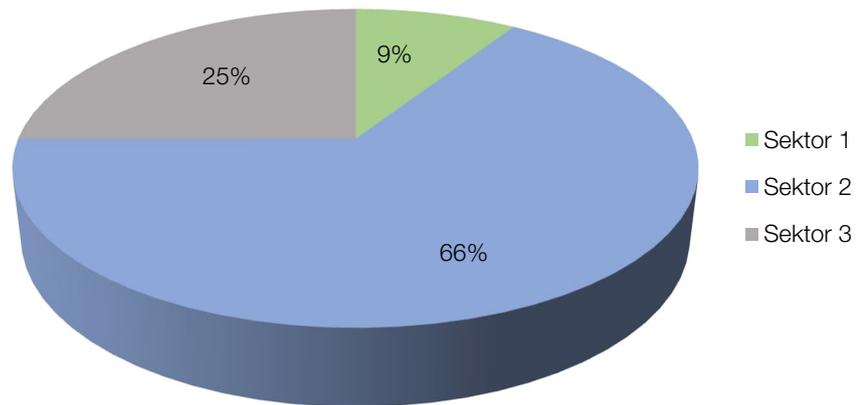


Abb. 7: Beschäftigte von Lungern nach Wirtschaftssektoren in Vollzeitäquivalenten, Stand 2018 (Datengrundlage Kanton Obwalden)

Pendlerinnen und Pendler

Ein Blick auf die Pendlerinnen- und Pendlerstatistik aus dem Jahr 2018 zeigt ein ausgeglichenes Verhältnis von Zu- und Wegpendelnden (vgl. folgende Abb.). Ähnlich viele Personen pendeln zudem innerhalb der Gemeinde Lungern. Diese Verteilung ist mit dem guten Arbeitsplatzangebot vor Ort begründet und für eine ländliche Gemeinde abseits der grossen Zentren eher ungewöhnlich.

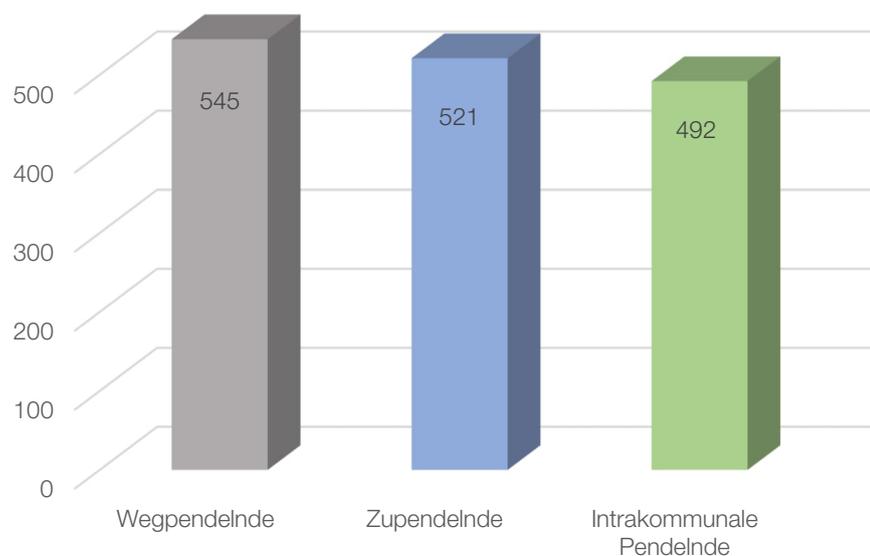


Abb. 8: Pendlerinnen- und Pendlerstatistik Lungern von 2018 (Datengrundlage Kanton Obwalden)

3.2. Ortskernentwicklung

3.2.1. Identität und Ortsbild

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) entstand das Dorf Lungern im Laufe der Zeit als zunehmende Verdichtung einer weitläufigen, bäuerlich geprägten Streusiedlung. Seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, nach dem Bau der Brünigstrasse und der Brünigbahn, erfolgte die heute noch gut lesbare bauliche Entwicklung und Verdichtung entlang der Brünigstrasse, später teilweise auch an den Ortsrändern.

Anfängliche Streusiedlung

Aufgrund ihrer erhöhten Lage mit der terrassierten Gestaltung von Mauern und Treppen nimmt die, Ende des 19. Jahrhunderts erbaute, Pfarrkirche Herz Jesu eine überragende Stellung im Dorf Lungern ein. Die Kirche wird als Wahrzeichen wahrgenommen und bildet den südlichen Abschluss des Dorfes zur stark bewaldeten Landschaft des Brünigpasses.

Pfarrkirche Herz Jesu

Die Brünigstrasse zeichnet sich durch eine Anreihung dicht beieinanderstehenden Bauten aus, die sich zur Strasse hin orientieren. Die abzweigenden Gassen werden geprägt durch mehrere historische Bauten, die zur besonderen Identität von Lungern beitragen.

Brünigstrasse, abzweigende Gassen



Abb. 9: Strassenraum Ortskern

Der historische Ortskern von Lungern Dorf ist aufgrund seiner zentralen und gut erschlossenen Lage für eine behutsame Weiterentwicklung geeignet. Die bestehenden, typischen Merkmale und Qualitäten, wie beispielsweise die Orientierung der Bauten zur Brünigstrasse hin, die gute Durchgrünung oder die gassenartige Struktur bei den rückwärtig gelegenen Quartieren, sollen bei einer baulichen Erneuerung übernommen und weiterentwickelt werden.

Chancen für die Entwicklung

Die heutigen rechtlichen Vorgaben für das Bauen im Ortskern bestehen aus dem Zonenplan, dem Bau- und Zonenreglement sowie den Anordnungen aus dem Prüfbericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements Obwalden vom 28. Juli 2016. Sie sind teilweise in sich widersprüchlich und können in der Anwendung zu Unsicherheiten und Schwierigkeiten führen.

Rechtliche Vorgaben

Umgestaltung
Brünigstrasse

Mit dem Umfahrungstunnel sank die Verkehrsbelastung auf der Brünigstrasse und somit die Gefahrensituation und die Lärmbelastung stark. 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.

Analyse Gebäudealter, Dorfrundgang

Für eine vertiefte Analyse des Dorfkerns wurde zum einen die Übersicht der Gebäudealter (vgl. folgende Abbildung) untersucht und zum anderen eine Begehung mit der Ortsplanungskommission und der kantonalen Denkmalpflege durchgeführt.

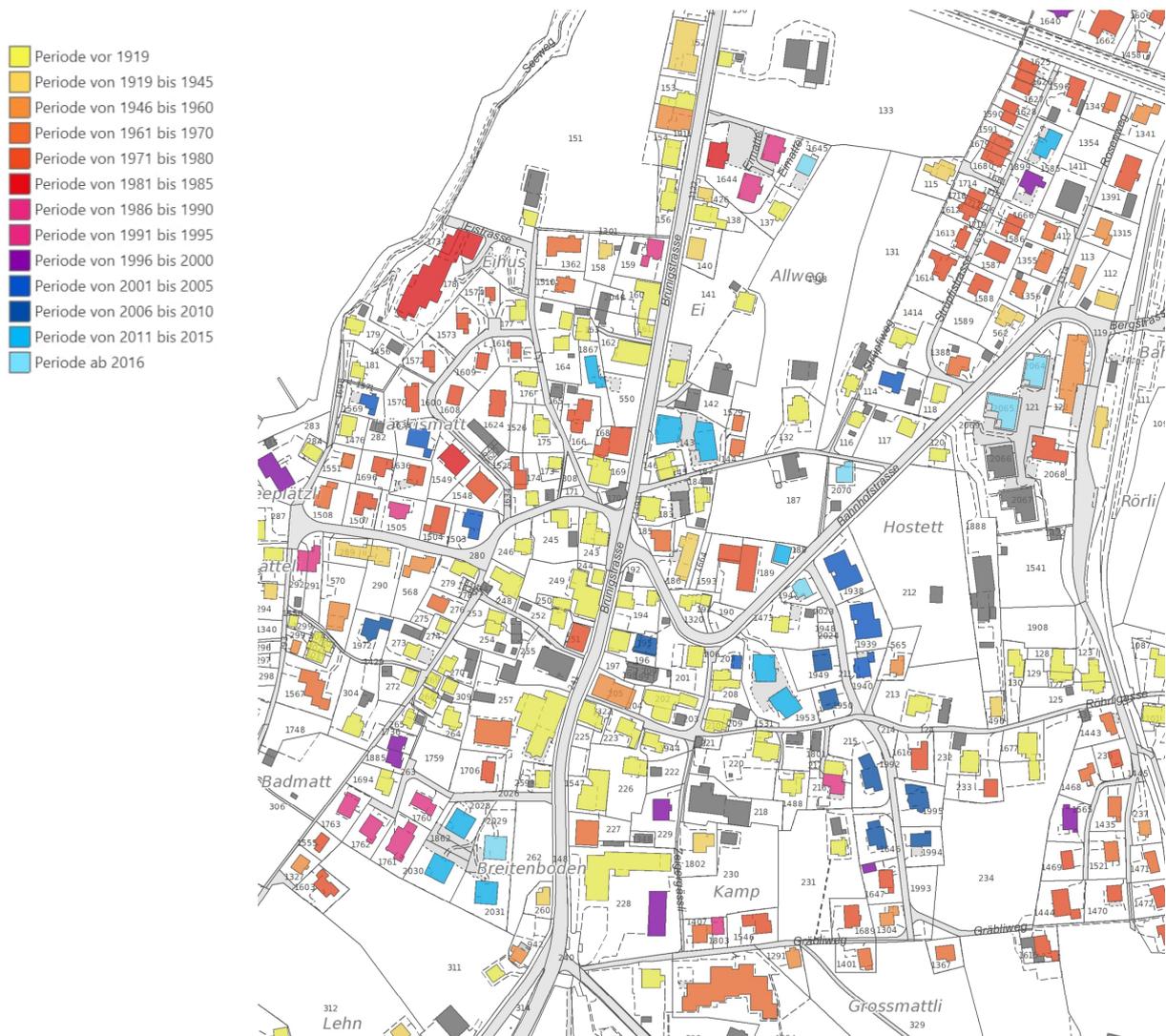


Abb. 10: Übersicht Gebäudealter im Dorfkern (GIS-Daten AG, 2021)

Charakter Obsee

Die Entwicklung des Ortsteils Obsee steht ursprünglich in Zusammenhang mit der Kapelle St. Beat und präsentiert sich heute als grosser Weiler. Die Siedlungsstruktur weist besondere räumliche Qualitäten auf und besteht im Wesentlichen aus einer Abfolge von Bauernwohnhäusern, (ehemaligen) Ökonomiegebäuden und Freiflächen, welche der Landwirtschaft dienen oder als Garten genutzt werden. Ergänzt wird die ursprüngliche Bebauung durch einige neuere Ein- oder kleinere Mehrfamilienhäuser. Die gassenartige Erschliessung ist weitgehend erhalten geblieben und trägt zur besonderen Identität des Ortsteils bei.

Obsee liegt eingebettet in die Schwemmlandebene des Lauibachs und ist baulich vom Ortsteil Lungern getrennt. Die weiteren Baugebiete in der Ebene (Chnewis, Walchi/Hag, Wichel) liegen in einiger Entfernung zum Ortsteil Obsee und sind von diesem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt.

Bauliche Trennung des Ortsteils Obsee

Der Erhalt der bestehenden räumlichen Qualitäten, insbesondere der typischen Freiräume zwischen den Gebäuden, steht im Gebiet Obsee grundsätzlich im Widerspruch zu einer baulichen Entwicklung. Eine solche ist vor allem bei bereits bestehenden Gebäuden durch allfällige Um- oder Ersatzbauten machbar.

Erhalt bestehender Qualitäten Obsee

Im Rahmen der Masterplanung fand eine umfassende Überprüfung der bestehenden beiden Einträge «Lungern» und «Obsee» im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS statt. Auslöser war dabei die Absicht der dezentralen Auszonung im Gebiet Bürglen mit gleichzeitigen, flächengleichen Einzonungen an zentraler Lage innerhalb ISOS-relevanter Gebiete. Für die Beurteilung der möglichen Einzonungen wurde ein externes, neutrales Gutachten eingeholt, welches die beiden ISOS-Einträge aus den Jahren 1988 und 1989 gemäss den Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten analysiert und neu beurteilt (Beilage 4 «Ortsbilder Lungern und Obsee – Zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS-Empfehlungen, Fachhochschule Graubünden, Chur, Stand 1. Mai 2023»). Weitere Informationen inklusive der gewonnenen Erkenntnisse aus dem externen Gutachten sind dem Kapitel 3.3.4 und 4.3.3 zu entnehmen.

Überprüfung ISOS, externes Gutachten vom 1. Mai 2023



Abb. 11: Darstellung ISOS-Qualitäten entlang der Röhrliweg (ISOS-Empfehlungen, Fachhochschule Graubünden, Chur)

3.2.2. Nutzungen

Die Zentrumsfunktionen konzentrieren sich fast ausschliesslich entlang der Brünigstrasse. Die Veränderungen im Detailhandel haben auch in Lungern zu Schliessungen geführt. Die Mehrheit der Erdgeschossnutzungen entlang der Brünigstrasse sind jedoch nach wie vor publikumsorientiert (vgl. folgende Abb.). Es besteht insbesondere eine gute Versorgung im Lebensmittelbereich sowie eine ärztliche Grundversorgung. Eine gewisse Konzentration an Nutzungen mit Zentrumsfunktion besteht entlang der Brünigstrasse zwischen dem Schulhaus Kamp und der Papeterie Jenny. Dieser Strassenabschnitt von ca. 400 m Länge bildet das ortsbauliche und funktionsmässige Zentrum von Lungern. Entwicklungs- und verbesserungsfähig sind dabei insbesondere die nutzungsmässigen Situationen in den Bereichen Hotel Löwen/Bären sowie bei der ehemaligen Metzgerei Lattmann AG. Für eine Weiterentwicklung der Nutzungen in diesem Bereich sind sowohl eine gute Erreichbarkeit (Parkierungsmöglichkeiten) als

Zentrumsfunktionen

auch eine hindernisfreie, attraktive Gestaltung der Umgebung für Zufussgehende zentral. Eine Bündelung der Nutzungen sowie eine verbesserte Besuchendenlenkung im zentralen Strassenabschnitt kann zu einer Stärkung des gesamten Ortskerns führen. Dabei profitieren nebst der lokalen Bevölkerung, auch das Gewerbe sowie der Tourismus.

