

Gemeinde Hasliberg / Miteigentümerschaft Bidmi

Workshopverfahren «Tourismuszone Bidmi»



Programm
Workshopverfahren

28. Juni 2024

Impressum

Auftraggeber:

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

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Franziska Rösti, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Lufbild Hasliberg Bidmi;
Quelle: Geoportal Kanton Bern*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort	5
1.2 Impressionen	6
1.3 Planungshistorie	7
1.4 Vorhaben der Grundeigentümerschaft	7
1.5 Zielsetzung Gemeinde und Grundeigentümerschaft	8
1.6 Zielsetzung des Workshopverfahrens	8
2. Aufgabenstellung	9
2.1 Richtprojekt	9
2.2 Raumprogramm	11
3. Bestimmungen zum Verfahren	11
3.1 Art des Verfahrens	11
3.2 Auftraggeberschaft	12
3.3 Verfahrensbegleitung	12
3.4 Begleitgremium	12
3.5 Planungsteam	13
3.6 Entschädigung	13
3.7 Weiterbearbeitung	13
3.8 Urheberrecht	13
3.9 Streitfälle	13
3.10 Verbindlichkeit	14
4. Termine, Bearbeitungstiefe und Unterlagen	14
4.1 Terminübersicht	14
4.2 Bearbeitungstiefe	15
4.3 Abgegebene Unterlagen	15
4.4 Umfang der Workshops	15
4.5 Schlussbericht	17
5. Beurteilungskriterien	18
6. Rahmenbedingungen	19
6.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	19
6.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept	20
6.3 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	21
6.4 ISOS und Bauinventar	24
6.5 Erschliessung und Parkierung	24
6.6 Kulturland	25
6.7 Naturgefahren	26
6.8 Gewässerschutz	27
6.9 Nicht betroffene Themenbereiche	27
7. Genehmigung Workshopprogramm	28

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Die Parzelle Nr. 566 befindet sich im touristisch intensiv genutzten Gebiet «Bidmi» auf dem Hasliberg. Gelegen auf einem Hochplateau auf ca. 1'420 m ü. M. stellt das Gebiet ein Dreh- und Ausgangspunkt für diverse Freizeit- und Sportaktivitäten dar.

Auf der Bidmi bestehen nur wenige Bauten in heterogener Bauweise. Neben den mächtigen Zweckbauten in Form der beiden Seilbahnstationen (Bidmi-Mägisalp [Seilbahn] und Bidmi-Käserstett [Sessellift]) mit integriertem Restaurant und Skischulbüro, bestehen das Bergbeizli in traditioneller Holzbauweise sowie vereinzelte Ferienhäuser.

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

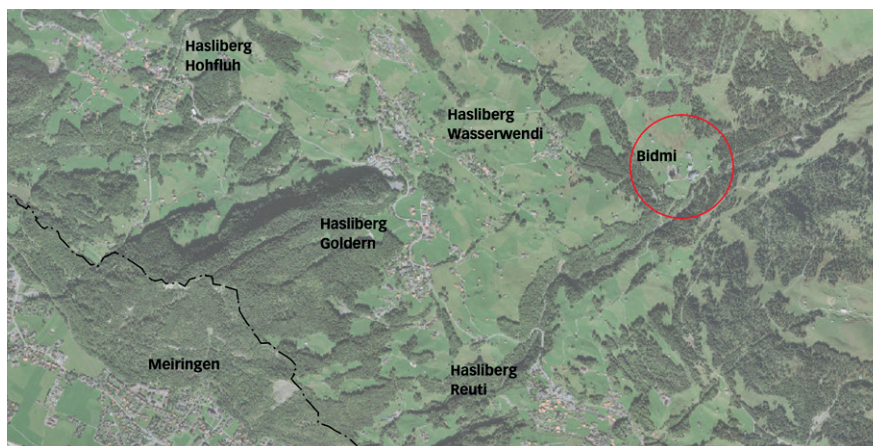


Abb. 1 Luftbild Gemeinde Hasliberg; rot umrandet das Gebiet Bidmi;
Quelle: Geoportal Kanton Bern



