

Streusiedlung Grossteiler Ebene

Gemeinde Giswil | Kanton Obwalden

Leitlinien der Entwicklung

Finanzielle Unterstützung



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Kultur BAK

GEMEINDE GISWIL



Kanton Obwalden

STIFTUNG
ZUR
FOERDERUNG
DER
HOCHSCHULE
TECHNIK+ARCHITEKTUR
LUZERN

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE
LUZERN

ITC Raum & Gesellschaft

Beteiligte Institutionen & Personen

Gemeinde Giswil
Kurt Keller
René Kiser

Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Kanton Obwalden
Bruno Abächerli

Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie – Kanton Obwalden
Frank Bürgi

Amt für Raumentwicklung und Verkehr – Kanton Obwalden
Roger Sonderegger
Christoph Lampart

IG Baukultur Obwalden
Erich Häfliger

suisseplan Ingenieure AG
Gaby Horvath

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Prof. Dieter Geissbühler
Stefan Kunz
Timo J. Walker

Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR)
Prof. Stephan Käppeli
Melanie Lienhard

Hochschule Luzern – Soziale Arbeit
Institut für soziokulturelle Entwicklung (ISE)
Alexa Bodammer
Prof. Peter Stade

Kontakt

Stefan Kunz
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Technikumstrasse 21
6048 Horw
Mail stefan.kunz@hslu.ch
Telefon 041 349 38 08

Horw, 20.10.2020



Impression Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

Inhalt

1.	**Einleitung**	7
2.	**Vorgehen**	8
3.	**Zielbild**	9
	Funktion des Zielbildes	9
	Entstehung des Zielbildes	9
	Inhalte des Zielbildes	10
4.	**Siedlungsinventar**	13
5.	**Handlungsfelder**	15
	A Entwicklung & Nutzung	16
	A1 Entwicklung Landwirtschaft	16
	A2 Entwicklung Wohnen	17
	A3 Entwicklung Gewerbe	17
	B Siedlung & Bauwerke	18
	B1 Lockere Bebauung Streusiedlung	18
	B2 Erhalt historische Bauwerke	22
	B3 Leerstehende Ökonomiegebäude	25
	B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien	41
	B5 Übergänge Siedlung & Bauzone	48
	B6 Gestaltung Aufenthaltsorte	48
	C Freiräume & Naturelemente	49
	C1 Bewirtschaftung Kulturlandschaft	49
	C2 Renaturierung Bachläufe	49
	C3 Erhalt Hochstammbäume	51
	D Mobilität & Erschliessung	55
	D1 Öffentlicher Verkehr	55
	D2 Motorisierter Individualverkehr	55
	D3 Langsamverkehr	55
6.	**Verankerung & Umsetzung Ergebnisse**	56
7.	**Fazit**	59



Impression Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

1. Einleitung

Der Kanton Obwalden gehört im schweizweiten Vergleich bezüglich der Anzahl Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzone zu den absoluten Spitzenreitern. Im Jahr 2010 befanden sich gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE 54% der Gebäude und 23% der Wohnungen im Nichtbaugebiet. Diese Zahlen unterstreichen den ländlichen Charakter des Kantons Obwalden und zeigen auf, dass den Entwicklungen ausserhalb der Bauzone besondere Beachtung zu schenken ist.

Auch die Streusiedlung der Grossteiler Ebene liegt mehrheitlich ausserhalb der Bauzone. Sie hat aufgrund der identitätsstiftenden Kulturlandschaft und einer Vielzahl an historischen Bauten einen hohen landschaftlichen und baukulturellen Wert für die Gemeinde Giswil und den ganzen Kanton Obwalden. Gleichzeitig wird das Gebiet vielfältig genutzt. Es ist Produktionsraum für die Landwirtschaft, Arbeitsraum für das ansässige Gewerbe, Erholungsraum für den Tourismus und Lebensraum für die Einwohnerschaft. Die Gemeinde ist mit einer Reihe von Fragen konfrontiert, wie bei der zukünftigen baulichen Entwicklung der Grossteiler Ebene die verschiedenen Nutzungsansprüche in Einklang mit baukulturellen und landschaftlichen Aspekten zu bringen sind:

- Wie kann sich die Streusiedlung als Ganzes qualitätsvoll und nachhaltig weiterentwickeln?
- An welchen Kriterien haben sich die Siedlungsentwicklung sowie die Gestaltung von Gebäuden und Umgebung zu orientieren, um den Charakter der Kulturlandschaft zu erhalten?
- Welche Nutzungsarten können die Qualitäten der Grossteiler Ebene stärken und sollen ermöglicht werden?
- Wie soll mit leerstehenden Ökonomiegebäuden umgegangen werden, welche teilweise von historischer Bedeutung sind und entscheidend zum Charakter der Streusiedlung beitragen?

Den genannten Fragestellungen wurde im Projekt «Weiterentwicklung Streusiedlung Grossteiler Ebene» nachgegangen, welches die Gemeinde Giswil gemeinsam mit der Hochschule Luzern, dem Kanton Obwalden (Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie, Amt für Raumentwicklung und Verkehr, Amt für Landwirtschaft und Umwelt), der IG Baukultur Obwalden und der suisseplan Ingenieure AG durchführte. Finanziell unterstützten das Projekt das Bundesamt für Kultur BAK, die Gemeinde Giswil, der Kanton Obwalden, die Stiftung zur Förderung der Hochschule Luzern – Technik & Architektur und der «Interdisziplinäre Themencluster Raum & Gesellschaft» der Hochschule Luzern. Das übergeordnete Ziel ist es, über konkrete Massnahmen eine qualitätsvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung der Streusiedlung Grossteiler Ebene zu fördern.

Das Projekt ermöglichte eine Auseinandersetzung und einen Austausch von Politik, Verwaltung, Bevölkerung und Fachexpert*innen zur lokalen Baukultur. Ein partizipatives, dialogisches Vorgehen ermöglichte die gemeinsame Erarbeitung von Zielen und Massnahmen durch Ortsexpert*innen[1] und Fachexpert*innen[2]. Die erarbeiteten Erkenntnisse dienen Gemeinde und Kanton dazu, neue Prozesse zu etablieren, um nachhaltig eine qualitätsvolle Baukultur sicherzustellen.

Die vorliegenden Leitlinien bilden die konsolidierten Ergebnisse des partizipativen Prozesses möglichst kompakt ab. Sie dienen der Gemeinde, den kantonalen Stellen und den zukünftigen Bauherrschaften als gemeinsame Grundlage für die weitere Entwicklung der Streusiedlung Grossteiler Ebene.

[1] Einwohner*innen, Eigentümer*innen, Gemeindevertreter*innen.
[2] Gemeindevertreter*innen, Kantonsvertreter*innen, IG Baukultur Obwalden, Suisseplan Ingenieure AG, Hochschule Luzern. Für bestimmte Themen fand punktuell ein Wissensaustausch mit weiteren Fachexpert*innen statt.

2. Vorgehen

Das Vorgehen gliederte sich in folgende drei Phasen:
Phase 1: Analyse / Zusammenhängend verstehen
Phase 2: Konzeption / Gemeinsam konzipieren
Phase 3: Umsetzung / Qualitätsbewusst umsetzen

Zu Beginn des Prozesses besetzte die Gemeinde Giswil in Absprache mit der Hochschule Luzern eine Begleitgruppe mit Vertreter*innen relevanter Institutionen für die Weiterentwicklung der Grossteiler Ebene. Diese sind entweder direkt für die Steuerung und Beurteilung der Entwicklung zuständig oder setzen sich anderweitig intensiv mit der Baukultur im genannten Gebiet auseinander. Für die Mitwirkung wurden folgende Personen bestimmt:

- Kurt Keller, Gemeinderat, Gemeinde Giswil
- René Kiser, Leiter Bau und Infrastruktur, Gemeinde Giswil
- Gaby Horvath, Ortsplanerin Giswil, Suisseplan Ingenieure AG
- Bruno Abächerli, Leiter Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Kanton Obwalden
- Frank Bürgi, Gebietsdenkmalpfleger, Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie, Kanton Obwalden
- Roger Sonderegger, Leiter Amt für Raumentwicklung und Verkehr, Kanton Obwalden (bis Dezember 2019 vertreten durch Christoph Lampart)
- Erich Häfliger, IG Baukultur Obwalden

Neben den Fachexpert*innen in der Begleitgruppe wurde in den drei Phasen ein besonderes Gewicht auf den Einbezug der Einwohner*innen und Eigentümer*innen als Ortsexpert*innen gelegt. Dabei ging es darum, die unterschiedlichen Sichtweisen zu vergleichen, um mögliche Interessenskonflikte und unterschiedliche Wahrnehmungen frühzeitig zu erkennen, zu diskutieren und die Ergebnisse in den Prozess einfliessen zu lassen.

Phase 1: Analyse / Zusammenhängend verstehen
November 2018 – Juni 2019
In der Phase 1 ging es darum, die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen festzuhalten und eine umfassende Beurteilung der Streusiedlung aus Sicht der Ortsexpert*innen und der Fachexpert*innen zu erhalten. Diese Beurteilung bildete die Grundlage für die Erarbeitung des Zielbildes in Phase 2 und die Analyse im Rahmen des Siedlungsinventars[3].

Phase 2: Konzeption / Gemeinsam konzipieren
Juni 2019 – Februar 2020
Auf Basis der Ergebnisse aus der Phase 1 verfasste die Hochschule Luzern, gemeinsam mit den Vertreter*innen der Begleitgruppe und unter Einbezug der Einwohner*innen und Eigentümer*innen ein Zielbild. Anhand des Zielbildes wurden schliesslich die Handlungsfelder und Massnahmen abgeleitet. Ausgewählte Handlungsfelder wurden zusätzlich über Interviews[4] mit ausgewählten Vertreter*innen aus Landwirtschaft und Eigentümerschaft besprochen, um eine Einschätzung zur Umsetzbarkeit zu erhalten.

Phase 3: Umsetzung / Qualitätsbewusst umsetzen
Oktober 2019 – Juni 2020
Die Phase 3 diente der Etablierung von Prozessen und Werkzeugen für eine qualitätsbewusste Umsetzung der angestrebten Ziele. Hierzu wird vorgeschlagen, dass Handlungsempfehlungen möglichst informell umgesetzt werden. Wo eine entsprechende Verbindlichkeit notwendig ist, wird eine formelle Verankerung der Ergebnisse angestrebt.

[3] Leitlinien der Entwicklung, S.13
[4] Interviews durchgeführt im Zeitraum vom 07.04.2020 bis 27.04.2020. Die Interviews ersetzten den ursprünglich geplanten Workshop mit einer grösseren Gruppen von Vertreter*innen aus Landwirtschaft und Eigentümerschaft, welcher am 27. März 2020 stattfinden sollte und aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt werden musste.
- Vertretung Landwirtschaft: Bruno Abächerli (Leiter Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Kanton Obwalden), Simon Niederberger (Präsident Bauernverband Obwalden), Ambros Epp (Vertreter Giswil Bauernverband Obwalden)
- Vertretung Eigentümerschaft: Interviews mit drei verschiedenen Eigentümer*innen ohne Landwirtschaftsbetrieb

3. Zielbild

Funktion des Zielbildes
Das Zielbild beschreibt anhand relevanter Themenbereiche die räumlichen Entwicklungsziele für den Perimeter der Grossteiler Ebene in der Gemeinde Giswil. Es diente dazu, Handlungsfelder zu definieren und notwendige Massnahmen abzuleiten, um die Ziele zu erreichen. Dabei ist es durchaus möglich, dass in gewissen Handlungsfeldern der angestrebte Endzustand bereits erfüllt ist. In diesen Fällen dienen allfällige Massnahmen dazu, den Status quo zu halten. Damit die betroffenen Akteure das Zielbild möglichst umfassend mittragen und danach handeln, erfolgte die Erarbeitung der Inhalte in einem breit abgestützten Mitwirkungsprozess.

Entstehung des Zielbildes
In einem ersten Workshop am 26.03.2019 wurden mit den Einwohner*innen und Eigentümer*innen (rund 100 Teilnehmende) die Qualitäten der Grossteiler Ebene sowie Verbesserungsvorschläge diskutiert. Aus den zahlreichen Rückmeldungen verfasste die Hochschule Luzern, gemeinsam mit den Vertreter*innen der Begleitgruppe, einen Entwurf des Zielbildes. Durch die Mitwirkung der Begleitgruppe wurden auch wichtige Aspekte aus der Sicht der Gemeinde und des Kantons berücksichtigt. Zu diesem Entwurf konnten die Einwohner*innen und Eigentümer*innen im zweiten Workshop (rund 50 Teilnehmende) am 24.10.2019 Stellung nehmen. Die Rückmeldungen wurden so weit wie möglich in das Zielbild oder die Handlungsfelder überführt. Das finalisierte Zielbild wurde am 26.11.2019 von der Begleitgruppe und am 02.12.2019 vom Gemeinderat verabschiedet.



Perimeter Grossteiler Ebene (Erläuterung Perimeter siehe Siedlungsinventar S.16)
Quelle Luftbild 2016: Bundesamt für Landestopografie – Geodaten © swisstopo

Inhalte des Zielbildes

Die Grossteiler Ebene positioniert sich als ruhiger Lebensort mit besonderer Ausstrahlung und einer eigenständigen Identität, welche für das Zusammenleben verschiedener Generationen attraktiv ist. Die nachbarschaftlichen Beziehungen und die Überschaubarkeit der Grossteiler Ebene vermitteln ein Gefühl der Zugehörigkeit zum Gebiet. Die besondere Ausstrahlung rührt vom typischen Charakter der Streusiedlung mit einer lockeren Bebauung sowie der landwirtschaftlich geprägten Umgebung her. Die Einbettung in die Kulturlandschaft, die Aussicht, die Nähe zum Sarnersee und den Bachläufen[5] sowie die gute Erschliessung tragen darüber hinaus zur Attraktivität bei.

Wichtige Identitätsträger sind das Chappäladörfli mit der Kirche St. Anton und dem Friedhof, die historischen Einzelhöfe mit ihren Bauernhäusern, Gärten, Nebengebäuden und den über die Ebene verstreuten Ökonomiebauten sowie den qualitätsvoll integrierten Neubauten. Ein wichtiges prägendes Element sind zudem die Hochstammbäume. Aufenthaltsorte[6] laden zum Verweilen und sich Treffen ein. Diese Faktoren machen die Grossteiler Ebene sowohl für Einwohnende wie für Besuchende als Naherholungsgebiet attraktiv.

«Bei der Weiterentwicklung der Grossteiler Ebene steht der Erhalt des bestehenden Charakters und die Förderung ihrer Qualitäten im Zentrum. Dies wird von den Eigentümer*innen, den Einwohner*innen, dem Kanton und der Gemeinde mitgetragen und gefördert.»

Entwicklung & Nutzung

Die Gesamtbevölkerungszahl bleibt möglichst stabil. Sie ist lediglich aufgrund einzelner Neubauten innerhalb der Bauzonen und durch die vereinzelte Umnutzung landschaftsprägender Ökonomiegebäude ausserhalb der Bauzone geringfügig gewachsen.

Die landwirtschaftliche Nutzung steht im Vordergrund. Betriebliche und bauliche Veränderungen aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft berücksichtigen den Charakter und die bestehenden Qualitäten der Grossteiler Ebene. Dies gilt auch für das Gewerbe, welches zur Vielfalt der Grossteiler Ebene beiträgt.

Landschaftsprägende Ökonomiegebäude, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden erhalten und nach Möglichkeit neuen, der Bausubstanz des Gebäudes entsprechenden Nutzungen zugeführt. Dabei sind die Bedürfnisse der Eigentümerschaft sorgfältig mit dem Zielbild und den rechtlichen Rahmenbedingungen abzuwägen. Die Nutzungen sind hinsichtlich Emissionen und Verkehr verträglich.

[5] Steinibach, Laui
[6] Chappäladörfli, Landgasthof Grossteil

Siedlung & Bauwerke

Die lockere Bebauung bleibt erhalten, auch die Dichte der Bebauung innerhalb der Bauzonen ist im Wesentlichen unverändert. Die vielfältigen charakteristischen Sichtbeziehungen bleiben bestehen. Die Siedlungsränder sowie die Übergänge zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone sind durchlässig[7] gestaltet, um die Charakteristika der Streusiedlung zu erhalten.

Gebäude in schlechtem Zustand, welche längerfristig nicht genutzt werden und nicht landschaftsprägend sind, werden möglichst zurückgebaut.

Historisch bedeutsame Gebäude sind im Einvernehmen mit den Eigentümer*innen unter Denkmalschutz gestellt. Neu- bzw. Ersatzbauten und bauliche Massnahmen im Bestand sind qualitativ hochstehend zu gestalten, berücksichtigen den Streusiedlungscharakter und nehmen die ortstypischen Elemente in zeitgemässer Form auf. Bezüglich Grösse und Platzierung sowie Dachform, Farbe und Materialisierung sind sie gut ins Orts- und Landschaftsbild integriert.

Freiräume & Naturelemente

Die landschaftlichen Qualitäten der Grossteiler Ebene bleiben erhalten und sind punktuell verbessert. Landwirtschaftliche Flächen werden standortgerecht und naturnah genutzt und miteinander vernetzt. Der Bestand an Hochstammbäumen bleibt mindestens erhalten und wird nach Möglichkeit ergänzt. Kleine Bachläufe sind nach Möglichkeit renaturiert.

Mobilität & Erschliessung

Die Grossteiler Ebene ist mit dem ÖV und für den Fuss-, Velo- und Autoverkehr gut erschlossen. Die Verkehrssicherheit ist mit gezielten Massnahmen erhöht. Das Fuss- und Velowegnetz ist – wo sinnvoll – ergänzt und ausgebaut.

[7] Offene Baustruktur, fliessender Grünraum, keine abrupten Wechsel in der Vegetation



Impression Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

4. Siedlungsinventar

Das Siedlungsinventar analysiert die Streusiedlung Grossteiler Ebene anhand unterschiedlicher Themenbereiche, die sich an der Struktur des Zielbildes orientieren. Es bildet eine Momentaufnahme und dokumentiert den aktuellen Ist-Zustand aus Sicht der Fachexpert*innen der Begleitgruppe. Zur Analyse dienten Fotografien und Planmaterial. In unterschiedlichen Massstäben helfen die Pläne bei der Verortung der Streusiedlung im grösseren Kontext und der detaillierten Analyse des festgelegten Perimeters für die Grossteiler Ebene. Die Inhalte beruhen auf den Daten der amtlichen Vermessung des Kantons Obwalden, Besichtigungen vor Ort sowie Informationen der Gemeinde Giswil. Das separate Dokument soll Bauwilligen, Planern und Behördenmitgliedern als Grundlage für Diskussionen zur baulichen Weiterentwicklung der Streusiedlung Grossteiler Ebene dienen.