Obsee Laden

Im Ortsteil Obsee befindet sich ein kleiner Lebensmittelladen.

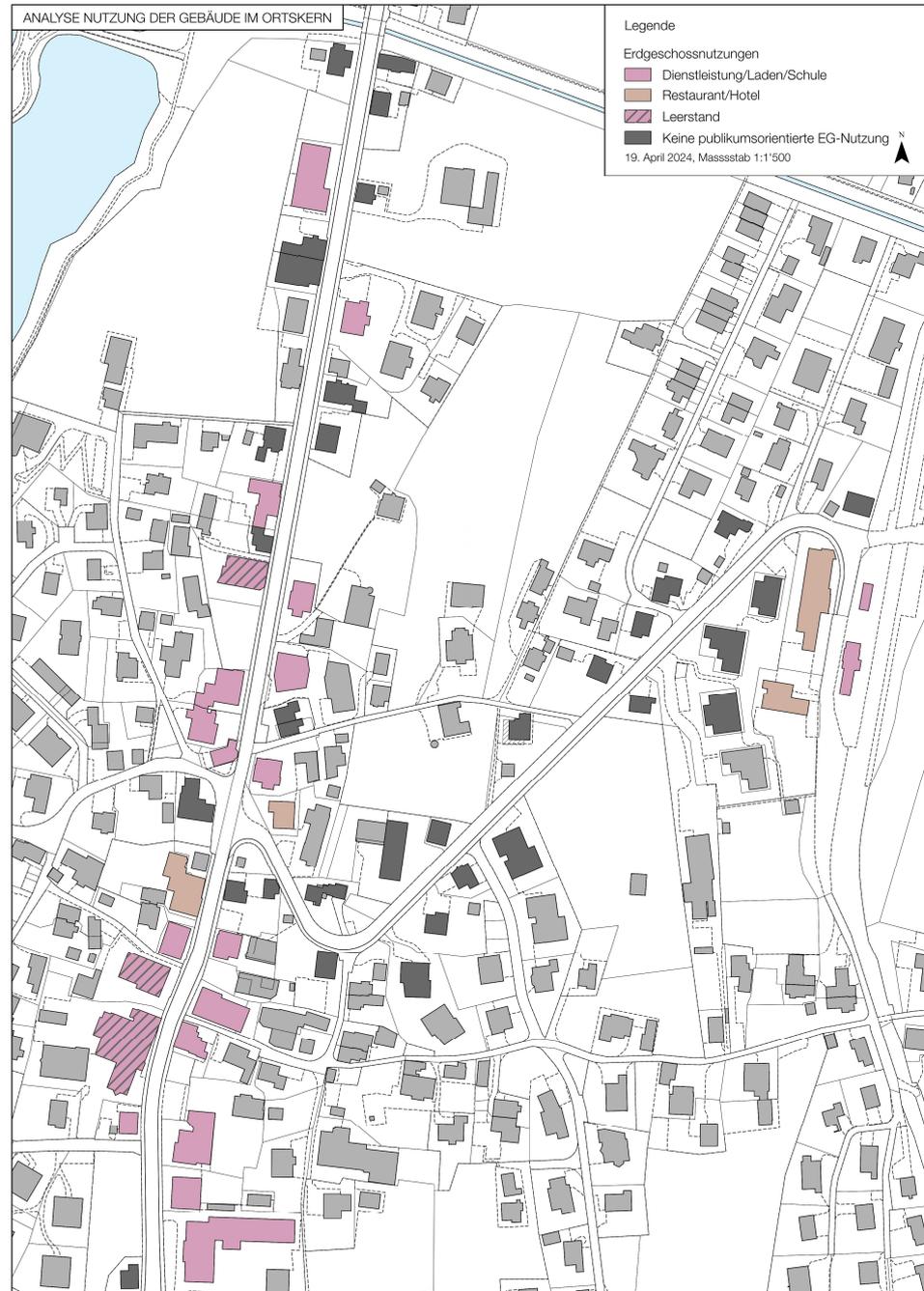


Abb. 12: Übersicht Erdgeschossnutzungen im Dorfkern

3.2.3. Öffentlicher Aussenraum

Die wichtigsten öffentlichen Aussenräume befinden sich im Ortskern (vgl. 3.2.2, Zentrumsfunktionen), beim Kurpark (neu Seepark) und entlang des Lungerees. Nachfolgend werden die wichtigsten Aussenräume kurz analysiert.

Wichtigste Aussenräume

Die Brünigstrasse blieb trotz ihrer – mit der Eröffnung des Umfahrungstunnels der A8 – geringeren Bedeutung für den Durchgangsverkehr unverändert und auf den MIV ausgerichtet. Es bestehen beidseitige Trottoirs, welche aber an einigen Stellen sehr schmal sind. Zudem können bei den rechtwinklig zur Brünigstrasse stehenden Parkplätzen oder bei den Einmündungen der Bahnhofstrasse und der Röhrligasse Konflikte zwischen dem MIV und dem Fuss- sowie Veloverkehr entstehen. Mit der auf Grundlage des Studienauftrags 2010 zu erarbeitenden Umgestaltung der Brünigstrasse besteht die Möglichkeit, den Aussenraum im gesamten Ortskern massgeblich aufzuwerten, insbesondere wenn auch die im privaten Eigentum stehenden Vorbereiche in die Gestaltung miteinbezogen werden.

Aussenraum
Brünigstrasse



Abb. 13: Ausschnitt Studienauftrag Strassenraumgestaltung Brünigstrasse (Appert Zwahlen 2010)

Kurpark, Seepromenade, Camping

Lungern verfügt über einen attraktiven Weg, welcher im Bereich des Ortskerns zu einem grossen Teil entlang des Sees führt. Er verbindet die öffentlichen und touristischen Nutzungen am Lungenersee mit dem Campingplatz in Obsee. Die Seepromenade und der Seepark weisen einen gewissen Erneuerungsbedarf auf und könnten zumindest teilweise attraktiver gestaltet werden. Zudem kann die Anbindung und Vernetzung der Seepromenade mit dem Ortskern verbessert werden.



Abb. 14: Seepark, Tennisplätze, Badi

3.3. Innenentwicklung

3.3.1. Herausforderungen

Innenentwicklung als Herausforderung

Die häusliche Nutzung des Bodens und die Eindämmung des Verlustes an Kulturland sind zwei wichtige Ziele der schweizerischen Raumplanung. Diese können erreicht werden, wenn es gelingt, die künftige Entwicklung weitgehend innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebiets zu gewährleisten.

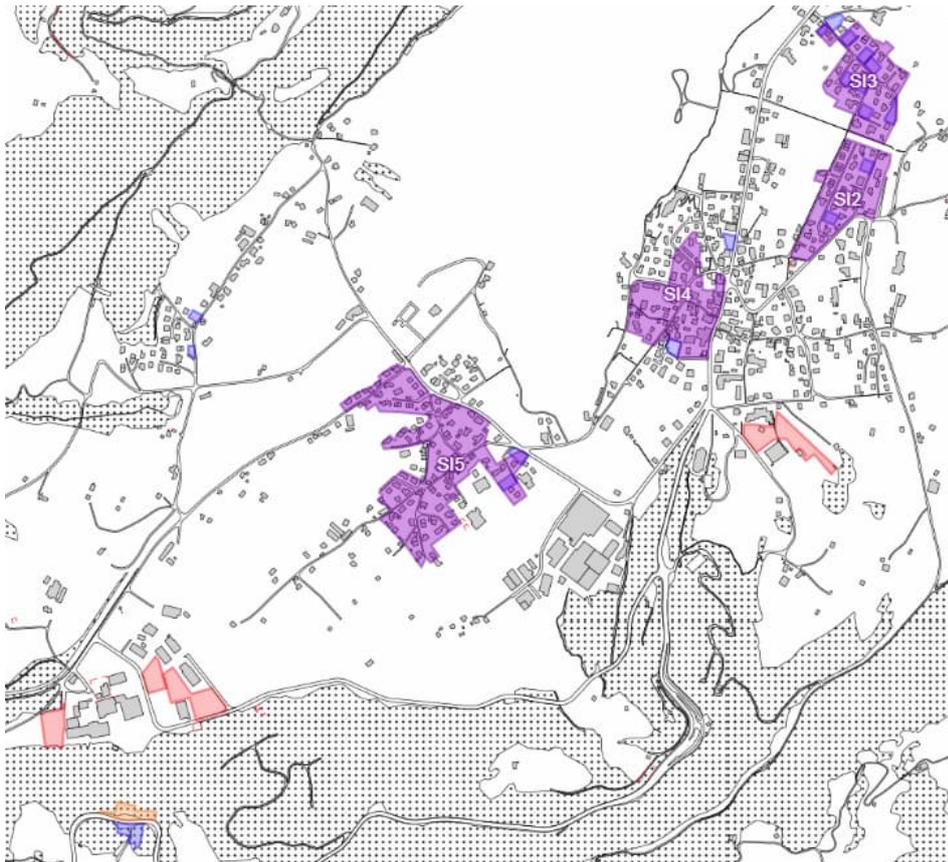
Gestiegener Wohnflächenbedarf

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass sich der Wohnflächenbedarf im schweizerischen Durchschnitt seit 1980 von rund 34 m² auf heute rund 46 m² erhöht hat. Diese Entwicklung steht einerseits mit gesellschaftlichen Veränderungen (kleinere Familien, mehr Ein-Personen-Haushalte), andererseits mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung in Zusammenhang. Der Kanton Obwalden liegt mit einer durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 48 m² leicht über dem schweizerischen Durchschnitt. Aus diesen Gründen hat auch in Gemeinden mit vergleichsweise kleinem Bevölkerungswachstum (wie dies in der Gemeinde Lungern der Fall ist) in den vergangenen Jahrzehnten eine relativ grosse Bautätigkeit stattgefunden.

Raum+ ist eine von der ETH Zürich entwickelte Methode zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven über einen bestimmten Raum und wird von diversen Kantonen angewendet. Die Analyse beinhaltet sowohl die lokalen Ortskenntnisse durch Gemeindevertretende als auch den neutralen Blickwinkel von Externen. In Raum+ wird zwischen Baulücken, Aussenreserven und Innenentwicklungspotenzial unterschieden. Zudem werden Schwerpunktgebiete für die Innenentwicklung bestimmt. Diese umfassen grössere, bereits bebaute Gebiete, die sich speziell für die Innenentwicklung eignen. Folgende Gebiete sind in Lungern gemäss Raum+ für eine Innenentwicklung geeignet (vgl. folgende Abb.):

- Obsee
- Ei/Häckismatt/Seestrasse
- Strüpfistrasse/Breiten

Das Innenentwicklungspotenzial ist einerseits hinsichtlich des Gebäudealters und des Sanierungsbedarfs, andererseits hinsichtlich der Vorgaben aus dem ISOS zu beurteilen. Dabei wird ersichtlich, dass sowohl im Gebiet Obsee als auch im Gebiet Strüpfistrasse nebst der Bebauung noch unbebauter Parzellen nur ein geringes Entwicklungspotenzial besteht. Im zentrumsnahen Gebiet Ei/Häckismatt/Seestrasse besteht hingegen durchaus ein gewisses Potenzial zur baulichen Entwicklung.



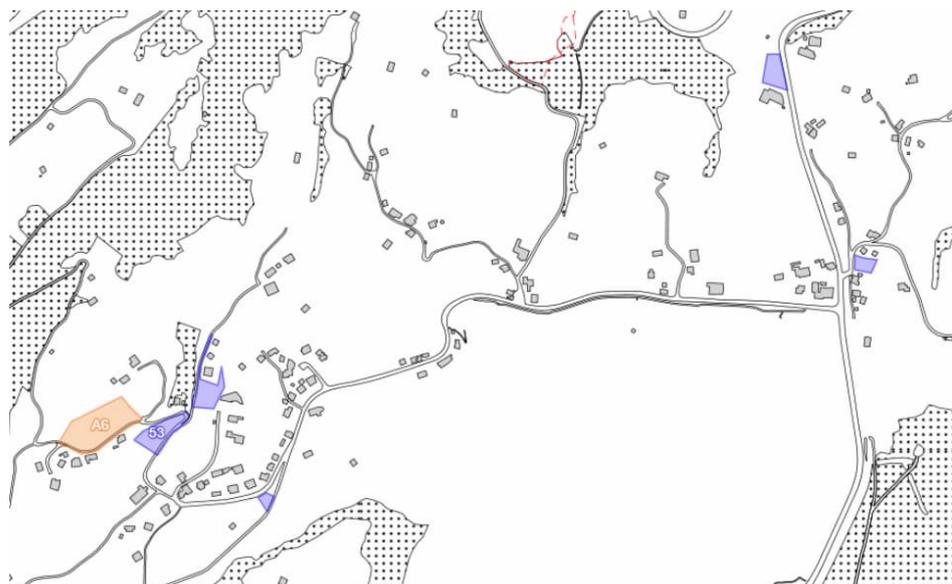


Abb. 15: Übersichtskarte Raum+ oben Ausschnitt Dorf, unten Ausschnitt Bürglen (blau = Baulücke, orange = Aussenreserve, rot = Innenentwicklungspotential, violett = Schwerpunktgebiet für Innenentwicklung), (Raum+, 2021)

3.3.2. Entwicklung der Siedlungsteile

Letzte Gesamtrevision 2014

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Lungern wurde 2014 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Gemeinde Lungern hat damit als erste im Kanton Obwalden die harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB eingeführt. Im Zuge dieser Gesamtrevision wurden die einzelnen Siedlungsteile analysiert. Die 2014 beschlossenen Gebäudemasse definieren die bauliche Struktur je Quartier bezüglich Längen und Höhen. Eine vertiefte Analyse wurde mit der Erarbeitung des vorliegenden Masterplans daher nicht vorgenommen. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren hat verstärkt im Gebiet am Bahnhof Lungern sowie im Zentrum stattgefunden, was aus raumplanerischer Sicht zu begrüßen ist.

