



GEMEINDE HASLIBERG / MEG BIDMI ÜBERBAUUNGSORDNUNG «HOTEL BIDMI» ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften (inkl. Richtprojekt)
- Zonenplanänderung Teilplan Wasserwendi
- Änderung Überbauungsplan «Schneesportgebiet Hasliberg»

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Mitwirkung
Oktober 2026

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Miteigentümerschaft (MEG) Bidmi Parz. Nr. 566
p.A. Alfred Abplanalp
Latthag 8
3860 Meiringen

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Fadenstrasse 20, 6020 Emmenbrücke
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Noemi Häussler, Raumplanerin BSc
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH FSU

Abbildung Titelseite:

Visualisierung Präsentation Schlussworkshop,
Ruch Architekten, 5. November 2025

Datei: 08591_EB_261023_MW.indd\nh, bm

INHALT

1.	EINLEITUNG	6
1.1	Vorhaben und Vorgeschichte	6
1.2	Ziele der Planung	6
1.3	Planungsperimeter	7
2.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Übergeordnete Vorgaben Region und Kanton	8
2.2	Bau- und planungsrechtliche Ausgangslage der Gemeinde	11
3.	ERSCHLIESSUNGS- UND PARKIERUNGSKONZEPT	14
4.	RICHTPROJEKT	15
4.1	Verfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV	15
4.2	Beschreibung Richtprojekt	16
5.	PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG	19
5.1	Überbauungsordnung (UeO)	19
5.2	Zonenplanänderung Teilplan Wasserwendi	22
5.3	Änderung Überbauungsplan «Schneesportgebiet Hasliberg»	23
5.4	Verträge und Dienstbarkeiten	24
5.5	Mehrwertabschöpfung	24
6.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	25
6.1	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	25
6.2	Ortsbild- und Landschaftsbild	25
6.3	Gewässerraum	26
6.4	Grundwasser	27
6.5	Kulturland	27
6.6	Erschliessung und Mobilität	28
6.7	Nicht betroffene Themenbereiche	29
7.	STANDORT- UND INTERESSENABWÄGUNG	30
8.	VERFAHREN UND ORGANISATION	31
8.1	Organisation und Zuständigkeiten	31
8.2	Ablauf der Planung	31
8.3	Öffentliche Mitwirkung	31
8.4	Kantonale Vorprüfung	31
8.5	Öffentliche Auflage	32
8.6	Beschlussfassung und Genehmigung	32

ANHANG	33
Anhang 1	Auszug aus Massnahmen zum Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland Ost 2021 33
Anhang 2	Auszug aus Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland Ost 2021, Anpassung im gemischt geringfügigen Verfahren/Anpassung im geringfügigen Verfahren vom August 2023 36
Anhang 3	Auszug RGSK 2025, Aktualisierung Massnahmenblatt 37
BEILAGEN	42
Beilage 1	Programm Workshopverfahren
Beilage 2	Schlussbericht Workshopverfahren
Beilage 3	Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland Ost 2021, Anpassung im gemischt geringfügigen Verfahren/Anpassung im geringfügigen Verfahren vom August 2023
Beilage 4	Auszug Regionales Tourismusentwicklungskonzept RTEK Oberland-Ost, Massnahmen, Stand 2014

1. EINLEITUNG

1.1 Vorhaben und Vorgeschichte

Vorhaben	<p>Die Miteigentümerschaft (MEG) Bidmi, nachfolgend Grundeigentümerschaft genannt, der Parzelle Nr. 566 beabsichtigt ein Hotel mit Restaurant und grosszügigen Hotelzimmern sowie eine Wellnessanlage zu realisieren.</p> <p>Geplant ist die Schaffung eines attraktiven ganzjährigen Beherbergungsangebots mit Bezug zum Tourismusgebiet. Konkreter ist die Realisierung eines klassischen Hybridhotels mit Restaurant, Bar und Wellnessanlage sowie ergänzenden Nutzungen wie etwa einem Skiverleih vorgesehen. In Anbetracht der guten Lage sollen attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen werden, welche Synergien mit dem vorhandenen Bidmisee schaffen und die angrenzende Skipiste berücksichtigen.</p>
Planerische Vorgeschichte	<p>Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hasliberg (2007–2010) beantragte die Grundeigentümerschaft, deren Parzelle Nr. 566 im Gebiet «Bidmi» der Tourismuszone zuzuweisen. Die entsprechende Einzonung wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht genehmigt, insbesondere bedingt durch die ungenügende ÖV-Erschliessung. In der Folge wurde das Vorhaben – namentlich die «Tourismuszone Bidmi Sektor D» – in das Regionale Tourismusentwicklungskonzept (RTEK) Oberland-Ost aufgenommen und im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland-Ost (RGSK) mit dem Koordinationsstand «Zwischenergebnis» eingetragen. Weiter wurde inzwischen ein Teil der Parzelle Nr. 566 als Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont, abparzelliert und an die Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG (BMH) verkauft. Auf dem entsprechenden Grundstück (Parz. Nr. 2744) wurde ein Spielplatz realisiert.</p>
Hotelprojekt Bidmi	<p>Nachdem die ÖV-Erschliessung im Gebiet Bidmi geklärt und die Tourismuszone Bidmi Sektor D im RGSK mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» eingetragen werden konnte, hat die Grundeigentümerschaft vorgesehen, das Projekt zur touristischen Weiterentwicklung der Parzelle Nr. 566 wieder zu aktivieren. Dieses Vorhaben wurde von der Gemeinde Hasliberg, der Regionalkonferenz Oberland-Ost (RKOÖ) und der Bergbahnen Meiringen-Hasliberg (BMH) begrüsst.</p>
Workshopverfahren 2024/2025	<p>Gemäss RGSK-Massnahmenblatt zur Tourismuszone Bidmi Sektor D besteht der erste Schritt zur Entwicklung des Hotelprojekts darin, dass ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Projektentwicklung durchgeführt werden soll. Mit dem Workshopverfahren nach Bestimmungen gemäss Art. 99a BauV, welches zwischen Juli 2024 und November 2025 stattfand, wurde das Kriterium erfüllt (vgl. Kap. 2.1.2 und 4).</p>

1.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde Hasliberg verfolgt zusammen mit der Projektträgerschaft das Ziel, mit dem neuen Hotel eine zeitgemässe touristische (Weiter-)Entwicklung des Gebiets Bidmi zu erreichen. Dazu wurden die Grundlagen in den regionalen Planungen gelegt (RGSK 2021 bzw. 2025, vgl. Kap. 2.1), die verträgliche Erschliessung vertraglich sichergestellt (vgl. Kap. 3) und das Richtprojekt für das Hotelgebäude in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet (vgl. Kap. 4).

Mit der vorliegenden Planung soll ausgehend von den umliegenden Tourismuszoneneine Überbauungsordnung (UeO) für ein Hotel mit Restaurant und den zugehörigen Anlagen geschaffen werden. Diese bildet die Grundlage für die Realisierung des Vorhabens.

1.3 Planungssperimeter

Die Parzelle Nr. 566 befindet sich im touristisch intensiv genutzten Gebiet «Bidmi» auf dem Hasliberg. Dieses liegt auf einem Hochplateau auf ca. 1'420 m ü. M. und ist Umstiegs-knoten und Ausgangspunkt für verschiedene Freizeit- und Sportaktivitäten.



Abb. 1 Planungsperimeter (rot gestrichelt) und Betrachtungsperimeter (weiss gestrichelt).

Im Winter wird die Bidmi als Kinderskischulgebiet genutzt. Im Sommer sind der direkt am landschaftlich prägenden Bidmissee gelegene Kinderspielplatz mit Grillstelle sowie die Themenwege «Muggenstutz» und der «Kugelweg» die Hauptattraktionen.



Abb. 2 Freizeitkarte Sommeraktivitäten (Bergbahnen Meiringen-Hasliberg).

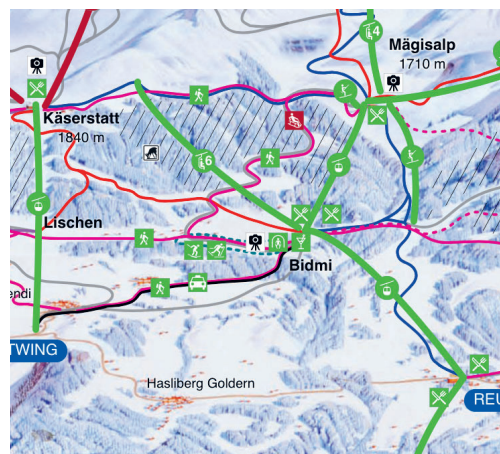


Abb. 3 Freizeitkarte Winteraktivitäten (Bergbahnen Meiringen-Hasliberg).

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ursprünglich war für die planungsrechtliche Sicherung eine Einzonung in die Tourismuszone mit der neuen Festlegung eines Sektors D vorgesehen. Im Verlaufe des Workshopverfahrens zeigte sich jedoch, dass für eine angemessene Qualitätssicherung des Hotelbauprojekts eine detailliertere Festlegung der baulichen und gestalterischen Merkmale notwendig ist. In der Folge wurde die Erarbeitung einer neuen Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG angestrebt.

2.1 Übergeordnete Vorgaben Region und Kanton

2.1.1 Kantonaler Richtplan

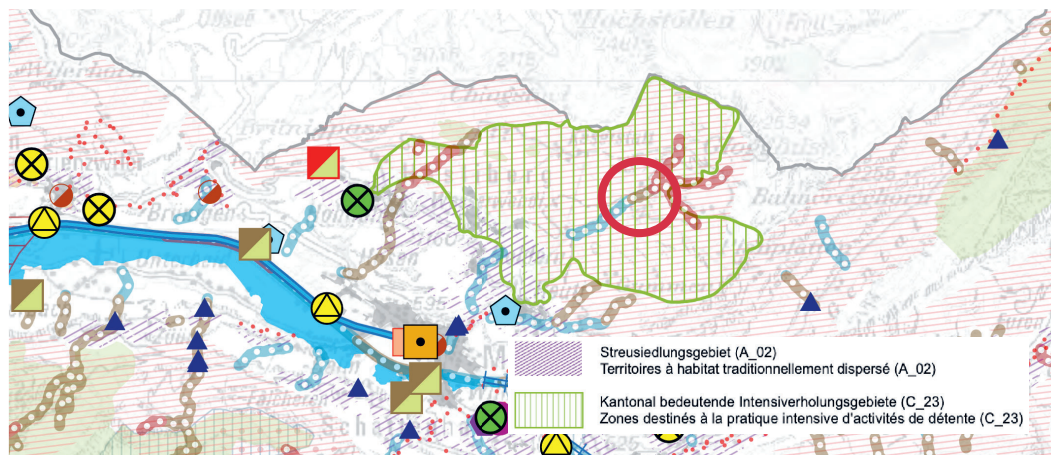


Abb. 4 Auszug aus dem kantonalen Richtplan mit Lokalisierung Bidmi in rotem Kreis (AGR, 2026).

Für den Planungssperimeter auf der Bidmialp resultieren aus dem kantonalen Richtplan nachfolgende Rahmenbedingungen:

Massnahmenblatt
C_23

Touristische Entwicklung räumlich steuern

Mit dem Massnahmenblatt C_23 werden Rahmenbedingungen und Massnahmen festgelegt, welche eine nachhaltige touristische Entwicklung verfolgen. Der Planungssperimeter liegt innerhalb des Intensiverholungsgebiet Nr. 17 «Hasliberg» gemäss kantonalem Massnahmenblatt C_23 ist jedoch zurzeit nicht Teil der Bauzone. Für die Einzonung und die anschliessende Hotelbebauung werden die Rahmenbedingungen gemäss Massnahmenblatt C_23 und Arbeitshilfe zu touristische Nutzungen in der Nutzungsplanung wie folgt zusammengefasst.

Grundsätze touristische Entwicklung

Für die touristische Entwicklung sind in Bezug auf das Hotelprojekt Bidmi nachfolgende kantonale Grundsätze gemäss Massnahmenblatt zu berücksichtigen:

- Die touristische Entwicklung eines Raums orientiert sich an den natürlichen Voraussetzungen und seinen besonderen Stärken. Sie setzt eine angemessene Erschliessung voraus, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr. Sie nimmt Rücksicht auf bestehende Qualitäten von Siedlung und Landschaft.
- Die touristische Siedlungsentwicklung erfolgt in den Bauzonen, schwerpunktmässig in den touristischen Kernorten.
- Neue, an einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesene Bauten und Anlagen mit hohem Besucheraufkommen werden in den kantonal bedeutenden Intensiverholungsgebieten konzentriert. Innerhalb der Intensiverholungsgebiete benötigen die Neutrassierung mit gleichem Ausgangs- und Endpunkt und der massvolle Ausbau keine weitere Abstimmung im kantonalen Richtplan, sofern damit nicht bedeutende kantonale oder nationale Interessen stärker betroffen werden.

Schaffung von speziellen Nutzungszonen für touristische Nutzungen

Die Schaffung von speziellen Nutzungszonen für touristische Nutzungen ausserhalb der Bauzonen ist nur insoweit zulässig, als Bestimmungen der Raumplanungs- und Umweltgesetzgebung eingehalten werden. Dabei ist eine umfassende Interessenabwägung der betroffenen Interessen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit vorzunehmen. In dieser sind nebst spezifischen örtlichen Anforderungen immer auch folgende grundsätzlichen Aspekte zu beachten:

- Standortgebundenheit:
Das zentrale Ziel der Raumplanungsgesetzgebung, «dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird», muss gewahrt werden. Eine zentrale Voraussetzung für Nutzungszonen für touristische Nutzungen ausserhalb der Bauzonen ist deshalb ein nachvollziehbarer sachlicher Bedarf, das Vorhaben ausserhalb des Siedlungsgebiets zu realisieren.
- Konzentrationsprinzip:
Bauliche Nutzungen ausserhalb der Bauzone sind, wenn immer möglich, an geeigneten Orten zusammenzufassen. Wenn in einem Raum bereits touristische Kristallisationspunkte bestehen, sind neue Nutzungen bevorzugt an diese anzugliedern.
- Schonung der Landschaft:
Die Landschaft ist zu schonen. Bauten und Anlagen sind auf ein Minimum zu beschränken und haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Auf besondere Werte von Natur und Landschaft ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Die Nachweise der erfolgten räumlichen Abstimmung des Planungsgegenstands werden mit dem Bericht nach Art. 47 PRV erbracht (vgl. Kap. 6). Der Bericht zeigt auf, wie die Planung die raumplanerischen Interessen und insbesondere auch die Vorgaben im Bereich Umwelt- und Naturschutz erfüllt und wie die in der regionalen und kantonalen Planung aufgeführten Fragen gelöst werden.