Abb. 2 Luftbild mit Parzellierung im Gebiet Bidmi; rot umrandet die Parzelle Nr. 566;
Quelle: Geoportal Kanton Bern

1.2 Impressionen



Abb. 3 Luftaufnahme Gebiet «Bidmi» Blickrichtung Süden;
Quelle: david birri photography GmbH



Abb. 4 Luftaufnahme Gebiet «Bidmi» Blickrichtung Osten;
Quelle: david birri photography GmbH

1.3 Planungshistorie

Die Miteigentümerschaft Bidmi (nachfolgend Grundeigentümerschaft genannt) beantragte im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hasliberg (2007–2010), deren Parzelle Nr. 566 im Gebiet «Bidmi» der Tourismuszone zuzuweisen. Damals war geplant, auf besagter Parzelle ein Hotel mit Restaurant und Appartements sowie eine Wellnessanlage zu realisieren. 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.

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 zwischen der Grundeigentümerschaft und den BMH erstellt. Dieser regelt unter anderem, dass die An- und Abreisemöglichkeit der Hotelgäste ausserhalb der Betriebszeiten der BMH über ein Hotel-Taxi sichergestellt wird. Der entsprechende Vertrag sowie die erforderlichen Schritte für eine «Festsetzung» im RGSK wurden im Rahmen einer Sitzung, unter anderem mit Vertretern des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR), dem Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), der Regionalkonferenz Oberland-Ost (RKOÖ), der Gemeinde Hasliberg und der Grundeigentümerschaft behandelt.

Nachdem der Erschliessungsvertrag bereinigt und unterzeichnet wurde, hat die Gemeinde Hasliberg bei der RKOÖ die «Festsetzung» der Tourismuszone Bidmi Sektor D beantragt. Die RKOÖ ist diesem Antrag nachgekommen und hat die erforderlichen Unterlagen nach geringfügiger Änderung des RGSK beim AGR zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde im Oktober 2023 erteilt und die Änderung des RGSK ist zwischenzeitlich in Kraft.

1.4 Vorhaben der Grundeigentümerschaft

Nachdem die ÖV-Erschliessung im Gebiet Bidmi geklärt und die Tourismuszone Bidmi Sektor D im RGSK mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» eingetragen werden konnte, sieht die Grundeigentümerschaft vor, das Projekt zur touristischen Weiterentwicklung der Parzelle Nr. 566 wieder zu aktivieren. Dieses Vorhaben wird von der Gemeinde Hasliberg, der RKOÖ und der BMH begrüsst.

Vorgesehen ist die Schaffung eines attraktiven Beherbergungsangebots mit Bezug zum Tourismusgebiet. Geplant ist die Realisierung eines klassischen Hybridhotels mit Restaurant, Bar und Wellnessanlage sowie ergänzenden Nutzungen wie etwa einem Skiverleih. In Anbetracht der guten Lage sollen attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen und der Bidmiser See sowie die angrenzende Skipiste in die Planung einbezogen werden.

1.5 Zielsetzung Gemeinde und Grundeigentümerschaft

Das Ziel der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft ist die zeitgemässe touristische (Weiter-)Entwicklung des Gebiets Bidmi gemäss den Vorgaben im RGKS 2021. Das Vorhaben soll sich möglichst gut ins bestehende Landschaftsbild einfügen und den hohen Ansprüchen der Ökologie und Nachhaltigkeit gerecht werden. Die Zusammenarbeit mit den Bergbahnen und den angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern spielt dabei eine zentrale Rolle. Wo möglich, sollen Synergien zwischen den verschiedenen Akteuren im Tourismusgebiet genutzt werden.

1.6 Zielsetzung des Workshopverfahrens

Das Workshopverfahren dient dazu, ein für alle beteiligten Parteien stimmiges und im Orts- und Landschaftsbild überzeugendes Richtprojekt zu erarbeiten. Dabei sollen die gesetzlichen Vorgaben nach Art. 99a Abs. 2 BauV («anerkannte qualitätssichernde Verfahren») eingehalten werden.