Siedlungstypen

Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe Masterplan vom 5. März 2020 werden die Siedlungsgebiete über alle Gemeinden des Kantons nach einheitlichen Kategorien analysiert. Ziel dabei ist es, ein kantonales Gesamtbild über die Eignung der Siedlungsteile für die Innenentwicklung zu erhalten. Das Siedlungsgebiet wird dabei gemäss kantonalen Vorgaben in folgende Kategorien unterteilt (vgl. Analyseplan):

Ortstypische Merkmale

«Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit»

Diese Gebiete umfassen insbesondere die landschaftlich exponiert gelegenen Siedlungsteile, namentlich:

- Wichel
- Breiten
- Widen
- Kaiserstuhl
- Bürglen
- Dieggis
- Lungern Dorf (östlich des historischen Kerns)

Während insbesondere das Baugebiet Obsee (und in geringerem Mass Bürglen) aus einem traditionellen Siedlungskern besteht, sind die übrigen Baugebiete seit den 1980er Jahren entstanden. Die Baugebiete bestehen heute aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern, einigen landwirtschaftlich oder kleingewerblich genutzten Bauten und weisen als gemeinsames Merkmal Schrägdächer auf, welche grossmehrheitlich giebelständig zum Tal stehen. Aufgrund ihrer empfindlichen Lage in der Landschaft, der relativ grossen Entfernung zur Infrastruktur der Gemeinde sowie der teilweise schmalen Erschliessungen eignen sie sich kaum für eine grössere Innenentwicklung.

Bauten und Anlagen in Gebieten mit landschaftlich angepasster Bauweise dürfen das Landschaftsbild nicht stören und haben sich an der bestehenden Siedlungsstruktur zu orientieren. Aus-, Um- und Neubauten ordnen sich ihr unter. Die Gebiete mit «landschaftlich angepasster Bautätigkeit» befinden sich gemäss dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement weitgehend in der Dorfzone oder in der Wohnzone A. Die Bestimmungen für diese Zonen entsprechen den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten.

Weiterentwicklung

«Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit»

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. Das Gebiet ist insgesamt heterogen bebaut, mit Ausnahme der Schrägdächern in den Wohnzonen bestehen kaum herausragende oder prägende bauliche Merkmale. Die Bebauung setzt sich grossmehrheitlich aus Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern zusammen, die durch viele private Gärten geprägt werden. Die Durchgrünung ist dementsprechend gut. Die Erschliessung dieser Quartiere erfolgt durch unterschiedlich breite (teilweise sehr schmale), meist wenig gestaltete Quartierstrassen. Aufgrund seiner Nähe zum Ortskern und der Infrastruktur eignet sich dieses Gebiet für eine gewisse Entwicklung. Die teilweise engen Erschliessungsverhältnisse beschränken allerdings das Entwicklungspotenzial. Dabei ist die Rücksichtnahme auf das bestehende Siedlungsbild wichtig, grossflächige Neubebauungen, welche sich von der bestehenden Siedlung abheben, sind zu vermeiden.

Ortstypische Merkmale

Bauten und Anlagen in Gebieten mit kontinuierlicher Entwicklung sind in die ortsspezifische Siedlungsstruktur einzuordnen und sollen diese qualitativ ergänzen. Die Gebiete mit «kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit» befinden sich gemäss dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement zu einem grossen Teil in der Dorfzone oder in der Wohnzone B. Die Bestimmungen für diese Zonen entsprechen den vorliegenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Weiterentwicklung

«Zentrumsanlagen»

In Lungern bestehen kaum Zentrumsanlagen im Sinne der kantonalen Vorgaben – die Zentrumsfunktionen befinden sich weitestgehend im Bereich des historischen Ortskerns (vgl. «Historische Kerne»). Eine Ausnahme bildet das Gebiet um den Bahnhof Lungern, welches im Jahr 2020 bebaut wurde. Diese Neubebauung hebt sich bezüglich Grösse der Bauten und Gestaltung wesentlich von der übrigen Siedlung ab, was sich aber aus der speziellen Lage und der vorangehenden Bebauung (ehemaliges Hotel St. Josef) begründen lässt. Mit dem Emma's Hotel B&B, dem Restaurant Bahnhöfli und der Haltestelle Lungern der Brünigbahn bestehen hier Nutzungen, welche einer erweiterten «Zentrumsanlage»

Ortstypische Merkmale

	entsprechen. Aufgrund der neueren Bebauung ist in den kommenden Jahren nicht mit einer grösseren Entwicklung zu rechnen.
Weiterentwicklung	<p>Verdichtungen in Zentrumslagen setzen sich betreffend Massstab und Typologie mit dem vorhandenen Ortsbild auseinander und zeichnen sich durch qualifizierte Verfahren und eine hochwertige Gestaltung von Bauten und Umgebung aus.</p> <p>«Historische Ortskerne»</p>
Ortstypische Merkmale	<p>Das als «historischer Ortskern» bezeichnete Gebiet umfasst die Bebauung entlang der Brünigstrasse zwischen Schulhaus Kamp und auf Höhe Eyhuisgässli sowie einen Teil der angrenzenden, rückwärtig gelegenen Bebauung. Dieses Gebiet ist im ISOS verzeichnet und trägt insbesondere aufgrund seiner Struktur zur typischen Identität von Lungern bei. Von der dicht und teilweise relativ hoch bebauten Brünigstrasse zweigen seitliche Gassen ab, an welchen sich etwas niedrigere, meist talseitig orientierte Gebäude aufreihen. Diese rückwärtige Bebauung wird durch eine gute Durchgrünung und private Gärten geprägt. Durch die bestehenden baurechtlichen Bestimmungen und die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege werden Baugesuche eingehend auf ihre Eingliederung geprüft.</p>
Weiterentwicklung	<p>Bauten im historischen Ortskern sind im Einklang mit den prägenden und geschützten Bauten sowie deren Umgebung zu entwickeln und harmonisch in das Ortsbild einzufügen. Grössere Veränderungen erfolgen aufgrund von ortsbaulichen Studien und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege.</p> <p>Gebiete mit Freizeitnutzung</p>
Spezifische für die Freizeit genutzte Gebiete	<p>In der Masterplankarte werden die folgenden, spezifisch für die Freizeit genutzten Gebiete bezeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Camping, Talstation Lungern-Turren-Bahn, inkl. Parkierung - Badi Obsee, Kurpark, Tennisplätze, Bootshafen, inkl. Parkierung - Fischerparadies, inkl. Parkierung <p>Die Gebiete beinhalten die wichtigsten touristischen und für die Freizeit genutzten Infrastrukturen mit überregionalem Einzugsgebiet. Der Bezug zum Lungerersee ist für die Nutzungen «Camping», «Seebadi» und «Fischerparadies» zentral. Die für die Freizeitnutzung vorgesehenen Gebiete zeichnen sich durch saisonale Schwankungen der Nutzungsintensität sowie durch eine Ausrichtung auf den Tagestourismus aus. Entsprechend entsteht temporär ein hohes Verkehrsaufkommen durch den MIV, währenddessen das Parkplatzangebot – insbesondere im Gebiet Fischerparadies – beschränkt ist.</p>
Weiterentwicklung	<p>Die Gebiete für Freizeitnutzung sollen sich qualitativ weiterentwickeln. Die Abstimmung von Entwicklung und Verkehr sowie die Klärung und Verbesserung der Parkierung und deren Gestaltung stehen dabei im Vordergrund. Zudem besteht teilweise ein erhebliches Potenzial zur Verbesserung der Gestaltung der Uferbereiche am Lungerersee.</p> <p>Einteilung Siedlungsteile</p>
Raumnutzenden-daten	<p>Den unterschiedlichen Siedlungsteilen werden differenzierte Raumnutzenden-daten hinterlegt, welche Aufschluss über das Einwohner/innenpotential innerhalb der Siedlung geben (Raumnutzende = Einwohner/innen und Beschäftigte pro Hektare). Die Auswertung mit dem WebGIS-Tool ergibt folgende Raum-</p>

nutzendendichte pro Siedlungstyp (gegenübergestellt mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans):

Siedlungstyp	Auswertung Lungern [Raumnutzende (RN) / Hektare (ha)]	Vorgabe kant. Richtplan [Raumnutzende (RN) / Hektare (ha)]
Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit	Rund 34 RN/ha	Max. 32 RN/ha
Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung	Rund 12 RN/ha	Mind. 47 RN/ha
Zentrumsanlagen	Rund 64 RN/ha	Mind. 120 RN/ha
Weiterentwicklung der historischen Kerne	Rund 53 RN/ha	Mind. 100 RN/ha

Tab. 1: Auswertung Raumnutzendendichte pro Siedlungstyp im Vergleich zu Vorgaben gem. kantonalem Richtplan

Ein Vergleich mit den Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan zeigt, dass die Raumnutzendendichte der Gebiete mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit leicht über dem Maximalwert des Richtplans liegt. Eine Verdichtung in diesen Gebieten wird nicht angestrebt. Die weiteren Raumnutzendendichten der Siedlungstypen liegen unter den minimalen Kennwerten. Ein Grund dafür ist, dass innerhalb dieser Siedlungstypen Gebiete liegen, die nicht eingezont sind und somit ein falsches Potential ausgeben. Durch den Zweitwohnungsanteil von knapp 20 % wird die Dichte zudem weiter verfälscht bzw. lässt die bauliche Dichte eine höhere Raumnutzendendichte vermuten. Dennoch besteht bereits innerhalb der bestehenden Siedlung theoretisch ein grosses Einwohner/innenpotential. Ein direkter Vergleich mit den im kantonalem Richtplan festgelegten, anzustrebenden Kennwerten von Raumnutzendendichten ist aber nur bedingt aussagekräftig. Eine etwas höhere Dichte an Raumnutzerinnen und Raumnutzern ist jedoch mit Ausnahme des Gebiets mit landschaftlich angepasster Bautätigkeit anzustreben. Die Mobilisierung der Baulandreserven ist eine wichtige Massnahme dazu.

Vergleich Raumnutzendendichte

3.3.3. Gebiete mit Vertiefungspotenzial

Gemäss kantonalen Vorgaben sind im Analyse- und Masterplan «Gebiete mit Vertiefungspotenzial» zu bezeichnen. Diese umfassen grössere, zusammenhängende Flächen, welche zur Entwicklung der Gemeinde in den kommenden rund 10 bis 20 Jahren einen wesentlichen Beitrag leisten können. Es gilt dabei, öffentliche Interessen einzubringen und eine qualitative, gesamtheitliche Entwicklung der jeweiligen Flächen in die Wege zu leiten. Die vier tabellarisch aufgeführten Vertiefungsgebiete umfassen grösstenteils bereits bebaute Flächen:

Entwicklung in den nächsten 10 bis 20 Jahren

	Gebiet	Besondere Nutzungseignung
1	Löwen/Bären	Hotel, Tourismus, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen
2	Bebauung entlang Brünigstrasse	Wohnen (inkl. altersgerechtem Wohnraum), Arbeiten, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen (Berücksichtigung ISOS, gute Eingliederung)
3	Chnewis	Weiterentwicklung und Erweiterung Arbeitsgebiet
4	Walchi/Hag	Weiterentwicklung Arbeitsgebiet

Tab. 2: Vertiefungsgebiete und deren besondere Nutzungseignung

Zudem werden die zwei ergänzenden Gebiete mit Vertiefungspotential «Schule, Feuerwehr, Werkhof, Sportareal» und «Seepark/Badi» ausgeschieden. Diese dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur für Schule, Sport und Freizeit sowie für Feuerwehr und Werkdienst.

Quartieranalyse

Auf eine zusätzliche, detaillierte Quartieranalyse wurde im Rahmen dieser Masterplanung verzichtet, da die letzte, umfassende Gesamtrevision erst 2014 beschlossen und 2016 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Im Anschluss an die Masterplanung ist die Durchführung einer thematisch und räumlich begrenzten Teilrevision vorgesehen.

3.3.4. Aus- und Einzonungen

Auszonung Stadel

Die grossen, un bebauten Bauzonen auf den Parz. Nrn. 1824 und 745 im Stadel liegen dezentral und sind seit gut 20 Jahren eingezont. Aufgrund der steilen Hanglage, der umliegenden Landschaftsschutzzone, der peripheren Lage im Siedlungsgebiet sowie der ungenügenden Erschliessung ist eine zukünftige Bebauung kritisch bis unrealistisch zu beurteilen. Gemäss neuer Raumplanungsgesetzgebung des Bundes und dem kantonalen Richtplan hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass unbebaute Bauzonen mobilisiert und nicht geeignete Flächen einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Die genannten Flächen im Stadel sollen deshalb im Rahmen der Gesamtrevision ausgezont und flächengleich auf geeigneten Parzellen (oder Teilflächen) nahe dem Dorfkern eingezont werden. Mit den Eigentümerschaften der Einzonungsflächen werden Verträge zur Realisierung einer zeitnahen Bebauung abgeschlossen.