2.1.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

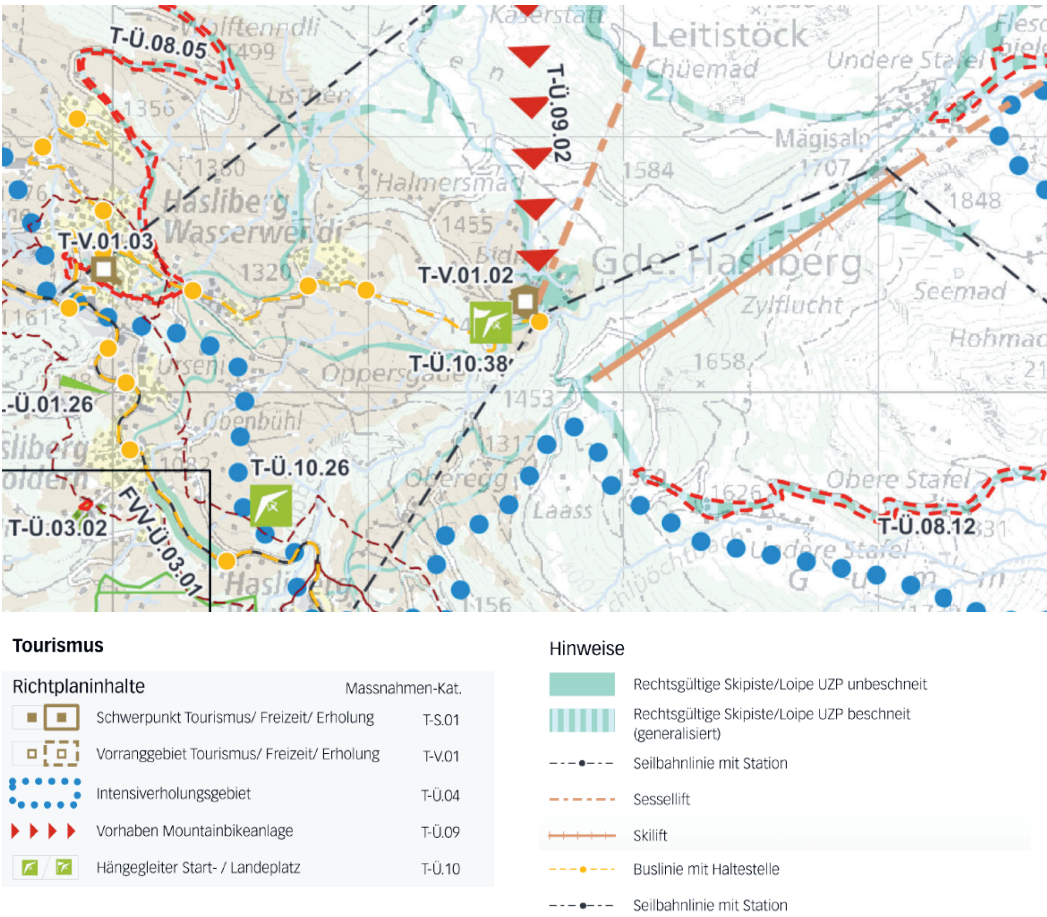


Abb. 5 Ausschnitt aus der RGSK Richtplankarte 2025 (Regionalkonferenz Oberland-Ost, Stand Anhörung zur Genehmigung, Februar 2026).

RGSK 2021

Im RGSK OO 4. Generation (2021) wurde die Massnahme für die Entwicklung der «Bidmi» im Koordinationsstand «Zwischenstand» aufgenommen (vgl. Anhang 1). Mit einer Änderung wurde dieser Koordinationsstand 2023 auf «Festsetzung» geändert (vgl. Anhang 2 und Beilage 3). Als nächster Schritt wurde ein qualitätssicherndes Verfahren und anschliessend die Schaffung der baurechtlichen, grundeigentümerverbindlichen Voraussetzungen auf kommunaler Ebene angemerkt.

Das vorgeschriebene qualitätssichernde Verfahren ist mit dem Workshopverfahren erfolgt. Die vorgeschriebene Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen auf kommunaler Ebene wird durch die neue Überbauungsordnung und Zonenplanänderung geschaffen.

RGSK 2025

Gemäss revidiertem Richtplan 2025 ist die Entwicklung der Bidmialp unter der Massnahme «Resort-Projekte (Vorranggebiete Siedlungserweiterung Tourismus)», OO.T-V.01.02 «Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D» für die Schaffung eines attraktiven Beherbergungsangebot mit Bezug zum Tourismusgebiet vorgesehen (vgl. Anhang 3).

Der Bidmisee und die angrenzende Skipiste sind als Teil des Betrachtungsperimeters in der Planung zu beachten. Für die planungsrechtliche Sicherung wird der Zeithorizont 2027 angegeben. Die Massnahme wird mit der RGSK-Umsetzungspriorität Nr. 1 im Zeitraum von 2025 bis 2031 angestrebt.

2.2 Bau- und planungsrechtliche Ausgangslage der Gemeinde

2.2.1 Baureglement

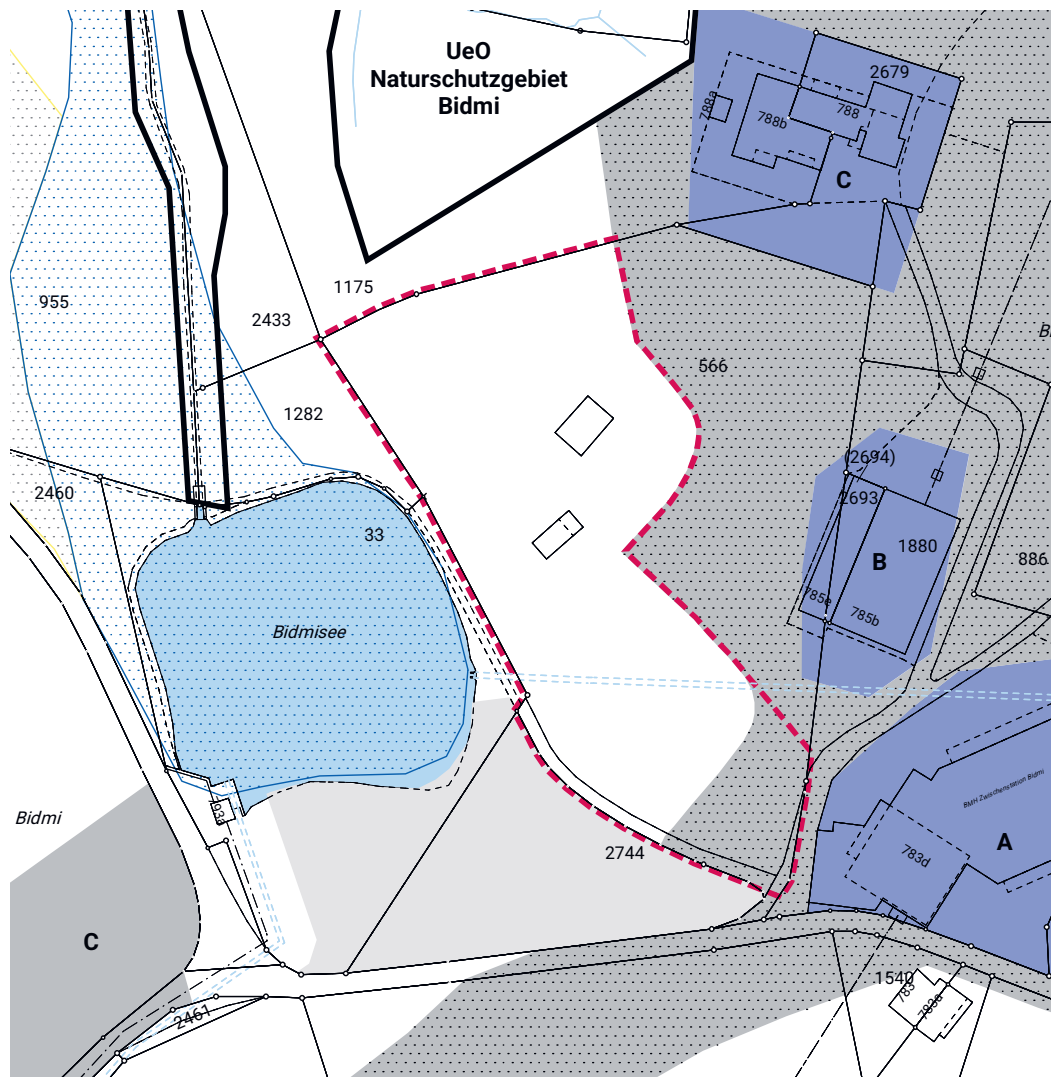
Unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Zonenzuweisung, der sensiblen Lage sowie der vorgesehenen Einzonung sind insbesondere die folgenden Baureglementsbestimmungen der Gemeinde Hasliberg von Relevanz:

- Art. 11 Abs. 3: Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes
- Art. 17: Gestaltungsfreiheit
- Art. 21: Bauabstände gegenüber der Landwirtschaftszone
- Art. 22 Abs. 1 und 2: Vorschriften für die Abstände von Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)
- Art. 36 Abs. 9: Erstwohnungsanteil in Hotel- und Tourismuszonen
- Art. 45: Tourismuszone (TZ)
- Anhang C2: Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN), ZöN Skipisten

Zonenplan Teilplan
Wasserwendi

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Hasliberg befindet sich der Perimeter auf Parzelle Nr. 566 in der Landwirtschaftszone und wird teilweise durch die Zone für öffentliche Nutzungen: «Skipisten, Loipen» (ZöN) überlagert. Die bestehende Grundbuchparzelle ist ausserdem Teil der Tourismuszonen B und C (Randbereiche).

In der näheren Umgebung der Parzelle Nr. 566 befinden sich die Tourismuszonen A, B und C, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen: «Spielplatz Bidmi» (ZSF ee), die Zone für öffentliche Nutzungen: «Garagierung Bergbahnen» (ZöN c) sowie die UeO «Gemeinde-Naturschutzgebiet Bidmi».



Legende

--- Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte der Zonenplanänderung

- Bauzonen**
- ZöN Zone für öffentliche Nutzungen
S: Skipisten, Loipen
 - bestehende Überbauungsordnung (UeO)
oder Überbauungsplan mit Sonderbau-
vorschriften (UeP mit SBV)
 - übrige Zonen**
 - LWZ Landwirtschaftszone

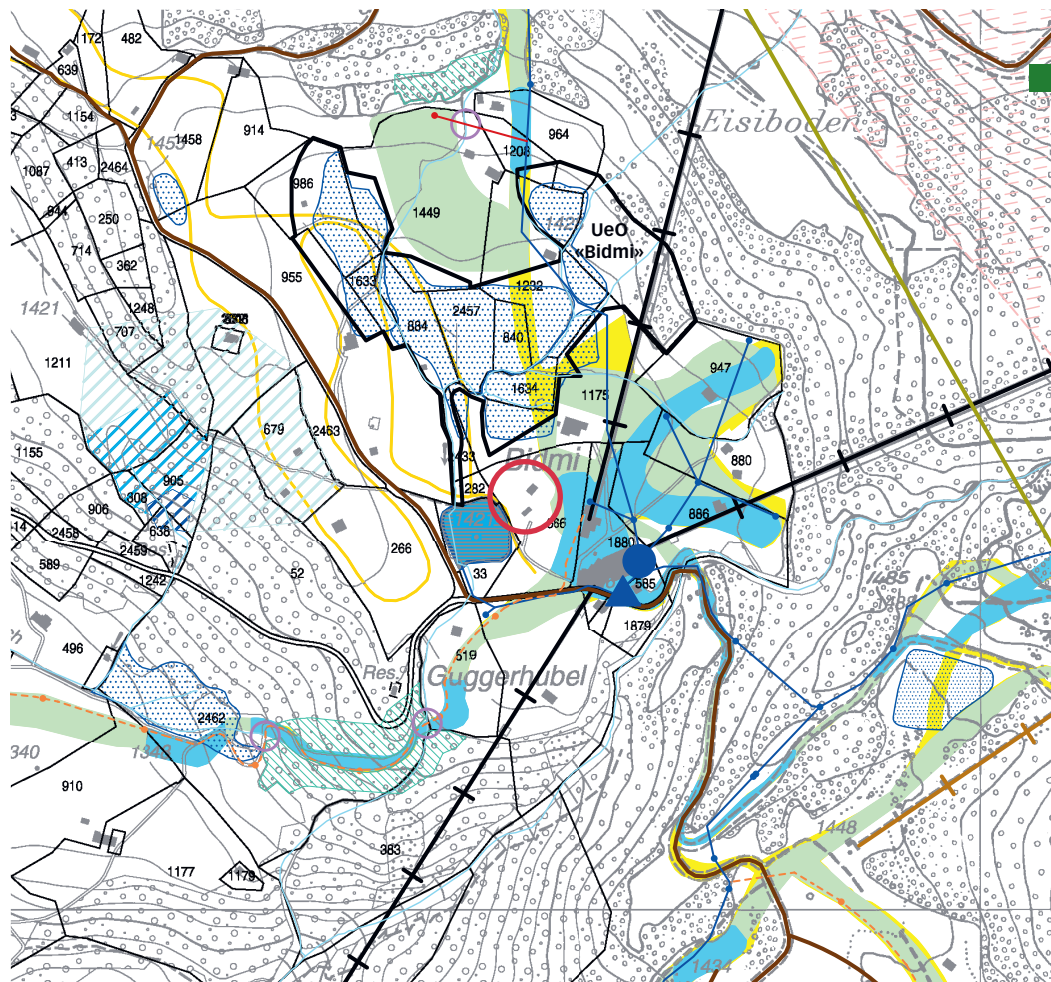
Hinweise der Zonenplanänderung

- Bauzonen**
- ZöN Zone für öffentliche Nutzungen
 - ZSF Zone für Sport und Freizeitanlagen
 - Tourismuszone
- Naturgefahren**
- mittlere/geringe Gefährdung
 - Gewässer offen/eingedolt

Abb. 6 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan Wasserwendi mit Perimeter rot gepunktet.

