

CVP Sarnen
Postfach 1116
6061 Sarnen

Einwohnergemeinderat Sarnen
Brünigstrasse 160
Postfach 1263
6061 Sarnen

Sarnen, den 4. September 2008

Vernehmlassung zur Teilrevision der Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Einwohnergemeindepräsident
Sehr geehrte Frauen Einwohnergemeinderätinnen
Sehr geehrte Herren Einwohnergemeinderäte

Als Ortspartei der Einwohnergemeinde Sarnen erlauben wir uns, Ihnen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nachfolgend fristgerecht unsere Meinung zur Teilrevision der Ortsplanung Sarnen 2007/08 darzulegen.

A. Zu den Änderungen im Zonenplan

I. Zonenplan Sarnen

1. Generell wird festgestellt, dass im Bereich Sarnen in der zweigeschossigen Wohnzone sehr wenig Bauland zur Verfügung steht und nun neu auch praktisch kein solches eingezont wird. Hingegen verfügt man in der dreigeschossigen Wohnzone noch über relativ grosse Baulandreserven. Ob diese Diskrepanz mit der in der Strategie der räumlichen Entwicklung Sarnen angestrebten Zielsetzung des gezielt, massvoll und kontinuierlichen Wachstums (vgl. Ziff. 11 lit. a S. 11) einhergeht ist mehr als fraglich.
2. Bezüglich der neu in die W2B-Zone zu liegen kommende Liegenschaft „Bergli“ verhält sich die Einwohnergemeinde widersprüchlich. Dies deshalb, weil man die Fläche hinter der Pfarrkirche aus heimat- und denkmalschützerischen Überlegungen längerfristig unbebaut sehen wollte. Diese Überlegungen werden nun offensichtlich wieder „über Bord geworfen“. Wir erachten es daher sinnvoll, wenn diese Massnahme mit den zuständigen Stellen des Heimat- und Denkmalschutzes vorgängig der Planaufgabe abgesprochen wird. Andernfalls ist zu befürchten, dass von dieser Seite der Einzonung Bergli Opposition erwachsen wird und dieselbe allenfalls nicht realisiert werden kann.

3. Hinsichtlich der geplanten Parkzone „Spis“ werden Vorbehalte angebracht. Ist deren Standort an der stark befahrenen Strasse nach Stalden doch wohl wenig attraktiv, um die gewünschten Zielpersonen ansprechen zu können. So werden denn auch die Lärmimmissionsgrenzwerte in diesem Bereich dem Vernehmen nach ohne planerische und bauliche Massnahmen überschritten. Es ist denn auch zu befürchten, dass es später deswegen zu Diskussionen über eine Temporeduktion auf der Schwanderstrasse kommt, welche insbesondere für die Einwohner von Stalden nicht akzeptabel wäre. Der Tatsache, dass eine Erweiterung der Bauzone nach Norden und Osten über eine Erschliessungsstrasse im Norden der Parkzone zu erfolgen hat, ist Rechnung zu tragen. Besser würde das Gebiet Spis der Wohnzone W2 zugeteilt und vergrössert, so dass in Sarnen die mangelnde Entwicklung dieser Wohnzone W2 zumindest noch an diesem Standort realisiert und erweitert werden kann.
4. In der öffentlichen Zone Seefeld gilt es im Bereich der bestehenden Rudersportanlagen den im Rahmen des sog. Nasak-Konzeptes abgeschlossenen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu berücksichtigen. Sieht doch dieser bei jeglichen Änderungen das Einholen der Einwilligung des Bundesamtes für Sport vor.

II. Zonenplan Kägiswil

1. Die nordöstlich der Siedlung Kägiswil neu in die zweigeschossig Wohnzone gelangende Fläche ist eine der wenigen im gesamten Gemeindegebiet, welche von einer/m „Durchschnittsbürger/in mit einem Durchschnittseinkommen“ noch erworben und überbaut werden kann. Diese Zone soll unserer Erachtens daher vergrössert werden, da ein erhebliches Interesse an derartigen Bauzonenflächen (vgl. die Situation im Gebiet „Schoried“ in der Nachbargemeinde Alpnach) besteht. Dies soweit möglich, nicht nur in Kägiswil sondern auch in Sarnen selber (siehe auch Anregung Ziff. I. / 1. vorstehend).
2. Die seit Beginn der Planaufgabe südlich der Kantonsstrasse neu eingetretene Situation in Zusammenhang mit der geplanten Holzschneidheisanlage ist nachzuführen.

III. Zonenplan Oberwilen

Es gilt zu überprüfen, ob im Gebiet „Hostatt“, „Chlingen“ und/oder „Schür“ nicht ein geeigneter Standort für die Einrichtung einer weiteren Parkzone besteht, als beispielsweise im „Spis“ in Sarnen selber. Eine derartige Erweiterung der Bauzone in nördlicher Richtung würde raumplanerisch Sinn machen und wäre auch mit Blick auf die Gefahrenkarte angezeigt.