Zielkonflikt zwischen ISOS und zentraler Siedlungsentwicklung

Da sich sowohl das Dorf Lungern als auch Obsee im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befinden, erweist sich die Suche nach zentralen Einzonungsflächen als Herausforderung. Die gemäss ISOS erhaltenswerten Freiräume mitten im Siedlungsgebiet stehen in Konkurrenz mit den Zielen der Raumplanung nach einer möglichst zentralen baulichen Entwicklung von gut erschlossenen Gebieten. Der Grossteil dieser wertvollen Freiräume wird im kantonalen Richtplan zudem auch bereits als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Da sich Lungern seit der Erhebung des ISOS in den 1980er Jahren baulich weiterentwickelt hat, wurde ein externes neutrales Gutachten zur Überprüfung der beiden ISOS-Einträge Lungern und Obsee in Auftrag gegeben. Das entsprechende Dokument «Zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS-Empfehlungen» vom 1. Mai 2023 der Fachhochschule Graubünden ist als Beilage 4 abgehängt.

Diskrepanz zwischen Einzonungsbegehren und zu erhaltenden Qualitäten ISOS

Es liegen mehrere Einzonungsbegehren nahe dem Dorfkern sowie im Gebiet Obsee vor. Beim Abgleich mit dem externen Gutachten gemäss Beilage 4 stellte sich heraus, dass viele Einzonungsbegehren im Widerspruch mit den zu erhaltenden Qualitäten des ISOS stehen. Die Einzonungsflächen mussten deshalb überdacht werden. Das erwähnte Dokument weist unter anderem auch Flächen aus, welche sich in Bezug auf das ISOS für eine Einzonung «eignen». In diversen, darauffolgenden Gesprächen stellte sich jedoch heraus, dass für viele der «geeigneten» Flächen keine Zustimmung seitens Eigentümerschaft vorliegt (Konflikt mit landwirtschaftlichen Nutzflächen).

Aufgrund der Erkenntnisse des externen Gutachtens werden im Rahmen der weiteren Planung nun statt einzelner, grosser Einzonungsflächen mehrere, kleinere Einzonungsflächen weiterverfolgt. So konnte ein Kompromiss zwischen der raumplanerisch gewünschten, zentralen Siedlungsentwicklung und den zu erhaltenden Qualitäten des ISOS gefunden werden. Im Gegenzug sollen besonders wichtige, zu erhaltende Freiflächen im Rahmen der Gesamtrevision mit Freihaltezonen verbindlich gesichert werden.

Mehrere kleinere Einzonungsflächen im Dorf, keine Einzonungsflächen in Obsee

Beim Weiler Obsee handelt es sich um den am besten erhaltenen Weiler des Kantons Obwalden. Im Rahmen der Überprüfung des ISOS Obsee wurde klar, dass eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Neueinzonungen im Weiler Obsee nicht weiterverfolgt werden sollten. Des Weiteren ist der Weiler Obsee nicht an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Keine Einzonungen in Obsee

Das externe Gutachten enthält diverse weitere Empfehlungen, welche teilweise als Pendezenz für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgenommen wurden.

Weitergehende Empfehlungen Gutachten

3.4. Wohnen

3.4.1. Angebot und Nachfrage

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan bestehen in Lungern heute rund 20 einzonzonte Grundstücke, welche nicht überbaut sind (vgl. Baulücken in folgender Abbildung).

Geringes Angebot

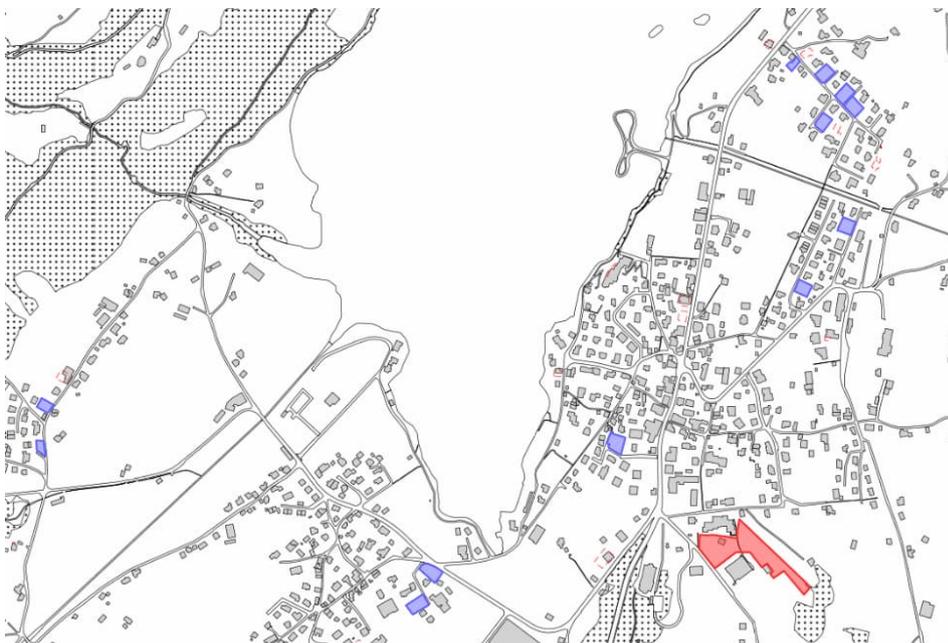


Abb. 16: Baulücken gemäss Raum* in violett (Raum*, 2024)

Diese Grundstücke sind heute zum überwiegenden Teil nicht frei verfügbar. Ihre Entwicklung ist somit abhängig von den konkreten Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaften. Auf der anderen Seite besteht gemäss Beurteilung der Gemeinde eine erhebliche Nachfrage nach (unbebautem) Bauland, insbesondere von jungen Familien.

Rechtliche Ausgangslage	Gemäss Art. 11a des kantonalen Baugesetzes sind der Bauzone zugewiesene Grundstücke innerhalb einer Frist von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu bebauen. Die Gemeinde kann jederzeit das öffentliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt.
Verfügbarkeit	Für die Entwicklung der Gemeinde ist es von grossem Interesse, dass innerhalb der Gemeinde ein Angebot an verfügbarem Grundstücks- oder Wohneigentum besteht.
Weiterentwicklung EFH-Quartieren	Mit der (aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung) eingeschränkten Möglichkeit, neue Einzonungen vorzunehmen, kommt der Weiterentwicklung von klassischen EFH-Quartieren eine wichtige Bedeutung zu. Dabei ist einerseits von Bedeutung, dass noch unbebaute Grundstücke in EFH-Gebieten auch tatsächlich bebaut werden, andererseits ist es wichtig, dass ein Generationenwechsel in den EFH-Gebieten stattfinden kann und dass das Mehrgenerationenwohnen ausgebaut wird.

3.4.2. Preisgünstiger Wohnraum

Moderates Preisniveau	In der Gemeinde Lungern ist das Preisniveau im Vergleich zu anderen Gemeinden des Kantons Obwalden moderat. Besondere Bestrebungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind derzeit nicht erforderlich.
-----------------------	---

3.4.3. Altersgerechter Wohnraum

Differenziertes Angebot erforderlich	Die demografische Entwicklung führt zu einem starken Anstieg der älteren Bevölkerung in den kommenden Jahren (vgl. 3.1.2). Dabei sind die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe je nach Alter und gesundheitlicher Situation sehr unterschiedlich. Eine möglichst lange Selbstständigkeit bis ins hohe Alter wird von einem grossen Teil der älteren Bevölkerung angestrebt. Für Pflegebedürftige steht mit dem Betagtenheim Eyhuis ein gutes Angebot zur Verfügung.
--------------------------------------	--

Gemäss einer 2017 durchgeführten Umfrage zum Thema «Wohnen und Leben im Alter in Lungern» sowie gemäss den Aussagen der Alterskommission Lungern ergeben sich folgende Hauptanliegen an die Raumplanung sowie an die Gemeinde:

- Berücksichtigung Hindernisfreiheit bei der Umgestaltung des Strassenraums im Ortskern; zu schmales Trottoir bei Dorfkapelle, Fussgängerstreifen sicherer machen
- Förderung von zahlbaren (evtl. betreuten) Alterswohnungen im Zentrum oder in der Nähe des Alterszentrums Eyhuis, WG's, Paarwohnungen und Generationenwohnformen
- Einfachere Wege von A nach B (Bahnhof, Arzt), Fahrdienstangebot, Ortsbus

3.5. Arbeiten

Lungern weist mit über 900 Vollzeitstellen, respektive 1'158 Beschäftigten per 01.01.2018 ein vergleichsweise grosses Angebot an Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde auf. Die Anzahl der Beschäftigten hat sich zwischen 2008 und 2018 um rund 120 Personen erhöht, währenddem sich die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um rund 50 Personen erhöht hat. Mit einem Anteil von zwei Drittel der Beschäftigten weist Lungern einen sehr hohen Anteil an Betrieben im 2. Sektor (produzierendes Gewerbe) auf. Insbesondere in den Bereichen Holzverarbeitung und Felstechnik bestehen Betriebe mit einer überregionalen Bedeutung. Die meisten Gewerbebetriebe sind in den beiden Zonen «Chnewis» und «Walchi/Hag» angesiedelt. Die Erhaltung und Entwicklung dieser Arbeitsplatzgebiete ist für Lungern von grosser Bedeutung.

Bedeutung

Gemäss dem angepassten kantonalen Richtplan 2021 bestehen im Kanton Obwalden neben dem Arbeitsschwerpunkt «Sarnen Nord» vier weitere «besondere Wirtschaftsstandorte». In der Gemeinde Lungern sind die beiden Gebiete «Walchi/Hag-Chnewis» als solche besonderen Arbeitsschwerpunkte ausgeschieden. Angrenzend an die bestehende Arbeitszone Chnewis ist gemäss kantonalem Richtplan eine Erweiterung der Arbeitszone möglich. Dabei gilt folgendes: «Mit einer aktiven Bodenpolitik und massgeschneiderten Planungen wird eine hochwertige, auf die Nutzungsprofile ausgerichtete und bodensparende Nutzung der Entwicklungsschwerpunkte für die Wirtschaft gesichert. Nutzungen, welche die Gebietsattraktivität vermindern oder andere unerwünschte Entwicklungen auslösen, werden vermieden».

Kantonaler Richtplan

Voraussetzung für die Weiterentwicklung der beiden Arbeitsplatzgebiete bildet ein Arbeitszonenmanagement. Ziel dabei ist es, durch die Koordination zwischen einzelnen Betrieben eine insgesamt flächen- und ressourcensparende Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dies kann beispielsweise durch gemeinsam genutzte Erschliessungs- und Parkieranlagen, gemeinsame oder zusammengebaute Gebäude sowie ein aufeinander abgestimmtes Konzept zur Weiterentwicklung der bestehenden Zonen erreicht werden. Mit der Durchführung einer Umfrage bei den Gewerbebetrieben sowie sogenannter «runder Tische» für die beiden Arbeitsplatzgebiete leistet die Gemeinde Lungern eine Vorarbeit und einen Anstoss zur Klärung dieser gemeinsamen Fragen.

Arbeitszonenmanagement

Die Lage der beiden Gebiete Chnewis und Walchi/Hag bringt auch einige Entwicklungseinschränkungen hervor. Diese bestehen im Gebiet Walchi/Hag namentlich durch die Gefährdung durch Sturzprozesse und Hochwasser sowie im Gebiet Chnewis durch die Einhaltung von Wald- und Gewässerabständen und dem Schutz der Umgebung des im ISOS verzeichneten Weilers Obsee.

Entwicklungseinschränkungen

Einige der bestehenden Betriebe in Lungern befinden sich in ausgesprochenen Wachstumsbranchen. Die Entwicklung bei den Arbeitsplätzen war bereits in den vergangenen Jahren höher als das Bevölkerungswachstum. Die Herausforderung besteht darin, für die Arbeitnehmenden in Lungern ein geeignetes Wohnangebot zu erhalten, bzw. zu schaffen. Dies könnte z. B. durch eine Verbesserung der Verfügbarkeit bestehender Baulandreserven oder durch eine gezieltere Lenkung der Siedlungsentwicklung durch Aus- und Einzonungen erreicht werden.