UeO Schneessportgebiet Hasliberg

Die Parzelle Nr. 566 befindet sich innerhalb der UeO «Schneessportgebiet Hasliberg». Die darin enthaltenen Skipisten und Beschneiungsflächen decken sich im Bereich der Parzelle Nr. 566 mit der im Zonenplan festgelegten Zone für öffentliche Nutzungen «Skipisten, Loipen» (ZÖN). Die UeO präzisiert, dass innerhalb der Skipisten und Beschneiungsflächen nichts unternommen werden darf, das den Schneessportbetrieb beeinträchtigen könnte. Ferner sind Bauten und Anlagen nicht zulässig, es sei denn, sie stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Skibetrieb und behindern diesen nicht (Art. 5 Abs. 2 UeV Schneessportgebiet). Des Weiteren ist innerhalb der Parzelle Nr. 566 eine «Leitung mit Zapfstelle (neu, ungefähre Lage)» festgelegt. Diese Leitung ist in ihrem Bestand geschützt (Art. 7 UeV Schneessportgebiet).



Legende

Inhalte

- Skipiste (bestehend)
- Winterwanderweg (bestehend)
- Langlaufloipe (bestehend)
- Beschneiungsfläche (bestehend)
- Beschneiungsfläche (neu)
- Leitung mit Zapfstelle (bestehend)
- Leitung mit Zapfstelle (neu, ungefähre Lage, koordiniertes Verfahren)

- Leitung mit Zapfstelle (neu, ungefähre Lage)
- Wasserfassung bestehend
- Pumpwerk (bestehend, ungefähre Lage)
- Speichersee (bestehend)

Hinweise

- Transportanlage (bestehend) (Skilift / Bahnen)
- Querung Fliessgewässer
- Grundwasserschutzzone (S1, S2, S3)
- Fliessgewässer
- Flachmoor (regional / lokal)
- Wildwechselkorridor
- Parzellen auf welchen Bauten/Anlagen näher als 30m vom Wald zu liegen kommen

- Wildschutzgebiet (bestehend)
- Trockenstandort (regional / lokal)
- Tafel Wald- und Wildschutzzone
- Überbauungsordnung

Abb. 7 Ausschnitt aus der UeO «Schneessportgebiet Hasliberg» mit Standort Hotel Bidmi (roter Kreis)

3. ERSCHLIESSUNGS- UND PARKIERUNGSKONZEPT

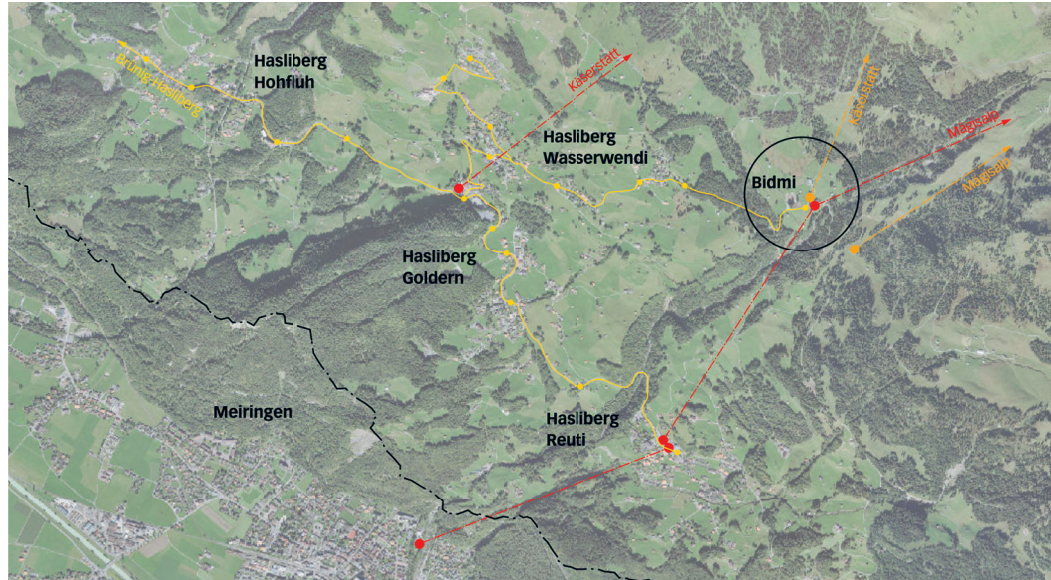


Abb. 8 Übersichtsplan ÖV-Erschliessung Gebiet Bidmi; gelb: Buslinie(n); rot: Seilbahn(en) orange: Sessellift(e) (eigene Darstellung).

ÖV-Erschliessung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Bidmi erfolgt in erster Linie über die Gondelbahn, welche ab 08.00 bis 17.00 Uhr zwischen den Stationen Hasliberg Reuti und Hasliberg Bidmi verkehrt. Die Station Reuti (Gondelbahn) wird mit der Buslinie 158 (Brünig Hasliberg, Bahnhof–Hasliberg Reuti, Dorf) im Stundentakt erschlossen. Dieses Angebot wird durch die Luftseilbahn ab Meiringen ergänzt, welche im 30-Minuten-Takt nach Hasliberg Reuti verkehrt. Ergänzend besteht ganzjährig das konzessionierte Taxi-Angebot (nachfolgend Taxi-Angebot).

Es sind keine öffentlichen Parkplätze bei der Mittelstation vorhanden. Das Gebiet Bidmi wird durch das ÖV-Angebot der Bergbahnen Meiringen–Hasliberg BMH erschlossen. Aktuell wird die Bidmi einerseits durch die Gondelbahn Reuti–Bidmi–Mägisalp und andererseits durch ein Taxi-Angebot ab der Talstation Twing erreicht. Diese Zubringer sind beide barrierefrei.

MIV-Erschliessung und Parkierung

Eine Parkierung und Erschliessung der Bidmi für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist nicht vorhanden (Fahrverbot) und nicht vorgesehen. Im Ortsteil Twing und Reuti sowie in Meiringen sind bestehende öffentliche Parkplätze vorhanden.

Die Zufahrt für die Anlieferung sowie eine Notfall- und Servicezufahrt für den Hotelbetrieb ist im Rahmen der UeO sichergestellt.

Erschliessung im Winter

Die Schneeräumung wird unverändert bis zur Wendemöglichkeit am Bidmissee sichergestellt.

Der flache Bereich der Zu- und Wegfahrt zum Hotel ist im Winter Teil des Mischnutzungsbereichs zwischen den verschiedenen Gebäuden auf der Bidmi mit Warte-, Begegnungs- und Erschliessungsfunktion für Fussgänger, Schlittler und Skifahrer sowie als Besammlungszone für Skischule, als Zugang zum Winterwanderweg, zum Spielplatz und zur Talstation Holzfluhlift. Ausserdem erfolgen die Rückgabe von Schlitten und der Zugang zu Langlaufloipe und Bärgbeizli über diese Fläche. Das Gepäck der Hotelgäste und die täglichen Frischwaren werden im Winter ab der Mittelstation Bidmi oder dem Wendepunkt des Häslitaxi mit Schlitten oder Schneemobil über diese Mischnutzungszone angeliefert. Der Schneesportbetrieb wird dadurch nicht eingeschränkt.

Erschliessungsvertrag

Um die Voraussetzungen für eine ausreichende ÖV-Erschliessung zu schaffen und damit eine «Festsetzung» der Tourismuszone Bidmi Sektor D im RGSK zu erreichen, wurde ein Erschliessungsvertrag zur Erschliessung der Tourismuszone Bidmi Sektor D (Hasliberg Gbbl. Nr. 566) zwischen der Grundeigentümerschaft und den BMH unterschreiben (vgl. auch Kap. 5.4). Dieser regelt unter anderem, dass die An- und Abreisemöglichkeit der Hotelgäste ausserhalb der Betriebszeiten der BMH über ein Hotel-Taxi sichergestellt wird.

4. RICHTPROJEKT

4.1 Verfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV

Die Erarbeitung des Richtprojekts fand im Rahmen eines «Workshopverfahren» mit einem Projektteam gemäss den Vorgaben von Art. 99a Abs. 2 BauV statt:

- lit. a: Das Büro Ruch Architekten, welches die erforderlichen Qualifikationen für das Workshopverfahren nach Art. 99a BauV erfüllt, wurde als Planungsteam mit der Ausarbeitung von Lösungsansätzen beauftragt.
- lit. b: Die Zusammensetzung der Fachmitglieder bestand mit Kurt Wyss als Fachexperte Architektur, Rita Wagner als Fachexpertin und David Gnehm als Fachexperte Landschaftsarchitektur aus mehrheitlich unabhängigen Fachleuten der für die Aufgabenstellung massgeblichen Fachgebiete.
- lit. c: Die Zusammensetzung der Sachmitglieder bestand mit Alfred Abplanalp als Vertretung der Miteigentümerschaft (MEG) und Adelheid Rubi Huber als Gemeindepräsidentin Hasliberg aus einer angemessenen Vertretung der auftraggebenden Stelle und der Standortgemeinde.
- lit. d: Mit dem Programm vom 28. Juni 2024, welches von den stimmberechtigten Fach- und Sachmitgliedern unterschrieben wurde, liegt ein für die Aufgabenstellung erforderliches Aufgaben- und Verfahrensprogramm vor. (vgl. Programm in der Beilage 1)
- lit. e: Im Rahmen des Workshops, welcher zwischen 2024 und 2025 stattfand, erfolgte ein Variantenstudium mit zu Beginn insgesamt fünf Bebauungsvarianten. In vier Workshops wurde die Bestvariante des Variantenfächers zu einem Richtprojekt entwickelt, welches sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und in punkto Konzept, Gestaltung und Materialisierung für alle beteiligten Fachexperten als stimmig erscheint. (vgl. Schlussbericht in der Beilage 2)
- lit. f: Die Erstellung einer vollständigen und nachvollziehbaren Dokumentation des Verfahrensablaufs ist durch das Programm vom 28. Juni 2024, den vier Workshops inklusive Protokoll sowie dem Schlussbericht vom 22. Dezember 2025 erfolgt. (vgl. Programm und Schlussbericht in der Beilage 1 + 2)
- lit. g: Im Schlussbericht vom 22. Dezember 2025 wurde mit den Kapiteln 2.4 «Weiteres Vorgehen» und 5. «Würdigung und Empfehlung des Begleitgremiums» der schriftlicher Auftrag zum weiteren Vorgehen festgehalten. (vgl. Schlussbericht in der Beilage 2)

4.2 Beschreibung Richtprojekt

Ortsbauliche Setzung und Einpassung

Die Bebauung umfasst ein zusammenhängendes Volumen, welches als vertikal gegliedertes Ensemble aus einem Haupttrakt und fünf Nebentrakten ausgebildet ist und das Thema der daneben stehenden Tannengruppe am See aufnimmt. Trotz seiner Grösse wirkt es durch die Segmentierung und vertikale Strukturierung orts- und landschaftsbildverträglich. Durch die Setzung und Gebäudeausrichtung nimmt der Neubau Rücksicht auf umliegende Gegebenheiten und Qualitäten, wie der bestehende Moränenrücken oder den Sichtbezug der Bestandsbauten in Richtung Engelhörner. Lange, monotone Fassadenfronten werden durch die geplante Holzfassade (Schindeln) vermieden und ermöglichen somit einen stärkeren Bezug zur alpinen Umgebung. Mit dieser vertikalen Strukturierung wird dem Baukörper eine angemessene Plastizität verliehen, wie dies die Visualisierungen in Abb. 10 und Abb. 11 als mögliche Gestaltungen aufzeigen. Diese Gestaltung wird im Zuge der weiteren Projektierung noch ausgearbeitet und mit den involvierten Fachpersonen geklärt.

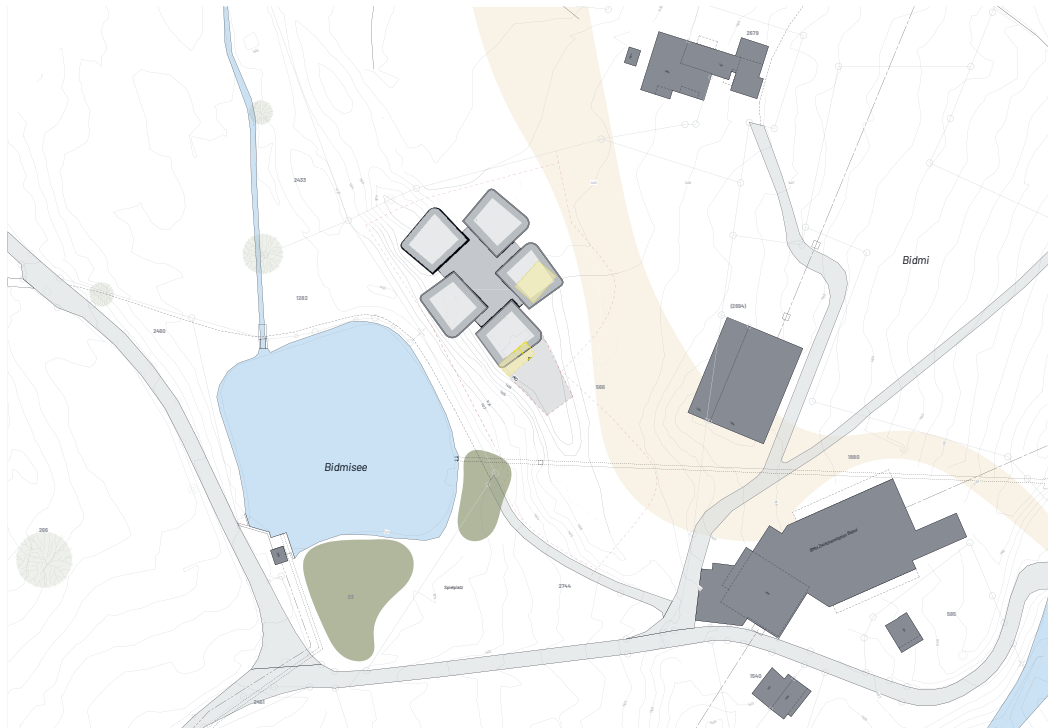


Abb. 9 Einordnung in die Umgebung (Ruch Architekten, Stand 2026)

Die Hotelbaute entwickelt eine unverwechselbare Gestalt, die sich klar auf diesen Ort bezieht und eine eigene Identität schafft. Dabei wird bewusst darauf verzichtet, die Proportionen der umliegenden Infrastrukturbauten zu übernehmen. Die fünf Einheiten mit je drei Hotelzimmern pro Geschoss reagieren sowohl im Grundriss wie in der Vertikalen auf die spezifischen Gegebenheiten. Allen Zimmern, mit Ausnahme des Zimmers über dem Haupteingang, werden Loggien vorgelagert.