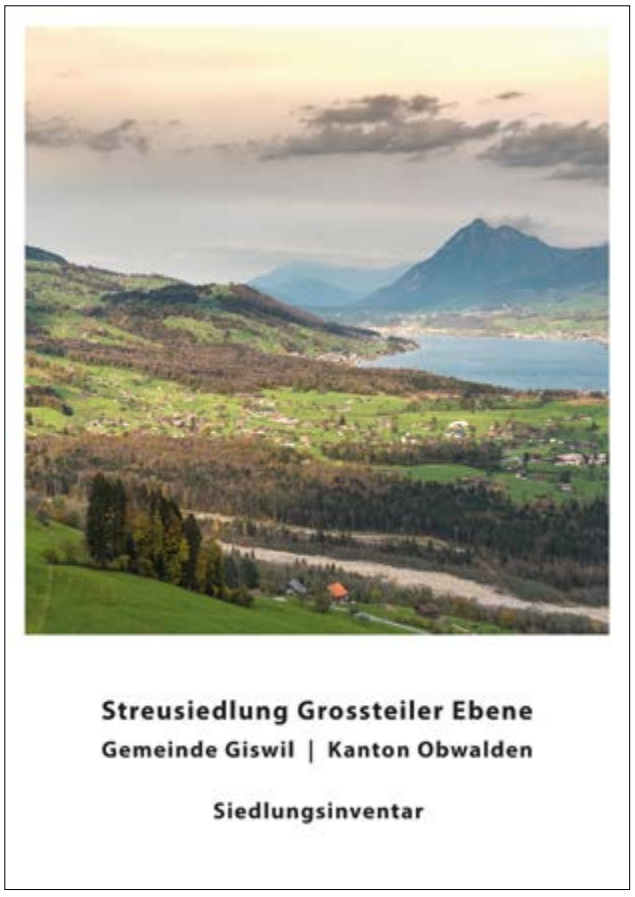
Das Siedlungsinventar umfasst folgende Inhalte:

A Entwicklung & Nutzung
Regionale Verortung
Historische Entwicklung
Perimeter
Nutzungsverteilung
Ökonomiegebäude
Gewerbe
Wohnen
Zonenplan

B Siedlung & Bauwerke
Baustruktur
Parzellierung
Parzellierung mit Baustruktur
Denkmalpflege
Typologien Ökonomiegebäude
Material & Konstruktion
Impressionen

C Freiräume & Naturelemente
Topografie
Grünraum & Gewässer
Gefahren- und Schutzgebiete
Luftaufnahmen

D Mobilität & Erschliessung
ÖV & Frequentierung
Wegsystem & historische Verkehrswege





Impression Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

5. Handlungsfelder

Um die Umsetzung des Zielbildes mit konkreten Massnahmen in Angriff zu nehmen, wurden in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe verschiedene Handlungsfelder definiert. Vier dieser Handlungsfelder deklarierte die Begleitgruppe als Fokusfelder mit besonderer Relevanz, welche im weiteren Prozess vertieft bearbeitet wurden. Für alle Handlungsfelder erstellte die Hochschule Luzern ausgehend vom Zielbild und in Absprache mit der Begleitgruppe Handlungsempfehlungen. In der Begleitgruppe wurde schliesslich festgelegt, welche dieser Handlungsempfehlungen umgesetzt werden sollen.

A Entwicklung & Nutzung

A1	Entwicklung Landwirtschaft	
A2	Entwicklung Wohnen	
A3	Entwicklung Gewerbe	

B Siedlung & Bauwerke

B1	Lockere Bebauung Streusiedlung	Fokusfeld
B2	Erhalt historischer Bauwerke	
B3	Leerstehende Ökonomiegebäude	Fokusfeld
B4	Gestaltungskriterien & Planungsprozesse	Fokusfeld
B5	Übergänge Siedlung & Bauzone	
B6	Gestaltung Aufenthaltsorte	

C Freiräume & Naturelemente

C1	Bewirtschaftung Kulturlandschaft	
C2	Renaturierung Bachläufe	
C3	Erhalt Hochstammbäume	Fokusfeld

D Mobilität & Erschliessung

D1	Öffentlicher Verkehr
D2	Motorisierter Individualverkehr
D3	Langsamverkehr

A Entwicklung & Nutzung

Für die Erreichung des Zielbildes hinsichtlich «Entwicklung & Nutzung» sind die drei primären Nutzungstypen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe von Relevanz.

A1 Entwicklung Landwirtschaft

Die Grossteiler Ebene bietet aufgrund des flachen Terrains und der fruchtbaren Flächen für die Landwirtschaft im Kanton Obwalden ein wichtiges Produktionsgebiet. Die Landwirt*innen leisten zudem einen entscheidenden Beitrag zur Pflege der Landschaft. Es ist daher von grosser Bedeutung, den landwirtschaftlichen Betrieben möglichst gute Rahmenbedingungen zu bieten. Die sich ändernden Betriebsstrukturen erfordern Anpassungen der Infrastruktur. Gleichzeitig müssen bauliche Veränderungen in Einklang mit dem Zielbild erfolgen. Bei der Bewilligung landwirtschaftlicher Gebäude ist deshalb eine sorgfältige Interessensabwägung zwischen den Bedürfnissen der Landwirt*innen und dem Erhalt des bestehenden Charakters der Grossteiler Ebene notwendig.

Handlungsempfehlung:

A1.1. Eine Expertin oder ein Experte seitens Landwirtschaft wird bei der Beurteilung von landwirtschaftlichen Bauvorhaben durch die Bauberatung[8] beigezogen, um ästhetische und betriebliche Aspekte möglichst gut abzustimmen.

A1.2. Für die Landwirtschaft im Kanton Obwalden spielten Einnahmen aus Nebenerwerbstätigkeiten schon immer eine grosse Rolle. 2015 gingen 90% aller Landwirtschaftsbetriebe in Obwalden einem Nebenerwerb nach. Bei 73% betrug der jährliche Nebenverdienst über CHF 10´000.[9] Gemeinde und Kanton weisen gezielt auf Möglichkeiten von Nebenbetrieben[10] hin, die landwirtschaftlichen Betrieben mit wirtschaftlichen Problemen ein zusätzliches Einkommen ermöglichen, dem Zielbild entsprechen und gegebenenfalls eine Aktivierung leerstehender landschaftsprägender Ökonomiegebäude[11] ermöglichen.

[8] Leitlinien der Entwicklung, B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien, S. 41
[9] Schmid, Dierk; Lips, Markus: Beurteilung der finanziellen Situation der Obwaldner Landwirtschaftsbetriebe. Agroscope. 2015, S. 5/6
[10] Gemäss Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzone
[11] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, S. 25



Modernes Ökonomiegebäude
Quelle: Hochschule Luzern

A2 Entwicklung Wohnen

Die Überschaubarkeit der nachbarschaftlichen Beziehungen ist für die Einwohner*innen ein wichtiger Aspekt. Eine geringe Bautätigkeit ist wiederum entscheidend, um die lockere Bebauung der Grossteiler Ebene zu erhalten. Die Gesamtbevölkerungszahl soll deshalb möglichst stabil bleiben. Wohnen soll in der Grosssteiler Ebene daher innerhalb und ausserhalb der Bauzone nicht besonders gefördert werden. Eine Entwicklung ist insbesondere innerhalb der Bauzone möglich. Bei der baulichen Entwicklung gilt es den Charakter der Streusiedlung zu berücksichtigen. Wohnraumerweiterungen ausserhalb der Bauzone bleiben auf die aktuellen gesetzlichen Möglichkeiten beschränkt. Wohnen ist unter bestimmten Voraussetzungen[12] zur Aktivierung von leerstehenden landschaftsprägenden Ökonomiegebäuden denkbar.

Handlungsempfehlung:

A2.1. Die gesetzlichen Möglichkeiten, die Bedeutung einer zurückhaltenden baulichen Entwicklung, die Gestaltungskriterien und die Planungsprozesse[13] hinsichtlich Bewilligungsvorhaben werden Bauwilligen durch Gemeinde und Kanton transparent kommuniziert.

A3 Entwicklung Gewerbe

Das nichtlandwirtschaftliche Gewerbe war in der Grossteiler Ebene lange Zeit von erheblicher Bedeutung. Das Gebiet fungierte bis ins 20. Jahrhundert als autonomer Dorfteil mit eigener Poststelle. Seit 1900 waren hier über 40 verschiedene Gewerbe ansässig, von denen ein grosser Teil jedoch verschwunden ist.[14] Mit aktuell 14 Betrieben ist das Gewerbe trotzdem noch fester Bestandteil der Grossteiler Ebene und leistet einen wichtigen Beitrag zur Nutzungsvielfalt. Betriebserweiterungen und der damit verbundene Ausbau der Infrastruktur können dem Zielbild jedoch widersprechen. Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe bleiben auf die aktuellen gesetzlichen Möglichkeiten beschränkt. Kleingewerbe ist innerhalb der Bauzone und unter bestimmten Voraussetzungen[15] zur Aktivierung von leerstehenden landschaftsprägenden Ökonomiegebäuden denkbar.

Handlungsempfehlung:

A3.1. Neue mittlere und grössere Gewerbebetriebe werden nicht in der Grossteiler Ebene, sondern in anderen Gebieten der Gemeinde angesiedelt. Die Gemeinde prüft, inwiefern dies im Masterplan oder der Nutzungsplanung zu verankern ist.

A3.2. Die gesetzlich festgehaltenen Möglichkeiten, die Bedeutung einer zurückhaltenden baulichen Entwicklung, die Gestaltungskriterien und die angepassten Planungsprozesse[16] hinsichtlich Bewilligungsvorhaben werden Bauwilligen durch Gemeinde und Kanton transparent kommuniziert.

[12] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *e) Umnutzung*, S.29
[13] Leitlinien der Entwicklung, B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien, S. 41
[14] Quelle Gemeinde Giswil, siehe auch Siedlungsinventar S.22
[15] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *e) Umnutzung*, S.29
[16] Leitlinien der Entwicklung, B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien, S. 41

B Siedlung & Bauwerke

Die Entwicklung der Siedlung als Ganzes und der Bauwerke im Einzelnen haben einen entscheidenden Einfluss auf die Wahrnehmung der Grossteiler Ebene. Aufgrund des Zielbildes wurden hierzu sechs Handlungsfelder definiert, die sich sowohl auf den Umgang mit dem baukulturellen Erbe als auch das zeitgenössische Bauen beziehen.

B1 Lockere Bebauung Streusiedlung

Die lockere Bebauung ist ein entscheidendes Merkmal der Streusiedlung. Die Bautätigkeit der letzten 50 Jahre wirkte dem entgegen. Die eingesetzten Bauzonen führten zu untypischen Verdichtungen und viele Ökonomiegebäude werden nicht von den Pächter*innen des entsprechenden Grundstücks genutzt, sondern von den Verpächter*innen, da diese ihr Land öfters ohne die Gebäude verpachten. Bei der Überprüfung des Anspruchs für Neubauten der Pächter*innen können diese bestehenden Gebäude weder angerechnet noch müssen sie zurückgebaut werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage erfolgte eine Zusammenstellung möglicher Massnahmen zur Stabilisierung der Gebäudezahl:

- Evaluieren der «störenden» Gebäude, die für einen Rückbau in Frage kommen.

Handlungsempfehlung:

B1.1. Um die Anzahl der Gebäude zu stabilisieren und den Charakter der Landschaft zu erhalten, sollen leerstehende Gebäude in schlechtem Zustand, welche nicht landschaftsprägend sind, möglichst zurückgebaut werden. Dazu evaluiert ein Fachgremium[17] die entsprechenden Gebäude, damit die Gemeinde mit den Eigentümer*innen die Möglichkeiten eines Rückbaus prüfen kann.

- Das Ökonomiegebäude muss mit dem dazugehörigen Land mitverpachtet werden und wird dadurch bei der Beurteilung von Neubauvorhaben in die Gesamtbilanz von Pächter*innen miteinbezogen.

Handlungsempfehlung:

B1.2. Die Abklärungen haben gezeigt, dass die rechtlichen Grundlagen für die Umsetzung einer solchen Massnahme fehlen. Inwiefern eine Umsetzung aufgrund der Eigentumsverhältnisse und betriebswirtschaftlicher Überlegungen möglich und sinnvoll ist, ist ausserdem kritisch zu prüfen. Allenfalls ergeben sich aufgrund der anstehenden 2. Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2), welche sich insbesondere mit dem Bauen ausserhalb der Bauzone befasst, neue Möglichkeiten. Kanton und Gemeinde beobachten diesbezüglich die weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit RPG 2.

- Strengere Kontrolle, ob die Nachnutzung leerstehender Ökonomiegebäude gesetzeskonform ist.

Handlungsempfehlung:

B1.3. Eine flächendeckende Kontrolle ist sowohl durch die Gemeinde als auch den Kanton personell nicht leistbar. Die aktuelle Praxis in der Grossteiler Ebene verzichtet momentan auf Baubewilligungen, wenn keine baulichen Veränderungen erfolgen. Dies entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben, da grundsätzlich jede Art der Nutzungsänderung von Ökonomiegebäuden eine Baubewilligung bedingt. Um eine bessere Übersicht bezüglich der Nutzung von Ökonomiegebäuden zu erhalten, soll sich die Praxis für Baubewilligungen an die gesetzlichen Vorgaben halten.

[17] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, Hinweis Fachgremium bei *I. Landschaftswert*, S. 35

- Einrichtung eines Fonds zur Deckung der Rückbaukosten von leerstehenden nicht landschaftsprägenden Ökonomiegebäuden.

Handlungsempfehlungen:

B1.4. Die Finanzierung von Rückbauten ist über das Instrument der Mehrwertabgabe vorstellbar. Der Kanton Obwalden legt jedoch erst 2020 fest, wie er die Gelder aus der Mehrwertabgabe einsetzen will. Gemäss Amt für Raumentwicklung und Verkehr ist es grundsätzlich denkbar, diese in die Aufwertung der Landschaft zu investieren. Es wäre jedoch darauf zu achten, dass keine falschen Anreize geschaffen werden, die dem Zielbild widersprechen könnten. Diesbezüglich prüft das Amt für Raumentwicklung und Verkehr den Einsatz von Mehrwertabgaben für den Rückbau leerstehender nicht landschaftsprägender Ökonomiegebäude.

B1.5. Eine weitere Möglichkeit der Finanzierung sind allenfalls Stiftungen[18], die sich der Landschaftspflege widmen. Bereits heute werden Stiftungsgelder für den Erhalt landschaftsprägender Ökonomiegebäude genutzt. Es stellt sich hier die Frage, ob eine Finanzierung auch denkbar ist, wenn durch den Rückbau eines Ökonomiegebäudes die Landschaft aufgewertet wird.

- Gutschrift Nutzfläche für ein angrenzendes Wohnhaus als Kompensation für den Rückbau eines störenden Gebäudes.

Handlungsempfehlung:

B1.6. Nicht mehr bestimmungsgemäss genutzte Ökonomiegebäude haben gemäss Raumplanungsgesetz keine Bestandsgarantie.[19] Aktuell fehlt die rechtliche Grundlage zur Umsetzung dieser Massnahme. Der für RPG 2 diskutierte Planungs- und Kompensationsansatz würde unter Umständen eine solche Grundlage bieten. Dabei sollte nur ein kleiner Prozentsatz der rückgebauten Fläche gutgeschrieben werden. Kanton und Gemeinde beobachten diesbezüglich die weiteren Entwicklungen im Zusammenhang mit der Revision des RPG.

- Einsatz Zivilschutz, damit der Eigentümerschaft keine Rückbaukosten entstehen.

Handlungsempfehlung:

B1.7. Die Gemeinde klärt bei Bedarf einen Einsatz mit der zuständigen Stelle.

- Eintrag eines Rückbaurevers im Grundbuch beim Neubau von Ökonomiegebäuden.

Handlungsempfehlung:

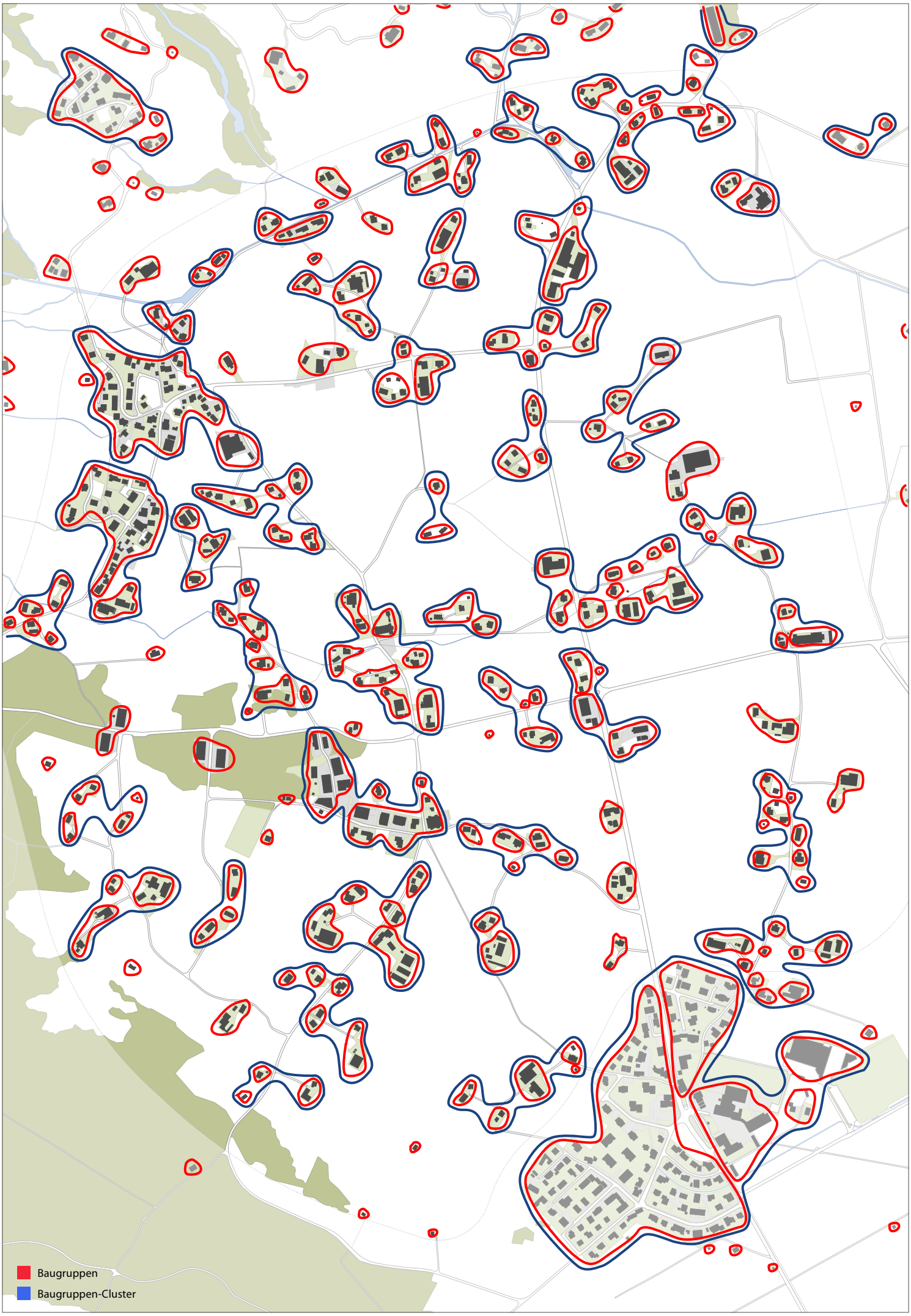
B1.8. Im Kanton Obwalden wird nur für Ökonomiegebäude in Leichtbauweise (bspw. Stahlkonstruktion mit Kunststoffeindeckung) ein Rückbaurevers eingetragen. Die Anwendung bei massiveren Konstruktionen (bspw. Holzkonstruktion mit Ziegel- oder Eterniteindeckung) führte im Kanton zu kontroversen Diskussionen. Im Kanton Zug hat die Anwendung bei massiveren Konstruktionen dazu geführt, dass vermehrt in Leichtbauweise gebaut wird, da Erstellung und Rückbau weniger kostenintensiv sind. Diese Bauten sind aufgrund ihrer Erscheinung jedoch schwieriger in die Landschaft zu integrieren. Trotzdem wird dem Amt für Raumentwicklung empfohlen, eine Erweiterung des Rückbaurevers auf massivere Konstruktionen zu prüfen.

- Keine Erweiterung der Bauzonen im Bereich der Grossteiler Ebene.

Handlungsempfehlung:

B1.9. Die Gemeinde achtet bei kommenden Ortsplanungsrevisionen darauf, dass die Bauzone im Bereich der Grossteiler Ebene nicht erweitert wird.

[18] Bspw. Fonds Landschaft Schweiz
[19] Art. 24c RPG Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen


Baugruppen
Baugruppen-Cluster

- Definition von Entwicklungsgrundsätzen bezüglich der optimalen Platzierung von Neubauten zum Erhalt der Siedlungsstruktur.

Handlungsempfehlung:

B1.10. Die erarbeiteten Entwicklungsgrundsätze[20] liefern wertvolle Hinweise in Bezug auf die Platzierung von Neubauten. Die Entwicklungsgrundsätze dienen der Bauberatung[21] als Grundlage für die Gespräche mit Bauwilligen, um den bestmöglichen Standort für neue Gebäude zu eruieren. Eine allfällige Verankerung der Grundsätze kann mittels Bau- und Zonenreglement erfolgen. Inwiefern die Entwicklungsgrundsätze eine objektive Grundlage im Sinne der Bundesgesetzgebung bilden, um allenfalls die Neuplatzierung von zonenwidrigen Bauten und Anlagen durch einen Ersatzbau gemäss RPG 24c im Sinne des Charakters der Streusiedlung zu ermöglichen, ist durch das Amt für Raumentwicklung und Verkehr abzuklären.