Auswirkungen Wohnbevölkerung

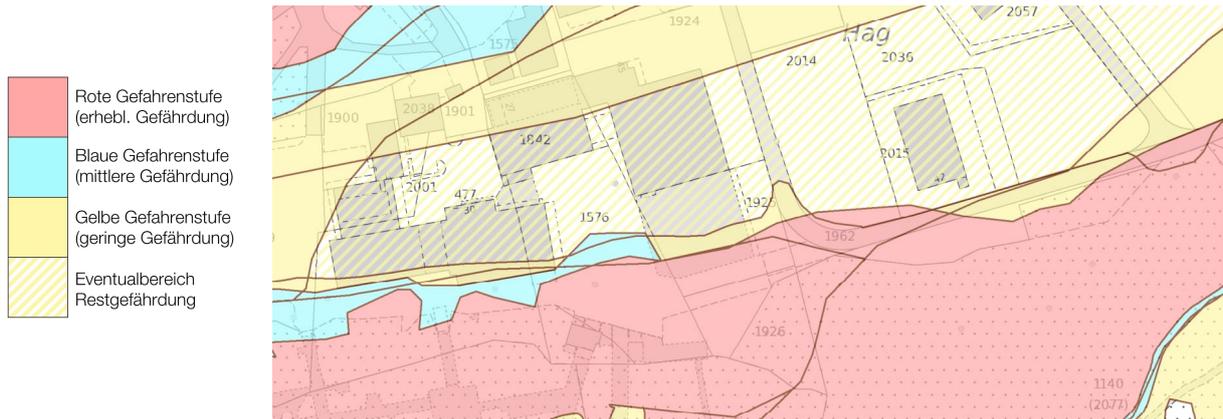
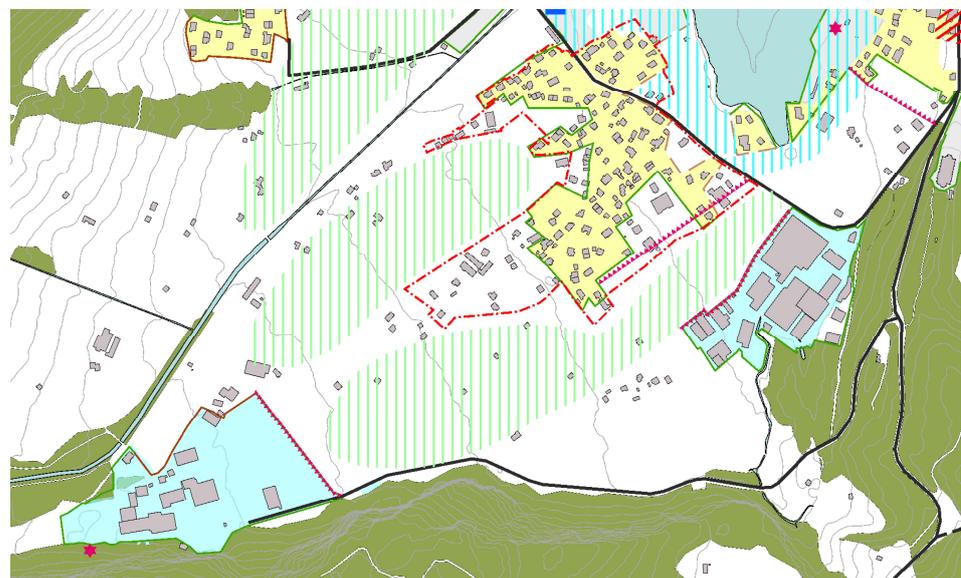


Abb. 17: Ausschnitt Walchi/Hag Gefahrenkarte (GIS-Daten AG, 2021)



Ausgangslage

- Wohnen
- Arbeiten
- öffentlich
- ★ touristische Attraktionen (publikumsintensiv)

Verkehr

- zb Haltestelle Zentralbahn
- P Haltestelle Postauto
- P Öffentlicher Parkplatz
- — — — Zentralbahn
- — — — Nationalstrasse A8 / Erschliessung der Ortsteile
- — — — Nationalstrasse A8, Umfahrung

Konzeptinhalt

- Siedlungsbegrenzungslinie
- Siedlungsentwicklung, mittelfristig
- Siedlungsentwicklung, langfristig
- Entwicklungsschwerpunkt
- Entwicklungsgebiet alters-/ behindertengerechtes Wohnen
- Entwicklungsgebiet Seeufer
- Freihaltebereich Talboden
- Erhaltungsgebiet Ortsbild

Lagequalitäten gemäss ARV, Kt. Obwalden

- Schwerpunkt für Siedlungserweiterung
- Bereich für BZ-Erweiterung um 1-2 Bautiefen
- Bereich für geringfügige BZ-Erweiterung mit besonderer Begründung
- Bereich mit besonderen Anforderungen an Begründung und Erscheinungsbild

Abb. 18: Ausschnitt Siedlungsleitbild 2012 (GIS-Daten AG, 2021)

3.6. Verkehr und Mobilität

3.6.1. Öffentlicher Verkehr

Das Rückgrat des öffentlichen Verkehrs bilden die beiden Bahnhofstellen Lungern und Kaiserstuhl der Brüniglinie. Der Interregio Luzern-Interlaken verkehrt ab beiden Haltstellen im Stundentakt, eine Taktverdichtung (Halbstundentakt) ist auf absehbare Sicht nicht vorgesehen. Das bestehende Zugsangebot bietet eine direkte und relativ schnelle Anbindung nach Sarnen (28 min), Luzern (51 min), Meiringen (25 min) und Interlaken (64 min). Die Umsteigebeziehungen in Sarnen in Richtung Stans (Bus) und Hergiswil (Bahn) sind heute nicht optimal gelöst. 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. Vom Bahnhof zum Dorfkern von Lungern ist zudem eine Höhendifferenz von rund 50 m zu überwinden. Der Ortsteil Bürglen liegt von der Haltestelle Kaiserstuhl ebenfalls relativ weit entfernt.

Zentralbahn

Es bestehen keine durchgehenden, fahrplanmässigen Busverbindungen in Lungern. Werktags bestehen aber je zwei Busverbindungen morgens und abends nach Giswil, welche auf die dortige S-Bahn abgestimmt sind. Auf Anfrage besteht zudem ein Shuttle-Bus-Betrieb vom Bahnhof Lungern zur Talstation der Lungern-Turren-Bahn.

Busverbindungen

3.6.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der MIV ist nach wie vor der wichtigste Verkehrsträger der Gemeinde Lungern. Die bestehende Siedlungsstruktur mit verschiedenen Ortsteilen und teilweise verstreuten Siedlungsgebieten sowie die Lage der Gemeinde ausserhalb einer Agglomeration führen dazu, dass der MIV in aller Regel das schnellste und bequemste Verkehrsmittel ist.

Bedeutung

Mit der Eröffnung des Umfahrungstunnels Lungern der A8 im Jahr 2012 wurde das Dorf Lungern weitestgehend vom Durchgangsverkehr entlastet. Mit dem zurzeit in Bau stehenden Abschnitt Kaiserstuhl, welcher voraussichtlich 2029 eröffnet, wird die letzte Lücke der A8 zwischen Lungern Süd und der Verzweigung Lopper zur A2 geschlossen.

A8 und Ortsdurchfahrt

Die Entlastung der Ortsdurchfahrt bietet die Möglichkeit, die bestehende Ortsdurchfahrt umzubauen und gegenüber heute besser für die Bedürfnisse des nicht-motorisierten Verkehrs auszugestalten. Für die Umgestaltung der Brünigstrasse wurde 2010 bereits ein Studienauftrag durchgeführt. Mit der anstehenden Sanierung der Ortsdurchfahrt Lungern durch den Kanton soll die Umgestaltung angegangen werden. Im Ortskern ist dabei eine gesamthafte Planung von «Fassade zu Fassade» anzustreben, welche zu einem gestalterischen Mehrwert für das Dorf Lungern führt.

Umgestaltung
Brünigstrasse

Nebst der Brünigstrasse sind in der Gemeinde Lungern vor allem die Bahnhofstrasse sowie die Verbindungen nach Obsee, zur Talstation der Lungern-Turren-Bahn sowie zu den Arbeitsgebieten Chnewis und Walchi/Hag gut ausgebaut. Das übrige Strassennetz besteht überwiegend aus teilweise schmalen Quartierstrassen mit beschränkter Kapazität.

Übriges Strassennetz

Grössere öffentlich zugängliche Parkieranlagen bestehen in Lungern insbesondere am oberen Ende des Sees (Lungern-Turren-Bahn und Camping) sowie

Parkierung

an der Hintistrasse (Schulhaus, Pfarreizentrum, Mehrzweckgebäude). Die Parkierungssituation im Gebiet Fischerparadies ist insbesondere an gut frequentierten Tagen prekär und führt zu Sicherheitsproblemen auf der Bürglenstrasse. Im Dorf Lungern sind die Parkierungsmöglichkeiten durch die enge Bebauung eingeschränkt. Für die bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, insbesondere für das Einkaufen, sind genügende Parkierungsmöglichkeiten wichtig.

3.6.3. Veloverkehr

Pendelverkehr

Aufgrund der Topografie und der Lage der Gemeinde nimmt der Veloverkehr bei den Pendlerinnen und Pendlern im Verhältnis zu anderen Gemeinden eine eher geringere Rolle ein. Mit der Zunahme an E-Bikes erhält der lokale Zweiradverkehr aber eine grössere Bedeutung. Die Fahrradverbindungen rund um den Lungernersee und im Gebiet Obsee sind insgesamt attraktiv und sicher. Hingegen sind die Verbindungen zwischen Lungern und Giswil wenig attraktiv (sehr steil) bzw. stark befahren und schmal.

Freizeitverkehr

Im Bereich des Freizeitverkehrs steigt insbesondere die Nachfrage nach Angeboten für das Mountainbike. Dies wird durch eine verstärkte Konzentration auf den Sommertourismus verdeutlicht. Lungern liegt zudem an der nationalen Veloroute Nr. 9 (Seen-Route), welche entlang des linken Seeufers führt. Diese Route bildet ein Rückgrat des «sanften Tourismus» in Lungern.

3.6.4. Fussverkehr

Aktuelle Situation

Das Fusswegnetz im Siedlungsgebiet besteht einerseits aus Verbindungen unter den einzelnen Quartieren zum Dorfkern und zum Bahnhof, andererseits entlang des Sees. Der Seeuferweg ist dabei zum einen für die Naherholung wichtig und hat zum anderen auch eine touristische Bedeutung. Mit dem Masterplan wird geprüft, welche Fusswegverbindungen fehlen und welche sicherheitstechnisch und/oder qualitativ aufzuwerten sind. Der bestehende kommunale Verkehrsrichtplan vom 23. April 2014 sowie der Fusswegrichtplan vom 7. Juli 2014 bilden dabei eine umfassende und nach wie vor gültige Grundlage zur Verbesserung der bestehenden Situation.



Abb. 19: Situation Brünigstrasse

3.7. Öffentliche Infrastruktur und Versorgung

3.7.1. Zonen für öffentliche Anlagen

In Lungern bestehen zwei grössere, zusammenhängende Zonen für öffentliche Anlagen. Gemäss BZR sind diese Zonen folgendermassen unterteilt: Lage der Zonen

- Zone A: Altersheim Eyhuis
- Zonen B, C und D: Schulhaus Kamp und Gräbli, Schulhaus Grossmatt, Friedhof, Herz Jesu Kirche

Zudem besteht beim Pfarreizentrum inkl. Parkierung eine öffentliche Zone. Die kleinere öffentliche Zone bei der Badi dient der Parkierung. Weitere öffentliche Einrichtungen (namentlich das Gemeindehaus und die Entsorgungsstelle) sind nicht der öffentlichen Zone zugewiesen.

Mit den in den kommenden Jahren anstehenden Neu- und Umbauten im Bereich der Schule, der Mehrzweckanlage, der Feuerwehr und des Werkhofs sind voraussichtlich flächenmässige Anpassungen im Zonenplan und evtl. auch am BZR notwendig. Die Nutzungszwecke der Zonen für öffentliche Anlagen sind gesamthaft zu überprüfen und bei Bedarf koordiniert anzupassen. Neu- und Umbauten

3.7.2. Energie

Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung läuft über das Elektrizitätswerk Obwalden (EWO). EWO

Energieplanung/Wärmeverbunde

In der Gemeinde Lungern besteht heute keine übergeordnete Energieplanung, welche Vorgaben zur Energieversorgung (wie beispielsweise die Möglichkeit von Erdsonden oder den Anschluss an einen Wärmeverbund definiert). Energieplanung

Im Dorf Lungern besteht heute ein Wärmeverbund. Dieser wird durch das EWO betrieben, ist aber aufgrund der hohen Anschlussgebühren für Private häufig zu wenig attraktiv. Es besteht zudem keine Anschlusspflicht. Die Gemeinde hat alle ihre Liegenschaften am Wärmeverbund angeschlossen. Es ist zu prüfen, wie der Anschluss an den Wärmeverbund für Private attraktiver gemacht werden kann und ob ein allfälliger Ausbau des Verbundes notwendig sein könnte. Wärmeverbund

3.8. Natur und Landschaft

3.8.1. Landschaftstypen

Das Dokument «Grundlagen Landschaft Lungern» vom 12. Oktober 2021 bildet seitens Landschaft die Basis für den vorliegenden Masterplan. Aufgrund der Höhenlage befindet sich die landwirtschaftliche Nutzfläche Lungerns in den Bergzonen 2 und 3. Die Flächen werden hauptsächlich für die Viehwirtschaft genutzt. Grundlagendokumente Kanton

Die Qualität der Landschaft soll erhalten und aufgewertet werden. Dabei ist eine schonende Entwicklung von Natur und Landschaft wichtig. Das Dorf soll für sein ländliches, familiäres Wohnen und als Aufenthaltsraum für Erholungssuchende Vision und Ziele

bekannt sein. Einen guten Umgang mit natürlichen Ressourcen wie Boden und Wasser ist der einheimischen Bevölkerung wichtig.

Westliches und
nördliches Seeufer

Die zahlreichen Trockenwiesen und -weiden am Hang des westlichen Seeufers sowie das Amphibienlaichgebiet am nördlichen Seeende sind wichtige Natur- und Landschaftswerte der Gemeinde Lungern. Die offenen Wiesen in Hanglagen über dem See sollten möglichst von der Wohnnutzung freigehalten werden. Das Erhalten des ruhigen Charakters des westlichen Seeufers mit den zahlreichen einmündenden Bächen ist zum Schutz der Landschaft wichtig.

Freihaltebereich
Talboden, Obsee

Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes soll in Obsee eingeschränkt werden, damit eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich ist. Die grossflächigen, asphaltierten Parkierungsflächen an der Talstation der Luftseilbahn Lungern-Turren-Bahn und des Campings weisen keine Begrünung auf und sind somit störende Flächen in der Landschaft.