IV. Zonenplan Wilen

1. Gegen die am südlichen Rand am See geplante öffentliche Zone werden erhebliche Bedenken vorgebracht. Dies einerseits mit der Begründung, dass die als sogenannte „Begegnungszone“ bezeichnete öffentliche Zone, im Widerspruch zu stehen käme, mit der Zielsetzung der Parkzone. Befürchtet man nämlich, dass die mit der Parkzone angesprochene Zielgruppe durch eine derartige öffentliche Zone und deren Folgen (Publikumsverkehr, Lärmimmissionen etc.) wohl eher abgeschreckt als angesprochen würde. Des Weiteren verunsichert auch, dass man offensichtlich keine konkreten Pläne, wie diese öffentliche Zone dereinst genutzt und insbesondere auch wie sie baulich ausgestaltet werden soll.

2. Zwar ist man grundsätzlich der Ansicht, dass der Öffentlichkeit der freie Zugang zum See gewahrt werden muss. Dieser jedoch soll sich primär auf den Bereich Seefeld konzentrieren. Hinsichtlich einem Seezugang in Wilen müssten Alternativstandorte geprüft werden, wobei im Rahmen dieser Abklärungen wohl auch ein Gespräch mit der Eigentümerschaft des Hotels Wilerbad bezüglich einer möglichen Partnerschaft in Bezug auf die (private) Badi Wilen stattzufinden hätte.

V. Zonenpläne Stalden, Stockenmatt, Langis und Schwendi-Kaltbad

Keine Bemerkungen.

VI. Generelle Bemerkungen

In genereller Hinsicht, werden vorwiegend Bedenken hinsichtlich der Ausgestaltung und Regulierung der Parkzonen angemeldet. Dabei stehen folgende Punkte im Vordergrund:

1. Bei der ganzen Bauzonenerweiterung wurde vor allem auf Parzellen mit schöner und damit auch teurer Wohnlage geachtet. Zonen für „mittlere Einkommen“ wurden klar vernachlässigt. Somit wird es für Einheimische mit „durchschnittlichen finanziellen Verhältnisse“ schwierig, ein Eigenheim realisieren oder erwerben zu können. Diesem Manko ist Rechnung zu tragen.
2. Durch die zu stark einschränkende Regulierung der Parkzonen wird ein möglicher Investor bzw. Käufer in seinen Freiheiten massiv eingeschränkt, was gerade die von der Steuerstrategie angelockte Klientel wohl eher abschrecken wird. Es wird daher denn auch befürchtet, dass die Parkzone zu einer Art „gehoberen“ Wohnzone verkommen könnte. Die Rahmenbedingungen der Parkzone müssen „kundenfreundlicher“ gestaltet werden.
3. Es muss klar geregelt bzw. definiert werden, dass in der Zusammenarbeit mit dem Kanton in Bezug auf die Parkzonen allein und ausschliesslich die Gemeinde Sarnen die Gestaltungs- und Verfahrenshoheit hat.

B. Zu den Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

I. Zu den generellen Anpassungen

Es ist unbestritten, dass gegen die Baulandhortung Massnahmen ergriffen werden müssen. Die Absicht, bei den Neueinzonungen die Verfügbarkeit derselben durch den Abschluss von Kaufrechts- oder Grundeigentümerverträgen sicherzustellen und dergestalt die Baulandhortung zu verhindern, wird als sehr weitgehende Beschränkung der Eigentumsfreiheit betrachtet. Es ist deshalb fraglich, ob eine geplante Neueinzonung von der Bedingung abhängig gemacht werden kann, dass von den Grundeigentümern entsprechende Verträge akzeptiert werden. Zudem ist es auch fraglich, ob es Aufgabe der Einwohnergemeinde ist, zur Immobilienhändlerin zu werden, wobei dazu ja wohl auch der finanzielle Hintergrund nicht vorhanden ist.

Unseres Erachtens ist das Problem der Baulandhortung mit anderen Massnahmen zu bekämpfen. Z.b. eine kantonal geregelte Sondersteuer mit progressivem Steuersatz, welche auf der Verkehrswertschätzung basiert (also je länger gehortet wird, desto höher die Sondersteuer). Im Weiteren verweisen wir auf die Vernehmlassung der CVP Obwalden zu den Gesetzesanpassungen des Kantons Obwalden zur Umsetzung der Richtplanung, welche unter www.cvp-ow.ch einsehbar ist.

II. Zu den einzelnen Anpassungen im Konkreten

1. Zu Art. 5 Mindestnutzung

Gemäss Legende des Zonenplans müsste die fälschlicherweise mit „WG3“ bezeichnete dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone richtigerweise als „GW 3“ aufgeführt werden.

2. Zu Art. 6 lit. a) GFZ

Die gesamte Bestimmung des Art. 6 lit. a) sollte ersatzlos gestrichen werden, weil 20 m² je nach Situation viel zu wenig Platz beinhaltet.

3. Zu Art. 7 Zonenpläne

In Abs. 3 sollen die Zonen alle in Einzahl oder Mehrzahl aufgezählt werden. Dies gilt auch für die Artikel mit den Beschrieben der einzelnen Zonen.