Art. 99a Abs. 2 BauV (Workshopverfahren)

² Workshop- und Gutachterverfahren müssen sich an der Ordnung SIA 143/2009 und der Wegleitung SIA 143 «Testplanungen» (2018) orientieren und insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllen:

- a. Ordnungsgemässe Durchführung des Vergabeverfahrens und der Auftragserteilung nach vorgängiger Festlegung der erforderlichen Qualifikation,
- b. Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums aus einer angemessenen Vertretung der auftraggebenden Stelle und der Standortgemeinde sowie einer Mehrheit von ausgewiesenen, mehrheitlich unabhängigen Fachleuten der für die Aufgabenstellung massgeblichen Fachgebiete,
- c. Nachweis der für die Aufgabenstellung erforderlichen Fachkenntnisse bei den Planungsteilnehmerinnen und Planungsteilnehmern,
- d. Vorliegen des für die Aufgabenstellung erforderlichen Aufgaben- und Verfahrensprogramms,
- e. Nachweis des Variantenstudiums (Auswahl von mindestens drei Planungsteilnehmerinnen und Planungsteilnehmern oder Erarbeiten von mindestens drei Lösungsvorschlägen),
- f. Erstellung einer vollständigen und nachvollziehbaren Dokumentation des Verfahrensablaufs und der erzielten Ergebnisse sowie
- g. schriftlicher Auftrag zum weiteren Vorgehen.

Im Rahmen des Workshopverfahrens soll mittels Variantenstudium mit verschiedenen Lösungsansätzen die optimale Bebauung gefunden werden. Endprodukt des Workshopverfahrens ist ein Lösungsvorschlag auf Stufe «Richtprojekt», welches basierend auf den Empfehlungen aus dem letzten Workshop allenfalls noch präzisiert wird. Das Richtprojekt dient als Grundlage für die vorgesehene Einzonung (Zonenplanänderung) sowie der damit zusammenhängenden Definition der massgeschneiderten Bestimmungen zur neuen Tourismuszone (Ergänzung Baureglement).

2. Aufgabenstellung

2.1 Richtprojekt

Um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Bidmi mittels Hotelanlage sowie ergänzenden Nutzungen sicherzustellen, bedarf es eines ortsbau-lich abgestützten Richtprojekts. Dieses hat sich auf eine vertiefte Analyse der örtlichen Gegebenheiten zu stützen und berücksichtigt die heutigen und künftigen Kundenbedürfnisse. Der landschaftlichen Eingliederung sowie der Anbindung an die angrenzenden Nutzungen ist dabei besonders grosse Beachtung zu schenken.

Das Richtprojekt dient als massgebende Grundlage für die weiteren Planungsschritte und klärt respektive berücksichtigt dabei insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

Ortsbau und Eingliederung

Das Bebauungskonzept soll sich einerseits gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits der Bedeutung des Areals innerhalb des Tourismusgebiets «Bidmi» Rechnung tragen. Grundsätzlich ist am Hasliberg die Satteldachform ortsüblich. Unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung können im Rahmen des Verfahrens jedoch auch andere Dachformen geprüft und weiterverfolgt werden. Betreffend Materialisierung sollen ortsübliche, natürliche und auf die bebaute Umgebung abgestimmte Materialien verwendet werden.

Dem Verfahren werden keine abschliessenden Vorgaben betreffend Bau- und Dachgestaltung sowie Materialisierung zugrunde gelegt. Massgebend ist eine überzeugende Gesamtidee, welche den diversen Anforderungen und Rahmenbedingungen gerecht wird.

Architektur und Nutzung

Das Bebauungskonzept soll betreffend Architektur und Nutzung insbesondere die folgenden Themen umfassen respektive klären: Lage und Volumetrie der Bauten, Höhenentwicklung, Gebäudestruktur und -typologie, Dach- und Fassadengestaltung, ortsbauliche Akzente, Besonnung, Einblicke und Ausblicke, Ermittlung und Nachweise der Nutzflächen, Anordnung und Verteilung der Nutzungen.