Abb. 10 Visualisierung 1 «Stämme» aus Sicht vom See (Ruch Architekten, 2026). Mögliche Weiterentwicklungsvariante der Fassade gemäss dem Schlussbericht zum Workshopverfahren.



Abb. 11 Visualisierung 2 «Stämme» aus Sicht vom See (Ruch Architekten, 2026). Mögliche Weiterentwicklungsvariante der Fassade gemäss dem Schlussbericht zum Workshopverfahren.

Grundrisse

Im Gebäudeinneren entsteht durch die fünf Einheiten eine klare Gliederung und Strukturierung in kleinteilige Bereiche eine übersichtliche Erschliessung mit attraktiven Raumfolgen, guten Belichtungsverhältnissen und allseitig attraktiven Ausblicken. Pro Geschoss sind 15 Zimmer à je rund 34 m² vorgesehen, so dass insgesamt sind 75 Zimmer möglich sind. Das Treppenhaus befindet sich im Kern des Gebäudekonglomerats und ermöglicht eine effiziente Erschliessung.



Abb. 12 Grundriss Erd- und Regelgeschoss (Ruch Architekten, Stand 2026)

Raumprogramm

Das projektierte Gebäude umfasst im Eingangsgeschoss ca. 989 m² Geschossfläche (GF). Das darunter liegende Sockelgeschoss weist ebenfalls eine Fläche von ca. 989 m² GF auf, welche mit einer vollständig in das fertige Terrain eingefügten Erweiterung im Bereich unterhalb des Haupteingangs auf ca. 1'160 m² GF erweitert werden kann. Die Regelgeschosse mit den Hotelzimmern umfassen jeweils pro Geschoss ca. 811 m² GF (exkl. Balkone). Insgesamt gibt dies eine Gesamtfläche von ca. 6'200 m² GF. Der UeO-Perimeter fasst eine Fläche von ca. 4'570 m². Dies ergibt mit dem projektierten Sockel- und Erdgeschoss sowie fünf Regelgeschossen eine Geschossflächenziffer (GFZ) von ca. 1.36.

Aussenraumgestaltung

Der architektonische Bezug zur Tannengruppe am See soll auch durch zusätzliche Baumpflanzungen im Aussenraum unterstrichen werden. Das Gebäudekonglomerat wurde möglichst weit an die nordwestliche Perimetergrenze geschoben. Damit wird die Aussicht vom Skihäsiland durch weniger Baumasse verdeckt.

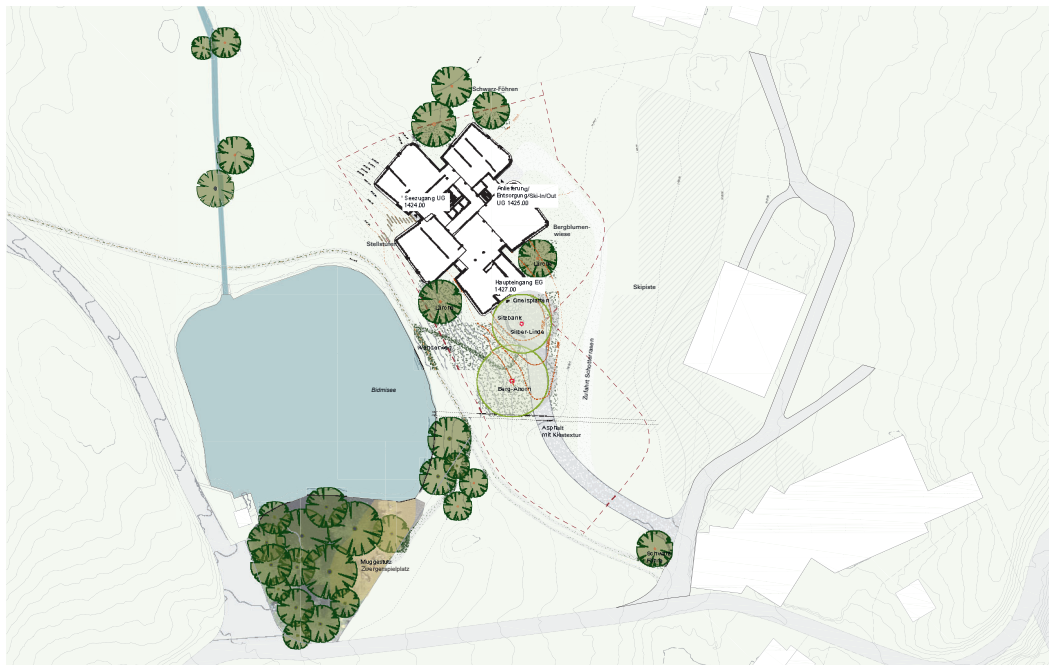


Abb. 13 Aussenraumkonzept (SKK Landschaftsarchitekten, Stand 2025) mit Projektierungsperimeter Workshopverfahren (braun-gestrichelt, klammert Skipiste aus)

Das Gebäudekonglomerat wird so auf die Moräne gesetzt, dass der variierende Terrainverlauf an der Fassade ablesbar bleibt. Der mittlere Gebäudeteil auf der Westseite ist ins zum Bidmi-See abfallende Gelände positioniert. Damit fügt sich das Gebäudekonglomerat als Teil der Moräne in die Landschaft ein.

Die Umgebung soll weitgehend belassen werden. Haupteingriff ist der Zugang von der Seilbahnstation zum Haupteingang auf der Südostseite, welcher zugleich als Anlieferung dient und einen befestigten Wende-/Stellplatz umfasst. Im Sockelgeschoss sind Ausgänge zur Seeseite und zur Skipiste auf Seite des Skihäsilands (Anlieferung, Ski-In/-Out) möglich.

5. PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

5.1 Überbauungsordnung (UeO)

Für das neue Hotel wird eine Überbauungsordnung erlassen, die aus einem Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften besteht. Den Vorschriften angehängt ist das Richtprojekt, welches Resultat des Workshopverfahrens ist und dessen konstituierenden Elemente in den Vorschriften eine verbindliche Wirkung erhalten.

5.1.1 Überbauungsplan (UeP)

Im Überbauungsplan (UeP) wird der Wirkungsbereich der UeO auf der Parzelle 566 dargestellt. Der Bereich schliesst an die Strasse Bidmi an und legt grundsätzlich Baubereiche, Aussenräume, Erschliessungsbereiche eigentümerverbindlich fest. Alle weiteren Elemente im Überbauungsplan werden hinweisend, ohne Verbindlichkeit, dargestellt.

5.1.2 Überbauungsvorschriften (UeV)

Art der Nutzung Der gesamte UeO-Perimeter ist für den Bau eines Hotelgebäudes und den damit verbundenen Nutzungen und Flächen gebäudeintern sowie im Aussenraum vorbehalten. Die Nutzungen und Räume im Hotelgebäude müssen auf einen ganzjährigen Betrieb ausgelegt werden.

Baubereiche Der Baubereich «Hotel» ist hauptsächlich für die Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotel- und Restaurantbetrieb vorbehalten. Nebst den Hotelzimmern sind auch Personalwohnungen vorzusehen. Die Form und Gestalt der Hotelbaute und somit auch die gebäudeinterne Nutzungsafteilung orientiert sich stark an das Richtprojekt.

Der Baubereich «Sockel» ist insbesondere für Lagerflächen, Entsorgung, Räume für die Gebäudetechnik und -unterhalt oder Abstellraum für Skis vorgesehen. Im Anschluss an den Aussenraum «Wellness/SPA» wird ein Teil des Sockelgeschosses für die Wellnessanlage vorgesehen.

Mass der Nutzung Das Mass der Bebauung wird über die Baubereiche «Hotel» und «Sockel» in Verbindung mit dem als richtungsweisender Anhang aufgenommenen Richtprojekt definiert. Der Baubereich ist so platziert, dass der Bauzonengrenzabstand von 3 m eingehalten wird. Innerhalb des Baubereichs «Hotel» ist ein Hotelgebäude mit maximal 7 Geschossen (inkl. Sockelgeschoss) zulässig. Das Höhenmass wurde im Rahmen des Workshopverfahrens untersucht, wobei die 7 Geschosse und die Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion von 1448.5 m ü. M. das Maximalmass darstellen. Als Referenzhöhe wird eine untere Kote festgelegt, welche ungefähr der Bodenplatte des Sockelgeschosses entspricht und tiefer als das bestehende Terrain liegt und entsprechend auch künftig das unterste Geschoss teilweise in das fertige Terrain eingebaut ist. Nach Süden kann der Sockel des Gebäudes erweitert werden, dieser Gebäudeteil darf im fertigen Terrain nicht in Erscheinung treten und ist auf die Höhe des Erdgeschossbodens beschränkt.

Basierend auf dem Richtprojekt werden die vorspringenden Gebäudeteile als 5 Nebentrakte definiert, welche mindestens 1.6 m vom Haupttrakt abgesetzt werden und jeweils maximal eine Breite von 14.0 m aufweisen dürfen. Dies wird mit einer schematischen Darstellung im Anhang der Überbauungsvorschriften geregelt.

Bei Einzonungen ist die Festlegungen einer minimalen Nutzungsdichte zwingend erforderlich (Kulturlandschutz). Diese wird auf Basis der Perimeterfläche und der Vorgabe nach Art. 11c Abs. 1 BauV (GFZo 0.5 für «zentrumnahe ländliche Gebiete») umgesetzt.

Gestaltungsgrundsätze	<p>Insgesamt sind die Bauten und Anlagen, Umgebung und Erschliessungsflächen, so auszugestalten, dass sie durch ihre Setzung, Aussenraumgliederung, Freiraumgestaltung Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung, Farbe sowie andere wichtige Elemente eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung ergeben.</p> <p>Das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsvorschriften ist massgebend für die Positionierung, Gliederung und die volumetrische Erscheinung des Baukörpers. Die Geländemodellierung sowie das äussere Erscheinungsbild von Fassaden und Dächern sind wegleitend. Damit werden die konstituierenden Elemente des Richtprojekts, welche sich aus dem Workshopverfahren herauskristallisiert haben, gesichert.</p>
Fassadengestaltung	<p>Die im Richtprojekt vorgeschlagene Holzfassade, insbesondere in den Obergeschossen, erweist sich im Rahmen des Workshopverfahrens als wichtiges Gestaltungselement. Eine vertikale Strukturierung durch filigrane Holzlisenen soll die volumetrische Segmentierung unterstützen und dem Volumen eine angemessene Plastizität verleihen.</p> <p>Die Fassadengestaltung und Materialisierung ist, insbesondere bei grossvolumigen Bauten, ein wesentliches Gestaltungselement zur Einpassung in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Folglich sollten diese keine stark glänzenden oder verspiegelten Materialien umfassen.</p>
Dachgestaltung	<p>Die Dachfläche hat als «fünfte Fassade» ebenfalls eine grosse Bedeutung hinsichtlich der gestalterischen Einpassung. Sie ist soweit möglich mit einer extensiven Begrünung in die Umgebung einzupassen und soll dabei einen harmonischen Anschluss an die Fassadenfläche bilden. In Anlehnung an die grossvolumigen Bauten der Mittelstation ist das Dach als Flachdach auszugestalten, wobei technisch bedingte Dachaufbauten in die Dachfläche integriert werden müssen und dabei das maximale Höhenmass von 1.2 m nicht überschreiten dürfen.</p>
Grundsätze Aussenraum	<p>Der Aussenraum umfasst die Fläche des Perimeters ausserhalb des Baubereichs «Hotel» und nimmt Bezug zu der Hotel- und Restaurantnutzung im Erd- und im Sockelgeschoss. Im Umfeld der Bidmialp, welche sich sowohl durch eine intakte Naturlandschaft als auch durch eine durchmischte Bebauungsstruktur auszeichnet, ist eine sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild notwendig.</p> <p>Für die Gestaltung der Aussenräume sowie für die Geländemodellierung ist das Richtprojekt massgebend. Mit dem Aussenraum wird das Ziel verfolgt, eine attraktive und naturnahe Gestaltung weiterzuführen, wobei u.a. durch standortheimische Pflanzen eine Verzahnung mit der umliegenden Landschaft ermöglicht werden soll. Die Versiegelung auf dem Areal soll auf ein Minimum beschränkt werden. In Bezug auf das Hotelgebäude wird gleichzeitig eine Gliederung der gebäudenahen Aussenräume angestrebt, die auf die verschiedenen Nutzungen innerhalb des Gebäudes reagiert wird.</p>
Aussenraum «Terrasse»	<p>Der Aussenraum «Terrasse» liegt auf der Seite des Haupteingangs. Er überlagert den Bereich UG, die Zufahrt Anlieferung, den Fussweg projektiert sowie die projektierten Einzelbäume. Der Aussenraum dient der Gestaltung des Haupteingangs zum Hotel. In diesem Zusammenhang soll er auch einen Terrassenbereich mit Aussensitzplätze, mobile Einrichtungen für den Sonnen- und Witterungsschutz sowie befestigte Flächen für die Gastronomienutzung ermöglichen.</p>
Aussenraum «Wellness/SPA»	<p>Der Aussenraum «Wellness/SPA» grenzt direkt an den Wellness-/SPA-Bereich im Sockel des Hotels an. Er dient der Aussenraumgestaltung im Zusammenhang mit der Wellness-/SPA-Nutzung und findet eine gestalterische Abgrenzung zu den weiteren Nutzungen oder öffentlichen Aufenthaltsbereichen.</p>