Die Basis für die Entwicklungsgrundsätze bildet die nebenstehende Analyse zur Siedlungsstruktur der Grossteiler Ebene. Die Streusiedlung lebt einerseits von vereinzelten alleinstehenden Ökonomiegebäuden und andererseits von den Ensembles, die aus nahe zueinanderstehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden bestehen. Dies erzeugt im Umfeld grosszügige, zusammenhängende Freiflächen, die vielfältige Sichtbeziehungen ermöglichen. Diesen Charakter gilt es zu erhalten, wozu die nachfolgenden zwei Entwicklungsgrundsätze Anhaltspunkte liefern.
Die Analyse unterscheidet zwischen Baugruppen von einzelnen oder mehreren Gebäuden mit direktem Bezug zueinander und Baugruppen-Clustern, die wiederum räumlich aufeinander bezogene Baugruppen zusammenfassen.

Bestehende Baugruppen sorgfältig weiterentwickeln.
- Anzahl Neubauten innerhalb der Streusiedlung und der Baugruppen möglichst geringhalten.
- Bei Erweiterung der Baugruppe die Aspekte Ausrichtung, Position und Dimension berücksichtigen.

Abstände zwischen den Baugruppen-Clustern beibehalten.
- Bauliche Entwicklung innerhalb der Baugruppen-Cluster fokussieren.
- Abstände zwischen Clustern erhalten und Baugruppen (Ensemblewirkung) stärken.
- Allenfalls parzellenübergreifende Lösungen prüfen.

Die Entwicklungsgrundsätze und der Analyseplan sind als grobe Einschätzung der Siedlungsstruktur zu verstehen. Bei der Beurteilung konkreter Bauvorhaben sind immer auch die spezifische räumliche Situation vor Ort und die Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen.

[20] Leitlinien der Entwicklung, B1 Lockere Bebauung Streusiedlung, S. 20/21
[21] Leitlinien der Entwicklung, B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien, S. 41

B2 Erhalt historischer Bauwerke

Historische Bauwerke bilden wichtige Identitätsträger für die Grossteiler Ebene. Dazu zählen neben der Kirche St. Anton und dem Friedhof insbesondere die historischen Bauernhäuser und Ökonomiegebäude. Der Denkmalschutz ist eine wirkungsvolle Massnahme, um den Charakter der historischen Bauwerke zu wahren und dem öffentlichen Interesse am Erhalt baulicher Identitätsträger nachzukommen. In der Bevölkerung wird diese Massnahme jedoch oft als Behinderung privater Entwicklungsabsichten wahrgenommen. Eine möglichst grosse Transparenz bezüglich des Verfahrens der Unterschutzstellung ist daher wichtig. Dementsprechend wurde der Prozess gemeinsam mit der Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie dokumentiert. Dieses Vorgehen liefert auch Erkenntnisse hinsichtlich einer Unterschutzstellung leerstehender Ökonomiegebäude[22], welche eine Voraussetzung für eine Umnutzung ist. Es wird zwischen der Unterschutzstellung über einen sogenannten Schutzplan und einer provisorischen Unterschutzstellung durch eine privatrechtliche Vereinbarung unterschieden.

Generelles Vorgehen Unterschutzstellung über Schutzpläne im Rahmen von Zonenplanrevisionen gemäss kantonaler Denkmalschutzverordnung

1. Erarbeitung/Überarbeitung «Inventar der schützenswerten Bau- und Kulturdenkmäler des Kantons Obwalden» (Einzelinventar und Inventarlisten)
   - In der Regel pro Gemeinde
   - Nur als Hinweisinventar, rechtlich noch nicht bindend
2. Beratung der Inventare in der kantonalen Denkmalkommission
3. Allfällige Überarbeitung der Einzelinventare und Inventarlisten sowie Durchführung weiterer Abklärungen
4. Vorabklärung mit Gemeinde für Kulturobjekte von lokaler Bedeutung
   - Regionale Objekte werden nur innerhalb der kantonalen Stellen abgeklärt.
5. Information an Eigentümerschaft bezüglich Inventarisierung
   - Siehe auch Denkmalschutzverordnung DSV Art. 5 Abs. 3
6. Begehung mit Eigentümerschaft, falls es Einwände bezüglich Unterschutzstellung gibt.
7. Allfällige Überarbeitung der Einzelinventare und Inventarlisten
8. Verabschiedung der Inventarlisten durch die kantonale Denkmalkommission und Antragstellung an das Bildungs- und Kulturdepartement bzw. an die Gemeinde zur Durchführung der Verfahren zur Unterschutzstellung
   - Gemeinderat (lokale Bedeutung) und Regierungsrat (regionale Bedeutung) entscheiden über kritische Fälle
9. Planauflage mit Möglichkeit zur Einsprache
10. Behandlung der Einsprachen
    - Gemeinderat (lokale Bedeutung) oder Regierungsrat (regionale Bedeutung)
11. Unterschutzstellung im Zuge der Zonenplanrevision

Provisorische Unterschutzstellung durch eine privatrechtliche Vereinbarung

Um neben dem Vorgehen über die Schutzpläne flexibler agieren zu können, besteht die Möglichkeit der provisorischen Unterschutzstellung durch eine privatrechtliche Vereinbarung. Solche Vereinbarungen zwischen Grundeigentümer*in und Kanton werden in der Regel nach erfolgter Restaurierung eines Schutzobjekts getroffen, jedoch vor Auszahlung eines Kantons- oder Gemeindebeitrags. Mit der Vereinbarung wird der Denkmalschutz als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragen. Darin werden das Schutzziel und die Schutzbestimmungen als Voraussetzung für die Beitragszahlung im Einzelnen festgelegt. Die Vereinbarung ausserhalb eines gültigen Schutzplans stellt so lange eine provisorische Unterschutzstellung dar, bis das fragliche Kulturobjekt in den Schutzplan aufgenommen ist.

[22] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, Handlungsempfehlung B3.2., S. 39

Handlungsempfehlungen:

B2.1. In Bezug auf das Verfahren einer Unterschutzstellung kann Aufklärung und möglichst grosse Transparenz helfen, Vorurteile abzubauen. Die Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie zeigt auf, wie der Prozess der Unterschutzstellung und das Einvernehmen der Eigentümer*innen abläuft. Dies soll an geeigneter Stelle kommuniziert werden.

B2.2. Gute Fallbeispiele[23] können das Potenzial historischer Bauten in Bezug auf individuelle Wohnwelten und den Mehrwert einer denkmalpflegerischen Begleitung vermitteln. Hierzu kann die Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie für die Gespräche mit Eigentümer*innen ein eigenes Archiv mit positiven Fallbeispielen anlegen, bei denen auch die Eigentümer*innen als Botschafter auftreten und für Fragen zum Prozess zur Verfügung stehen. Folgende bestehende Publikationen können die Kommunikation zusätzlich unterstützen:



Titel
KARTON Architektur im Alltag der Zentralschweiz
Weiterbauen ruraler Bauwerke

Autorenschaft
Autorinnen und Autoren für Architektur AFA
Gerold Kunz (Redaktionsleitung)
Tino Küng (Gestaltung)
Yvonne Birkendahl
Martina Borner
Dominique Knüsel
Stefan Kunz
Erich Vogler
Raphael Wiprächtiger

Ort & Verlag
Luzern: KARTON

Erscheinungsdatum
September 2019 - Nummer 46



Titel
Wohnen im Denkmal
Obwaldner Baukultur im Gebrauch

Autorenschaft
Erich Vogler
Sibylle Kathriner (Fotografie)
Claudia Berwert (Gestaltung)

Ort & Verlag
Obwalden: Verein werkstil

Erscheinungsdatum
2012



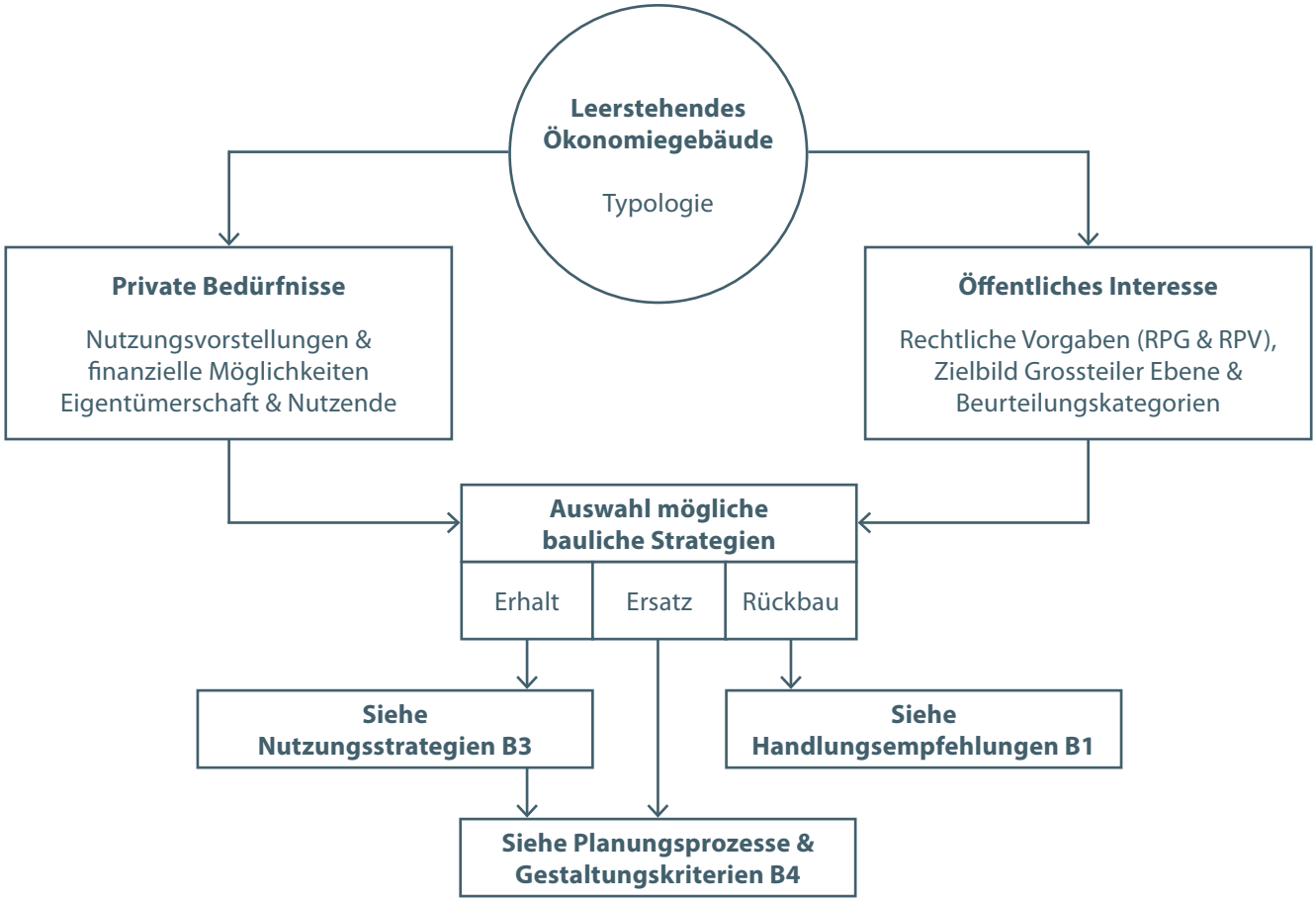
Titel
Belebte Substanz
Umgebaute Bauernhäuser im Bregenzerwald

Autorenschaft
Florian Aicher
Hermann Kaufmann
Wolfgang Huss
Manfred Stieglmeier
Christian Grass (Fotografie)

Ort & Verlag
München: DVA

Erscheinungsdatum
2015

[23] Die Handlungsempfehlung B2.2. zur Sammlung guter Fallbeispiele kann mit der Handlungsempfehlung B4.7. gekoppelt werden. Beide Handlungsempfehlungen leisten einen Beitrag zur Kommunikation hinsichtlich einer qualitätsvollen Baukultur.



Modell zur Abstimmung der privaten Bedürfnisse und des öffentlichen Interesses.

B3 Leerstehende[24] Ökonomiegebäude

Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude sind wichtige Identitätsträger und prägen das Landschaftsbild der Grossteiler Ebene. Einerseits stehen die modernen Gebäude für eine aktive Bewirtschaftung des Gebietes und dienen somit der Landschaftspflege, andererseits sind die historischen Bauten wichtige Zeitzeugen der traditionellen Bewirtschaftungsform der Streusiedlung und deren Entwicklung. Aufgrund des Strukturwandels[25] haben jedoch etliche Ökonomiegebäude keine landwirtschaftliche Nutzung mehr. Die in einem positiven Sinne landschaftsprägenden Gebäude sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild erhalten bleiben, landschaftsstörende Gebäude wenn möglich entfernt werden. Da die aktive Nutzung eines Gebäudes der beste Garant für dessen Erhalt ist, wurden ausgehend von den aktuellen rechtlichen Vorgaben mehrere Strategien zur Nutzung leerstehender Ökonomiegebäude zusammengestellt. Eine neue Nutzung zu finden, die gleichzeitig den privaten Bedürfnissen der Eigentümerschaft und der Nutzenden sowie den Möglichkeiten der Bausubstanz und den raumplanerischen Zielen entsprechen, ist eine Herausforderung. Um zu eruieren, welche Ökonomiegebäude für die Grossteiler Ebene von besonderer Bedeutung sind und welche Nutzungsstrategie für welches Gebäude in Frage kommt, wurden entsprechende Beurteilungskategorien erstellt. Diese Grundlagen dienen Bauherrschaft, Planenden, Gemeinde, Kanton und Bauberatung als Entscheidungshilfe im Umgang mit leerstehenden Ökonomiegebäuden. Abhängig von der Bedeutung des Gebäudes sind dabei zuerst die möglichen baulichen Strategien zu bestimmen. Landschaftsprägende Gebäude werden erhalten[26] oder gegebenenfalls durch neue landwirtschaftliche Gebäude ersetzt[27], störende Bauten werden möglichst rückgebaut[28].

Das Handlungsfeld B3 umfasst folgende Inhalte:

- Nutzungsstrategien für leerstehende Ökonomiegebäude (a-f):
  Sammlung möglicher Nutzungsoptionen für leerstehende Ökonomiegebäude, innerhalb der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (RPG & RPV), zur Kommunikation mit den Eigentümer*innen.

- Typisierung Ökonomiegebäude (Typ 1-6):
  Einteilung von Ökonomiegebäuden in sechs unterschiedliche Typen, um die Bestimmung der angemessenen baulichen Strategie sowie der Nutzungsstrategie zu vereinfachen und zu vereinheitlichen.

- Einschätzung Potenzial der Nutzungsstrategien (a-f):
  Die Beurteilung der Nutzungsstrategien erfolgte durch Akteure der Landwirtschaft, der Eigentümerschaft und der Begleitgruppe. Im Fokus stand die generelle Bewertung der Nutzungsstrategien bezüglich ihres Potenzials für die Grossteiler Ebene und ihre Eignung für die einzelnen Typen von Ökonomiegebäuden.

- Beurteilungskategorien (I-V):
  Zur Beurteilung einzelner Ökonomiegebäude und der Evaluation der passenden baulichen Strategie sowie der Nutzungsstrategie wurde eine Entscheidungshilfe mit insgesamt fünf Kategorien entwickelt.

[24] «Leerstehend» meint in der Folge sowohl Ökonomiegebäude ohne Nutzung, als auch Ökonomiegebäude deren geringe Nutzung einen Erhalt des Gebäudes nicht mehr oder nur noch bedingt gewährleistet.
[25] Siedlungsinventar, Strukturwandel Landwirtschaft, S.10
[26] Für den Fall eines Erhalts wurden die entsprechenden Nutzungsstrategien ausgearbeitet.
[27] Bei gewissen landschaftsprägenden Gebäuden ist ein Ersatz durch ein neues landwirtschaftliches Gebäude mit ähnlicher Volumetrie und Postion denkbar. Es sei denn, das Gebäude hat einen besonderen Eigenwert.
[28] Siehe Handlungsempfehlungen B1 Lockere Bebauung Streusiedlung

Nutzungsstrategien für leerstehende Ökonomiegebäude (a-f)
Die Strategien a bis f zeigen Möglichkeiten auf, wie mit leerstehenden Ökonomiegebäuden umgegangen werden kann. Nachfolgend wird jede Strategie kurz erläutert sowie die potenziellen Nutzungen und die wichtigsten rechtlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Aufgrund der hohen Komplexität der rechtlichen Rahmenbedingungen kann die Zusammenstellung nicht abschliessend sein.
Als Grundlage dienten primär die gesetzlichen Vorgaben des Bundes sowie die Publikation des VLP-ASPAN zu Praxiskommentaren[29] bezüglich dem Bauen ausserhalb der Bauzone.

a) Landwirtschaftliche Nutzung (bedingt einen Landwirtschaftsbetrieb)
Das leerstehende Ökonomiegebäude erhält eine neue landwirtschaftliche Nutzung. Idealerweise handelt es sich dabei um Tierhaltung, da dies dem Charakter der Grossteiler Ebene am besten entspricht (traditionell vor allem Rinderhaltung). Auch kleinere Tierarten können eine Option sein, da diese unter bestimmten Voraussetzungen auch in alten Ställen gemäss den Tierschutzanforderungen gehalten werden können. Neben der Viehwirtschaft gibt es weitere landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten. Falls die Eigentümerschaft keinen eigenen Landwirtschaftsbetrieb hat, kann diese Nutzungsstrategie beispielsweise über eine Verpachtung zur Umsetzung kommen.

Potenzielle Nutzungen:
- Tierhaltung: Allenfalls kleinere Tierarten (z.B. Jersey-Kühe, Schafe, Ziegen)
- Produzierender Gartenbau
- Gewinnung von Energie aus Biomasse
- Haltung von Pferden

Wichtigste rechtliche Vorgaben: [30]
- Für bodenunabhängige Produktion sind einschränkende Bedingungen zu beachten.
- Bei Gewinnung von Energie muss die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb haben.
- Für die Pferdehaltung müssen überwiegend betriebseigene Futtergrundlagen und Weiden vorhanden sein.
- Zonenkonform sind unter bestimmten Bedingungen zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen (bspw. Hofladen).

b) Stille Nutzung
Erfordert die Zweckänderung eines Ökonomiegebäudes keine baulichen Massnahmen und hat keine Auswirkungen auf das Umfeld, ist diese grundsätzlich zulässig.

Potenzielle Nutzungen:
- Lagerraum für Wohnmobile oder Vereine
- Hobbyraum

Wichtigste rechtliche Vorgaben: [31]
- Keine baulichen Massnahmen erlaubt.
- Es dürfen keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

[29] Tschannen, Pierre; et.al.: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone. Zürich: Schulthess, 2017

[30] Rechtliche Vorgaben:
- Art. 16a bis RPG Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone
- Art. 16a bis RPG Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden
- Art. 34 RPV Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone
- Art. 34a RPV Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse
- Art. 34b RPV Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden
- Merkblatt Kanton Obwalden: Landwirtschaftliche Pferdehaltung (Wichtig in Bezug auf Bewilligungspraxis Kanton)

[31] Rechtliche Vorgaben:
- Art. 24a RPG Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

c) Hobbymässige Tierhaltung

Insbesondere für kleinere leerstehende Ökonomiegebäude kann eine hobbymässige Tierhaltung eine passende Nutzung sein.

Potenzielle Nutzungen:

- Lamas, Schafe, Ziegen, Hühner, Pferde, Ponys

Wichtigste rechtliche Vorgaben: [32]

- Bauliche Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen möglich (Keine Neubauten oder Erweiterungen (Ausnahme siehe 24c RPG)).
- Eine Umnutzung ist nur möglich, wenn das Bauwerk in seiner Substanz erhalten ist (kein Wiederaufbau einer zerfallenen Scheune).
- Die hobbymässige Tierhaltung in funktionslos gewordenen Ökonomiegebäuden gilt als Erweiterung der Wohnnutzung und erfordert eine räumliche Nähe der Wohnung.
- Tierfreundliche Haltung muss gewährleistet sein.
- Nutzung von Aussenanlagen möglich, sofern keine baulichen Änderungen notwendig sind oder Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen.
- Voraussetzungen gemäss Art. 24d Abs. 3 RPG müssen erfüllt sein.
- Nur so viele Tiere, wie die Bewohner*innen der Wohnbaute selber betreuen können.

