

Wertvolle Kulturlandschaft Grossteiler Ebene

14

Ausgangslage:

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 Nichtbauggebiet. 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 Einwohner. 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 qualitativ 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 wurden im Projekt «Weiterentwicklung Streusiedlung Grossteiler Ebene» intensiv bearbeitet, 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. Das Projekt ermöglichte eine Auseinandersetzung und einen Austausch von Politik, Verwal-



tung, Bevölkerung und Fachpersonen. Das übergeordnete Ziel ist es, über konkrete Massnahmen eine qualitätsvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung der Streusiedlung Grossteiler Ebene zu fördern. Das Gebiet soll auch in 50 Jahren bei Bewohnern und Gästen ein Gefühl von Heimat, Wohlbefinden und Interesse auslösen.

Wie soll die qualitätsvolle und nachhaltige Entwicklung erreicht werden:

Bestehende Baugruppen sorgfältig weiterentwickeln

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

Abstände zwischen den Baugruppen-Clustern beibehalten

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

Gestaltungskriterien:

- Das Praxishandbuch zum Bauen ausserhalb der Bauzone des Kantons Obwalden enthält diverse Regeln für Wohnbauten hinsichtlich der äusseren Erscheinung und der Eingliederung in die Landschaft. Diese Kriterien gelten als Grundlage, um eine einheitlichere Gestaltung der Gebäude als bisher in der Grossteiler Ebene zu erreichen.

- Die Studie der Hochschule Luzern regt zusammen mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Verkehr an, weiterführende Empfehlungen im Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone aufzunehmen.

Umgang mit nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden und Ställen

- In der Grossteiler Ebene befinden sich sehr viele Gebäude, die nicht mehr gemäss ihrer ursprünglichen Verwendungsart genutzt werden. Grundsätzlich kann man diese Gebäude für stille Lager und Hobbytierhaltung weiter nutzen, sofern keine baulichen Anpassungen für die Umnutzung am Gebäude notwendig werden. Es dürfen auch keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Jede Umnutzung, auch ohne Änderung am Gebäude, ist bewilligungspflichtig.
- Wenn ein Ökonomiegebäude oder Stall unter Denkmalschutz steht, sind am Gebäude entsprechende Anpassungen und auch vielfältigere Nutzungen möglich. Damit soll das Interesse am Gebäude erhalten und der Unterhalt gesichert werden. Zurzeit sind nur wenige Objekte geschützt und im neuen Schutzplan wird auch nur ein weiterer Stall und ein Ökonomiegebäude zum Schutz empfohlen. Trotzdem gibt es einige Gebäude, die landschaftsprägend und wichtig für die gesamte Kulturlandschaft Grossteiler Ebene sind. Die Studie empfiehlt, diese Objekte zu definieren und mögliche Massnahmen für einen gesicherten Weiterbestand zu treffen.
- Um die Anzahl der Gebäude zu stabilisieren und den Charakter der Landschaft zu erhalten, sollen leerstehende Gebäude in schlechtem Zustand, welche nicht landschaftsprägend sind, zurückgebaut werden.

Umsetzung:

- Bis weiterführende Grundlagen zum Bauen in der Grossteiler Ebene sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzonen geschaffen sind, wird der Gemeinderat bei der Beurteilung der Baugesuche vertiefter als bisher auf die Eingliederung von Um- und Neubauten achten. Diese Beurteilung erfolgt auf den bestehenden Grundlagen wie dem Praxishandbuch des Kantons und dem Bau- und Zonenreglement.
- Weiter werden folgende Empfehlungen aus der Studie der Hochschule Luzern einbezogen, die innerhalb und ausserhalb der Bauzone zu berücksichtigen sind.
 - Offene Baustruktur
 - Fliessender Grünraum
 - Keine abrupten Wechsel in der Vegetation
 - Durchgehender Terrainverlauf ohne Aufschüttungen und Abgrabungen
- Der Gemeinderat empfiehlt bauwilligen Personen, frühzeitig (am besten von Beginn weg) den Kontakt zum Bauamt zu suchen, damit die Vorstellungen der Gemeinde in die Planung einbezogen werden können. So kann das Verfahren sowohl in zeitlicher auch als auch in finanzieller Hinsicht optimiert werden.

Der Gemeinderat freut sich, eine gut erhaltene Kulturlandschaft weiter entwickeln zu können, die Einheimische wie Gäste in gleichem Masse beeindruckt.

RENÉ KISER

LEITER BAU UND INFRASTRUKTUR