Aussenraum «Anlieferung»	Der Aussenraum «Anlieferung» befindet sich auf der Nordostseite des Hotelgebäudes und dient als Zugang in das Sockelgeschoss für die Anlieferung, Ski-In/Out und dergleichen. Die Gestaltung des Aussenraums soll sich auf die Anlieferung ausrichten und gleichzeitig Rücksicht auf die Skipiste im Winter nehmen. Im Sommer soll der Aussenraum die Anlieferungssituation gestalterisch in den Zwischenraum zwischen Mittelstation, Bärgeizli und Hotel eingliedern.
Bereich Zu-/Wegfahrt	<p>Der Bereich Zu-/Wegfahrt, welcher an die Bidmistrasse anschliesst, dient der Anlieferung, Notfall- und Service-Zufahrt. Für die Anlieferung und Notfallzufahrt (Feuerwehr, Sanität, etc.) ist mindestens eine befestigte Fahrbahnbreite von 3.5 m nachzuweisen. Im Winter werden das Gepäck der Hotelgäste und die täglichen Frischwaren ab der Mittelstation Bidmi oder dem Wendeplatz des Häslitaxi mit Schlitten oder Schneemobil angeliefert. Der Schneesportbetrieb wird dadurch nicht eingeschränkt.</p> <p>Für die Hotelgäste ist keine MIV-Zufahrt vorgesehen. Der vorhandene Erschliessungsvertrag vom 6. Februar 2023 soll schliesslich die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr über die Seilbahn, das Häslitaxi und das konzessionierte Taxi-Angebot sicherstellen (vgl. Kap. 3, 5.4 und 6.6).</p>
Parkierung MIV	Den Hotelgästen steht keine öffentliche oder hoteleigene Parkierung auf der Bidmialp zur Verfügung, sie benutzen öffentliche Parkplätze im Tal (vgl. Kap. 3, 5.4 und 6.6).
Bereich für ZöN	Die bisher im Zonenplan verankerte ZöN S für Skipisten und Loipen wird in die UeO übernommen. Hier gelten weiterhin die Bestimmungen der Überbauungsordnung «Schneesportgebiet Hasliberg» sowie des Gemeindebaureglements. Diese sichert im Winter den Mischnutzungsbereich zwischen den verschiedenen Gebäuden auf der Bidmi mit Warte-, Begegnungs- und Erschliessungsfunktion für Fussgänger, Schlittler und Skifahrer sowie als Besammlungszone für Skischule, als Zugang zum Winterwanderweg, zum Spielplatz und zur Talstation Holzfluhlift. Ausserdem erfolgen die Rückgabe von Schlitten und der Zugang zu Langlaufloipe und Bärgeizli über diese Fläche.
Bereich für Wanderweg	Am südlichen Rande des Areals verläuft ein Wanderweg, welcher als Hauptwanderroute mit dem Stand Festsetzung gemäss Sachplankarte Wanderroutennetz eingetragen ist. Um diese Route weiterhin zu sichern und dauerhaft offen zu halten, ist diese in der UeO als Bereich für Wanderweg festgelegt. Die weiteren arealinternen Wege sind in das Aussenraumkonzept zu integrieren und hinsichtlich einer maximalen Versickerungsfähigkeit soweit möglich unversiegelt zu gestalten.

5.2 Zonenplanänderung Teilplan Wasserwendi

Mit der neuen Überbauungsordnung ist der Zonenplan Teilplan Wasserwendi im Bereich «Bidmi» (bisheriger Zustand vgl. Abb. 6) mit dem Perimeter der Überbauungsordnung auf der Parzelle Nr. 566 zu ergänzen. Damit der Anschluss und die Zufahrt zum Hotelgebäude ab der Strasse Bidmi gewährleistet werden kann, schliesst der UeO-Perimeter bis an die Strasse Bidmi auf der Parzelle Nr. 1880 an. Die bisherige Festlegung ZöN S für Skipisten und Loipen auf der Teilfläche der Parzelle Nr. 566 wird neu als verbindliche Festlegung im Überbauungsplan integriert. Ergänzend dazu verweisen die Überbauungsvorschriften auf die Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde Hasliberg.

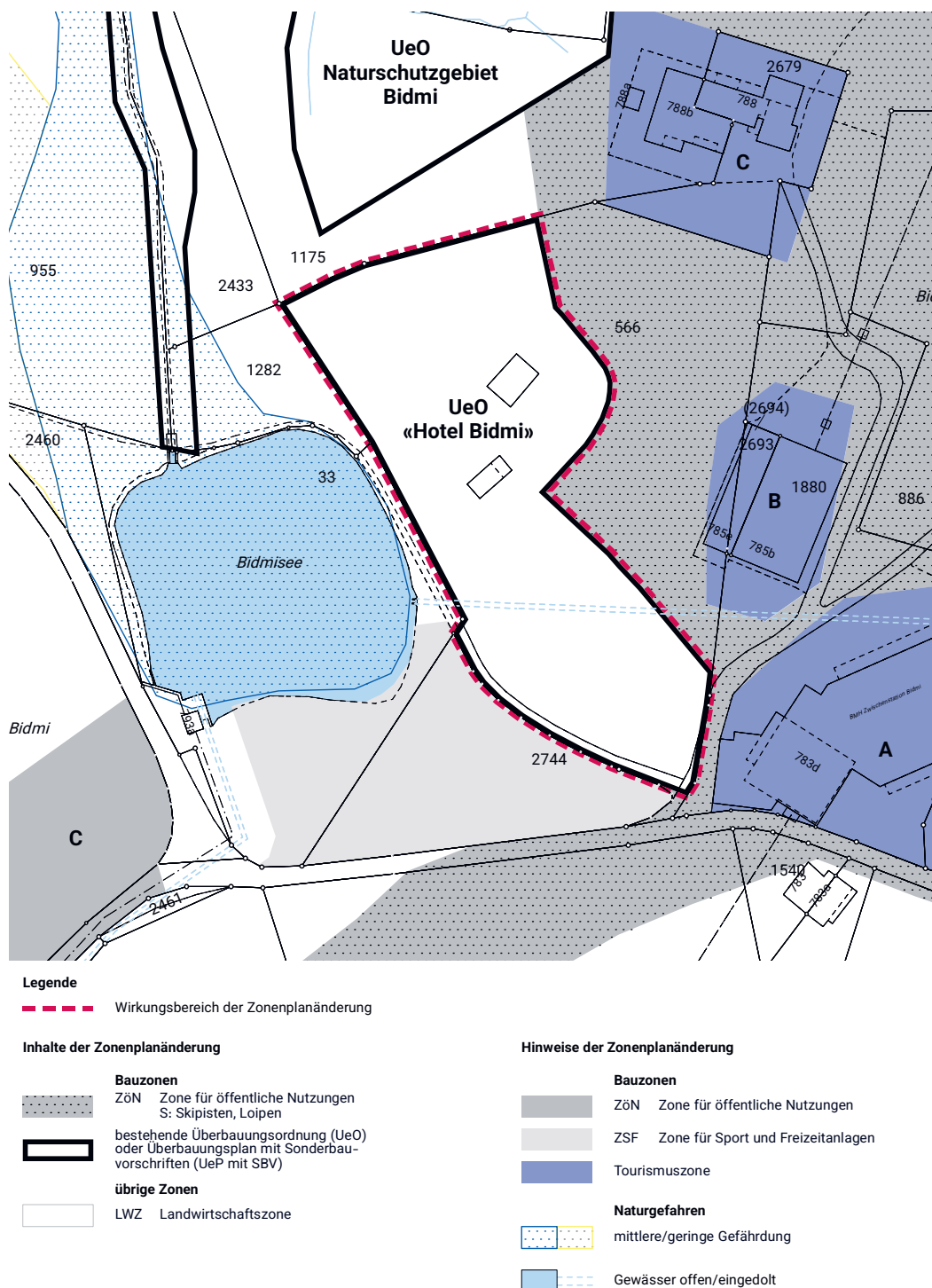


Abb. 14 Ausschnitt Zonenplanänderung Teilplan Wasserwend

5.3 Änderung Überbauungsplan «Schneesportgebiet Hasliberg»

Mit der neuen Überbauungsordnung UeO «Hotel Bidmi» wird im Überbauungsplan «Schneesportgebiet Hasliberg» im Bereich «Bidmi» auf der Parzelle Nr. 566 der Wirkungsbereich der neuen UeO als Hinweis dargestellt. Die überlagernden Festlegungen zum Schneesport bleiben unverändert. Es wird somit sichergestellt, dass die bestehenden Skipisten (insbesondere Talabfahrt und Zugang zum Häxenkessel) weiterhin durch diesen Bereich führen dürfen.

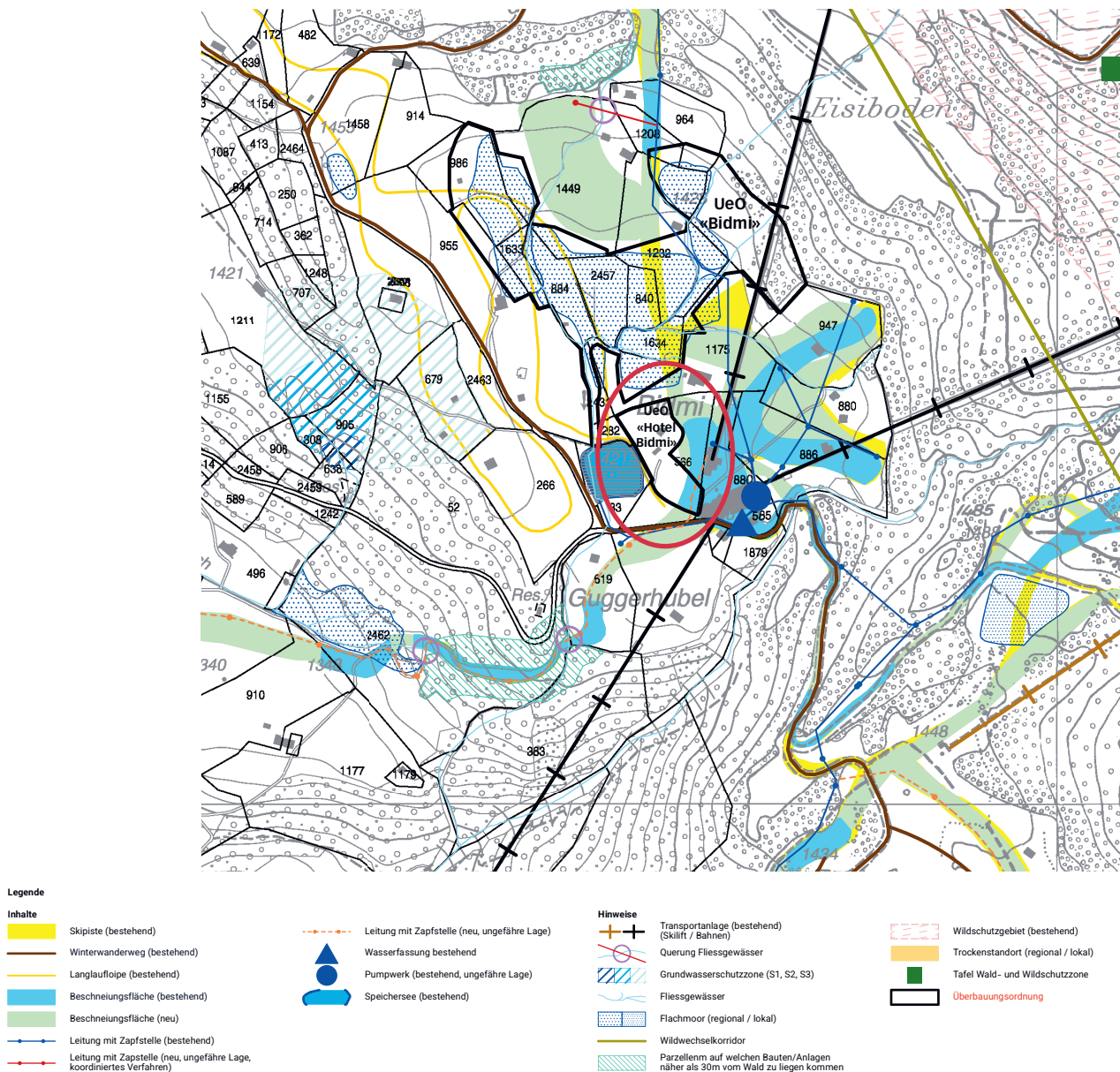


Abb. 15 Ausschnitt Änderung Überbauungsplan «Schneesportgebiet Hasliberg» mit Lage der UeO «Hotel Bidmi» (roter Kreis)

5.4 Verträge und Dienstbarkeiten

Erschliessungs-
vertrag

Mit dem vorhandenen Erschliessungsvertrag (unterzeichnet am 6. Februar 2023) wurden die Erschliessungsmöglichkeiten bzw. die Pflichten zwischen der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde Hasliberg und den Bergbahnen Meiringen–Hasliberg (BMH) privatrechtlich gesichert. Konkret wurden darin geregelt (vgl. auch Kapitel 3)

- Sicherstellung der Erschliessung durch das konzessionierte Taxi-Angebot ab Hasliberg Twing
- Aufrechterhaltung des Erschliessungsangebots via Seilbahn

5.5 Mehrwertabschöpfung

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung für das Hotel wird dieser Teil der Parzelle Nr. 566 eingezont. Für die Einzonung gilt Art. 1 Abs. 1 Bst. a des Reglements über die Mehrwertabgabe der Einwohnergemeinde Hasliberg (MWAR). Der Abgabesatz beträgt innerhalb der ersten fünf Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 30 Prozent des Planungsmehrwerts. Ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung beträgt der Abgabesatz 35 % des Mehrwerts und ab dem 11. Jahr 40 % des Mehrwerts.