[32] Rechtliche Vorgaben:
- Art. 24e RPG Hobbymässige Tierhaltung
- Art. 42b RPV Hobbymässige Tierhaltung
- Merkblatt Kanton Obwalden: Hobbymässige Pferdehaltung (Wichtig in Bezug auf Bewilligungspraxis im Kanton)



Beispiel einer Lagernutzung in der Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

d) Nebenbetrieb (bedingt einen Landwirtschaftsbetrieb)
Seit 2007 wird zwischen Nebenbetrieben ohne engen sachlichen Bezug und solchen mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe unterschieden. Die Bedingungen und Nutzungsmöglichkeiten sind dabei verschieden. Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug sind aus raumplanerischer Sicht klar zu favorisieren. Falls die Eigentümerschaft keinen eigenen Landwirtschaftsbetrieb hat, kann diese Nutzungsstrategie beispielsweise über eine Verpachtung zur Umsetzung kommen. Dies setzt jedoch eine räumliche Nähe des Betriebes zum Ökonomiegebäude voraus.

Potenzielle Nutzungen (mit engem sachlichem Bezug):
- Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder
- Sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen

Potenzielle Nutzungen (ohne engen sachlichen Bezug):
- kleingewerbliche Handwerksbetriebe wie Nähateliers
- Kunsthandwerk
- kleingewerbliche Dienstleistungen

Wichtigste rechtliche Vorgaben: [33]
- Es liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe vor (mind. 0.8 Standardarbeitskraft SAK).
- Das landwirtschaftliche Gewerbe ist auf ein Zusatzeinkommen angewiesen, ausser es handelt sich um einen Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zu landwirtschaftlichem Gewerbe.
- Der Nebenbetrieb muss dem Hauptbetrieb baulich und betrieblich untergeordnet sein, darf also die Führung des Hauptbetriebs nicht beeinträchtigen.
- Der Nebenbetrieb muss räumlich und sachlich betriebsnah sein oder gar einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen (gewerbliche Umnutzung entfernter Ökonomiegebäude ist also ausgeschlossen).
- Der Nebenbetrieb muss in nicht mehr für den Hauptbetrieb benötigten, bestehenden Bauten und Anlagen untergebracht werden - (massvolle) Erweiterungen sind bloss dann möglich, wenn es um einen Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe geht.
- Der Nebenbetrieb muss von Bewirtschafter*in des landwirtschaftlichen Gewerbes oder deren Lebenspartner*in persönlich geführt werden.
- Die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit muss überwiegend durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden. Personal, das unter Führung der Bewirtschafter*in ausschliesslich oder überwiegend für den Nebenbetrieb tätig ist, kommt nur für Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zu landwirtschaftlichem Gewerbe in Frage.

[33] Rechtliche Vorgaben:
- Art. 24b RPG Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen
- Art. 40 RPV Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

e) Umnutzung

Bei Ökonomiebauten, die als Objekt oder in Zusammenhang mit der Landschaft von besonderem Wert sind, ist in bestimmten Fällen eine Umnutzung möglich. Dabei ist zu unterscheiden, ob das Bauwerk als Einzelobjekt (Art. 24d RPG) oder als Bestandteil der Kulturlandschaft (Art. 39 Abs. 2 RPV) schützenswert ist.[34]

Potenzielle Nutzungen:
- Wohnen
- Kleingewerbe
- Kultur & Freizeit (Waldkitas, Schule auf dem Bauernhof, Unterkunft Jungwacht)

Wichtigste rechtliche Vorgaben / Bauwerk als Einzelobjekt: [35]
- Schutzwürdigkeit: Bauwerk ist schützenswert.
- Unterschutzstellung: Bauwerk ist von zuständiger Behörde unter Schutz gestellt.
- Erhaltung Bauten und Anlagen: Dauernde Erhaltung anders nicht sichergestellt.
- Funktionsverlust: Bauwerk wird für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.

Wichtigste rechtliche Vorgaben / Bauwerk und Landschaft: [36]
- Schutzwürdigkeit: Landschaft und Bauwerk sind als Einheit schützenswert
- Unterschutzstellung: Landschaft und Bauwerk in Nutzungsplanung unter Schutz gestellt (überlagerte Zone)
- Erhaltung Bauten und Anlagen: Dauernde Erhaltung des Bauwerks ist nur durch Umnutzung sichergestellt. Besonderer Charakter der Landschaft ist vom Bestand des Bauwerks abhängig.
- Funktionsverlust: Bauwerk wird für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.
- Kantonaler Richtplan: Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Landschaft und ihrer Bauwerke sind im kantonalen Richtplan festgehalten.

Weitere wichtige rechtliche Vorgaben, gelten für beide Fälle: [37]
- Bauwerk ist für vorgesehene Nutzung geeignet.[38]
- Hat keine Ersatzbaute zur Folge, die nicht notwendig ist.
- Äussere Erscheinung bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Bauliche Grundstruktur bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Höchstens geringfügige Erweiterung bestehender Erschliessung notwendig.
- Sämtliche Folge-Infrastrukturkosten werden auf Eigentümer*in überwälzt.
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen ist nicht gefährdet.
- Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.
- Eine Umnutzung ist nur möglich, wenn das Bauwerk in seiner Substanz erhalten ist (kein Wiederaufbau einer zerfallenen Scheune).

f) Erhalt ohne Nutzung

Findet sich für ein landschaftsprägendes Ökonomiegebäude, das unbedingt erhalten werden soll, aktuell keine Nutzung, gibt es unter bestimmten Umständen die Möglichkeit, eine Instandsetzung des Bauwerks über Stiftungen zu finanzieren. Beispielsweise sprechen die Stiftung - Baustelle Denkmal und der Fonds Landschaft Schweiz Gelder für den Erhalt landschaftsprägender Bauten.

[34] Für die Differenzierung wurde folgende Vollzugshilfe beigezogen: Marbach, Regula; Maurer, Philipp; Meyer, Willi; Rodewald, Raimund: Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV

[35-37] Rechtliche Vorgaben:
- Art. 24d RPG Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen
- Art. 39 RPV Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

[38] Gemäss Praxiskommentar ist damit die Umnutzung von blossen Ställen und Scheunen zu Wohnnutzungen ausgeschlossen. Dem steht jedoch die kantonale Praxis bspw. im Tessin, im Wallis oder auch in Zug gegenüber.



Typ 1

Nutzung: Spezialisierte Bauwerke wie Dörröfen, Waschhäuser, Speicher

Konstruktion: Kleinbauten aus Holz, teilweise mit massivem Sockel

Dachform: Unterschiedlich geneigte Satteldächer (meist Ziegelsteine)

Baujahr: vor 1900



Typ 2

Nutzung: Feldheustall alleinstehend

Konstruktion: Kleinbauten aus Holz (oftmals Blockbau), teilweise mit massivem Sockelgeschoss

Dachform: Unterschiedlich geneigte Satteldächer (meist Ziegelsteine)

Baujahr: vor/um 1900



Typ 3

Nutzung: Heustall meist in der Nähe des Wohnhauses

Konstruktion: Mittelgrosse Volumen meist mit massivem Sockelgeschoss (meist Bruchsteine verputzt) und aufgesetzter Holzkonstruktion (Gerüst- oder Blockbau)

Dachform: Steiles Satteldach (meist Ziegelsteine)

Baujahr: vor/um 1900



Typ 4

Nutzung: Heustall meist in der Nähe des Wohnhauses

Konstruktion: Grosse Volumen mit massivem Sockelgeschoss (oft schon mit Backstein oder Kalksandstein) und aufgesetzter Holzkonstruktion (Gerüstbau)

Dachform: Steiles Satteldach (meist Ziegelsteine)

Baujahr: 1. Hälfte 20. Jh.



Typ 5

Nutzung: Heustall meist in der Nähe des Wohnhauses

Konstruktion: Hoher grossvolumiger Bau mit massivem Sockelgeschoss (immer Backstein) und aufgesetzter Holzkonstruktion (Gerüstbau)

Dachform: Flaches Satteldach (meist Faserzementplatten)

Baujahr: 2. Hälfte 20. Jh.



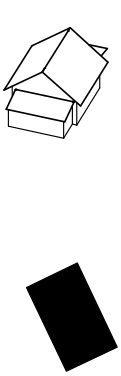
Typ 6

Nutzung: Heustall meist in der Nähe des Wohnhauses

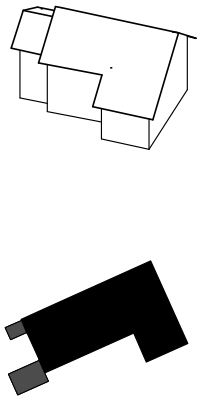
Konstruktion: Moderne, grossvolumige Bauten mit massivem Sockel (meist Beton) und teilweise asymmetrischer Holzkonstruktion (Gerüstbau)

Dachform: Flaches Satteldach (meist Faserzementplatten)

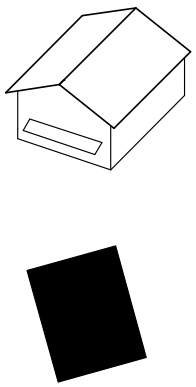
Baujahr: Nach 2000



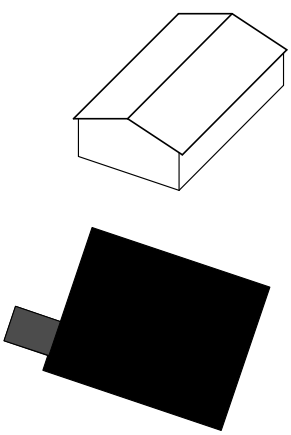
Typ 3
ca. 125m²



Typ 4
ca. 230m²



Typ 5
ca. 250m²



Typ 6
ca. 700m²

Typisierung Ökonomiegebäude

Anhand der fotografischen Dokumentation der Ökonomiegebäude in der Grossteiler Ebene und der entsprechenden Literatur [39], lassen sich insgesamt sechs unterschiedliche Typen von Ökonomiegebäuden ableiten.[40] Bezüglich der Nutzung handelt es sich meist um Heuställe, welche auf die vorherrschende Bewirtschaftungsform der Viehwirtschaft im voralpinen Raum zurückzuführen sind. Eine Ausnahme bilden die Gebäude des Typs 1. Sie hatten meist eine spezifische Funktion mit Bezug zum Wohnen und Wirtschaften im ländlichen Raum. Dazu gehören beispielsweise Waschhäuser oder Dörröfen, welche in engem Zusammenhang mit der Obstwirtschaft standen. Die meisten dieser Gebäude haben ihre ursprüngliche Nutzung verloren, sind aber wichtige Zeitzeugen.

Beim Typ 2 handelt es sich um sogenannte Feldheuställe[41], welche ergänzend zum Hauptstall auf dem Hof hinzukommen. Sie stehen alleine auf dem Feld und dienten früher der Versorgung des Viehs auf weiter vom Hof entfernten Parzellen. Heute wird das Futter von den Feldern zum Vieh in den zentralen Heustall auf dem Hof gebracht, wodurch die Feldheuställe überflüssig wurden und heute öfters als einfache Lager genutzt werden.[42]

Diese Zentralisierung und die Rationalisierung, welche mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft einherging, führten dazu, dass sich die Heuställe auf dem Hof kontinuierlich vergrösserten. Die Ökonomiegebäude der Typen 3-6 sind, bis auf wenige Ausnahmen, alles hofgelagerte Gebäude in der Nähe eines Wohnhauses. Anhand der dokumentierten Ökonomiegebäude in der Grossteiler Ebene lässt sich die Entwicklungsgeschichte der Obwaldner Landwirtschaft exemplarisch ablesen. Bei den Typen 1-3 ist die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung aber oftmals nicht mehr vorhanden und die Gebäude werden anderweitig genutzt oder stehen leer. Auch beim Typ 4 ist dies vermehrt der Fall. Der Typ 5 entspricht weitestgehend den heutigen Anforderungen der Landwirtschaft, nur vereinzelt gibt es eine Nutzung als Lager. Der Typ 6 entspricht den aktuellen Bedürfnissen der Landwirtschaft.

Anhand der Typisierung ist auch die Entwicklung bezüglich Materialien und Konstruktionen ablesbar. Die meisten der Ökonomiegebäude weisen einen massiven Sockel und eine darauflagernde Holzkonstruktion auf. Bei den Typen 1 und 2 gibt es vereinzelt Bauten die vollständig aus Holz bestehen. Bei der Holzkonstruktion kann grundsätzlich zwischen der Blockbauweise und der Gerüstbauweise unterschieden werden. Der Wechsel vom Blockbau zum Gerüstbau erfolgte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.[43] In der Grossteiler Ebene sind noch vereinzelte Ökonomiegebäude in Blockbauweise vorhanden, welche demnach über 150 Jahre alt sind. Der moderne, mit Brettern verkleidete Gerüstbau wurde laufend weiterentwickelt, was immer grössere Dimensionen in der Konstruktion ermöglichte. Ein spürbarer Wachstumssprung erfolgte in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dies infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft.[44] So wurde die Grundfläche von Typ 3 auf Typ 4 nahezu verdoppelt. Zwischen Typ 4 und 5 nahm die Grundfläche nur geringfügig zu, das Volumen konnte durch das flachere Dach jedoch wahrnehmbar vergrössert werden. Die modernen Heuställe des Typs 6 sind wieder horizontal gewachsen und weisen im Falle der vorliegenden Fallbeispiele fast eine Verdreifachung der Fläche gegenüber Typ 5 auf.

In Bezug auf die Materialwahl des Sockels gab es ebenfalls eine Weiterentwicklung. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts kamen in der Regel verputzte Bruchsteine zum Einsatz. Darauf folgten meist unverputzte, industriell gefertigte Back- und Kalksandsteine. Heute kommt dafür vorwiegend Beton zum Einsatz.

[39] Huwyler, Edwin: Die Bauernhäuser der Kantone Obwalden und Nidwalden. Basel: Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde. 1993

[40] Auf die Typisierung moderner Ökonomiegebäude (Maschinenunterstände, Ställe für Geflügelhaltung, etc.) wird verzichtet. Diese verzeichnen einerseits keinen Leerstand und sind andererseits nicht typisch für die Streusiedlung und die traditionelle Bewirtschaftung im Kanton Obwalden.

[41] Die Begriffe Feldheustall und Heustall bezeichnen Gebäude mit einem Stallteil (in der Regel für Rindvieh) und dem dazugehörigen Heulagerraum.

[42] Huwyler, Edwin: Die Bauernhäuser der Kantone Obwalden und Nidwalden. Basel: Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde. 1993, S. 409

[43] Huwyler, Edwin: Die Bauernhäuser der Kantone Obwalden und Nidwalden. Basel: Schweizerische Gesellschaft für Volkskunde. 1993, S. 409

[44] Siedlungsinventar, Strukturwandel Landwirtschaft, S.10

Einschätzung Potenzial der Nutzungsstrategien (a-f)
Das Potenzial der Nutzungsstrategien wurde im Zuge von Interviews mit Vertreter*innen aus Landwirtschaft und Eigentümerschaft reflektiert und von der Begleitgruppe ergänzt. Es ist wichtig, sowohl die Sicht der Landwirtschaftsbetriebe als auch die Sicht von Eigentümer*innen ohne Landwirtschaftsbetrieb zu kennen, da die Strategien unterschiedliche Voraussetzungen verlangen.

a) Landwirtschaftliche Nutzung (bedingt einen Landwirtschaftsbetrieb)
Eine landwirtschaftliche Nutzung mit Fokus auf Tierhaltung dürfte vorwiegend bei den Typen 4-6 möglich sein. Voraussetzung ist, dass allfällige Investitionen in die Infrastruktur (bspw. Melkmaschine) in einem sinnvollen Verhältnis zum Ertrag stehen. Bei kleineren Typen sind die Einhaltung der Tierschutzbestimmungen und eine ertragsorientierte Nutzung aufgrund des geringen Raumangebotes tendenziell schwierig. Die Haltung von Pferden hat in der Grossteiler Ebene geringes Potenzial, da es bereits eine sehr hohe Dichte an Betrieben mit Pferden gibt.
Eine Energiegewinnung aus Biomasse ist problematisch, da es zusätzliche Infrastruktur braucht, welche das Landschaftsbild stört. Ein Potenzial wird hingegen bei der Photovoltaik erkannt. Einerseits kann Energie gewonnen werden, auf der anderen Seite wird das Dach erneuert, welches oftmals die Schwachstelle für den Erhalt der Bauwerke darstellt. Dabei ist eine qualitätsvolle Integration der Anlage zu berücksichtigen.
Weiter bietet der produzierende Gartenbau wenig Chancen zur Aktivierung leerstehender Ökonomiegebäude. Interessant wäre hingegen die Nutzung von Leerstand zur Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf von Produkten im Sinne eines Hofladens.

b) Stille Nutzung
Die stille Nutzung leerstehender Ökonomiegebäude ist grundsätzlich für alle Typen geeignet und wirtschaftlich interessant, da kaum Investitionen notwendig sind. Es ist sinnvoll den Bestand beispielsweise als Lager zu aktivieren, da dafür ansonsten neue Gebäude notwendig wären. Neben der reinen Lagernutzung sind abhängig von der Nutzungsintensität auch andere stille Nutzungen möglich, sofern keine baulichen Massnahmen notwendig sind und keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.[45] Es stellt sich jedoch die Frage, ob gewisse bauliche Anpassungen bei Gebäuden mit einem hohen Landschaftswert erlaubt sein sollten, um eine sinnvolle Nutzung und dadurch den Erhalt des Gebäudes zu sichern. Dabei ist die Qualitätssicherung[46] der baulichen Eingriffe sicherzustellen.

c) Hobbymässige Tierhaltung
Diese Nutzungsstrategie dürfte vorwiegend für die Typen 2-3 oder als Teilnutzung für grössere Typen in Frage kommen. Da die Bauwerke des Typs 1 im Normalfall nicht für eine Tierhaltung ausgelegt sind, macht sie für diesen Typ in der Regel keinen Sinn. Für Landwirtschaftsbetriebe kann diese Nutzungsstrategie unter Umständen in Kombination mit Angeboten des Agrotourismus interessant sein. Gemäss Raumplanungsgesetz hat die Tierhaltung zwingend durch die Bewohner*innen der angrenzenden Wohnbaute zu erfolgen. Eine Vermietung zur hobbymässigen Tierhaltung an Dritte ausserhalb dieser Wohnbaute ist ohne eine Unterschutzstellung nicht möglich. Bei einer Unterschutzstellung könnte diese Einnahmemöglichkeit insbesondere für Eigentümer*innen ohne Landwirtschaftsbetrieb eine Chance für den Unterhalt von landschaftsprägenden Ökonomiegebäuden[47] sein. Umbaumassnahmen sind in gewissem Masse zulässig. Beispielsweise müssen die Einrichtungen den Anforderungen einer tierfreundlichen Haltung genügen. Die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur müssen dabei im Wesentlichen unverändert bleiben.