Gewässer

Der Kanton ist dafür verantwortlich, dass eine Renaturierung der Gewässer stattfindet. Die Gewässer sollten als naturnahe Lebensräume aufgewertet werden, um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern.

3.8.2. Schutzbestimmungen für Natur und Landschaft

Schutzbestimmungen

Die Nutzung und Gestaltung der Landschaft wird heute durch diverse Schutzbestimmungen geregelt. Diese Vorgaben werden durch eidgenössische, kantonale und kommunale Gesetze bestimmt. Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht der verschiedenen relevanten Layer betreffend Natur und Landschaft. Die Landschaft soll bewusst so gestaltet werden, dass deren Qualität erhalten und verbessert wird. Dabei sollen eine hohe Strukturvielfalt sowie die traditionellen Bewirtschaftungsformen gefördert werden. Zusätzlich ist eine gute Pflege der Landschaftsobjekte wichtig.

Tiere

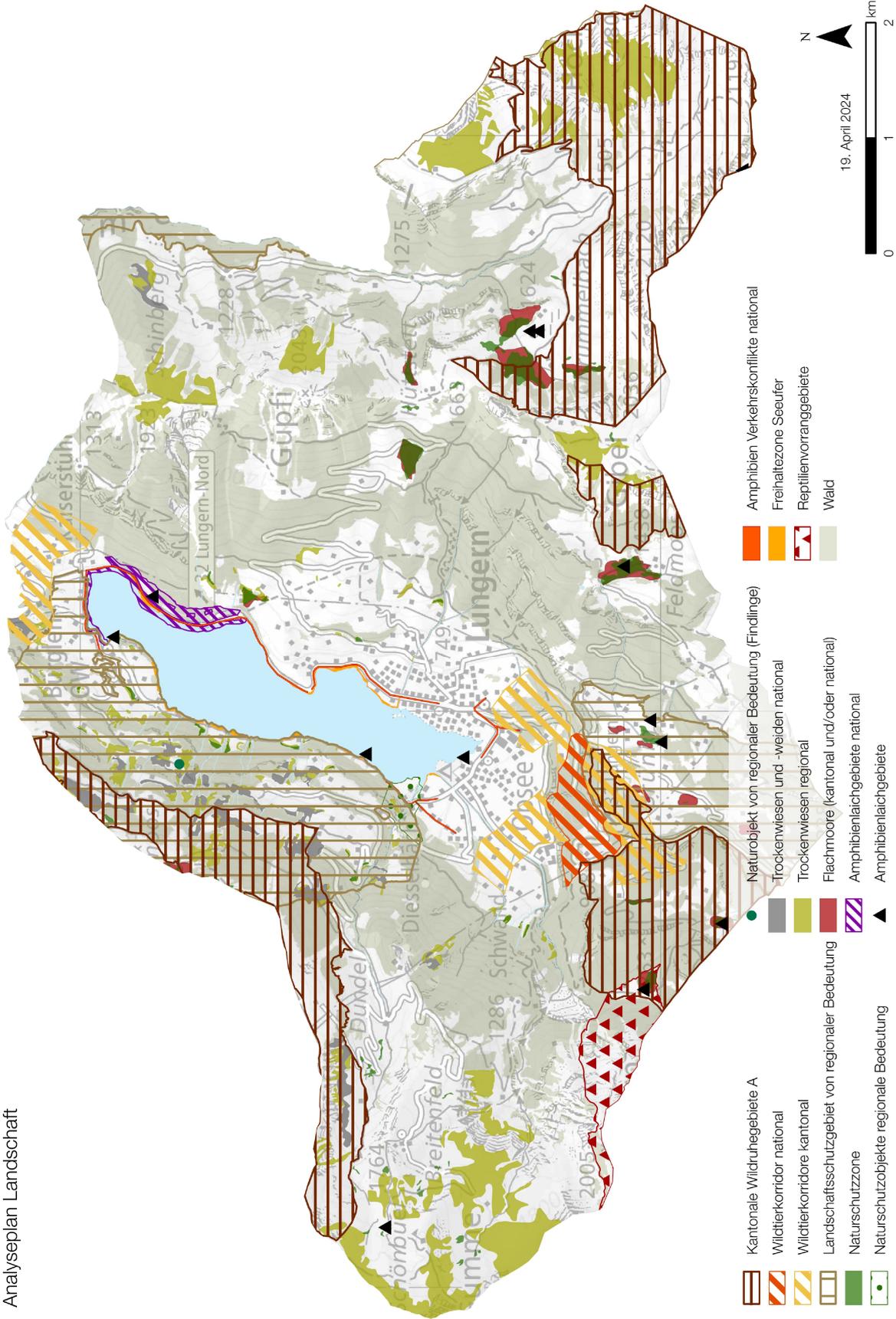
Die einheimischen Tierarten, welche an die umliegende Landschaft angepasst sind, sollten geschützt und die Möglichkeit für Wanderungen gefördert werden. Sie tragen ebenfalls zur Entwicklung der Landschaft bei.

Fazit

Insgesamt soll durch die Schutzbestimmungen erreicht werden, dass die Natur und Landschaft im Gemeindegebiet von Lungern, erhalten und gefördert werden kann. Der ruhige Charakter der Gemeinde macht Lungern zu einem attraktiven Wohn- und Erholungsort und das vor allem dank seiner Landschaft.

Analyseplan Landschaft

Abb. 20: Analyseplan Landschaft



3.9. Freizeit und Tourismus

Destination Lungern

In Lungern besteht heute ein vielfältiges Freizeit- und Tourismusangebot, trotzdem kann die Gemeinde (bspw. im Vergleich zu Engelberg) nicht als eigentliche Tourismusgemeinde bezeichnet werden. Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde liegt heute knapp unter 20 %, womit das Bauen heute nicht dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen untersteht.

Als touristische Einrichtungen sind zu nennen

- Brünig Park / Brünig Indoor
- Lungern-Turren-Bahn
- Fischerparadies
- Campingplatz Obsee
- Badis Lungern und Bürglen
- Chäppelibeizli

Daneben bestehen diverse Übernachtungsangebote, namentlich kleinere Hotels, Gruppenunterkünfte sowie Ferienhäuser und -wohnungen. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Gastronomie, welche in kleine und/oder saisonale Betriebe strukturiert ist.

Mit seiner Lage an der Brünigachse liegt Lungern an touristisch bedeutsamen Routen verschiedener Verkehrsträger, namentlich:

- Zu Fuss: Jakobsweg (Variante Brünig-Berner Oberland), Sbrinz-Route (Innerschweiz-Brünig-Grimsel-Griesspass-Domodossola)
- Zweiradverkehr: Nationale Veloroute Nr. 9 (Seen-Route Montreux-Rorschach)
- Bahn: Brüniglinie Luzern-Interlaken (-Spiez-Gstaad-Montreux)
- MIV: Luzern-Berner Oberland

Chancen und Herausforderungen

Mit seiner landschaftlichen Einbettung und der Lage am See ist Lungern sehr attraktiv für einen naturnahen Tourismus in allen vier Jahreszeiten. Mit Brünig Indoor besteht zudem ein schweizweit einmaliges Angebot, welches komplett unabhängig von Jahreszeiten und Wetterbedingungen funktioniert. Demgegenüber stehen die verkehrlichen Auswirkungen des Tagestourismus, welche insbesondere am Lungenersee zu Problemen führen. Das heute relativ kleine Hotel- und Gastronomieangebot, die Lage der beiden Bahnhofstellen, welche zu einer relativ schlechten ÖV-Erschliessung einzelner Ortsteile führen sowie das Fehlen einer touristischen Marke «Lungern» sind als heutige Schwachpunkte zu nennen.

Übernachtungsangebote

Als grösste Herausforderung ist die heutige Fokussierung auf den Tagestourismus zu nennen. Das Übernachtungsangebot in Lungern ist heute massgeblich durch kleinere, private Anbieter geprägt. Es bestehen weder grössere Hotelketten noch grössere touristische Einrichtungen im Eigentum der Gemeinde. Die Weiterentwicklung des Angebots wird wohl auch in Zukunft massgeblich vom Interesse und der Initiative der Bevölkerung abhängen.

4. STRATEGIE

Die Masterplankarte zeigt die räumliche Strategie der Gemeinde Lungern. In diesem Kapitel werden für die verschiedenen Themenbereiche konkrete Ziele und Massnahmen festgelegt. Die beiliegende Übersichtstabelle über die Ziele und Massnahmen (vgl. Beilage 1) priorisiert diese und weist die Zuständigkeiten zu. Die Ziele und Massnahmen umfassen alle Themen, welche bereits in der Analyse abgehandelt wurden und gemäss kantonaler Arbeitshilfe Masterplan vom 5. März 2020 vorgeschlagen werden.

Einleitung

4.1. Positionierung der Gemeinde

Z1 Lungern positioniert sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort sowie als naturnaher Ausflugs- und Ferienort.

Ziel

M 1.1 Bestehende Qualitäten von Lungern wie die attraktive Wohnlage, das gute Arbeitsplatzangebot oder die Ruhe und Nähe zur Landschaft werden gestärkt und weiterentwickelt.

Massnahme

M 1.2 Die Gemeinde unterstützt den Tourismus.

Z2 Der demografische Wandel, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung, wird vorausschauend berücksichtigt.

Ziel

M 2.1 Die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen werden bei allen planerischen und baulichen Vorhaben berücksichtigt. Die Gemeinde übernimmt dabei eine aktive Rolle.

Massnahmen

M 2.2 Der Generationenwechsel innerhalb der bereits bebauten Gebiete wird durch die rechtlichen Vorgaben und im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde unterstützt.

M 2.3 Die Gemeinde setzt sich für die Förderung des Vereinslebens für Jung und Alt ein.

Die wesentlichen Merkmale, welche Lungern von anderen Gemeinden unterscheidet, werden gestärkt und weiterentwickelt. Dies erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bestehenden und wird unterstützt durch eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung. Das gute Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde wird gestärkt und bei Bedarf ausgebaut. Der demografische Wandel hin zu einer älteren Bevölkerung ist bei allen Planungen vorausschauend zu berücksichtigen.

Erläuterungen

4.2. Ortskernentwicklung

4.2.1. Identität und Ortsbild

Z3 Für das Bauen in den Ortskernen gelten klare Vorgaben und Abläufe, welche die Realisierung einer hohen gestalterischen und baulichen Qualität sicherstellen.

Ziel

M 3.1 Die Abgrenzung der Dorf- und Zentrumszonen sowie deren Bestimmungen werden überprüft und bei Bedarf angepasst.

Massnahmen

M 3.2 Die rechtlichen und ortsbaulichen Vorgaben für das Bauen in den Ortskernen werden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geklärt und vereinheitlicht.

- M 3.3 Die Vorgaben aus dem Prüfbericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements vom 28. Juli 2016 werden durch widerspruchsfreie Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan abgelöst.
- M 3.4 Bei Bauvorhaben unterstützt die Gemeinde die Bauwilligen im Rahmen ihrer Möglichkeiten.
- M 3.5 Die bestehende Baukommission wird durch externe Fachpersonen für das qualitative Bauen ergänzt.

Erläuterungen

Eine hohe gestalterische und bauliche Qualität in Obsee und in Lungern Dorf ist für das Erscheinungsbild und die Identität der Gemeinde von grosser Bedeutung. Mit klaren Vorgaben, Verfahren und Zuständigkeiten sollen die Grundlagen für das Bauen im Ortskern gegenüber heute verbessert werden. Bestehende Widersprüche zwischen der gemäss BZR zulässigen Höhe und der effektiv realisierbaren Höhe gemäss der jeweiligen Beurteilung durch die Denkmalpflege werden durch die Abgrenzung der entsprechenden Dorf- und Zentrumszonen sowie deren Bestimmungen reduziert.

4.2.2. Nutzungen

Ziel

Z4 Zentrumsnutzungen, welche zur Belebung des Ortskerns von Lungern beitragen, werden erhalten und gestärkt.

Massnahmen

- M 4.1 Bei den Zonenbestimmungen im Ortskern ist eine hohe Nutzungsflexibilität zu gewährleisten, welche der Zentrumslage entspricht.
- M 4.2 Die Gemeinde setzt sich für eine Neunutzung des Areals Löwen/Bären ein, welche auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt, namentlich für Nutzungen als Hotel, Restaurant oder für bedarfsgerechtes Wohnen.
- M 4.3 Im Ortskern sind zwischen Schulhaus Kamp und Brünigstrasse 83 entlang der ersten Bautiefe strassenseitig zur Brünigstrasse keine neuen Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig.
- M 4.4 Die Schaufenster im Dorfkern werden attraktiv gestaltet.

Erläuterungen

Die Gemeinde schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten günstige Bedingungen zur Beibehaltung der bestehenden gemischten Nutzung im Ortskern. Dies ist Voraussetzung für einen sowohl für Einheimische wie auch für Gäste attraktiven, belebten Dorfkern.

4.2.3. Öffentlicher Aussenraum

Ziel

Z5 Der Aussenraum im Ortskern wird attraktiv und für alle Verkehrsteilnehmenden sicher gestaltet.

Massnahmen

- M 5.1 Die Gemeinde erarbeitet gemeinsam mit dem Kanton ein Konzept für die Neugestaltung der Brünigstrasse mit den angrenzenden Freiräumen von Fassade zu Fassade zwischen Schulhaus Kamp und Brünigstrasse 83. Dabei ist der Ortskern für alle Verkehrsteilnehmenden gut und sicher erreichbar. Die Umgebung des Hotels Löwen/Bären sowie die Umgebung der Dorfkapelle bei der Verzweigung Brünigstrasse/Bahnhofstrasse/Seestrasse eignen sich bei einer Umgestaltung besonders zur Bildung von Platzsituationen.