Der Mehrwert wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage geschätzt und die Abschöpfung nach Rechtskraft der Umzonung durch den Gemeinderat verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe gemäss Art. 142c BauG durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder Veräusserung.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

6.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Die Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes werden, mit Ausnahme der Beanspruchung von Kulturland, eingehalten. Für die Beanspruchung von Kulturland wird ein Standortnachweis und eine Interessenabwägung erbracht (vgl. Kap. 7)

6.1.1 Kantonaler Richtplan

Die allgemeinen Vorgaben des Kantons gemäss Richtplanblatt C_23 werden eingehalten. Innerhalb des Intensiverholungsgebiet Nr. 17 «Hasliberg» liegend, stimmt die Realisierung einer Hotelbaute direkt neben der Seilbahn-Mittelstation mit den kantonalen Grundsätzen zur touristischen Entwicklung überein:

- Sie ist durch die Nähe der Mittelstation sowie durch die bestehenden Busverbindungen (vgl. Kap. 3) mit dem ÖV erschlossen
- Die neue eingezonte Bauzone schliesst an bestehende Bauzonen an und nimmt somit Rücksicht auf bestehende Qualitäten von Siedlung und Landschaft.

6.1.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025

Die Anforderungen gemäss Richtplan Massnahme Nr. T-V.01.02 «Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D» wird mit der Genehmigung der neuen UeO «Hotel Bidmi» und der Zonenplanänderung sowie Änderung UeO «Schneesportgebiet Hasliberg» erfüllt.

Der Bidmiser See und die angrenzende Skipiste sind als Teil des Betrachtungsperimeters in der Planung zu beachten. Für die planungsrechtliche Sicherung wird der Zeithorizont 2027 angegeben. Die Massnahme wird mit der RGSK-Umsetzungspriorität Nr. 1 im Zeitraum von 2025 bis 2031 angestrebt.

6.2 Ortsbild- und Landschaftsbild

Der Planungsperimeter ist weder von schützens- oder erhaltenswerten Kulturgütern betroffen noch tangiert oder beeinträchtigt er Naturwerte oder Landschaften, welche zu schonen sind.

Aus der Würdigung im Rahmen des Schlussberichts geht hervor:

«Der Ansatz, das Gebäude nach dem Prinzip einer Baumgruppe zu organisieren, bietet eine überzeugende Antwort auf die Massstäblichkeit und Sensibilität des Standorts. Die vertikale Akzentuierung verleiht dem Ensemble eine klar strukturierte Erscheinung und unterstützt die Einbindung in die vorhandene Landschaft. Die Setzung und Ausrichtung des Gebäudes reagieren selbstverständlich auf die Topografie, insbesondere auf die Moräne. Zudem bleiben wichtige Sichtbezüge von den Bestandesbauten – vor allem jene Richtung Engelhörner – erhalten. Das Volumen tritt in seiner Grösse und Höhe an diesem Ort markant in Erscheinung, wird jedoch durch die volumetrische Segmentierung verfeinert und als verträglich beurteilt. Die Gliederung in fünf Einheiten schafft ein Ensemble, das trotz des beträchtlichen Volumens gut in die Situation eingebunden wird. Lange, monotone Fassadenfronten werden vermieden und die vertikale Strukturierung verleiht dem Baukörper eine angemessene Plastizität.»

Insgesamt nimmt das Vorhaben durch die Weiterentwicklung im Rahmen des Workshopverfahrens eine Form und Gestalt an, mit welcher eine optimale Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

6.3 Gewässerraum

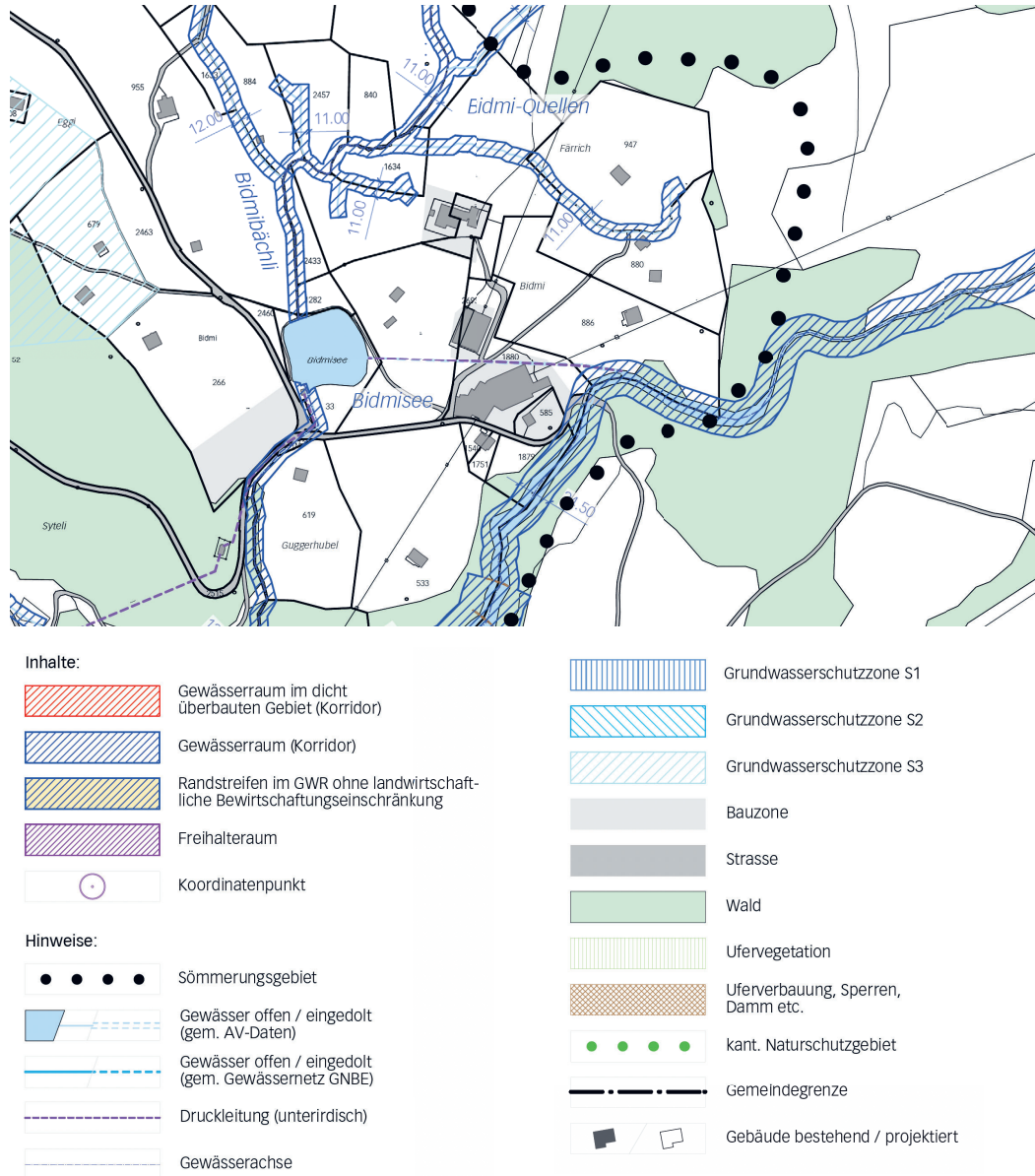


Abb. 16 Auszug aus dem Zonenplan Gewässerraum (Stand Einreichung zur Genehmigung 2025)

Die Gemeinde Hasliberg hat im Rahmen einer separaten Teilrevision (Stand Genehmigung 2025) die Gewässerräume für das gesamte Gemeindegebiet ausgeschieden. Die festgelegten Gewässerräume betreffen die Parzelle Nr. 566 nicht.

Bei der mitten durch die Parzelle verlaufenden Dolung handelt es sich um eine Druckleitung, für diese wurde nach Art. 41a Abs. 5 lit. c GschV auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet. Gleiches gilt für den angrenzenden Bidmiese, da dessen Wasserfläche kleiner als 0.5 ha ist.

6.4 Grundwasser

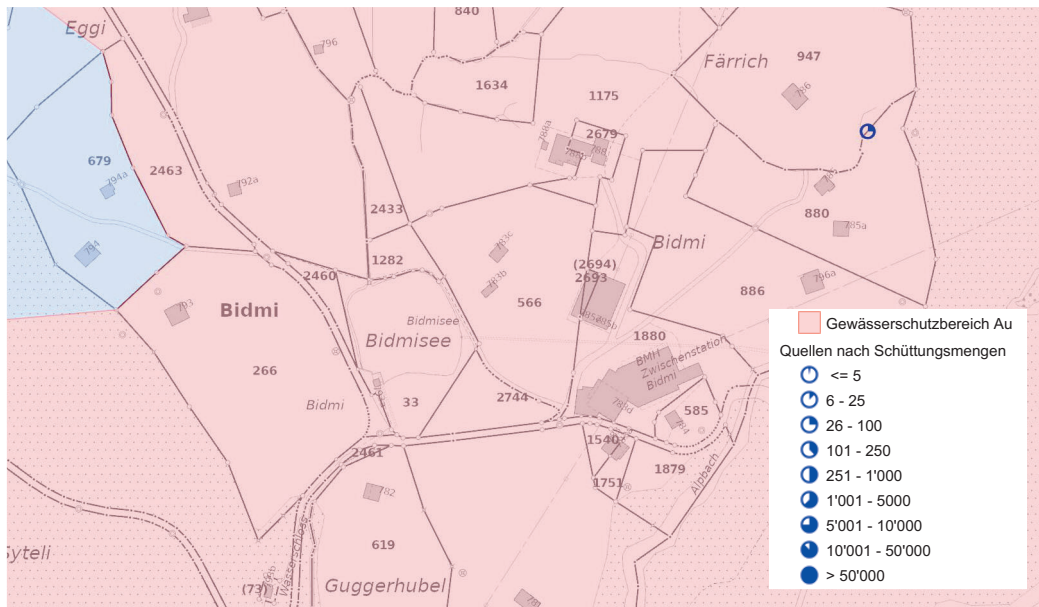


Abb. 17 Gewässerschutzkarte (Geoportal Kanton Bern)

Der gesamte Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u, welcher zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer dient. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde (Amt für Wasser und Abfall, AWA) kann Ausnahmegewilligungen erteilen.

6.5 Kulturland

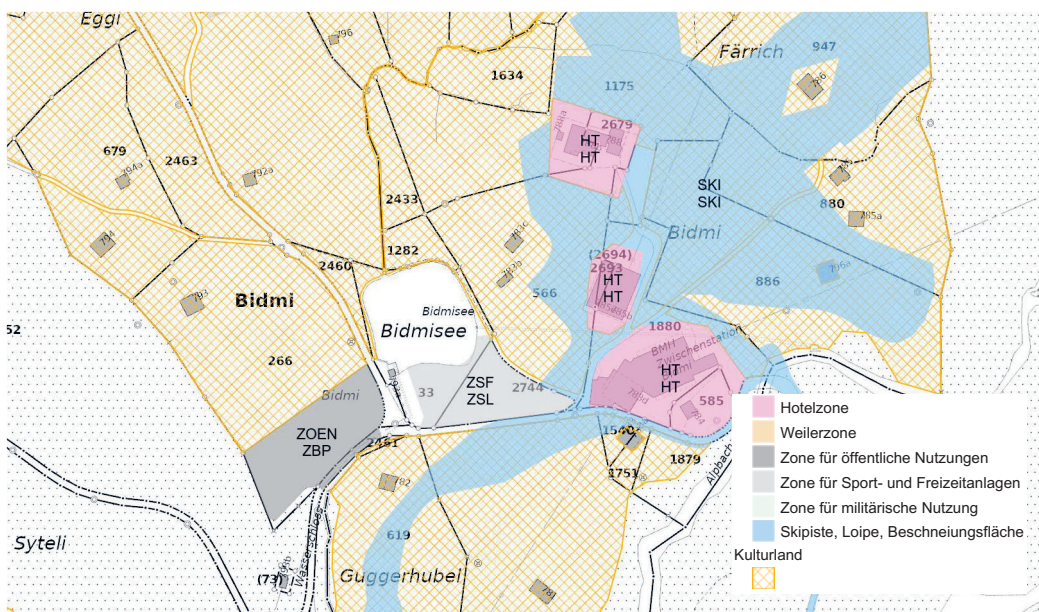


Abb. 18 Kulturlandkarte (Geoportal Kanton Bern)

Mit Ausnahme der bestehenden Zufahrtsstrasse sowie der rechtskräftigen Bauzone im Osten der Parzelle Nr. 566 (Tourismuszone B) gilt der gesamte Bearbeitungsperimeter als Kulturland. Fruchtfolgeflächen sind nicht betroffen.

Voraussetzungen für Beanspruchung von Kulturland

Die Beanspruchung von Kulturland ist an spezifische Voraussetzungen geknüpft. Nach Art. 8 Abs. 2 BauG handelt es sich um die folgenden:

- a) Es ist nachzuweisen, dass der verfolgte Zweck ohne die Beanspruchung von Kulturland nicht sinnvoll erreicht werden kann. Dies bedingt eine umfassende Interessenabwägung und die Prüfung von Alternativen (Standortnachweis).
- b) Es muss sichergestellt sein, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Die Kernelemente dieser optimalen Nutzung sind:
 - die kompakte bzw. flächensparende Anordnung,
 - die besonders hohe Nutzungsdichte,
 - die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Im nachfolgenden Kap. 7 wird näher auf die Voraussetzungen eingegangen und die entsprechenden Nachweise werden dargelegt.

Die Fläche, welche neu eingezont wird und als Perimeter der Überbauungsordnung «Hotel Bidmi» gilt, ist vollständig Kulturlandfläche.

Für die Beanspruchung dieser Kulturlandfläche wurden die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 2 BauG erfüllt. Die entsprechenden Nachweise und Erläuterungen werden im nachfolgenden Kap. 7 näher beschrieben.