[45] Diesbezüglich wäre eine strengere Kontrolle der Nachnutzung leerstehender Ökonomiegebäude gemäss B1 Lockere Bebauung Streusiedlung wichtig.
[46] Leitlinien der Entwicklung, B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien, S. 41
[47] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *I. Landschaftswert*, S. 35

d) Nebenbetrieb (bedingt einen Landwirtschaftsbetrieb)
Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug sind gegenüber jenen ohne engen sachlichen Bezug klar zu favorisieren. Haben Landwirt*innen zu viel Spielraum hinsichtlich Nebenbetrieben ohne engen sachlichen Bezug, kann es zu einer Wettbewerbsverzerrung gegenüber Gewerbebetrieben kommen, die innerhalb der Bauzone operieren müssen, wo der Landpreis wesentlich höher ist. In der Regel sind auch die notwendigen baulichen Massnahmen bei Nebenbetrieben mit einem engen sachlichen Bezug geringer, was vorteilhaft für den Erhalt der Bausubstanz ist. Das Potenzial für einen Ausbau des Agrotourismus wird in der Grossteiler Ebene seitens Landwirtschaft als gering eingeschätzt. Eine Chance könnte eher im Bereich Produkteverarbeitung und Hofladen bestehen. Noch heute gibt es in der Grossteiler Ebene zwei Käsereien und früher waren beispielsweise auch eine Metzgerei und Bäckereien im Gebiet ansässig. Unter bestimmten Voraussetzungen könnten dafür auch leerstehende Ökonomiegebäude aktiviert werden. Dabei ist jeweils zu prüfen, ob die notwendigen baulichen Anpassungen verhältnismässig sind. Gerade in der Lebensmittelverarbeitung sind die hygienischen Anforderungen sehr hoch, was grössere bauliche Eingriffe zur Folge haben kann. Ökonomiegebäude dürften sich daher eher für die Vermarktung (Hofladen) und weniger für die Verarbeitung von Produkten eignen.
Grundsätzlich ist festzuhalten, dass fast alle nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäude in der Grossteiler Ebene im Besitz von Eigentümer*innen liegen, die keinen Landwirtschaftsbetrieb besitzen. Ein Nebenbetrieb bedingt indessen einen solchen Betrieb, wobei das für den Nebenbetrieb genutzte Gebäude räumlich und sachlich betriebsnah sein muss. Ob also Eigentümer*innen ohne Landwirtschaftsbetrieb ein leerstehendes Ökonomiegebäude für einen Nebenbetrieb verpachten können, ist daher von der räumlichen und sachlichen Nähe abhängig.

e) Umnutzung
Das Potenzial für eine Umnutzung zu Wohnen wird unterschiedlich beurteilt. Dies dürfte aufgrund der starken Restriktionen in Bezug auf die baulichen Anpassungsmassnahmen nur für sehr ausgewählte Gebäude in Frage kommen. Herausfordernd ist es insbesondere dann, wenn das gesamte Volumen ausgebaut werden soll. Dies erlaubt wenig Spielraum hinsichtlich der Rücksichtnahme auf die bestehende Grundstruktur und die Erscheinung des Gebäudes, welche im wesentlichen unverändert bleiben soll. Bei einer Teilumnutzung kann besser darauf reagiert werden. Vermutlich weisen deshalb nur grössere Objekte der Typen 3-6 ein entsprechendes Potenzial auf. Eine Umnutzung für Kleingewerbe, Kultur und Freizeit oder weitere nicht diskutierte Nutzungen ist unter den rechtlichen Vorgaben[48] im Einzelfall zu prüfen. Dafür kann ein gewisses Potenzial vorhanden sein, zumal es in der Grossteiler Ebene früher bereits eine grössere Anzahl kleingewerbliche Nutzungen gab.

f) Erhalt ohne Nutzung
Diese Strategie dürfte sich insbesondere für kleine Objekte der Typen 1 und 2 eignen. Ein besonders Potenzial wird jenen Gebäuden zugesprochen, die wichtige Zeugen der traditionellen Bewirtschaftungsform der Streusiedlung sind. Dazu zählen beispielsweise Dörröfen, Feldscheunen oder auch Speicher und Waschhäuser. Gerade die Dörröfen könnten eine Chance sein, dem materiellen Kulturerbe durch eine Revitalisierung des immateriellen Kulturerbes, im Sinne einer traditionellen Zubereitung von Dörrobst, neues Leben einzuhauchen. In Verknüpfung mit den für die Landschaft wichtigen Hochstammbäumen[49] könnten gemeinschaftliche Aktivitäten sowohl den sozialen Zusammenhalt als auch den Erhalt des baukulturellen Erbes stärken.

[48] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *e) Umnutzung*, S.29
[49] Leitlinien der Entwicklung, C3 Erhalt Hochstammbäume, S. 51

Beurteilungskategorien (I-V)
Zur Beurteilung der leerstehenden Ökonomiegebäude und der Evaluation möglicher baulicher Strategien und Nutzungsstrategien wurde ein Verfahren entwickelt, welches fünf Kategorien umfasst. Diese sind in drei Stufen eingeteilt, welche auf die Bedeutung der einzelnen Kategorien hinweisen. Jeder Beurteilungskategorie sind gemäss untenstehender Tabelle entsprechende Fragen zugewiesen, die es nacheinander zu beantworten gilt. Wird eine Frage mit ja beantwortet kann zur nächsten Beurteilungskategorie gewechselt werden. Ist die Antwort Nein, gilt es die zugewiesenen Bemerkungen zu prüfen.

Primärkategorien:
- Landschaftswert
- Denkmalwert

Die beiden Primärkategorien dienen dazu, das öffentliche Interesse für den Erhalt des Gebäudes zu überprüfen. Ist dieses nicht gegeben, sollte mit der Eigentümerschaft die Möglichkeit eines Rückbaus geprüft werden, um die Anzahl der Gebäude in der Grossteiler Ebene zu stabilisieren. Ist das öffentliche Interesse für den Erhalt aufgrund des Landschafts- oder Denkmalwerts vorhanden, sind unter bestimmten Umständen und vorbehaltlich der weiteren Beurteilungskategorien vorerst alle Nutzungsstrategien möglich.

Sekundärkategorien:
- Bausubstanz
- Erschliessung

Die Sekundärkategorien helfen bei der Evaluation der richtigen Nutzungsstrategie für den Erhalt. Ist bspw. bei einer schlechten Bausubstanz ein Wiederaufbau nötig, entfallen mehrere Nutzungsstrategien und ein Abbruch ist zu prüfen. Bei schlecht erschlossenen Grundstücken entfallen ebenfalls diverse Nutzungsstrategien.[50]

Fazit:
- Typologie

Schliesslich gilt es zu prüfen, ob die gewünschte Nutzung zum Gebäude passt. Bei mehreren Nutzungsstrategien müssen Grundstruktur und äussere Erscheinung im Wesentlichen erhalten bleiben. Je geringer die Eingriffstiefe ist desto besser. Hat das Gebäude einen hohen Landschafts- oder Denkmalwert besteht ein öffentliches Interesse für den Erhalt, was bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

	Kontrollfragen	Antworten		Bemerkungen
Primärkategorien	**Landschaftswert**			
	Im Inventar landschaftsprägender Bauwerke erfasst?	ja	nein	Wenn 2x nein, Denkmalwert prüfen
	Falls nein, Potenzial vorhanden?	ja	nein	
	Denkmalwert			
	Im Inventar der schützenswerten Bau- und Kulturdenkmäler erfasst?	ja	nein	Wenn 2x nein, Abbruch prüfen
	Falls nein, Potenzial vorhanden?	ja	nein	
Sekundärkategorien	**Bausubstanz**			
	Erlaubt Bausubstanz Weiterverwendung?	ja	nein	Wenn nein, Abbruch prüfen[51]
	Erschliessung			
	Bezüglich Verkehr gut erschlossen?	ja	nein	Wenn nein, verkehrsintensive Strategien ungeeignet
	Bezüglich Werkleitungen gut erschlossen?	ja	nein	
Fazit	**Typologie**			
	Passt die bevorzugte Nutzung zur Typologie des Gebäudes und sind die baulichen Massnahmen verhältnismässig?	ja	nein	Wenn nein, neue Nutzungsstrategie prüfen

Entscheidungshilfe für die Beurteilung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden anhand der Beurteilungskategorien.

I. Landschaftswert

Ökonomiegebäude mit einem hohen Landschaftswert (landschaftsprägend) sollen gemäss dem Zielbild erhalten bleiben, da sie für den Charakter der Streusiedlung von besonderer Bedeutung sind. Gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV ist deshalb unter bestimmten Umständen[52] eine Änderung der Nutzung zulässig, dies setzt jedoch eine Unterschutzstellung der Landschaft und der dazugehörigen landschaftsprägenden Bauwerke voraus. Hierzu ist eine Verankerung[53] im kantonalen Richtplan und der kommunalen Nutzungsplanung notwendig. Ergänzend zum «Inventar der schützenswerten Bau- und Kulturdenkmäler» kann ein «Inventar für landschaftsprägende Bauwerke» Hinweise auf die schützenswerten Gebäude liefern.

Ein Fachgremium[54] prüft anhand ausgewählter Kriterien die Aufnahme von Bauwerken in das Inventar. Das Inventar kann vorerst nur als Hinweisinventar dienen, die Gebäude sind dadurch noch nicht eigentümerverbindlich unter Schutz gestellt. Die Überprüfung der Unterschutzstellung erfolgt erst im Fall eines Baubegehrens und im Einvernehmen mit der Eigentümerschaft. Erst bei einer Unterschutzstellung treten Rechte und Pflichten einer solchen in Kraft.
Folgende Entscheidungsinstanzen befinden über die Unterschutzstellung von Landschaft und Bauwerken:

- Entscheid 1: Kriterien und Perimeter durch Kantonsrat im kantonalen Richtplan verankern. Die Ergänzung im kantonalen Richtplan ist in der Folge von den zuständigen Bundesstellen zu genehmigen.
- Entscheid 2: Unterschutzstellung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung durch die Stimmbevölkerung der Einwohnergemeinde. Anschliessend Bestätigung der kommunalen Nutzungsplanung durch den Regierungsrat.

Kriterien für die Aufnahme in das Inventar: [55]

- Situationswert
  - Gebäude ist für den landschaftsästhetischen Wert der Kulturlandschaft von Bedeutung und entspricht der Siedlungsstruktur der Streusiedlung (bspw. Ensemblewirkung Hofanlage oder freistehender Feldheustall)
- Funktionswert
  - Gebäude ist ein wichtiger Zeuge der traditionellen Bewirtschaftungsform der Streusiedlung (bspw. Feldheustall, Hofscheune, Dörrofen, Waschhaus, Speicher)

Die Kriterien sind durch das Fachgremium zu prüfen und allenfalls zu ergänzen. Dabei ist zu klären, wie relevant der Erhaltungszustand und der historische Wert eines Gebäudes bezüglich seiner Bedeutung für die Landschaft ist.

Für den Landschaftswert kann ein ähnliches Bewertungssystem wie beim Denkmalwert[56] zur Anwendung kommen, bei welchem für die einzelnen Kriterien Punkte vergeben werden. Der Landschafts- und der Denkmalwert beeinflussen die Wahl der geeigneten baulichen Strategie. Hat ein Gebäude sowohl für die Landschaft als auch als Einzelobjekt eine hohe Bedeutung, sollte es möglichst integral erhalten werden. Ist es nur aufgrund des Situationswertes wichtig für die Landschaft, wäre auch ein Ersatz durch ein neues landwirtschaftliches Ökonomiegebäude denkbar. Ist das Gebäude landschaftsstörend, ist mit der Eigentümerschaft ein Rückbau zu besprechen.

[50] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, rechtliche Vorgaben Nutzungsstrategien, S. 26-29
[51] Davon ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude, die nicht abgebrochen werden dürfen.
[52] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *e) Umnutzung*, S.29
[53] Leitlinien der Entwicklung, 6. Verankerung & Umsetzung Ergebnisse, S. 56
[54] Die Zusammensetzung des Fachgremiums ist noch festzulegen. Folgende Akteure könnten dafür beigezogen werden: Vertreter*innen kantonaler und kommunaler Stellen (inbesondere Denkmalpflege) sowie Fachexpert*innen aus Architektur und Landschaftsarchitektur
[55] Vgl. Marbach, Regula; Maurer, Philipp; Meyer, Willi; Rodewald, Raimund: Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV
[56] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *II. Denkmalwert*, S. 36

II. Denkmalwert

Denkmalgeschützte Bauwerke sind wichtige Identitätsträger der Grossteiler Ebene und unbedingt zu erhalten. Gemäss Art. 24d RPG ist deshalb unter bestimmten Umständen und bei Erhalt des festgesetzten Schutzziels eine Änderung der Nutzung zulässig. Für die Unterschutzstellung ist, abhängig von der Bedeutung des Bauwerks, der Kanton oder die Gemeinde zuständig.

Die kantonale Denkmalkommission beurteilt anhand der folgenden Kriterien die Aufnahme von Bauwerken in das Inventar denkmalschützter Bau- und Kulturdenkmäler des Kantons Obwalden und stellt einen Antrag zur Unterschutzstellung an die Entscheidungsinstanz.[57]

Kriterien für die Aufnahme in das Inventar denkmalschützter Bau- und Kulturdenkmäler des Kantons Obwalden[58] sind:

- Bedeutung als Einzelobjekt (denkmalpflegerischer Wert)
- Stellenwert im Orts- und / oder Landschaftsbild
- Erhaltungszustand (Anteil historisch wertvoller Substanz)
- Seltenheits- / Funktionswert (im Vergleich mit dem Baubestand)
- Alter / historischer Wert (Zeugniswert für eine abgeschlossene Kulturepoche)

Für die einzelnen Kriterien werden zwischen 1-5 Punkten vergeben:

5	hervorragend
4	bedeutend
3	erhaltenswert
2	ohne Wert
1	störend

Die Gesamtpunktzahl bestimmt den Denkmalwert eines Gebäudes:

22-25	nationale Bedeutung
18-21	regionale Bedeutung
17	lokale Bedeutung
0-16	nicht schützenswert

III. Erschliessung

Die Erschliessung ist nicht bei allen Ökonomiegebäuden gleich gut ausgebaut. Bei der Bestimmung möglicher Strategien ist darauf zu achten, dass verkehrsintensive Nutzungen nur bei bereits gut erschlossenen Gebäuden möglich sind. Der Ausbau der Erschliessung soll so gering wie möglich ausfallen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Grossteiler Ebene im Vergleich zu anderen Gebieten ausserhalb der Bauzone verhältnismässig gut erschlossen ist.

Abschliessend befindet das Bau- und Raumentwicklungsdepartement des Kantons darüber, ob der Ausbaugrad der Erschliessung ausreicht und inwiefern eine Erweiterung möglich ist.

Kriterien zur Beurteilung der Erschliessung:

- Ausbaugrad für Verkehr auf dem Grundstück (1. Priorität)
- Ausbaugrad der Werkleitungen auf dem Grundstück (2. Priorität)

[57] Leitlinien der Entwicklung, B2 Erhalt historische Bauwerke, Generelles Vorgehen Unterschutzstellung, S. 22
[58] Kriterien gemäss Inventar denkmalschützter Bau- und Kulturdenkmäler Kanton Obwalden

IV. Bausubstanz
Der Zustand der Bausubstanz hat einen Einfluss auf die Auswahl der möglichen Strategien. Es ist zu prüfen, ob die Bausubstanz die Weiterverwendung des Gebäudes in Bezug auf bestimmte Nutzungen sinnvoll ermöglicht. Die baulichen Veränderungen am Gebäude sollten grundsätzlich so gering wie möglich sein. Bauwerke in schlechtem Zustand sollten rückgebaut werden.

Abschliessend befindet das Bau- und Raumentwicklungsdepartement dse Kantons darüber, ob die notwendigen baulichen Massnahmen für die Ertüchtigung eines Bauwerks angemessen sind.

Kriterien zur Beurteilung der Bausubstanz:
- Angemessenheit der notwendigen baulichen Massnahmen zur Ertüchtigung

V. Typologie
Die Ökonomiegebäude der Grossteiler Ebene können mehrheitlich einer bestimmten Typologie zugewiesen werden.[59] Nicht jede dieser Typologien ist für alle Nutzungsstrategien geeignet. Grundsätzlich soll die Veränderung am Gebäude so gering wie möglich ausfallen. Die Beurteilung ist dabei im Einzelfall anhand der Nutzungsvorstellungen der Eigentümerschaft und der Nutzenden vorzunehmen.

Abschliessend befindet das Bau- und Raumentwicklungsdepartement des Kantons darüber, ob die Nutzung für das Gebäude geeignet ist und die allenfalls notwendigen baulichen Massnahmen angemessen sind.

Kriterien zur Beurteilung der Strategie in Bezug auf die Typologie:
- Notwendige Anpassungen bezüglich Volumetrie und äussere Erscheinung
- Notwendige Anpassungen bezüglich Struktur und Konstruktion

Ob in Bezug auf Erschliessung, Bausubstanz und Typologie auch ein Bewertungssystem wie beim Landschafts- und Denkmalwert sinnvoll ist, ist durch das Bau- und Raumentwicklungsdepartement des Kantons zu entscheiden.

[59] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, Typisierung Ökonomiegebäude, S. 31



Ökonomiegebäude in der Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

Handlungsempfehlungen:

B3.1. Aktuell sind nur zwei Heuställe in der Grossteiler Ebene im Inventar denkmalschützter Bau- und Kulturdenkmäler des Kantons Obwalden verzeichnet. In Bezug auf die Gesamtzahl der landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude nehmen Heuställe jedoch den grössten Anteil ein. Vor diesem Hintergrund ist durch die Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie zu prüfen, ob es in der Grossteiler Ebene weitere schützenswerte Ökonomiegebäude gibt, welche von mehr Nutzungsmöglichkeiten profitieren können.

B3.2. Aktuell ist die Strategie *e) Umnutzung* nur möglich, wenn ein Gebäude im Inventar denkmalschützter Bau- und Kulturdenkmäler erfasst und als Denkmal geschützt ist. Kanton und Gemeinde prüfen die Einführung eines zusätzlichen Inventars für landschaftsprägende Bauwerke gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV. Der Vorteil wäre, dass auch landschaftsprägende Gebäude ohne Denkmalwert unter bestimmten Voraussetzungen[60] von mehr Nutzungsmöglichkeiten profitieren können und ein integraler Erhalt von Landschaft und Bauwerken unterstützt wird. Vermutlich ist eine relativ grosse Anzahl von Bauwerken als landschaftsprägend und wichtig für den Charakter der Streusiedlung einzustufen. Nur ausgewählte Bauten dürften jedoch für eine vollständige Umnutzung im Sinne der Strategie *e)* geeignet sein, da die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur auch hier im Wesentlichen unverändert bleiben müssen. Vor diesem Hintergrund ist in der Praxis eine restriktive Auslegung der rechtlichen Vorgaben der Strategie *e)* zu gewährleisten. Das Amt für Raumentwicklung und Verkehr schafft dazu klare Voraussetzungen, inwiefern bauliche Massnahmen bei der Strategie *e)* möglich sind.
Die Bauten im Inventar für landschaftsprägende Bauwerke profitieren auch von einem etwas grösseren Spielraum hinsichtlich der Strategien a) bis d), welche in der Regel eine geringere bauliche Eingriffstiefe erfordern. Beispielsweise wird dadurch die Vermietung von Ökonomiegebäuden zur hobbymässigen Tierhaltung an Dritte möglich, welche nicht im dazugehörigen Wohnhaus leben. Oder bei Strategie *b) Stille Nutzung* könnten geringe bauliche Massnahmen zugelassen werden, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

B3.3. Bei landschaftsprägenden Gebäuden ohne Denkmalwert ist insbesondere das Volumen und dessen Lage entscheidend für das Landschaftsbild und die Struktur der Streusiedlung. Im Zuge von geplanten landwirtschaftlichen Neubauten ist durch Gemeinde und Kanton zu prüfen, ob diese als Ersatz der landschaftsprägenden Gebäude an deren Position platziert werden können.[61] Die betrieblichen Überlegungen sind dabei zu berücksichtigen.

B3.4. Eigentümer*innen von Ökonomiegebäuden haben teilweise geringe Kenntnis, was die Nutzungsmöglichkeiten ihrer Gebäude anbelangt. Um eine möglichst grosse Transparenz zu schaffen, kommunizieren Gemeinde und Kanton die Strategien und die Beurteilungskategorien den Eigentümer*innen von leerstehenden Ökonomiegebäuden. Damit kann vermieden werden, dass Gebäude aufgrund falscher Vorstellungen nicht zurückgebaut werden.

[60] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *e) Umnutzung*, S.29
[61] Dies in Verbindung mit der Umsetzung entsprechender Massnahmen hinsichtlich dem Rückbau unter B1 Lockere Bebauung Streusiedlung.



Gelungener Umbau eines historischen Bauernhauses
Quelle: Hochschule Luzern

B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien

Gemäss dem Zielbild sind Neu- und Ersatzbauten sowie bauliche Massnahmen im Bestand qualitativ hochstehend zu gestalten. Sie berücksichtigen den Streusiedlungscharakter und nehmen die ortstypischen Elemente in zeitgemässer Form auf. Bezüglich Grösse und Platzierung sowie Dachform, Farbe und Materialisierung sind sie gut ins Orts- und Landschaftsbild integriert. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Massnahmen empfohlen, welche die Behörden, die Planenden und die Bauherrschaften bei einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung unterstützen und dabei helfen, den Charakter der Grossteiler Ebene zu erhalten.