4. Zu Art. 16 Parkzone

Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen vorstehend zu den Zonenplänen verwiesen, wobei mit Nachdruck darauf hingewiesen wird, dass die Rahmenbedingungen dieser Zone viel zu eng definiert sind. Die „Kundenfreundlichkeit“ lässt zu wünschen übrig!

Gemäss Abs. 5 dürfen Einfriedungen baulicher Art sowie mittels Bepflanzung auf die Grenze gestellt werden. Dies ist in den „normalen“ Zonen nicht möglich, was aus Sicht der Rechtsgleichheit stossend empfunden wird.

5. Zu Art. 37 Konkurrenzverfahren

Die Gewährung eines erhöhten Bonus zur GFZ an die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach Art. 37 zu knüpfen, wird als ungerecht empfunden. Es kann auch nicht akzeptiert werden, dass der Einwohnergemeinderat selber einen Projektverfasser bestimmen kann und anschliessend gleich selber an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt ist. Die Unabhängigkeit und Unvoreingenommenheit des Einwohnergemeinderates ist dabei wohl nicht mehr gegeben, zumal dieser dann letztendlich auch noch über das Baugesuch entscheidet. Die gesetzliche Vermutung, wonach ein Projektwettbewerb zum voraus eine planerische Qualitätssteigerung beinhaltet, wird bezweifelt. Letztlich ist auch die in Abs. 1 lit. a) geforderte Voraussetzung, dass die Projektentwürfe „von voneinander unabhängigen, fachlich qualifizierten Verfassern“ zu stammen haben, weder fassbar noch überprüfbar.

Die Bestimmung ist zu überdenken und es sind andere geeigneter Massnahmen zur Steigerung der planerischen Qualität vorzusehen (z.B. Beurteilung durch neutrale Fachgremien).

6. Zu Art. 42 Aussenantennen, Reklameanlagen, Warenautomaten

Im Titel hat sich „Reklameanlagen“ ein Rechtsschreibefehler eingeschlichen. Im Weiteren ist es sinnvoll, die Abstandsvorschriften solcher Anlagen, insbesondere jedoch von Reklameanlagen, zu Haupt- und/oder Nebenstrassen bereits im BZR aufzuführen.

7. Zu Art. 46 Terrainveränderung und Stützmauern

Die Absätze 4 und 5 dieser Bestimmung wird als nicht praktikabel erachtet. Insbesondere in steilen Hanglagen und erst recht bei schmalen Parzellen ist die vorgeschlagene Lösung zu einschränkend. Eine haushälterische Nutzung des Baulandes ist dergestalt sicher nicht mehr möglich. Die maximalen Höhen der Stützmauern und Böschungen sind jedenfalls mindestens um 50 bis 100 cm zu erhöhen. Diese sollten zudem in Abhängigkeit zur Geländeneigung gebracht werden. Der Abstand zwischen den Mauern und Böschungen soll bis auf 1.20 m reduziert werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit, steiles Terrain „aufzufangen“.

8. Zu Art. 48 Dachgeschosse

Diese Bestimmung wird als enorme Einschränkung der Planungs- bzw. Gestaltungsfreiheit des Grundeigentümers bzw. Bauherrn betrachtet. Auch sind derartige Beschränkungen wohl kaum in Einklang zu bringen mit der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden. Die Vorschriften sind zu lockern und es müsste unseres Erachtens auch eine unterschiedliche Handhabung geben für Dachgeschosse in Hang- oder in Tallagen.

9. Zu Art. 51 Motorfahrzeug-Abstellplätze

- Bei Kleinstwohnungen (bis zu 1 ½-Zimmerwohnungen) sollten keine Parkplätze oder maximal ein Parkplatz nachgewiesen werden müssen.
- Es sollte ein Bonus bei der GFZ für die über die Pflichtplätze hinaus freiwillig erstellten Autoeinstellhallenplätze gewährt werden können.
- Es gilt zu prüfen, ob nicht die VSS-Normen generell als anwendbar erklärt werden könnten.

10. Zu Art. 53 Spielplätze und Freizeitanlagen

In dieser Bestimmung wird die Spielfläche auf der Grundlage der gesamten Geschossfläche berechnet. Gerade in Mischzonen jedoch ist es angebracht, dieselbe auf der Grundlage der „Wohngeschossfläche“ zu berechnen. Macht es doch keinen Sinn die Gewerbegeschossflächen bei der Berechnung der Spielflächen miteinzubeziehen. Der Begriff „Geschossfläche“ ist daher durch denjenigen der „Wohngeschossfläche“ zu ersetzen.

In der Hoffnung, hiermit etwas zum Prozess der Zonenplanrevision beigetragen zu haben, danken wir Ihnen für die angemessene Berücksichtigung unserer Ihnen vorliegend vorgetragenen Anliegen und stehen bei Fragen bzw. Unklarheiten jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
CVP Sarnen

Hanspeter Lussi
Präsident

Urs Küchler
Vorstandsmitglied