6.6 Erschliessung und Mobilität

Das Projekt Hotel Bidmi befindet sich auf der Bidmialp, welche durch einen Wanderweg und die Mittelstation der Seilbahnlinie Reuti–Mägisalp erschlossen wird (vgl. Kap. 3 und 5.4). Gemäss Vorgaben in Art. 52 der kantonalen Bauverordnung (BauV) müssten für die Hotelnutzung bei einer Geschossfläche ca. 6'200 m² (Stand Richtprojekt, vgl. Kap. 4.2) zwischen 117 und 165 Parkplätze (Bandbreite für sog. «grosse Vorhaben» ausserhalb der Agglomerationen, Art. 53 BauV) zur Verfügung gestellt werden.

Im Fall des Hotelprojekts auf der Bidmi lässt sich dieser Bedarf am Standort nicht realisieren und es würde mit den neu geschaffenen Parkplätzen ein erheblicher Mehrverkehr entstehen, welcher die bestehende MIV-Erschliessung über die Bidmistrasse deutlich überlasten würde. In der Folge wird von einer öffentlichen MIV-Erschliessung via Bidmistrasse vollständig abgesehen. Ein entsprechendes Fahrverbot ist bereits vorhanden.

Die Hotelgäste reisen grundsätzlich über die Seilbahnverbindung Reuti–Bidmi an. Ergänzend dazu soll gemäss Erschliessungsvertrag ausserhalb der Seilbahn-Betriebszeiten ein konzessionsiertes Taxi-Angebot ab Hasliberg Twing zur Verfügung gestellt werden.

6.7 Nicht betroffene Themenbereiche

Für die Überbauungsordnung auf der Parzelle Nr. 566 sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen (Liste nicht abschliessend):

Themenbereich	Kommentar
ISOS	Kein Eintrag im Planungssperimeter vorhanden
Bauinventar	Kein Eintrag im Planungssperimeter vorhanden
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Landschaftsschutzgebiete / -schongebiete	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Trockenwiesen-/weiden von nationaler Bedeutung	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Auengebiete von nationaler Bedeutung	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Hoch-/Flachmoore von nationaler Bedeutung	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Wildtierkorridore und Wildruhezone	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Archäologie	Kein Eintrag im Planungssperimeter vorhanden
Wald	Keine Überschneidung mit dem Planungssperimeter
Belastete Standorte	Kein Eintrag im Planungssperimeter vorhanden
Störfall	Perimeter nicht betroffen
Nicht ionisierende Strahlung	Perimeter nicht betroffen

7. STANDORT- UND INTERESSENABWÄGUNG

Nachfolgend sind die Abwägungen und Nachweise zusammengestellt, welche sich sowohl durch die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zur touristischen Entwicklung (Massnahmenblatt C_23) als auch aus den planerischen Voraussetzungen für die Beanspruchung von Kulturland (vgl. Art. 8 Abs. 2 BauG) ergeben.

Standortgebundenheit und -nachweis	Für das Hotelprojekt liegt eine positive Standortgebundenheit ¹ vor. Mit der Schaffung der Tourismuszonen D und dem Erlass der Überbauungsordnung «Hotel Bidmi» wird im Anschluss an die bestehenden Tourismuszonen A–C der touristisch genutzte Standort auf der Bidmialp weiterentwickelt. Ebenso spricht für den Standort auf der Bidmi der Eintrag im RGSK 2025, welcher an diesem Standort die «Schaffung eines attraktiven Beherbergungsangebots mit Bezug zum Tourismusgebiet» vorsieht.
Konzentrationsprinzip und kompakte Anordnung	Das in Kap. 4 vorgestellte Projekt wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahren erarbeitet. Das Projekt umfasst ein kompaktes Neubauprojekt für eine Hotelüberbauung in unmittelbarer Nähe zur Mittelstation Bidmi. Die Einzonungsfläche schliesst an bestehende Tourismuszonen sowie an eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen an.
Hohe Nutzungsdichte	Geplant ist ein 7-geschossiges zusammenhängendes Volumen, welches als gegliedertes Ensemble aus einem Haupttrakt und fünf Nebentrakten besteht. Im Gebäude sind 75 Hotelzimmer projektiert. Im Untergeschoss ist ein Wellness- und SPA-Bereich und im Erdgeschoss sind ein Restaurant und eine Bar geplant. Der Wirkungsbereich des UeO-Perimeters (4'570 m ²) ist als anrechenbare Grundstücksfläche massgebend. Die projektierte Geschossfläche beträgt ca. 6'200 m ² . Dies ergibt eine Geschossflächenziffer (GFZ) von ca. 1.36, was deutlich über der geforderte Mindestnutzungsdichte von 0.45 GFZo gemäss kantonalem Richtplanblatt A_01 liegt. Zusätzlich wird mit diesem Angebot eine ganzjährige Bewirtschaftung angestrebt, womit eine hohe Belegung sichergestellt werden soll.
Schonung der Landschaft	Im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens wurde das Hotelbauprojekt dahingehend erarbeitet, dass dieses im Vergleich zu den umliegenden Bauten sowie Landschaftselementen eine angemessenen Massstäblichkeit aufweist. Von der Planung sind keine eingetragenen Landschafts- oder Naturwerte betroffen (vgl. Kap. 6.2).
ÖV-Erschliessung	Die Verkehrserschliessung mit der Seilbahn ist in den Kap. 3, 5.4 und 6.6 beschrieben.

¹ «Positiv standortgebunden sind Bauten und Anlagen, die aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, wie z.B. Bergrestaurants.» (Bauen ausserhalb der Bauzonen Themenblatt A8, AGR Abt. Bauen)

8. VERFAHREN UND ORGANISATION

8.1 Organisation und Zuständigkeiten

Organisation	Die Miteigentümerschaft Bidmi ist Projektträgerin und Grundeigentümerschaft. Im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Hasliberg hat sie die ecoptima ag, Bern mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen und der Begleitung des Planungsverfahrens beauftragt.
Zuständigkeiten	Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 BauG mit Zonenplanänderung. Zuständig für den Beschluss ist die Gemeindeversammlung Hasliberg.

8.2 Ablauf der Planung

Die Planung läuft in folgenden Schritten ab:

Zeitraum	Schritt
Sommer 2024 bis Herbst 2025	Workshopverfahren mit vier Workshops
Dezember 2025	Fertigstellung und Genehmigung Schlussbericht
8. April 2026	Öffentliche Informationsveranstaltung
Frühling–Sommer 2026	Entwurf Planungsunterlagen UeO
Herbst 2026	Öffentliche Mitwirkung
Winter 2026/27–Sommer 2027	Kantonale Vorprüfung
Herbst 2027	Öffentliche Auflage
Winter 2027	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

8.3 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht dokumentiert.

8.4 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR konsolidiert.

8.5 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die Planungsinstrumente während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

8.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Der Beschluss der Planungsunterlagen erfolgt durch die Gemeindeversammlung. Danach werden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

ANHANG

Anhang 1 Auszug aus Massnahmen zum Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland Ost 2021

Auszug aus Massnahmen zum Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland-Ost 2021 zum Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021 vom Februar 2021

Festsetzung als «Zwischenergebnis»

REGIONALER VERKEHRS- UND SIEDLUNGSRICHTPLAN OBERLAND-OST 2021

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021

MASSNAHMEN

Beschlossen durch die Regionalversammlung Oberland-Ost am 31. März 2021

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 1. November 2021

Interlaken, Februar 2021

Resort-Projekte (Vorranggebiete Siedlungserweiterung Tourismus)		OO.T-V.1
Kategorie	Frühere Nr.	
T-V Vorranggebiet Tourismus/Freizeit/Erholung	T-1	

Beschreibung der Massnahme

Zielsetzung:

Die touristische Entwicklung der Region Oberland-Ost ist eine der wichtigsten Entwicklungsabsichten der Region. Resorts können dazu einen Beitrag leisten. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Vorbereitung und Realisierung von regionalen Siedlungsschwerpunkten Tourismus und Vorranggebieten Siedlungserweiterung Tourismus an raumplanerisch und verkehrlich besonders geeigneten Lagen zu fördern. Die Standorte sind in der Richt- und Nutzungsplanung als Zonen mit Planungspflicht zu verankern.

Massnahmen:

1. Im Rahmen der RGSK-Ersterarbeitung und im RTEK wurden mögliche Resort-Projekte erfasst. Durch eine Eignungsprüfung werden geeignete Standorte (regionale Siedlungsschwerpunkte Tourismus und Vorranggebiete Siedlungserweiterung Tourismus) im RGSK 2. Generation festgelegt.

Eignungskriterien:

- a. Einhaltung der übergeordneten Regelungen zum Natur- und Landschaftsschutz
- b. Keine kalten Betten, Einhaltung der übergeordneten Regelungen zum Zweitwohnungsbau
- c. Einordnung in die lokalen Orts- und Landschaftsbilder
- d. Innere Verdichtungen und Umnutzungen sind Bauten auf der freien Wiese vorzuziehen
- e. Genügende Erschliessen durch den Öffentlichen Verkehr (Mindestens ÖV-Güteklasse D)
- f. Schonende Bauweise, Anstreben einer energieeffizienten Bauweise.
- g. Möglichkeit und Verfolgung einer schonenden Erschliessung (Strassen und Leitungen)
- h. Berücksichtigung der Grundsätze einer bewegungsfreundlichen Siedlungsgestaltung

Ausschlusskriterien: rotes/blauess Gefahrengebiet, Schutzgebiete/Schutzobjekte von nationaler oder kantonalen Bedeutung, Grundwasserschutzzone S1/S2.

2. Die Gemeinden verankern die Vorranggebiete im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanungen.

Zuständigkeiten	
Federführung	Weitere Beteiligte
Region	AGR; beco; Standortgemeinden

Beurteilung
Nutzen
Konzentration und Fokussierung der zukünftigen Tourismusentwicklung an den bestgeeigneten Standorten.

Realisierung	
Vorgehen	
Zeithorizont	Priorität

Kosten (Mio. CHF)	Finanzierungsschlüssel
-------------------	------------------------

Verweise
<p>Bezug und Abgrenzung zu weiteren Massnahmen</p> <p>Vorranggebiete für regionale Siedlungserweiterung Tourismus mit Koordinationsstand Vororientierung und Zwischenergebnis sind bezüglich Flora und Fauna, Naturgefahren, Störfallvorsorge und Fruchtfolgeflächen noch nicht bereinigt. Generell gilt es Konflikte stufengerecht für die Folgeplanung zu lösen.</p> <p>Dokumente, Grundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels: Leitfaden für Gemeinden, Behörden und Tourismuspromotoren (Herausgeber: u.a. Kanton Bern, beco Berner Wirtschaft) ▪ Kantonaler Richtplan: Massnahme C_23: Touristische Entwicklung räumlich steuern (RTEK erarbeiten) ▪ Regionales Tourismusentwicklungskonzept RTEK: Massnahme B3 Resorts und Ferienhauszone ▪ VA 5: Regionale touristische Entwicklungskonzepte RTEK: behördenverbindliche Bestimmungen ins RGSK überführen ▪ Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder ISOS. Die im ISOS bezeichneten Qualitäten der Ortsbilder von nationaler Bedeutung sollen erhalten werden.

Teilmassnahmen

OO.T-V.1.1	Brienz, Parkareal Giessbachhotel	Frühere Nr. T-1-v1
T-V Vorranggebiet Tourismus/Freizeit/Erholung		
ÖV-Gütekategorie	Fläche (ha)	FFF (ha)
keine	1.6	
		Koordinationsstand Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
		Vororientierung
Anmerkungen		
Bei einer Erweiterung an diesem Standort sind sehr grosse Konflikte zu erwarten (BLN, Naturschutzgebiet). Er liegt in rotem und blauem Gefahrengbiet		

OO.T-V.1.2	Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D	Frühere Nr. T-1-v2
T-V Vorranggebiet Tourismus/Freizeit/Erholung		
ÖV-Gütekategorie	Fläche (ha)	FFF (ha)
keine	0.6	
		Koordinationsstand Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
		Zwischenergebnis
Anmerkungen		
Der Perimeter des Vorranggebiets wurde dahingehend reduziert, dass dieser nicht mehr durch Naturgefahren gefährdet ist (nur Parzelle Nr. 566). Die erforderliche ÖV-Gütekategorie kann am vorliegenden Standort nicht mit den bekannten Massnahmen erreicht werden. Allerdings stellt die Bergbahnen Meiringen Hasliberg eine durchgehende Verbindung nach Hasliberg Reuti sicher. Der Standort ist somit vergleichbar mit der Station Grütsch der BLM (ESG D). Der einzige Unterschied ist, dass die BMH nicht abgeltungsberechtigt ist und die Verbindung nicht direkt zu einem Bahnhof führt. Vor einer Festsetzung ist diese Situation vertraglich zu klären.		

OO.T-V.1.3	Hasliberg, Twing-Wasserwendi	Frühere Nr. T-1-v3
T-V Vorranggebiet Tourismus/Freizeit/Erholung		
ÖV-Gütekategorie	Fläche (ha)	FFF (ha)
	0.3	
		Koordinationsstand Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
		Zwischenergebnis
Anmerkungen		
Das Gebiet ist eingezont und liegt teilweise in blauem Gefahrengbiet. Geplant sind Wohnungen, für das Resort liegt noch kein Bewirtschaftungskonzept vor.		