Planungsprozesse

Die untenstehende Tabelle zeigt die aktuellen Zuständigkeiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben. Bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzone ist ausschliesslich die Gemeinde für die Beurteilung zuständig, ausser es ist ein kantonales Interesse betroffen. Ausserhalb der Bauzone koordiniert in der Regel das ARV die Beurteilung.
Problematisch für die qualitätsvolle bauliche Entwicklung ist, dass insbesondere die architektonisch-gestalterische Beurteilung durch die Behörden oft erst spät im Planungsprozess erfolgt und Projekte schon weit entwickelt sind. Oftmals ist in diesem Stadium bereits viel Geld in die Planung investiert worden und Anpassungen sind kostenintensiv. Neu soll eine Bauberatung, wie sie in mehreren Schweizer Gemeinden und Kantonen bereits zum Einsatz kommt, die Bauwilligen von Planungsbeginn an begleiten. Der entsprechende Prozess ist auf den nachfolgenden zwei Seiten dargestellt.

Handlungsempfehlungen:

B4.1. Implementieren einer Bauberatung für das Gebiet der Grossteiler Ebene durch die Gemeinde in Absprache mit dem Kanton. Die Bauberatung unterstützt Planende und Bauherrschaften sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone in der Grossteiler Ebene im Hinblick auf eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung.

B4.2. Die neuen Planungsprozesse werden Bauwilligen durch Gemeinde und Kanton transparent kommuniziert.

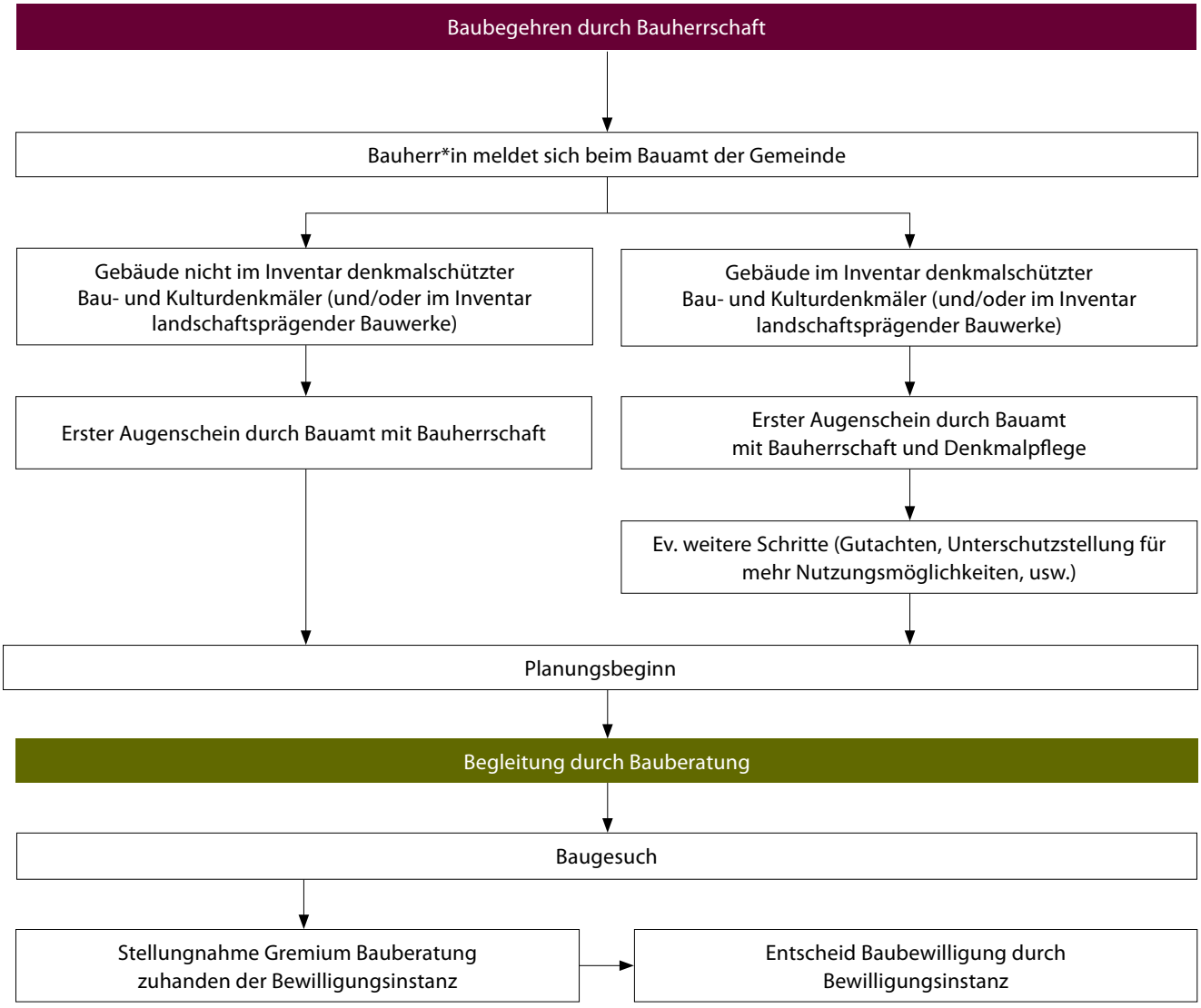
B4.3. Der Kanton prüft mittelfristig den Einsatz der Bauberatung ausserhalb der Bauzone im ganzen Kantonsgebiet.

GG: Gemeinde Giswil
ALU: Amt für Landwirtschaft und Umwelt
ARV: Amt für Raumentwicklung und Verkehr
FDA: Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie

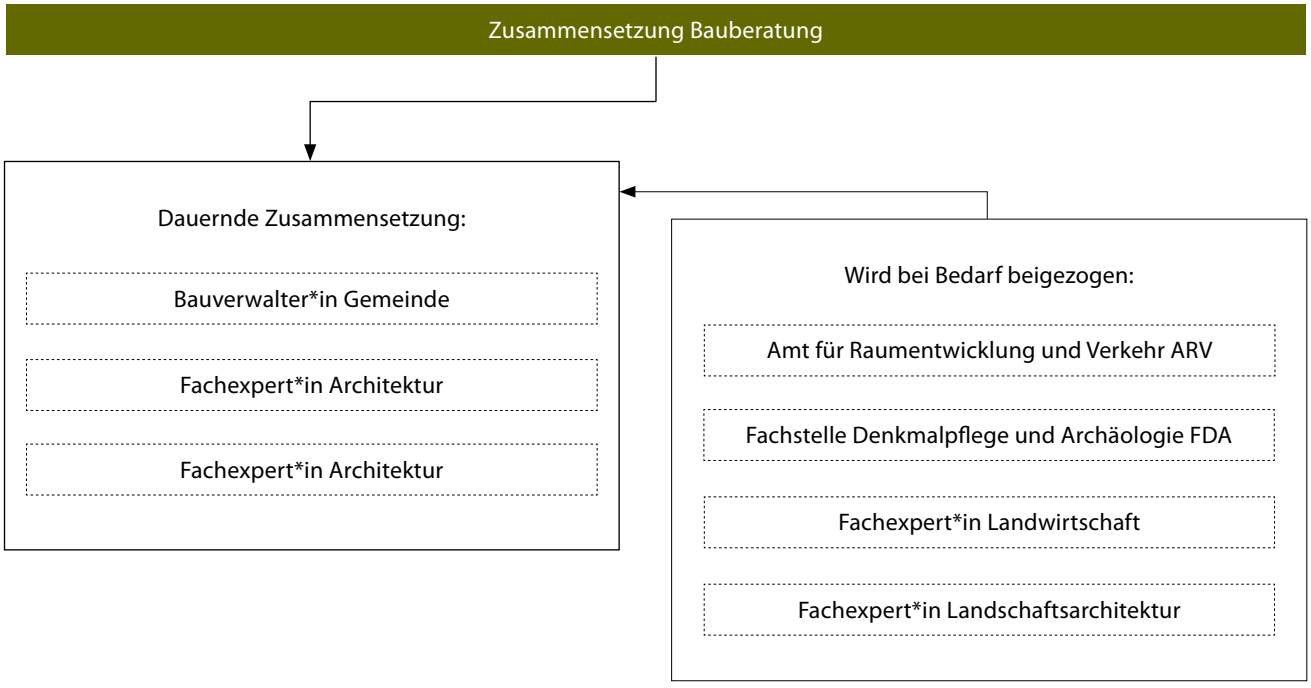
	Wohnen		Arbeiten		Übriges
	landwirtschaftlich begründet, zonenkonform	nicht landwirtschaftlich begründet, zonenfremd	landwirtschaftlich begründet, zonenkonform	nicht landwirtschaftlich begründet, zonenfremd	zonenfremd
Gesuchseingang	GG	GG[62]	GG	GG[62]	GG[62]
Beurteilung nutzungsspezifische Kriterien	ALU[62]	ARV	ALU[62]	ARV	ARV
Beurteilung rechtlich-technische Kriterien (Koordinationsstelle)[63]	ARV	ARV	ARV	ARV	ARV
Beurteilung architektonisch-gestalterische Kriterien	ARV FDA[64]	ARV FDA[64]	ARV FDA[64]	ARV FDA[64]	ARV FDA[64]

[62] Erstkontakt bei Bauvorhaben
[63] Allenfalls Beurteilung durch weitere betroffene Ämter (Wald, Gewässerschutz, etc.)
[64] Beurteilung von denkmalgeschützten Gebäuden oder von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von solchen, ebenso in Ortsbildschutz- oder Landschaftsschutzgebiet

Es wird vorgeschlagen, dass in der Grossteiler Ebene bei allen baulichen Veränderungen an Gebäuden und der Umgebung folgende Planungsprozesse gelten. Wichtig ist, dass sich die Bauherrschaft bereits vor Planungsbeginn bei der Gemeinde meldet, damit die entsprechende Begleitung durch die Bauberatung eingeleitet werden kann. Bei Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzone begleitet die Bauberatung die Planenden und die Bauerrschaft während der Projektierung. Eine Fachexpertin oder ein Fachexperte der Bauberatung berät im Sinne des Zielbildes, der Entwicklungsgrundsätze zu B1 und der Gestaltungsgrundsätze gemäss B4. Dadurch sollen Zielkonflikte zwischen privaten Bedürfnissen und öffentlichen Interessen frühzeitig aufgezeigt und verhandelt werden. Dies kann idealerweise unnötigen Planungsaufwand reduzieren, da die eingereichten Baugesuche den Anforderungen besser entsprechen.



Das Gremium der Bauberatung hat eine dauernde Zusammensetzung, welche je nach Bauaufgabe durch weitere Expert*innen ergänzt wird. Insbesondere bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist das Amt für Raumentwicklung und Verkehr einzubinden. Handelt es sich um Objekte in einem Inventar oder um Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von solchen, ist die Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen. Eine Fachexpert*in seitens Landwirtschaft kann bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben helfen, ästhetische und betriebliche Aspekte möglichst gut aufeinander abzustimmen. Der Einbezug vno Fachexpert*innen der Landschaftsarchitektur ist bei Projekten sinnvoll, die eine hohe Komplexität in Bezug auf die Umgebungsgestaltung aufweisen. Das Gremium der Bauberatung erstellt anhand des Baugesuchs eine schriftliche Stellungnahme zuhanden der zuständigen Bewilligungsinstanz. Die genaue Arbeitsweise des Gremiums und die Finanzierung sind durch die Gemeinde und die involvierten Personen festzulegen. Bei besonders komplexen Bauvorhaben ist es zudem möglich, zusätzliche Planungsstufen einzuführen oder mehrere Planungsbüros einzubinden.





Historisches Bauernhaus und Blick auf Grossteiler Hang
Quelle: Hochschule Luzern

Gestaltungskriterien
Das Praxishandbuch zum Bauen ausserhalb der Bauzone des Kantons Obwalden[65], enthält diverse Regeln für Wohnbauten hinsichtlich der äusseren Erscheinung und der Eingliederung in die Landschaft. Darauf aufbauend illustrierte die Hochschule Luzern unter Einbezug der Begleitgruppe vier übergeordnete Gestaltungskriterien, die in der Grossteiler Ebene sowohl für Wohnbauten als auch für Ökonomiegebäude anwendbar sind. Diese sind auf den folgenden zwei Seiten dargestellt. In roter Schrift ist ersichtlich, was vergleichend zum Praxishandbuch ergänzt oder präzisiert wurde. Zusätzlich wurden spezifische Gestaltungskriterien für Ökonomiegebäude erstellt.

Handlungsempfehlungen:

B4.4. Die definierten Gestaltungskriterien dienen den Behörden, der Bauberatung, den Planenden und den Bauherrschaften als Orientierung für die Planung in der Grossteiler Ebene sowohl ausserhalb wie innerhalb der Bauzone.

B4.5. Die Gestaltungskriterien werden Bauwilligen durch Gemeinde und Kanton transparent kommuniziert.

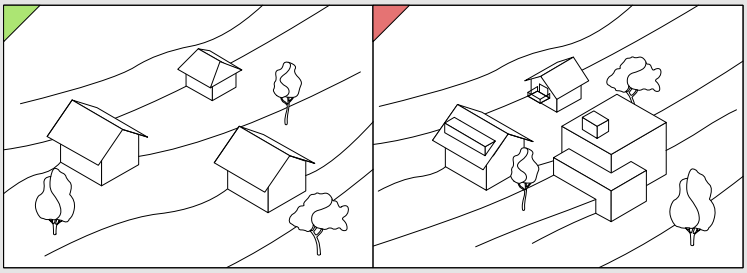
B4.6. Mittelfristig prüft das Amt für Raumentwicklung und Verkehr, inwiefern die hier aufgeführten Gestaltungskriterien mit dem Praxishandbuch gekoppelt werden können.

B4.7. Das Amt für Raumentwicklung erstellt unter Einbezug von Fachpersonen eine Sammlung vorbildlicher Wohn- und Ökonomiegebäude ausserhalb der Bauzone, die sich gemäss den Gestaltungskriterien gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Die Sammlung erfolgt über eine Recherche, welche aufgrund ähnlicher Gebäudetypologien in Kooperation mit Nidwalden erfolgen könnte. Die Sammlung kann zukünftig die Kommunikation mit Bauherrschaften erleichtern und zur Sensibilisierung hinsichtlich einer qualitätsvollen Bauweise beitragen.

[65] Praxishandbuch: Bauen ausserhalb der Bauzone. Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Kanton Obwalden. November 2016. S. 13-14

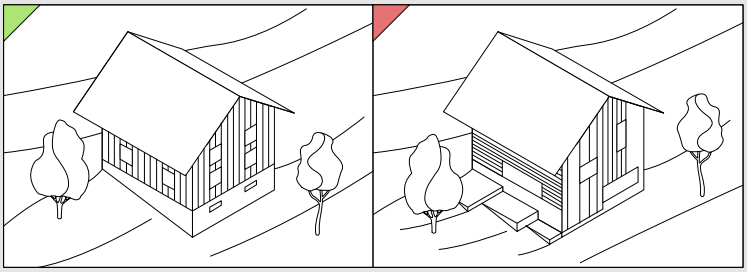


1. Lage & Formgebung



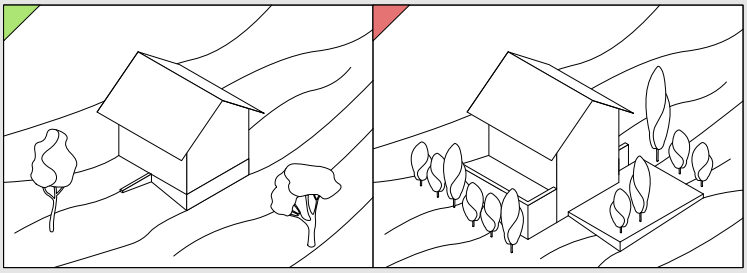
Platzierung und Ausrichtung der Bauten berücksichtigen die durchlässige Siedlungsstruktur der Streusiedlung und verringern den Eingriff in die Topografie. Eine ortsbezogene Planung berücksichtigt bestehende Dachformen und –neigungen (Satteldach) und bemüht sich um einfache und klare Gebäudeformen, die in der Grösse möglichst reduziert sind.

2. Materialisierung & Fassade



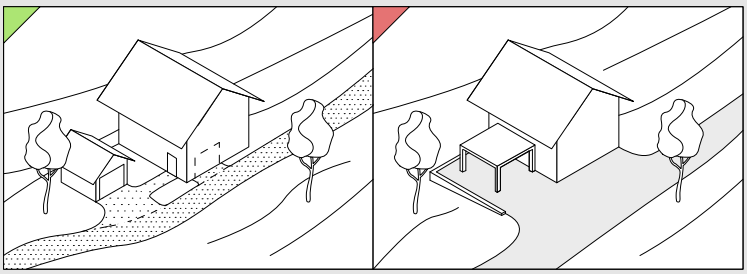
Gut integrierte Bauten zeichnen sich durch natürliche Materialien und Farben aus, die sich an traditionellen Bauten orientieren. Dies sind in der Regel: Ein massiver mineralischer Sockel, klar gegliederte Holzfassaden aus einheimischen Hölzern in natürlichen Braun- und Grautönen und eine dunkle Dacheindeckung in Braun- und Grautönen. Die Anordnung von Öffnungen weist entsprechend dem Kontext eine ruhige und einheitliche Sprache auf.

3. Freiraum & Umgebungselemente



Die Verwendung baulicher Elemente in der Umgebung und Eingriffe am natürlichen Terrainverlauf sind minimal. Die Gestaltung der Grünflächen und der Einsatz von Vegetation orientieren sich an traditionellen landwirtschaftlichen Praktiken (Einheimische Pflanzen, Wiesen und extensive Rasenflächen, Nutzgärten, Laub- und Obstbäume, etc.).

4. Mobilität & Erschliessung



Befestigte Flächen sind auf das Minimum reduziert, an das Terrain angepasst und möglichst nicht versiegelt. In der Regel sind Erschliessungen mit Naturbelägen aus Kies befestigt. Die Parkierung wird möglichst in bestehende Gebäude integriert.

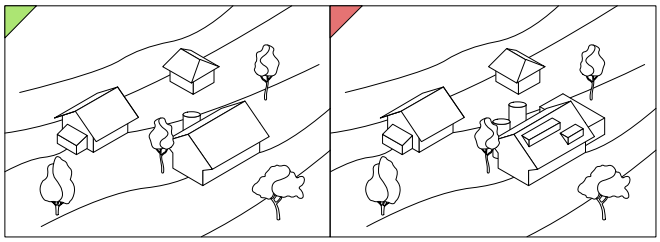
passende Umsetzung

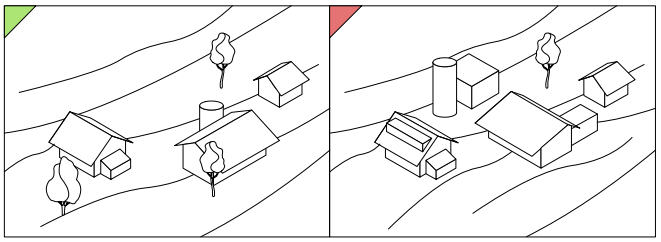
unpassende Umsetzung

SPEZIFISCHE GESTALTUNGSKRITERIEN FÜR ÖKONOMIEBAUTEN

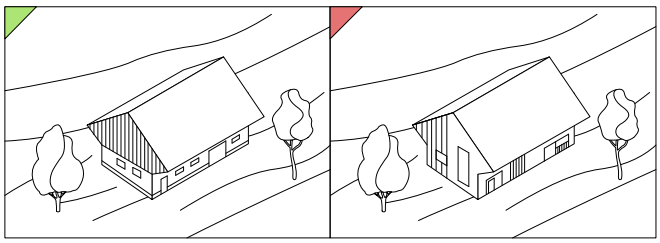
UMNUTZUNG / UMBAU

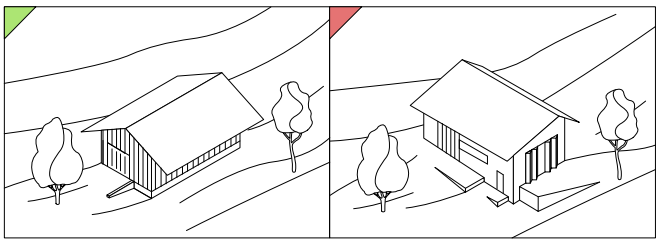
ERSTATZNEUBAU / NEUBAU



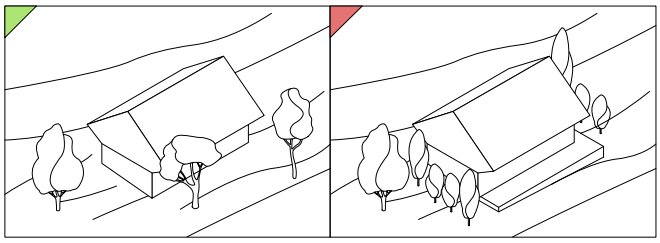


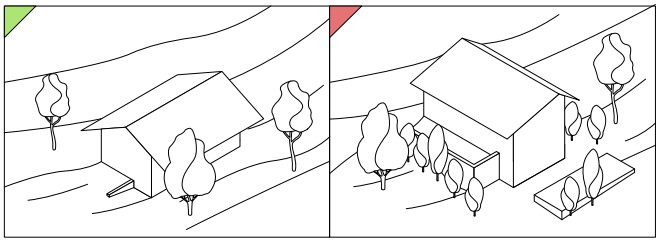
- Bauliche Grundstruktur bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Silos und weitere Infrastrukturbauten sind adäquat ins Ensemble einzubinden.