Erläuterungen

Die Neugestaltung der Brünigstrasse bietet eine grosse Chance, den Aussenraum im Ortskern gesamthaft zu verbessern und für die Bedürfnisse von Einheimischen und Touristinnen und Touristen einladender zu gestalten. Ein neu

gestalteter Aussenraum von Fassade zu Fassade mit der Bildung einzelner Platzsituationen bildet die Grundlage für attraktive Nutzungen in den Erdgeschossen. Auch für ein «Dorf der kurzen Wege», bei welchem im Zentrum attraktive Wohnungen für ältere Menschen entstehen, ist die Schaffung eines gut gestalteten, hindernisfreien Aussenraums wichtig. Die beiden folgenden Abbildungen zeigen eine unverbindliche Idee eines neugestalteten Dorfkerns.



Abb. 21: Vision einer möglichen zukünftigen Dorfkerngestaltung, 2D-Skizze



Abb. 22: Vision einer möglichen zukünftigen Dorfkerngestaltung, 3D-Skizze mit Blick auf Löwen

4.3. Innenentwicklung

4.3.1. Baulandmobilisierung

Ziel	Z6 Die Verfügbarkeit der Baulandreserven wird verbessert.
Massnahmen	M 6.1 Mit den Eigentümerinnen und Eigentümern unbebauter Baulandreserven werden Gespräche über die Verfügbarkeit der Baulandreserven geführt. Anschliessend werden auf Grundlage von Art. 11a Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Obwalden entsprechende Verträge abgeschlossen.
Erläuterungen	Die Verfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven ist für die Entwicklung der Gemeinde von zentraler Bedeutung und eines der übergeordneten Ziele aus dem Raumplanungsgesetz des Bundes. Es besteht heute zwar eine relativ grosse Nachfrage nach Bauland, insbesondere aus der einheimischen Bevölkerung, viele der unbebauten Grundstücke sind zurzeit nicht auf dem Markt verfügbar.

4.3.2. Generelle Innenentwicklung

Ziel	Z7 Die Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet erfolgt qualitativ und differenziert von Innen nach Aussen.
Massnahmen	M 7.1 Mit der Revision des Bau- und Zonenreglements wird die Strategie zur Innenentwicklung gemäss den Siedlungstypen in der Masterplankarte umgesetzt. M 7.2 An der bisherigen Strategie mit klaren Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung wird festgehalten. M 7.3 Bestehende Quartierpläne werden überprüft und nach Möglichkeit aufgehoben. M 7.4 Für grössere, neu überbaubare Gebiete werden Vorgaben zur Qualitätssicherung festgelegt, beispielsweise durch eine Quartierplanpflicht oder eine fachliche Beurteilung der Eingliederung.
Erläuterungen	Die Innenentwicklung ist gegenüber dem «Bauen auf der grünen» Wiese anspruchsvoller. Es gilt, verschiedene Ansprüche (wie der Ökonomie, der Erschliessung oder der Durchgrünung) gleichzeitig zu berücksichtigen. Mit der kommenden Revision der Ortsplanung können die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Innenentwicklung überprüft und bei Bedarf ergänzt werden.

4.3.3. Aus- und Einzonungen

Ziel	Z8 Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird durch gezielte Aus- und Einzonungen gestärkt.
Massnahmen	M 8.1 Auszonungen an peripheren Lagen gemäss Masterplankarte werden mit der nächsten Revision des Zonenplans vorgesehen. M 8.2 Mögliche Einzonungen erfolgen nahe am Ortskern, gemäss Masterplankarte. Sofern deren Verfügbarkeit und Erschliessung gesichert ist, werden diese mit der nächsten Revision des Zonenplans vorgesehen. M 8.3 Mit den Einzonungen wird das bestehende Wohnungsangebot sinnvoll ergänzt, beispielsweise durch die Schaffung von alters- und familiengerechtem Wohnraum.

Die vorgesehene grossflächige Auszonung im Gebiet Stadel (Bürglen) sowie eine kleinere Auszonung im Gebiet Wichel ermöglichen flächengleiche Einzonungen von rund 6'900 m² an zentraler Lage. Das externe Gutachten zur Überprüfung der beiden ISOS-Einträge Lungern und Obsee liefert wertvolle Erkenntnisse für die Beurteilung möglicher Einzonungsflächen. Die ursprüngliche Strategie von wenigen grossen Einzonungsflächen wurde aufgrund des Guthabens verworfen. Stattdessen wurden mehrere, kleinere Einzonungsflächen in der Masterplan-karte aufgenommen. Wenige der potentiellen Einzonungsflächen verursachen einen Konflikt mit den möglichst zu erhaltenden Freiflächen gemäss ISOS. Da es sich jedoch nur um kleine Flächen handelt und gleichzeitig die wichtigsten Freiflächen verbindlich gesichert werden sollen (vgl. M 29.1), wird ein geeigneter Kompromiss der verschiedenen Interessen gefunden. Nebst dem ISOS sind zahlreiche weitere Faktoren wie die Verfügbarkeit, die Erschliessung oder die Lage zu berücksichtigen. Bei der Einzonung «E5» handelt es sich zudem um eine bereits bebaute Fläche. Mit der Einzonung soll eine ortbauliche angepasste Entwicklung ermöglicht werden, welche sich am Bestand orientiert. Die angrenzende Einzonung «E10» ist als mögliche Erweiterung für die Bedürfnisse des Alterszentrums «Eyhuis» gedacht. Die Entwicklung ist zwingend mit derjenigen auf der Fläche E5 zu koordinieren. Besondere Beachtung ist dabei der landschaftlichen Eingliederung an der Hanglage in der Nähe des Lungernersees zu schenken.

Erläuterungen

4.3.4. Gebiete mit Vertiefungspotenzial

Z9 Für die bauliche Entwicklung in den kommenden 10 bis 20 Jahren sind insgesamt folgende Gebiete mit Vertiefungspotential geeignet:

Ziel

	Gebiet	Besondere Nutzungseignung
1	Löwen/Bären	Hotel, Tourismus, Wohnen, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen
2	Bebauung entlang Brünigstrasse	Wohnen (inkl. altersgerechtem Wohnraum), Arbeiten, öffentliche Nutzungen, Dienstleistungen (Berücksichtigung ISOS, gute Eingliederung)
3	Chnewis	Weiterentwicklung und Erweiterung Arbeitsgebiet
4	Walchi/Hag	Weiterentwicklung Arbeitsgebiet

Die ergänzenden Gebiete mit Vertiefungspotential «Schule, Feuerwehr, Werkhof, Sportareal» und «Seepark/Badi» dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur für Schule, Sport und Freizeit sowie für Feuerwehr und Werkdienst. Mit der kommunalen Abstimmung vom 22. Oktober 2023 wurde das Kreditbegehren für den Ersatzneubau und die Erweiterung des Schulhaus Kamp von der Stimmbevölkerung gutgeheissen.

Erläuterungen

4.4. Wohnen

Z10 Für die ältere Bevölkerung sind günstige Voraussetzungen zum Wohnen sowie zur Teilhabe am Dorfleben zu schaffen.

Ziel

M 10.1 Die Gemeinde setzt sich aktiv dafür ein, dass insbesondere im Ortskern altersgerechter Wohnraum an zentraler Lage entstehen kann.

Massnahmen

M 10.2 Bei Bedarf werden im Bau- und Zonenreglement Vorgaben/Anreize für die Realisierung von generationenübergreifendem Wohnraum geschaffen.

M 10.3 Die Gemeinde informiert gezielt Eigentümerschaften über die Möglichkeiten zur Schaffung von generationenübergreifendem Wohnen.

M 10.4 Bei der Strassenraumgestaltung im Ortskern werden die Anforderungen und Bedürfnisse älterer Menschen an die Hindernisfreiheit und die Gestaltung der Strassenräume und Fusswegverbindungen konsequent berücksichtigt.

Erläuterungen

Insbesondere für aktive Menschen im Pensionsalter sind zentral gelegene kleinere Wohnungen attraktiv, welche die Möglichkeit bieten, die täglichen Bedürfnisse in kurzer Fusswegdistanz erledigen zu können. Nebst dem Ansatz für insbesondere ältere Menschen in guter Nähe zum Ortszentrum ein entsprechendes Wohnungsangebot zu schaffen, können auch das Mehrgenerationen-Wohnen innerhalb bestehender EFH-Quartiere oder die Schaffung neuer Wohnformen zur Weiterentwicklung beitragen.

4.5. Arbeiten

Ziel

Z11 Lungern wird als bedeutender Standort für das Gewerbe gestärkt.

Massnahmen

M 11.1 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die übergeordneten Vorgaben des Kantons, insbesondere der kantonale Richtplan, eine Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete in Lungern ermöglichen.

M 11.2 Die Arbeitszone im Gebiet Chnewis wird gegen Süden bedarfsgerecht erweitert. Dabei wird Rücksicht auf den Bach Lopp genommen.

M 11.3 Die Gemeinde bleibt mit den Gewerbebetrieben in regelmässigem Austausch, um deren Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen.

Erläuterungen

Damit die bestehenden Gewerbebetriebe flexibel agieren können, ist ein regelmässiger Kontakt zwischen den Betrieben und den Behörden zentral. Die Verfahren zur Einzonung (Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschlussfassung) benötigen Zeit und sind frühzeitig zu planen.

Ziel

Z12 In den Arbeitszonen wird eine haushälterische, flächensparende und landschaftsverträgliche Nutzung gewährleistet.

Massnahmen

M 12.1 Das Arbeitszonenmanagement wird durch die interessierten Betriebe gemeinsam erarbeitet. Dabei ist unter anderem eine gemeinsame, flächensparende Parkierung im Chnewis und in der Walchi/Hag zu prüfen.

M 12.2 Für das vom Kanton geforderte Arbeitszonenmanagement übernimmt die Gemeinde Lungern die Koordination.

M 12.3 Die Gemeinde prüft verbesserte Bestimmungen zur Eingliederung gewerblicher Bauten in die Landschaft, namentlich betreffend Materialisierung, Farbgebung oder Bepflanzung.

Erläuterungen

Durch das Arbeitszonenmanagement soll einerseits eine haushälterische Nutzung der Arbeitszonen erreicht werden, andererseits soll für die involvierten Betriebe ein Mehrwert entstehen, beispielsweise durch die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur oder durch eine Abstimmung der Erweiterungsabsichten untereinander. Die Eingliederung gewerblicher Bauten ist in der einmaligen und auch touristisch bedeutenden Landschaft um Lungern von hoher Bedeutung. Daher sind die Massnahmen zur Eingliederung von Bauten in der Arbeitszone entsprechend zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

4.6. Verkehr und Mobilität

4.6.1. Öffentlicher Verkehr

Z13	Die Gemeinde Lungern setzt sich für eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein.	Ziel
M 13.1	Die Einführung eines Rufbus-Systems in Zusammenarbeit mit privaten Unternehmen wird geprüft; damit soll insbesondere ein verbessertes Angebot in den Randzeiten des öffentlichen Verkehrs erreicht werden.	Massnahmen
M 13.2	Die Anbindung der Gewerbegebiete Walchi/Hag und Chnewis sowie der Lungern-Turren-Bahn an den öffentlichen Verkehr durch entsprechende Busverbindungen wird geprüft.	
M 13.3	Die Gemeinde setzt sich für einen Ausbau des Bahnverkehrs auf der Brünigstrecke (Halbstundentakt) ein.	
M 13.4	Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ab Giswil ein.	

4.6.2. Motorisierter Individualverkehr, Parkierung

Z14	Die Umgestaltung des Strassenraums im Ortskern wird durch die Gemeinde aktiv begleitet (vgl. auch Z5).	Ziel
M 14.1	Die Gemeinde Lungern arbeitet bei der Umgestaltung des Strassenraums durch den Kanton mit. Sie übernimmt bei Bedarf eine koordinierende Funktion zu privaten Eigentümerschaften im Ortskern.	Massnahmen
M 14.2	Die Gemeinde sichert die Umsetzung des Gestaltungskonzepts im Ortskern auf öffentlichem und privatem Grund durch entsprechende Richtlinien und/oder Anpassungen im BZR.	
M 14.3	Die Gemeinde trägt bei ihren Liegenschaften im Ortskern zur verbesserten Strassenraum- und Ortskerngestaltung bei.	
Z15	Die Parkierungssituation in der Gemeinde Lungern wird gesamthaft verbessert.	Ziel
M 15.1	Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für eine verbesserte öffentliche Parkierung im Dorf Lungern sowie im Gebiet Kaiserstuhl-Fischerparadies Bürglen ein.	
M 15.2	Die Gemeinde erarbeitet ein Konzept zur Parkplatzbewirtschaftung unter Einbezug aller Parkierungsflächen im öffentlichen, gewerblichen und touristischen Interesse.	
M 15.3	Die Gemeinde setzt sich für die Realisierung von Elektroladestationen ein. Diese sollen das Dorf Lungern als Etappenort an der Brünigachse stärken.	
Z16	Die Erschliessung für das Gewerbegebietes Chnewis wird verbessert.	Ziel
M 16.1	Die Realisierung einer Verbindung von der Chnewisstrasse zur Industriestrasse ist langfristig zu ermöglichen; die notwendigen Flächen sind bei baulichen Erweiterungen im Gebiet Chnewis entsprechend sicherzustellen.	
M 16.2	Die bestehende Chnewisstrasse wird nach Möglichkeit verbreitert, so dass die Anlieferung die Strasse nicht blockiert.	