ANHANG

Anhang 2 Auszug aus Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland Ost 2021, Anpassung im gemischt geringfügigen Verfahren/Anpassung im geringfügigen Verfahren vom August 2023

Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland-Ost 2021 zum Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021,
 Anpassung im gemischt geringfügigen Verfahren und Anpassung im geringfügigen Verfahren;
 Beschlossen durch die GL der Regionalkonferenz Oberland-Ost am 17.5.2023,
 Beschlossen durch die GL der Regionalkonferenz Oberland-Ost am 1.3.2023
 Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. Oktober 2023

Ausschnitt Seite 9, vollständiges Dokument vgl. Beilage 3

Teilmassnahme

OO.T-V.1.2			Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D		Frühere Nr. T-1-v2
T-V Vorranggebiet Tourismus/Freizeit/Erholung					
ÖV-Güteklasse	Fläche (ha)	FFF (ha)	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten	
keine	0.6		Zwischenergebnis Festsetzung		
Anmerkungen					
Der Perimeter des Vorranggebiets wurde dahingehend reduziert, dass dieser nicht mehr durch Naturgefahren gefährdet ist (nur Parzelle Nr. 566). Die erforderliche ÖV-Güteklasse kann am vorliegenden Standort nicht mit den bekannten Massnahmen erreicht werden. Allerdings stellt die Bergbahnen Meiringen Hasliberg eine durchgehende Verbindung nach Hasliberg Reuti sicher. Der Standort ist somit vergleichbar mit der Station Grütsch der BLM (ESG-D). Der einzige Unterschied ist, dass die BMH nicht abgeltungsberechtigt ist und die Verbindung nicht direkt zu einem Bahnhof führt. Vor einer Festsetzung ist diese Situation vertraglich zu klären. Als nächster Schritt sind die baurechtlichen Voraussetzungen auf kommunaler Ebene zu schaffen. Ebenfalls ist in den nächsten Schritten ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen.					

ANHANG

Anhang 3 Auszug RGSK 2025, Aktualisierung Massnahmenblatt

Massnahme OO.T-V.01
aktualisiert am 10. März 2026

Resort-Projekte (Vorranggebiete Siedlungserweiterung Tourismus)

OO.T-V.01

RGSK-Umsetzungspriorität

Daueraufgabe

Teil des Agglomerationsprogramms

☐ Ja ☒ Nein

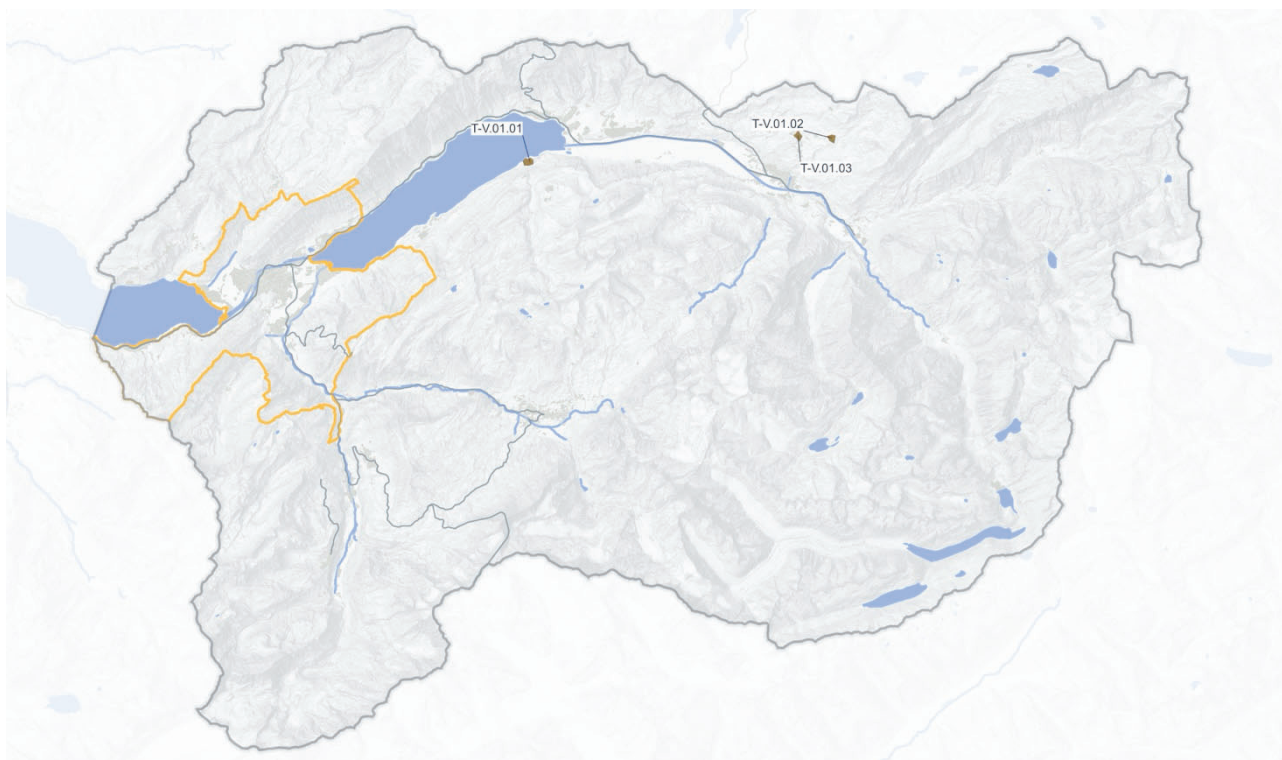
Massnahmenkategorie

Freizeit, Erholung, Tourismus

Unterkategorie

Vorranggebiet

Tourismus/Freizeit/Erholung



Beteiligte Stellen

Federführende Stelle

Weitere Beteiligte

Region

AGR, AWI, Gemeinden

**Beschreibung
(Zielsetzung und
Umsetzung)**

Die touristische Entwicklung der Region Oberland-Ost ist eine der wichtigsten Entwicklungsabsichten der Region. Resorts können dazu einen Beitrag leisten. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Vorbereitung und Realisierung von regionalen Siedlungsschwerpunkten Tourismus und Vorranggebieten Siedlungserweiterung Tourismus an raumplanerisch und verkehrlich besonders geeigneten Lagen zu fördern. Die Standorte sind in der Richt- und Nutzungsplanung als Zonen mit Planungspflicht zu verankern.

1. Im Rahmen der RGSK-Ersterarbeitung und im RTEK wurden mögliche Resort-Projekte erfasst. Durch eine Eignungsprüfung werden geeignete Standorte (regionale Siedlungsschwerpunkte Tourismus und Vorranggebiete Siedlungserweiterung Tourismus) im RGSK 2. Generation festgelegt.

Eignungskriterien:

- a. Einhaltung der übergeordneten Regelungen zum Natur- und Landschaftsschutz
- b. Keine kalten Betten, Einhaltung der übergeordneten Regelungen zum

Zweitwohnungsbau

- c. Einordnung in die lokalen Orts- und Landschaftsbilder
- d. Innere Verdichtungen und Umnutzungen sind Bauten auf der freien Wiese vorzuziehen
- e. Genügende Erschliessen durch den Öffentlichen Verkehr (Mindestens ÖV-Güteklasse D)
- f. Schonende Bauweise, Anstreben einer energieeffizienten Bauweise.
- g. Möglichkeit und Verfolgung einer schonenden Erschliessung (Strassen und Leitungen)
- h. Berücksichtigung der Grundsätze einer bewegungsfreundlichen Siedlungsgestaltung

Ausschlusskriterien: rotes/blauges Gefahrengebiet, Schutzgebiete/Schutzobjekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung, Grundwasserschutzzone S1/S2.

2. Die Gemeinden verankern die Vorranggebiete im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanungen.

Teilmassnahmen des Pakets	Massnahmen-Nr.	Massnahmen-Titel	RGSK- Umsetzungspriorität
	OO.T-V.01.01	Brienz, Parkareal Giessbachhotel	
	OO.T-V.01.02	Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D	1 (2025-2031)
	OO.T-V.01.03	Hasliberg, Twing-Wasserwendi	
Bezug zu weiteren Massnahmen	Vorranggebiete für regionale Siedlungserweiterung Tourismus mit Koordinationsstand Vororientierung und Zwischenergebnis sind bezüglich Flora und Fauna, Naturgefahren, Störfallvorsorge und Fruchtfolgeflächen noch nicht bereinigt. Generell gilt es Konflikte stufengerecht für die Folgeplanung zu lösen.		
Quantitative Angaben/ Dokumente/Weiteres	Weiteres: <ul style="list-style-type: none">- Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels: Leitfaden für Gemeinden, Behörden und Tourismuspromotoren (Herausgeber: u.a. Kanton Bern, beco Berner Wirtschaft)- Kantonaler Richtplan: Massnahme C_23: Touristische Entwicklung räumlich steuern (RTEK erarbeiten)- Regionales Tourismusentwicklungskonzept RTEK: Massnahme B3 Resorts und Ferienhauszone- VA 5: Regionale touristische Entwicklungskonzepte RTEK: behördenverbindliche Bestimmungen ins RGSK über-führen- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS. Die im ISOS bezeichneten Qualitäten der Ortsbilder von nationaler Bedeutung sollen erhalten werden.		

Teilmassnahme Siedlung

Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D

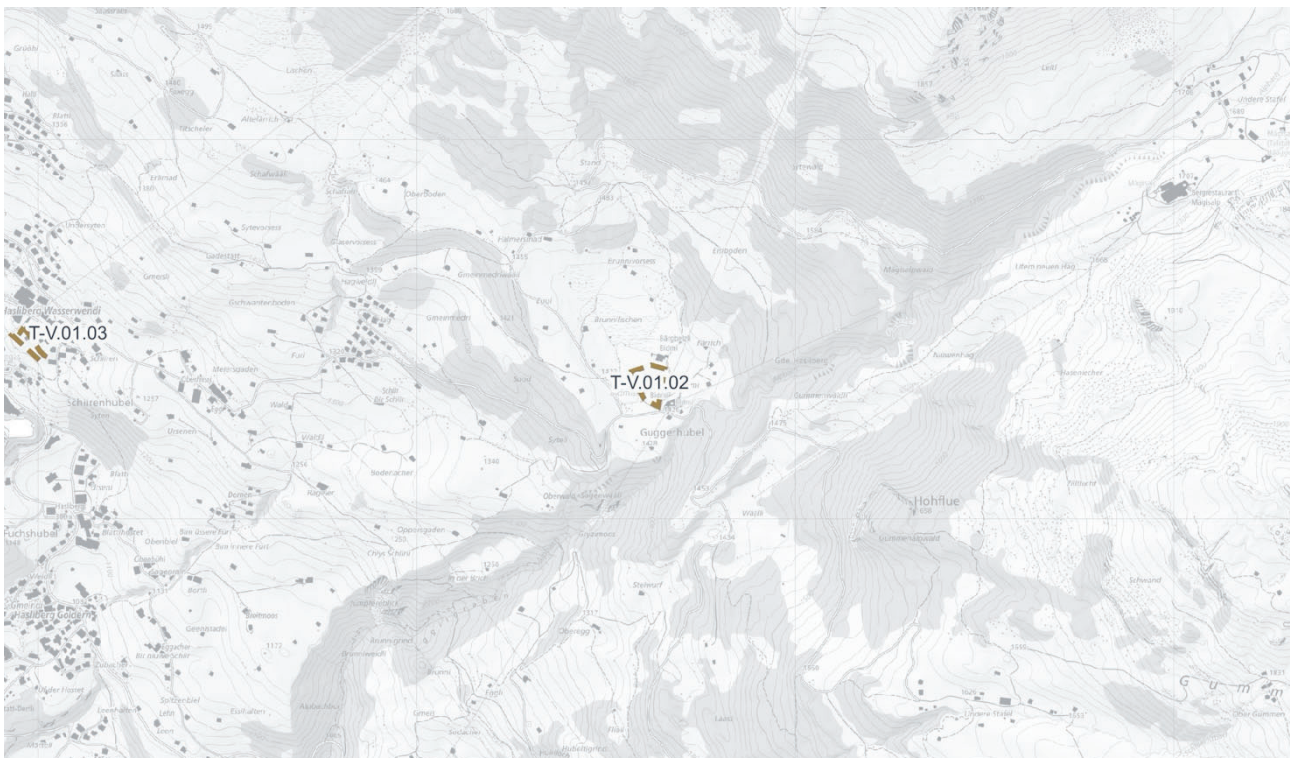
OO.T-V.01.02

RGSK-Umsetzungspriorität
1 (2025-2031)

Teil des Agglomerationsprogramms
[] Ja [x] Nein

Massnahmenkategorie
Freizeit, Erholung, Tourismus

Unterkategorie
**Vorranggebiet
Tourismus/Freizeit/Erholung**



Vorgesehene Planungs- und Finanzierungsschritte

Termin
2027

Planungs-/Finanzierungsschritt
Planungsrechtliche Sicherung

Federführende Stelle

Beteiligte Stellen

Federführende Stelle
Region

Weitere Beteiligte
AGR, beco, Gemeinden

Massnahmenbeschrieb / Stand der Planung

Vorgesehen ist die Schaffung eines attraktiven Beherbergungsangebots mit Bezug zum Tourismusgebiet. Der Bidmiser See und die angrenzende Skipiste werden in die Planung miteinbezogen.

Koordination

Koordinationsstand
Regionaler Richtplan RGSK
Festsetzung

Kantonale Richtplanrelevanz
nein

Koordinationsstand
kantonaler Richtplan

Gebiet

Fläche (ha)
0.6

Einzonung (ha)
0.6

Betroffene FFF (ha)
0

ÖV-EGK aktuell

keine

ANHANG

BEILAGEN

Beilage 1 Programm Workshopverfahren

Programm zum Workshopverfahren «Tourismuszone Bidmi» vom 28. Juni 2024

Beilage 2 Schlussbericht Workshopverfahren

Schlussbericht zum Workshopverfahren «Tourismuszone Bidmi» vom 22. Dezember 2025

Beilage 3 **Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland Ost 2021, Anpassung im gemischt geringfügigen Verfahren/ Anpassung im geringfügigen Verfahren vom August 2023**

Regionaler Verkehrs- und Siedlungsrichtplan Oberland-Ost 2021 zum Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021,
Anpassung im gemischt geringfügigen Verfahren und Anpassung im geringfügigen Verfahren;
Beschlossen durch die GL der Regionalkonferenz Oberland-Ost am 17.5.2023,
Beschlossen durch die GL der Regionalkonferenz Oberland-Ost am 1.3.2023
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 13. Oktober 2023

Beilage 4 **Auszug Regionales Tourismusentwicklungskonzept RTEK Oberland-Ost, Massnahmen, Stand 2014**

Auszug aus Massnahmen zum RTEK Oberland Ost vom 28. Februar 2014