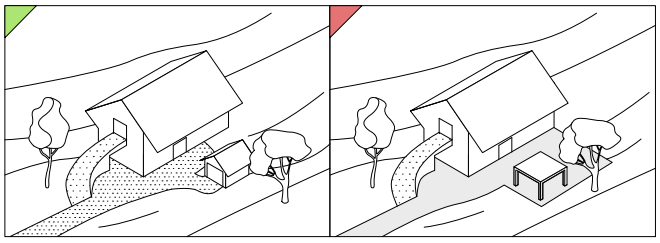


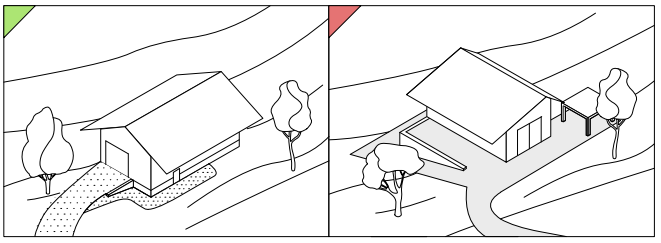
- Äussere Erscheinung bleibt im Wesentlichen unverändert.
- Holztore sind grossen Falttoren (bspw. Metall) vorzuziehen.





- Gezielt platzierte Bäume helfen grössere Volumen besser in die Topografie einzubinden.





- Keine spezifischen Ergänzungen zu den übergeordneten Gestaltungskriterien.

B5 Übergänge Siedlung & Bauzone

Die lockere Bebauung der Streusiedlung wird insbesondere durch die dichter bebauten Bauzonen gestört. Eine entsprechende Bedeutung kommt deshalb den Übergängen von Nicht-Bauzone zu Bauzone zu. Hier gilt es eine möglichst hohe Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Handlungsempfehlung:

B5.1. Die Gestaltungskriterien sind ausserhalb wie innerhalb der Bauzone anzuwenden. Insbesondere folgende Kriterien sind an den Übergängen wichtig:
- Offene Baustruktur
- Fliessender Grünraum
- Keine abrupten Wechsel in der Vegetation
- Durchgehender Terrainverlauf ohne Aufschüttungen und Abgrabungen

B6 Gestaltung Aufenthaltsorte

Qualitätsvolle Aufenthaltsorte sind wichtig für das Zusammenleben in der Grossteiler Ebene. Insbesondere wurden der Landgasthof Grossteil und das Chapäladörfli als Treffpunkt genannt. Als Bedürfnis äusserten die Einwohner*innen öffentliche Toiletten, Spielplätze mit Grillstellen und ein grösseres Angebot für die Jugend (Jugendraum, Aussenraum).

Handlungsempfehlung:

B6.1. Die Gemeinde evaluiert die effektive Nachfrage nach zusätzlichen Aufenthaltsorten. Ist die Nachfrage gegeben, sind geeignete Standorte zu prüfen und eine qualitätsvolle Umsetzung baulicher Massnahmen einzufordern. In Bezug auf Spielplätze mit Grillstellen ist der Perimeter der Grossteiler Ebene gegebenenfalls auf die naheliegenden Waldgebiete auszuweiten. Unter Umständen könnte sich für bestimmte Massnahmen auch eine Aktivierung leerstehender landschaftsprägender Ökonomiebauten anbieten.



Blick in eine der Bauzonen der Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

C Freiräume & Naturelemente

Der unbebaute Raum hat eine hohe Bedeutung für den Charakter der Grossteiler Ebene. Die Bewirtschaftung der Kulturlandschaft und die Pflege der Landschaft als Ganzes durch die Landwirtschaftsbetriebe spielen dabei eine zentrale Rolle.

C1 Bewirtschaftung Kulturlandschaft

Auf der formellen Ebene sind bereits heute ausreichend Massnahmen vorhanden, welche das Zielbild unterstützen. Mittels Sensibilisierung können die Landwirt*innen zusätzlich auf die Bedeutung einer ökologischen Bewirtschaftung für die Biodiversität und das Landschaftsbild hingewiesen werden.

Handlungsempfehlung:

C1.1. Sensibilisierung der Landwirt*innen durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt für eine ökologische Bewirtschaftung.

C2 Renaturierung Bachläufe

Auch in diesem Bereich sind auf der formellen Ebene bereits ausreichend Massnahmen vorhanden, welche das Zielbild unterstützen. Mittels Sensibilisierung können die Landwirt*innen zusätzlich auf die Bedeutung renaturierter Bachläufe für die Biodiversität und das Landschaftsbild hingewiesen werden. In diesem Zusammenhang sind bachbegleitende extensive Flächen zu prüfen. Eine mögliche Renaturierung ist eng mit dem Gewässer- und Hochwasserschutz abzustimmen.

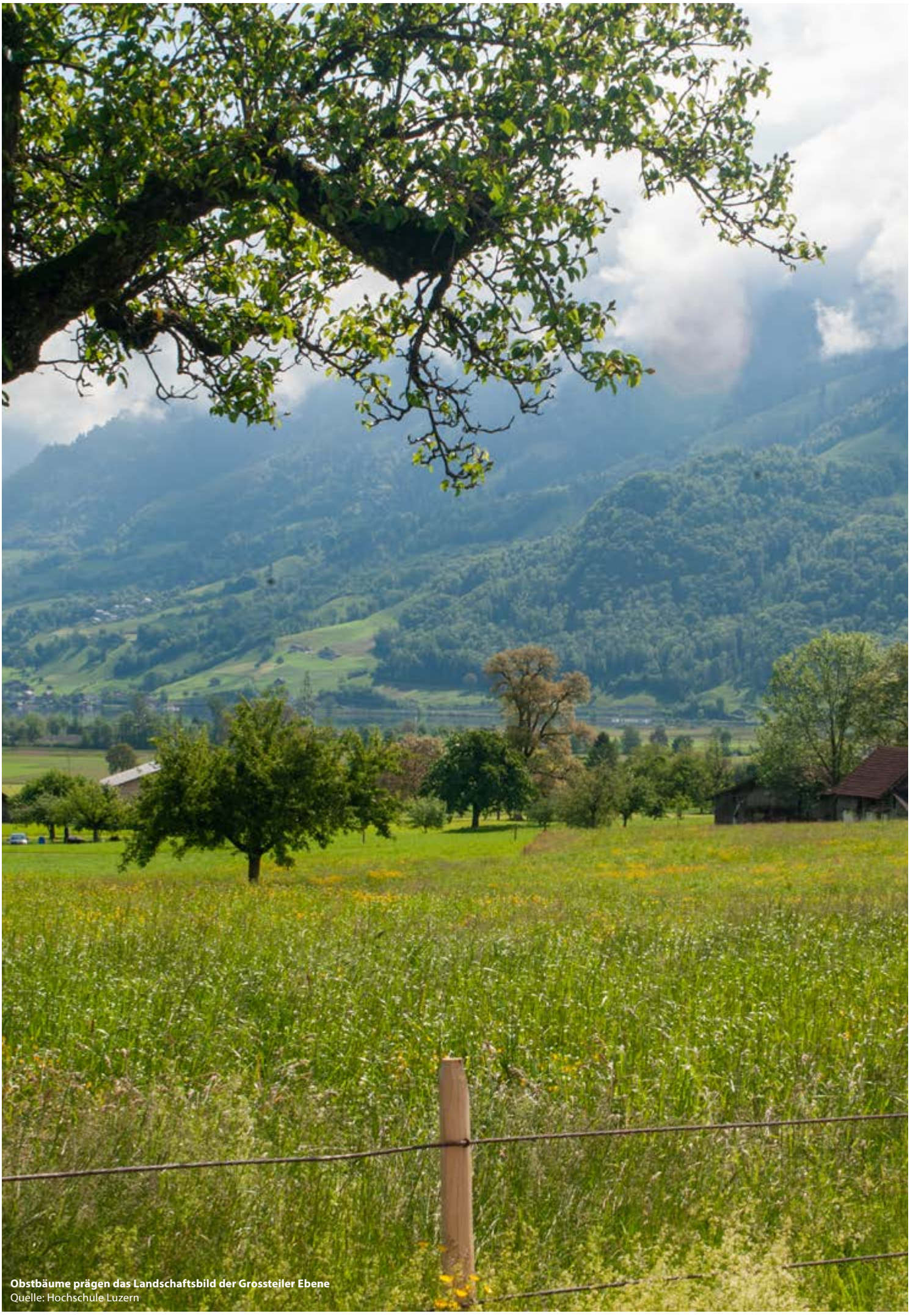
Handlungsempfehlungen:

C2.1. Überprüfung der Renaturierung von kleinen Bachläufen durch Gemeinde und Kanton.

C2.2. Sensibilisierung der Landwirt*innen durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt für eine Renaturierung von Bachläufen in Zusammenhang mit extensiven Flächen.



Bachlauf in der Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern



Obstbäume prägen das Landschaftsbild der Grossteiler Ebene
Quelle: Hochschule Luzern

C3 Erhalt Hochstammbäume

Hinsichtlich der Naturelemente sind insbesondere die Hochstammbäume hervorzuheben. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Identität der Grossteiler Ebene und blicken auf eine lange Tradition zurück.

Sowohl gestützt auf die Landwirtschaftsgesetzgebung (Direktzahlungsverordnung; DZV) als auch auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG) wird die Neupflanzung sowie die Pflege und der Erhalt von Hochstammbäumen finanziell unterstützt. Für die Landwirtschaftsbetriebe bestehen folgende Möglichkeiten:

a) Kantonale Massnahmen im Rahmen der Landschaftsqualität[66]

Massnahme	Ziel	Rahmenbedingungen	Unterstützung
A9a1 und A9a2 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen auf Heimbetrieben nach Stammumfang erhalten	Einheimische standortgerechte Bäume erhalten	Keine Obstbäume Baumersatz auf eigene Kosten	30.-/50.- pro Baum je nach Stammumfang Pro Betrieb max. 2 Bäume pro ha
A9b Einzelbäume, Baumreihen und Alleen neu pflanzen	Einheimische standortgerechte Bäume neu pflanzen	Keine Obstbäume	Einmalig 160.- bis max. 240.-/Baum Max 10 pro Projektperiode Überführt in A9a1
L10a Hochstamm-Obstbäume pflegen (ohne Biodiversitätsförderflächen)	Einzelne Hochstammbäume und flächige Obstgärten, Baumreihen, Alleen erhalten/pflegen	Obstbäume Baumersatz auf eigene Kosten	20.-/Baum und Jahr Max 19 Bäume/ Betrieb
L10b Hochstamm-Obstbäume pflegen (mit Biodiversitätsförderflächen)	Einzelne Hochstammbäume und flächige Obstgärten, Baumreihen, Alleen erhalten/pflegen	Obstbäume Baumersatz auf eigene Kosten	5.-/Baum und Jahr Max 300 Bäume/ Betrieb
L10c Hochstamm-Obstbäume neu pflanzen	Einzelne Hochstammbäume und flächige Obstgärten, Baumreihen, Alleen erhalten/pflegen	Obstbäume Baumersatz auf eigene Kosten	Einmalig 200.-/Baum Max 20 pro Projektperiode Überführt in L10a oder L10b

b) Kantonale Massnahmen im Rahmen des Naturschutzes[67]

Pflegebeiträge für hochstämmige Obstbäume	Neupflanzung und Pflege	Obstbäume Keine Doppelfinanzierung mit Massnahme L10c Landschaftsqualität möglich	Total Fr. 150.- nach dem 5., 10. und 15. Standjahr ausbezahlt.

[66] Massnahmenblätter Landschaftsqualität, Projekt Obwalden (2015)
Link: https://www.ow.ch/de/kanton/publired/publikationen/?pubid=8048&action=info

[67] Kant. Ausführungsbestimmungen über ökologische Ausgleichszahlungen vom 3. September 2002 (GDB 786.111)
Link: www.ow.ch unter Gesetzessammlung

Weitere Möglichkeiten zur Förderung der Hochstammbäume
Der Erhalt von Hochstammbäumen ist trotz der Unterstützung der öffentlichen Hand kaum wirtschaftlich. Ergänzend zu den kantonalen Massnahmen gibt es weitere Möglichkeiten den Erhalt der Hochstammbäume zu fördern.

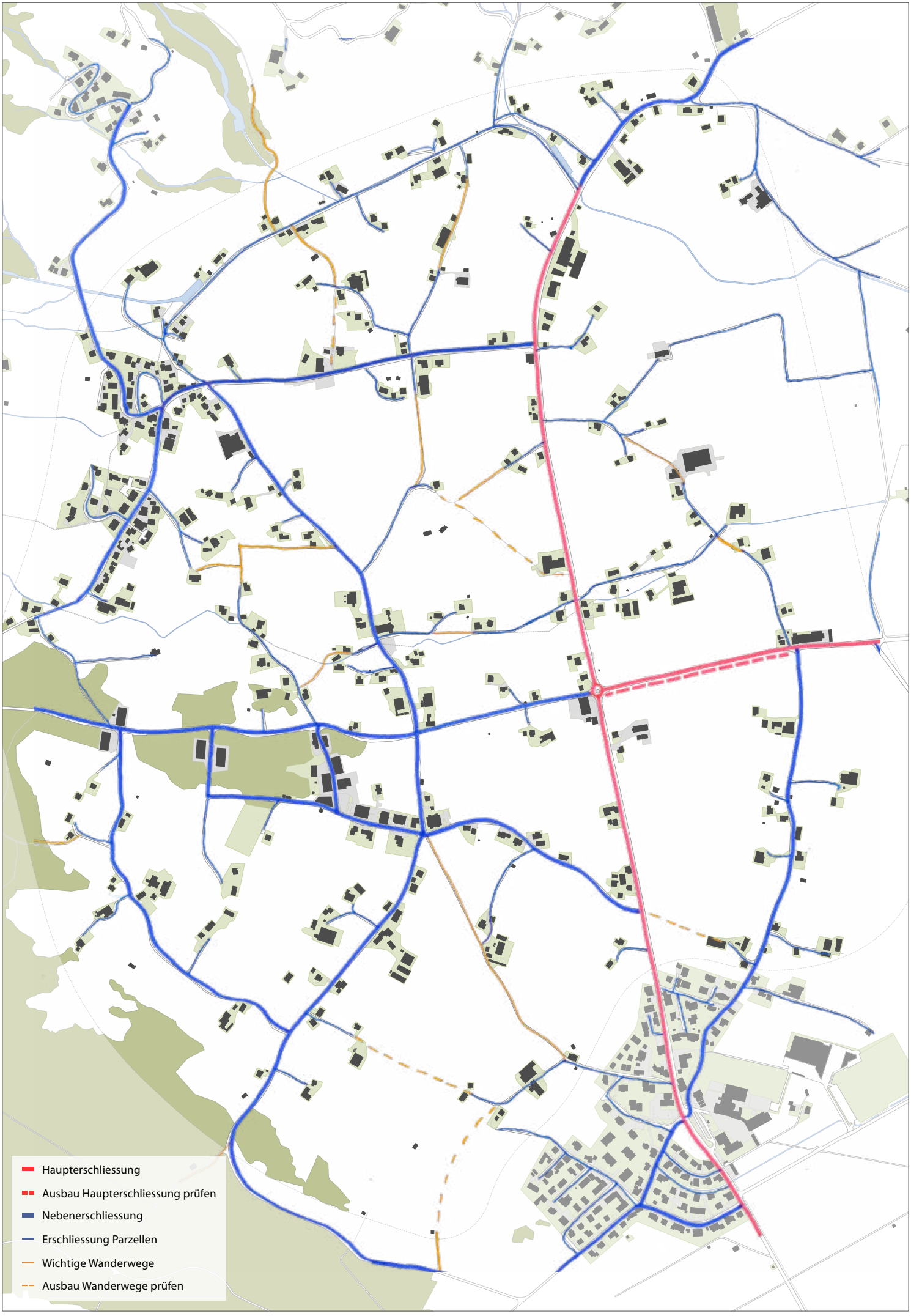
Massnahme	Ziel	Organisationen, Beispiele
Stiftung bzw. Gemeinde bezahlt Baumersatz	Hochstammbäume ersetzen vgl. A1a,b; L10a,b (Lücke schliessen)	Fonds Landschaft Schweiz
Aktion/Fest	Sensibilisierung der Landwirte und der Bevölkerung, Aussenwirkung für Vermarktung und Göttisystem	zum Beispiel am Bauernmarkt im Herbst
Göttisystem/Leasing	Götti zahlt Beitrag oder übernimmt bestimmte Aufgaben, erhält dafür Obst oder Most/Schnaps Anschluss an CH-Organisation	https://www.hochstammsuisse.ch/baumpatenschaft/ https://www.prospecierara.ch/microsites/spenden/patenschaft.html oder ähnlich wie Archehof Hildisrieden https://archehof.ch/home/patenbaum/patenbaum Zürcher Oberland in Zusammenarbeit mit Gemeinden und Kanton http://deinbaum.ch/
Vermarktung intensivieren	Höherer Erlös aus dem Ertrag[68] der Bäume erzielen Most/Schnaps, verarbeitete Früchte, spezifische Produkte unter dem Label «Guets us Obwalde» vermarkten	Label «Guets us Obwalde»
Koordination Pflege bzw. Bewirtschaftung durch übergeordnete Organisation	Geräte gemeinsam nutzen Kosten senken	
Weiterbildung Schnitt-, Süssmosterkurse	Pflege- und Verwertung fördern	IG Obst

[68] z.B. Dörrbirne vgl. kulinarisches Erbe

Handlungsempfehlungen:

C3.1. Gespräch mit dem Obstbauverein Giswil suchen und mit diesem eine Vereinbarung bezüglich der Aufgaben treffen, welche dieser - neben den kantonalen Stellen und Organisationen - in der Grossteiler Ebene übernehmen kann. Der Obstbauverein ist grundsätzlich offen und zu Gesprächen bereit. Dabei soll die Umsetzung der vorgängig aufgeführten Massnahmen mit dem Obstbauverein besprochen werden. Insbesondere das Göttisystem/Leasing sowie der Anschluss an eine entsprechende Dachorganisation sind prüfenswert und gegebenenfalls bei den Landwirt*innen zu propagieren. Dem Göttisystem/Leasing wurde in den Gesprächen mit dem Obstbauverein ein Potenzial zugesprochen.

C3.2. Kantonale Massnahmen übersichtlich und einfach kommunizieren. Die kantonalen Massnahmen zur Förderung der Hochstammbäume sind ausdifferenziert und vielfältig. Für die Landwirt*innen ist es offenbar schwierig, den Überblick zu gewinnen.