Ziel	Z17 Die Sicherheit von Strassenabschnitten und Knoten wird durch geeignete Massnahmen gezielt verbessert.
Massnahmen	<p>M 17.1 Der Knoten Brünigstrasse/Seestrasse wird in Zusammenhang mit der Umgestaltung des Strassenraums im Ortskern für alle Verkehrsteilnehmenden sicherer gestaltet.</p> <p>M 17.2 Der Knoten Brünigstrasse/Bürglenstrasse wird für alle Verkehrsteilnehmenden sicherer gestaltet, die Gemeinde setzt sich bei den Strassen- und Landeigentümerschaften entsprechend dafür ein. Insbesondere ist die Sicherstellung der Sichtweiten durch bauliche Massnahmen und in diesem Zusammenhang eine Verlegung der Bushaltestelle auf die Fahrbahn zu prüfen.</p> <p>M 17.3 Auf der Bürglen- und Hinterseestrasse wird die Signalisation einer Sackgasse neu beschildert. Dabei wird die Signalisation einer geeigneten Wendemöglichkeit geprüft.</p> <p>M 17.4 Auf der Bürglenstrasse wird die Einführung einer Tempobeschränkung (heute gilt Tempo 80) geprüft.</p> <p>M 17.5 Für schmale und verbotene Strassenabschnitte werden verkehrserzeugende Geoinformationen für Navigationsdienste (wie Google Maps, Waze, TomTom etc.) entfernt.</p> <p>M 17.6 Bei Strassensanierungen werden bei Bedarf Massnahmen zur Verbreiterung oder zur Realisierung neuer Ausweichstellen geprüft.</p> <p>M 17.7 Schmale Erschliessungs- und Güterstrassen sollen nur eingeschränkt befahren werden können. Entsprechende Massnahmen sind zu prüfen.</p>

4.6.3. Veloverkehr

Ziel	Z18 Die Sicherheit für Velofahrende auf der Brünigstrasse wird verbessert.
Massnahmen	<p>M 18.1 Im Dorf Lungern wird mit der Umgestaltung des Strassenraums im Ortskern die Sicherheit und Attraktivität für den Veloverkehr verbessert.</p> <p>M 18.2 Im Ortsteil Kaiserstuhl soll die Sicherheit und insbesondere das Abbiegen in die Bürglenstrasse durch eine bessere Lenkung der Velofahrenden mit entsprechenden Markierungen verbessert werden. Die Mitbenützung des Trottoirs durch Velofahrende soll verlängert werden.</p> <p>M 18.3 Am nördlichen Ortseingang von Lungern wird die Sicherheit durch Queerungshilfen über die Brünigstrasse verbessert.</p>
Ziel	Z19 Die Benützung des Velos wird attraktiver gestaltet.
Massnahmen	<p>M 19.1 Bei den Bahnhöfen Lungern und Kaiserstuhl (Bike & Ride) sowie an weiteren Orten von öffentlichem oder touristischem Interesse sollen Veloabstellplätze realisiert oder erweitert werden, welche nach Möglichkeit gedeckt sind.</p> <p>M 19.2 An geeigneten Orten sind Ladestationen für E-Bikes vorzusehen.</p> <p>M 19.3 An Orten von öffentlichem oder touristischem Interesse ist die Einführung eines Veloverleihsystems zu prüfen.</p>

Z20	Die Voraussetzungen für den touristischen Veloverkehr werden verbessert und geklärt.	Ziel
M 20.1	Zum Thema Mountainbike arbeitet die Gemeinde Lungern aktiv an einem Konzept der fünf Zentralschweizer Kantone mit. Für das Mountainbiken sollen attraktive Rahmenbedingungen gelten.	Massnahmen
M 20.2	Auf der Strasse entlang dem Westufer des Lungernersees sind Massnahmen zur Reduktion der Gefährdung durch schnelle E-Bikes (45 km/h) zu prüfen (Hinweistafeln zur Gefährdung).	

4.6.4. Fussverkehr und Wanderwege

Z21	Fusswegverbindungen und zu Fuss erreichbare Orte von touristischer Bedeutung werden besser sichtbar gemacht und bei Bedarf ergänzt.	Ziel
M 21.1	Die Fusswegverbindung zwischen dem Bahnhof Lungern und der Talstation der Lungern-Turren-Bahn sowie zur öffentlichen Infrastruktur wird besser ausgeschildert.	Massnahmen
M 21.2	Der Seerundweg wird auf dem Abschnitt Allmend-Baumgarten langfristig ergänzt.	
M 21.3	Der Fussweg im Gewerbegebiet Walchi/Hag wird von den gewerblichen Nutzungen entflochten und neu geführt.	

Z22	Die Sicherheit für Fussgängerinnen und Fussgänger wird verbessert.	Ziel
M 22.1	Die Querung der Bahnhofstrasse als wichtige Schulwegverbindung wird sicherheitstechnisch besser gestaltet.	Massnahmen
M 22.2	Im Bereich der Kapelle im Ortskern wird die Sicherheit für Zufussgehende (fehlendes Trottoir) mit der Umgestaltung des Strassenraums im Ortskern massgeblich verbessert.	

4.7. Öffentliche Infrastruktur und Versorgung

4.7.1. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Z23	Die Schul- und Mehrzweckanlagen in Lungern werden erneuert.	Ziel
M 23.1	Das Projekt für die Realisierung der neuen Schul- und Mehrzweckanlagen wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung abgestimmt. Bei Bedarf werden Anpassungen am Zonenplan oder am Bau- und Zonenreglement vorgenommen.	Massnahmen

4.7.2. Energie

Z24	Die Versorgung mit erneuerbarer Energie wird erhöht.	Ziel
M 24.1	Die Gemeinde geht als «Energistadt» im Bereich des Energiesparens sowie der Versorgung mit erneuerbarer Energie bei eigenen Liegenschaften mit gutem Beispiel voran.	Massnahmen
M 24.2	Die Gemeinde setzt sich für attraktive Bedingungen des Wärmeverbundes ein, sodass der Anschluss von Liegenschaften an den Wärmeverbund konkurrenzfähig wird. Zudem setzt sich die Gemeinde für einen langfristigen Erhalt des Wärmeverbunds ein.	

M 24.3 Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Unterstützung der E-Mobilität (vgl. M 15.3 und M 19.2).

4.7.3. Werkleitungen

Ziel	Z25 Die Erneuerung der Werkleitungen wird bei Bedarf zur Umgestaltung der betroffenen Flächen genutzt.
Massnahmen	M 25.1 Die Gemeinde koordiniert die Erneuerung des Werkleitungssystems langfristig und nutzt bei Bedarf die Chance zur Umgestaltung von Strassenräumen und Plätzen.

4.7.4. Mobilfunk

Ziel	Z26 Der Ausbau des Mobilfunknetzes erfolgt koordiniert und unter Einbezug verschiedener Interessen.
Massnahmen	M 26.1 Die Gemeinde setzt bei der Standortevaluation und -koordination von Mobilfunkanlagen ein koordiniertes Verfahren (Kaskadenmodell) ein.

4.8. Natur und Landschaft

4.8.1. Landschaftliche Vielfalt, Artenvielfalt

Ziel	Z27 Die Artenvielfalt und die landschaftliche Vielfalt werden erhalten und gefördert.
Massnahmen	M 27.1 Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden bei der Planung auf allen Ebenen berücksichtigt und bei Bedarf ergänzt. M 27.2 Die Gemeinde übernimmt eine Vorbildfunktion und sensibilisiert die Bevölkerung für ökologische und landschaftsbildende Themen. M 27.3 Die heute ausgeräumte Landschaft im Talboden wird durch die Pflanzung von Bäumen, ökologisch wertvollen Hecken und Naturwiesen aufgewertet und besser strukturiert. M 27.4 Die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore und Amphibienwanderungen wird gewährleistet und wo nötig verbessert. M 27.5 Landschaftsprägende Bäume werden in der Siedlung und Landschaft erhalten.
Erläuterungen	Die Erhaltung des Landschaftsbildes und der Artenschutz sind zentrale Forderungen im Bereich Natur und Landschaft. Sie bilden die Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung der Landschaft in der Gemeinde Lungern.

4.8.2. Eingliederung von Bauten und Anlagen

Ziel	Z28 Die Eingliederung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird verbessert.
Massnahmen	M 28.1 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das Praxishandbuch «Bauen ausserhalb Bauzonen» vom Kanton Obwalden umgesetzt wird. M 28.2 Neubauten in der Landschaft gliedern sich bezüglich Dimensionierung, Gestaltung, Materialwahl und Dachform in die Obwaldner Baukultur und in die landschaftliche Umgebung ein.

Z29	Die Eingliederung der bestehenden Siedlungsteile in die Landschaft wird gefördert.	Ziel
M 29.1	Landschaftlich bedeutende Freiflächen in Siedlungsnähe werden bei Bedarf durch überlagernde Freihaltflächen vor einer Bebauung geschützt; dies in Abstimmung mit den Vorgaben und Empfehlungen gemäss ISOS.	Massnahmen
M 29.2	Die Siedlungsränder der Industriegebiete Chnewis und Walchi/Hag werden (wo nicht bereits bestehend) mit standortgerechten Bäumen oder Hecken und Stauden aufgewertet.	
M 29.3	Grossflächige Industriebetriebe werden mit entsprechender Ausrichtung, Dachform und Materialisierung in die landschaftliche Umgebung eingegliedert.	
M 29.4	Bestehende und allenfalls neu zu erstellende Parkierungsflächen werden durch die Pflanzung von Bäumen oder Hecken und Stauden gestalterisch ansprechend gestaltet und besser in die Landschaft integriert.	
M 29.5	Durch die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Obseestrasse werden die beiden Siedlungsteile Dorf und Obsee landschaftlich miteinander verbunden.	
Der Erhalt eines attraktiven Landschaftsbildes ist wesentlich abhängig von der Eingliederung der baulichen Eingriffe. Dies gilt sowohl für einzelne Bauten in der Landschaft als auch für die gesamte Siedlung.		Erläuterungen

4.8.3. Aufwertung der Gewässer

Z30	Die Uferbereiche des Lungenersees werden gestalterisch verbessert und ökologisch aufgewertet	Ziel
M 30.1	Im Bereich der Badi Lungern und des Kurparks wird die Gestaltung verbessert (z. B. durch Abbau von Zäunen, Verbesserung der Zugänglichkeit zum See für Zufussgehende oder Pflanzung von Bäumen).	Massnahmen
M 30.2	Im Bereich des Campingplatzes wird die Gestaltung verbessert (z. B. durch Reduktion fixer Bauten und Anlagen am Seeufer, Bündelung der Parkierungsflächen rückwärtig des Campings, Verbesserung der Zugänglichkeit zum See für Zufussgehende oder Pflanzung von Bäumen).	
M 30.3	Der Seeuferweg wird gesamthaft attraktiv gestaltet und punktuell mit Aufenthaltsmöglichkeiten (Bänken, Feuerstellen etc.) ergänzt.	
M 30.4	Die Gemeinde setzt sich für eine Aufwertung des Tschorrenranks durch eine verbesserte Begrünung und Bepflanzung ein.	
Z31	Bäche werden als ökologische Leitstrukturen wo nötig aufgewertet.	Ziel
M 31.1	Der Laubach-Kanal wird hochwassersicher gestaltet und ökologisch verbessert.	Massnahmen
Die Gewässer sind ein wichtiges Merkmal des Landschaftsbildes von Lungern und führen zu einer Gliederung und ökologischen Vernetzung. Der Lungenersee ist zudem ein attraktiver Ort für Freizeit und Erholung. Die Plätze rund um den See sind für die einheimische Bevölkerung und den Tourismus zugänglich zu halten und gut zu gestalten, wobei ein schonender Umgang mit der Natur wichtig ist.		Erläuterungen

4.9. Freizeit und Tourismus

Ziel	Z32 Touristische Infrastrukturen werden in Abstimmung auf die Nutzungs- und Schutzaspekte planungsrechtlich gesichert.
Massnahmen	<p>M 32.1 Im Bereich des Fischerparadieses werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende Nutzung mit einer geordneten Parkierung geschaffen. Die Betriebszentrale des Fischerparadieses inkl. der Parkierung wird in eine geeignete Zone überführt.</p> <p>M 32.2 In dem als E8 bezeichneten Bereich des Campingplatzes am Lungerersee wird eine Erweiterung der bestehenden Zone für Freizeitnutzung vorgesehen, um die bestehende touristische Nutzung im Bestand zu sichern. Um- oder Ersatzbauten sind qualitativ zu gestalten und gut in die landschaftliche Umgebung einzugliedern.</p> <p>M 32.3 Für weitere touristische Angebote und Einrichtungen (namentlich für Angebote ausserhalb des Siedlungsgebietes) werden geeignete planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen, bspw. durch die Ausscheidung von kleinräumigen Zonen gemäss Art. 18 RPG (Lagerhäuser, Arena Brünigschwinget, Chäppelibeizli).</p> <p>M 32.4 In Zusammenarbeit mit der Gemeinde organisiert sich der Tourismus neu.</p>
Ziel	Z33 Die Besucherführung für Lungern als Freizeit- und Ferienort wird verbessert.
Massnahmen	<p>M 33.1 An der A8 und den Ortseingängen von Lungern werden einheitliche, optisch hochwertige Informationstafeln zu den Angeboten in Lungern aufgestellt.</p> <p>M 33.2 Die Orientierung für Gäste in Lungern Dorf und am See wird durch eine einheitliche, optisch hochwertige Lenkung der Besuchenden mit Hinweisen auf die bestehenden Angebote erleichtert.</p>
Erläuterungen	Mit den erwähnten raumplanerischen und organisatorischen Massnahmen trägt die Gemeinde Lungern dazu bei, bestehende touristische Einrichtungen zu stärken. Ziel dabei ist eine qualitätsvolle, auf die Potenziale von Lungern abgestimmte, touristische Entwicklung.