Haupterschliessung
Ausbau Haupterschliessung prüfen
Nebenerschliessung
Erschliessung Parzellen
Wichtige Wanderwege
Ausbau Wanderwege prüfen

D Mobilität & Erschliessung

Aufgrund der flachen Topografie und der Nähe zum Autobahnzubringer ist die Grossteiler Ebene im Gegensatz zu Streusiedlungen an Hanglagen verhältnismässig gut erschlossen. Der Anschluss an den Bahnhof Giswil ist durch eine Busverbindung gewährleistet, deren Frequenz jedoch niedrig ist. Abgesehen von der Haupterschliessung ist das Strassen- und Wegesystem innerhalb der Grossteiler Ebene zurückhaltend ausgebaut. Der Landschaftsbezug wird dadurch gestärkt. Zum Schutz des Landschaftsbildes soll die Erschliessung nur punktuell und zurückhaltend ausgebaut werden.

D1 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr wird im Moment als ausreichend eingeschätzt. Trotzdem kann geprüft werden, ob mit neuen digitalen Möglichkeiten ein flexibleres Angebot etabliert werden kann.

Handlungsempfehlung:

D1.1. Die Gemeinde Giswil prüft in Absprache mit den Nachbargemeinden und dem Kanton alternative Mobilitätskonzepte (Potenzial Digitalisierung: Sharing, Mitfahr-App, etc.) zur Verbesserung der Mobilität.

D2 Motorisierter Individualverkehr

Ein Ausbau der Erschliessung für den motorisierten Verkehr wirkt sich auf das Landschaftsbild störend aus. Dementsprechend zurückhaltend sind vor diesem Hintergrund weitergehende Wünsche der Einwohner*innen zu beurteilen.

Handlungsempfehlung:

D2.1. Die Verbreiterung der Schwerzbachstrasse, um einen durchgehenden Veloweg sicherzustellen, wird durch die Gemeinde überprüft.

D2.2. Die privaten Erschliessungen auf die einzelnen Parzellen sollen wenn möglich unversiegelt ausgeführt werden.

D2.3. Für die Haupt- und Nebenerschliessung Temporeduktionen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit prüfen.

D2.4. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist ein Spiegel bei der Rütelikreuzung abzuklären.

D3 Langsamverkehr

Das Fuss- und Velowegnetz ist bereits gut ausgebaut und stärkt den Wert der Grossteiler Ebene als Naherholungsgebiet. Gegebenenfalls können Wanderwege revitalisiert oder ergänzt werden, um den Langsamverkehr noch attraktiver zu gestalten.

Handlungsempfehlung:

D3.1. Die Gemeinde prüft, ob ein Ausbau der deklarierten Wanderwege gemäss der Karte sinnvoll und umsetzbar ist.

D3.2. Fusswege sollten, für eine bessere Integration in die Landschaft, unversiegelt mit Kiesoberflächen ausgeführt werden.

D3.3. Gemeinde und Kanton gewährleisten weiterhin einen guten Unterhalt der Fuss- und Velowege.

6. Verankerung & Umsetzung Ergebnisse

In den einzelnen Handlungsfeldern sind vielfältige Empfehlungen zur Erreichung des Zielbildes zusammengekommen. Diverse Handlungsempfehlungen können auf informellem Weg umgesetzt werden und bedingen keiner formellen Schritte. Bei gewissen Handlungsempfehlungen kann es allerdings Sinn machen, eine Verankerung in den bestehenden kommunalen und kantonalen Instrumenten zu prüfen, um die Verbindlichkeit und die Rechtsgleichheit sowie Rechtssicherheit zu erhöhen. In der Begleitgruppe standen insbesondere folgende Aspekte für eine formelle Verankerung zur Diskussion:

- Einführung Inventar landschaftsprägender Bauwerke (gemäss B3)
- Anpassung Planungsprozesse (gemäss B4)
- Zusätzliche Gestaltungskriterien (gemäss B4)

Inventar für landschaftsprägende Bauwerke

Die Grossteiler Ebene hat aufgrund der identitätsstiftenden Kulturlandschaft und einer Vielzahl an historischen Bauwerken einen hohen landschaftlichen und baukulturellen Wert für die Gemeinde Giswil und den ganzen Kanton Obwalden. Die Dokumentation und Beurteilung von Ökonomiegebäuden hat gezeigt, dass der Charakter der Grossteiler Ebene massgeblich durch mehrere dieser Bauten mitgeprägt wird. Dies aufgrund ihres landschaftsästhetischen Werts für die Kulturlandschaft, ihrer Bedeutung für die Siedlungsstruktur der Streusiedlung und als Zeugen der traditionellen Bewirtschaftungsform. Bei einer Vielzahl dieser Gebäude dürfte sich der langfristige Unterhalt durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung als schwierig erweisen. Um den Erhalt der Bauwerke und damit den Charakter der Kulturlandschaft sicherzustellen, kann das Inventar für landschaftsprägende Bauwerke (gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV) eine entsprechende Grundlage bieten. Zum einen wird die Bedeutung der Landschaft und der einzelnen Bauten festgehalten und zum anderen entstehen dadurch zusätzliche Möglichkeiten bezüglich der Nutzung und der baulichen Anpassung der Gebäude. In diesem Zusammenhang ist Folgendes zu beachten:

- Leitlinien der Entwicklung: Rahmenbedingungen für die Nutzungsstrategie *e) Umnutzung*, S. 29
- Leitlinien der Entwicklung: Bestimmung Landschaftswert von Gebäuden und Kriterien für Aufnahme in das Inventar für landschaftsprägende Bauwerke, S. 35
- Leitlinien der Entwicklung: Handlungsempfehlung B3.2. in Zusammenhang mit dem Inventar für landschaftsprägende Bauwerke, S. 39

Es wird vorgeschlagen, die Erstellung und formelle Verankerung eines Inventars für landschaftsprägende Bauwerke zu prüfen. Um die Akzeptanz der formellen Verankerung zu erhöhen, können die Gebäude vorerst in einem Hinweisinventar erfasst werden. Die Überprüfung der Unterschutzstellung erfolgt erst im Fall eines Baubegehrens[69] und im Einvernehmen mit der Eigentümerschaft. Für die formelle Verankerung sind die Kriterien zur Bestimmung der landschaftsprägenden Gebäude und das Gebiet der Grossteiler Ebene im kantonalen Richtplan festzuhalten. Die effektive Unterschutzstellung von Landschaft und Bauwerken erfolgt im Zuge der kommunalen Nutzungsplanung (überlagerte Zone). Durch die formelle Verankerung können die Eigentümer*innen unter bestimmten Voraussetzungen[70] von zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV profitieren. Inwiefern ein solches Vorgehen politisch tragfähig ist und auf kommunaler Ebene auch von der Bevölkerung gestützt wird, ist zu prüfen. Insbesondere die Einführung einer überlagerten Zone und des Schutzstatus wurden in der Begleitgruppe kontrovers diskutiert.

[69] Bei einer reinen Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahmen ist die Überprüfung der Unterschutzstellung nicht notwendig.

[70] Leitlinien der Entwicklung, B3 Leerstehende Ökonomiegebäude, *e) Umnutzung*, S.29

Da eine Unterschutzstellung die Entwicklung der Grossteiler Ebene durch neue Nutzungsoptionen bei gleichzeitigem Erhalt ihres Charakters ermöglichen soll, wird vorgeschlagen bei der Namensgebung für die überlagerte Zone auf die Bezeichnung «Schutz» zu verzichten und hingegen die «Entwicklung» oder die «Bedeutung der Landschaft» zu betonen. Folgende Vorschläge wurden seitens Begleitgruppe eingebracht:
- Landschaftsentwicklungszone
- Kulturlandschaft von regionaler Bedeutung

Sollte die formelle Verankerung von der Politik oder der Bevölkerung nicht getragen werden, könnte das Inventar für landschaftsprägende Bauwerke auch informell erstellt werden und den Behörden als Grundlage für die Beurteilung des Landschaftswerts dienen. Es wäre demnach sowohl für die Behörden als auch die Grundeigentümer*innen nicht verbindlich, könnte aber dabei helfen, diejenige bauliche Strategie und Nutzungsstrategie zu bestimmen, die dem Zielbild am besten entspricht. Diese Option birgt jedoch die Gefahr, dass bei einem personellen Wechsel seitens Behörden die Anwendung in veränderter Form oder gar nicht mehr erfolgt. Zudem können Eigentümer*innen nicht von den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten profitieren.

Bauberatung und Gestaltungskriterien
Um die Rechtsgleichheit zu gewährleisten sollten die angepassten Planungsprozesse (insbesondere Bauberatung) und die Gestaltungskriterien möglichst verbindlich festgehalten werden: In einem ersten Schritt im Masterplan und dann in der kommunalen Nutzungsplanung. Dies ist über das Bau- und Zonenreglement (BZR) möglich, es braucht hierzu keine überlagerte Zone. Ist eine formelle Verankerung seitens Politik nicht gewünscht, ist zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Massnahmen auch informell im Sinne einer Sensibilisierung zum Einsatz kommen können.

Handlungsempfehlungen:
6.1. Die Grossteiler Ebene ist im kantonalen Richtplan als Gebiet mit besonderer Kulturlandschaft deklariert. Es ist zu prüfen, ob im Richtplan aufgrund der vorliegenden Projektergebnisse Anpassungen notwendig sind.
6.2. Der Gemeinderat bespricht die Verankerung der Planungsprozesse (inkl. Bauberatung) und der Gestaltungskriterien im BZR.
6.3. Auf politischer Ebene (kommunal und kantonal) wird geklärt, ob und in welcher Form ein Inventar landschaftsprägender Bauwerke grundsätzlich angegangen werden soll.
6.4. Das ARV liefert die relevanten Erkenntnisse aus dem Projekt an die kantonalen Vertreter*innen im Bundesparlament, damit diese in die Diskussion der anstehenden 2. Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) einfliessen können.
6.5. Die Grossteiler Ebene hat eine besondere Bedeutung für Kanton und Gemeinde und wird auch ausserhalb des Kantons wahrgenommen. Im Zuge des Projektes wurden durch die Hochschule Luzern mehrere Rundgänge mit Interessierten durchgeführt. Im Sinne einer nachhaltigen Vermittlung der Besonderheiten des Gebietes und dessen zukünftige Entwicklung, prüft die Gemeinde, durch den Einbezug der notwendigen Fachpersonen, weiterhin solche Rundgänge anzubieten.

Handlungsfeld	Empfehlung	Umsetzung	Art der Massnahme	Zuständigkeit	Weitere Beteiligte
A Entwicklung & Nutzung					
A1 Entwicklung Landwirtschaft (S. 16)	A1.1.	mittelfristig	formell (siehe auch Bauberatung B4)	GG	ALU / SP
	A1.2.	ok	informell	ALU	GG / ARV / IGB
A2 Entwicklung Wohnen (S. 17)	A2.1.	kurzfristig	informell	GG	ARV
A3 Entwicklung Gewerbe (S. 17)	A3.1.	kurzfristig	formell	GG	ARV / SP
	A3.2.	kurzfristig	informell	GG	ARV
B Siedlung & Bauwerke					
B1 Lockere Bebauung Streusiedlung (S.18)	B1.1.	kurzfristig	informell	GG	ARV / FDA / IGB / FG
	B1.2.	mittelfristig	formell	ARV	GG / ALU
	B1.3.	mittelfristig	informell	GG	ARV
	B1.4.	mittelfristig	formell	ARV	GG
	B1.5.	mittelfristig	informell	GG	ARV / FDA
	B1.6.	langfristig	formell	ARV	GG / ALU
	B1.7.	mittelfristig	informell	GG	ZV
	B1.8.	mittelfristig	formell	ARV	GG / ALU
	B1.9.	mittelfristig	formell	GG	ARV / SP
	B1.10.	mittelfristig	formell	GG / ARV	SP
B2 Erhalt historischer Bauwerke (S. 23)	B2.1.	mittelfristig	informell	FDA	GG
	B2.2.	mittelfristig	informell	FDA	ARV / IGB
B3 Leerstehende Ökonomiegebäude (S. 39)	B3.1.	mittelfristig	formell	FDA	GG
	B3.2.	mittelfristig	formell	GG / ARV	FDA / FG
	B3.3.	mittelfristig	informell	GG / ARV	ALU
	B3.4.	mittelfristig	informell	GG	ARV
B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien (S. 41 / 45)	B4.1.	mittelfristig	formell	GG	ARV / FDA / SP / IGB
	B4.2.	mittelfristig	informell	GG	ARV
	B4.3.	mittelfristig	formell	ARV	FDA
	B4.4.	mittelfristig	formell	GG	ARV / FDA / SP / IGB
	B4.5.	mittelfristig	informell	GG	ARV
	B4.6.	mittelfristig	formell	ARV	-
	B4.7.	mittelfristig	informell	ARV	FDA / IGB
B5 Übergänge Siedlung & Bauzone (S. 48)	B5.1.	kurzfristig	formell	GG	SP
B6 Gestaltungs Aufenthaltsorte (S. 48)	B6.1.	mittelfristig	informell	GG	ARV / AWL
C Freiräume & Naturelemente					
C1 Bewirtschaftung Kulturlandschaft (S. 49)	C1.1.	ok	informell	ALU	GG
C2 Renaturierung Bauchläufe (S. 49)	C2.1.	ok	informell	ALU	GG
	C2.2.	ok	informell	ALU	GG
C3 Erhalt Hochstammbäume (S. 53)	C3.1.	mittelfristig	informell	GG	ALU / OV
	C3.2.	kurzfristig	informell	ALU	-
D Mobilität & Erschliessung					
D1 Öffentlicher Verkehr (S. 55)	D1.1.	mittelfristig	informell	GG	ARV
D2 Motorisierter Individualverkehr (S. 55)	D2.1.	kurzfristig	informell	GG	GE / KO
	D2.2.	kurzfristig	formell (siehe auch Gestaltungskrit. B4)	ARV	GG / ALU
	D2.3.	langfristig	formell	GG	-
	D2.4.	langfristig	informell	GG	-
D3 Langsamverkehr (S. 55)	D3.1.	langfristig	informell	GG	TO
	D3.2.	kurzfristig	informell	GG	-
	D3.3.	kurzfristig	informell	GG / ARV	KO / TO
Verankerung & Umsetzung Ergebnisse					
Die aufgeführten Punkte beziehen sich teilweise auf vorhergehende Handlungsempfehlungen, welche in Klammer ergänzt sind.	6.1.	mittelfristig	formell	GG / ARV	-
	6.2. (B4.1. / B4.4.)	kurzfristig	formell	GG	SP
	6.3. (B3.2.)	kurzfristig	formell	GG / ARV	FDA
	6.4.	kurzfristig	informell	ARV	-
	6.5.	mittelfristig	informell	GG	FP

7. Fazit

Im Laufe des Projektes hat sich eine Vielzahl von Einwohner*innen, Eigentümer*innen sowie Vertreter*innen aus Landwirtschaft, Politik, Verwaltung und Kultur an der Erarbeitung der Ergebnisse aktiv beteiligt. Dies förderte den Dialog zur lokalen Baukultur und trug zur Sensibilisierung für die Qualitäten der Grossteiler Ebene bei. Dabei kamen erwartungsgemäss auch Zielkonflikte zu Tage, denen mit einer sorgfältigen Interessensabwägung begegnet wurde. Das erarbeitete Zielbild bildet hierzu den gemeinsamen Nenner ab. Davon ausgehend wurden für die Handlungsfelder entsprechende Empfehlungen formuliert, welche die Erreichung des Zielbildes unterstützen.

Bei den Handlungsfeldern im Bereich «A Entwicklung & Nutzung», «C Freiräume & Naturelemente» sowie «D Mobilität & Erschliessung» hat sich gezeigt, dass viele Aspekte des Zielbildes vor allem durch informelle Massnahmen unterstützt werden können. Gewisse Ziele sind zudem bereits heute erreicht, hier gilt es den Status quo sicherzustellen. Besonders entscheidend für den Erhalt des bestehenden Charakters und die Förderung der Qualitäten der Grossteiler Ebene sind die Handlungsempfehlungen zu «B Siedlung & Bauwerke». Dabei stehen der Erhalt der lockeren Bebauung der Streusiedlung, ein adäquater Umgang mit landschaftsprägenden Ökonomiegebäuden und eine qualitätsvolle Gestaltung baulicher Vorhaben im Zentrum. Bezüglich dieser Aspekte braucht es auch zukünftig einen intensiven Dialog zwischen Eigentümer*innen und Behörden, um die privaten Bedürfnisse und das öffentliche Interesse zu besprechen und abzuwägen. Die Handlungsempfehlungen in «B4 Planungsprozesse & Gestaltungskriterien» können hierzu eine Grundlage bilden, welche die Rechtssicherheit und die Qualität der baulichen Entwicklung erhöhen. Die Handlungsfelder «B1 Lockere Bebauung Streusiedlung» und «B3 Leerstehende Ökonomiegebäude» geben Hinweise, welche den Erhalt der Siedlungsstruktur und der landschaftsprägenden Bauwerke unterstützen. Hier kann die erarbeitete Entscheidungshilfe dabei helfen, die richtige bauliche Strategie sowie eine angemessene Nutzungsstrategie für leerstehende Ökonomiegebäude zu finden. Über die formelle Verankerung des Inventars für landschaftsprägende Bauwerke kann zudem der Handlungsspielraum für diese Gebäude erhöht werden. Wichtig ist dabei, dass der erhöhte Handlungsspielraum mit entsprechenden Massnahmen zur Qualitätssicherung der baulichen Entwicklung gemäss B4 einhergeht.

Hinsichtlich der einzelnen Handlungsempfehlungen haben die Mitglieder der Begleitgruppe individuell Rückmeldung gegeben, ob und in welchem Zeitraum die Empfehlungen aus ihrer Sicht umgesetzt werden sollen und wer dafür zuständig, respektive zu beteiligen ist. Die Rückmeldungen wurden von der Hochschule Luzern gesammelt, zu einer gemeinsamen Position konsolidiert und mit der Begleitgruppe besprochen. Die nebenstehende Tabelle bildet das Ergebnis als kompakte Übersicht ab. Der Entscheid für die effektive Umsetzung der Handlungsempfehlungen obliegt nicht der Begleitgruppe. Bei den informellen Massnahmen sind dies die jeweils zuständigen Stellen gemäss Tabelle. Diese Massnahmen können im Austausch mit den weiteren Beteiligten direkt angegangen werden. Bei den formellen Massnahmen wird eine Verankerung in kommunalen und kantonalen Instrumenten vorgeschlagen, um die Verbindlichkeit, die Rechtsgleichheit sowie die Rechtssicherheit zu erhöhen. In der Regel sind dafür die kommunalen oder kantonalen Gremien der Politik zuständig. Die Position der Begleitgruppe geht als Empfehlung an die zuständigen Entscheidungsträger*innen. Da es bezüglich der Zuständigkeit im Gebiet der Grossteiler Ebene viele Schnittstellen zwischen Gemeinde und Kanton gibt, ist bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen ein enger Austausch wichtig. Eine direkte Zusammenarbeit ist insbesondere bei den Handlungsempfehlungen mit Bezug zum Inventar für landschaftsprägende Bauwerke notwendig.

S.58 Tabelle zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen

Legende Abkürzungen
GG: Gemeinde Giswil
ALU: Amt für Landwirtschaft und Umwelt
ARV: Amt für Raumentwicklung und Verkehr
FDA: Fachstelle Denkmalpflege und Archäologie
SP: Suisseplan
IGB: IG Baukultur

AWL: Amt für Wald und Landschaft
FG: Fachgremium
FP: Fachpersonen
GE: Grundeigentümer*innen
KO: Korporation
LW: Betroffene Landwirt*innen
OV: Obstverein
TO: Tourismus
ZV: Zivilschutz

Legende Umsetzung
kurzfristig: 2020
mittelfristig: 2021-2024
langfristig: nach 2024
ok: Umsetzung erfolgt bereits

Legende Art der Massnahme
formell: Um die Massnahme umzusetzen, ist ein politischer Prozess zur formellen Verankerung notwendig.
informell: Die Massnahme kann von der zuständigen Stelle direkt umgesetzt werden.

Streusiedlung Grossteiler Ebene

Gemeinde Giswil | Kanton Obwalden