Ebenfalls soll das Konzept eine effiziente innere Erschliessung bzw. kurze Wege aufweisen und dadurch eine effiziente Abwicklung der internen Abläufe ermöglichen. Die Lösungen sind auf Situationsplänen sowie im Modell darzulegen. Die Materialisierung und Höhenentwicklung ist anhand von Schnitten und Fassadenansichten aufzuzeigen.

Frei- und Aussenraum

Die Frei- und Aussenräume sind sorgfältig sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Grundstücke zu gestalten. Das Bebauungskonzept macht konkrete Aussagen zur Umgebungsgestaltung respektive zur Lage und Nutzung der Aufenthaltsbereiche, zur Durchwegung und zu den Übergängen gegenüber den angrenzenden Nutzungen.

In Anbetracht der attraktiven Lage sollen der angrenzende Bidmiese, der Spielplatz im Süden, welcher basierend auf einer vertraglichen Regelung durch die Gäste der Hotelanlage mitbenützt werden kann, sowie die unmittelbar angrenzende Skipiste berücksichtigt und entsprechend mitgedacht werden. Erwartet werden attraktive und gut gestaltete Freiräume, welche dem vorgesehenen Raumprogramm Rechnung tragen und Bezug zur Umgebung sowie den angrenzenden Nutzungen nehmen.

Erschliessung und Verkehr (inkl. Personalunterbringung)

Bedingt durch die isolierte Lage der Bidmi sowie dem bestehenden Fahrverbot auf der Bidmistrasse, wird die An- und Abreise der Gäste in erster Linie über die Seilbahn sichergestellt. Ergänzend besteht ab Parkhaus Twing ein Taxiangebot (Hotel-Taxi). Die verkehrliche Erschliessung und Parkierung stehen somit nicht im Zentrum der Aufgabenstellung. Dennoch gilt es aufzuzeigen, wie die Anlieferung, die Parkierung der Angestellten sowie die Anbindung an das Tourismusgebiet (Skipiste) gelöst werden können. Ebenfalls ist der Zugang zum Areal zusammen mit der Frei- und Aussenraumgestaltung zu klären.

Ferner sind geeignete Lösungen zur Personalunterbringung aufzuzeigen. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung eines angemessenen Angebots an Personalzimmern gelöst werden. Gemäss Aussagen der Gemeinde besteht diese Fragestellung auch in anderen, vergleichbaren Projekten am Hasliberg. Allenfalls bietet sich die Möglichkeit eine gesamtheitliche Lösung weiterzuverfolgen.

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Das Vorhaben auf der Bidmi muss den Aspekten der Marktgängigkeit und Rentabilität gerecht werden, sodass dieses durch potenzielle Investoren getragen und entsprechend auch realisiert werden kann. In der Konsequenz muss das Bebauungskonzept ein attraktives Nutzungsangebot in der erforderlichen Dimension und Qualität schaffen. Es wird von einer minimalen Anzahl von ca. 80 Hotelzimmern ausgegangen, um die Finanzierung des Hotels sicherzustellen. Insbesondere in der Nebensaison muss die Hotelanlage mit wenig Personal betrieben werden können, was effiziente interne Abläufe sowie kurze Dienstwege voraussetzt. Die Anlage soll kompakt ausgestaltet werden und eine potenzielle spätere Erweiterung ermöglichen. Mögliche Etappierungsschritte sind aufzuzeigen.

Im Weiteren sind im Rahmen des Bebauungskonzepts konzeptionelle Überlegungen zu den Themen Nachhaltigkeit und Energie darzulegen.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel 6 verwiesen.

2.2 Raumprogramm

Dem Workshopverfahren wird kein abschliessend definiertes Raumprogramm zugrunde gelegt. Demnach soll ein solches im Rahmen des Verfahrens erarbeitet und als Grundlage für das Richtprojekt definiert werden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.1 aufgeführten Anforderungen und Rahmenbedingungen soll das Richtprojekt folgende Nutzungen umfassen:

Nutzung	Bemerkung
– Hotelzimmer	ca. 60–80 Zimmer oder Suiten à 30–40 m ²
– Reception / Büro	-
– Lobby	-
– Lounge	-
– Restaurant	mit Aussensitzplatz
– Bar(s)	evtl. separate Bar im Aussenbereich (Skibar)
– Küche	-
– Ergänzende Nutzungen	Skiverleih, Shop etc.
– Wellnessanlage	evtl. mit Aussenbereich / Einbezug See zu prüfen
– Lager, Technik und Entsorgung	inkl. der erforderlichen Betriebsräumlichkeiten (Waschräume für Bettwäsche etc.)

3. Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Workshopverfahren im Dialog mit einem Planungsteam durchgeführt. Anlässlich von drei Workshops (zwei Workshops und einer Schlussbesprechung) legt das Planungsteam dem Begleitgremium, das sich aus unabhängigen Fachexpert:innen, der Auftraggeberschaft, Gemeindevertreter:innen und weiteren Expert:innen zusammensetzt, Varianten für die Entwicklung des Areals zur Diskussion vor. Das Begleitgremium greift steuernd in den Planungsprozess ein, sodass unterschiedliche Lösungsansätze getestet, sich Strategien im Dialog entwickeln und die Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung gegebenenfalls präzisiert oder ergänzt werden können. An den Workshops diskutiert das Begleitgremium die vom Planungsteam erarbeiteten Lösungsansätze und gibt Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab.

Die Begleitgruppe kann das Workshopverfahren, falls es sich als notwendig erweist, mit zusätzlichen Workshops oder einer optionalen Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern.

3.2 Auftraggeberschaft

Die Auftraggeberschaft des Verfahrens ist die Miteigentümerschaft Bidmi, Latthag 8, 3860 Meiringen, vertreten durch Alfred Abplanalp.

3.3 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgt durch die ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kontaktpersonen:	Kevin von Wartburg	Noemi Häussler
Telefon direkt:	031 310 50 44	031 310 50 90
E-Mail:	kevin.vonwartburg@ecoptima.ch	noemi.haeussler@ecoptima.ch

Die Moderation des Verfahrens erfolgt durch Kevin von Wartburg.

3.4 Begleitgremium

Das Begleitgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Kurt Wyss, dipl. Architekt FH SIA, CAS Urban Management CUREM, Fachexperte Architektur
- Rita Wagner, Architektin ETH BSA SIA, Fachexpertin Architektur
- David Gnehm, Landschaftsarchitekt BSc BSLA, Fachexperte Landschaftsarchitektur

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Alfred Abplanalp, Vertretung Miteigentümerschaft (Auftraggeber)
- Adelheid Rubi Huber, Gemeindevizepräsidentin

Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Heinrich Sauter, Vertretung Berner Heimatschutz
- Hanspeter Wenger, Vertretung Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG
- Beat Kehrli, Vertretung Bergbahnen Meiringen-Hasliberg AG
- Heinz Anderegg, Vertretung Skischule Hasliberg
- Marcel Guinand, Vertretung Bauverwaltung Hasliberg

Das Beurteilungsgremium zieht bei Bedarf weitere Expert:innen oder Vertreter:innen kommunaler und kantonaler Fachstellen bei.

Gäste

Die Grundeigentümer der Nachbarparzellen können durch die Auftraggeberschaft als Gäste eingeladen werden, um sie über die sie betreffenden Inhalte des Workshopverfahrens zu informieren.

3.5 Planungsteam

Für die Erarbeitung der Lösungsvorschläge (Varianten) respektive des Bebauungskonzepts wird die Ruch Architekten AG, Meiringen vertreten durch

- Markus Ruch, Architekt und
 - Jürg Hiltbrunner, Architekt
- beauftragt.

Das Team wird im Bereich der Landschaftsarchitektur verstärkt durch die SKK Landschaftsarchitekten AG, Lindenplatz 5, 5430 Wettingen:

- Sven Reithel, Landschaftsarchitekt

Bei Bedarf kann das Planungsteam in Absprache mit der Auftraggeberschaft zudem mit weiteren Expert:innen ergänzt werden.

3.6 Entschädigung

Die Entschädigung des Planungsteams sowie der Fachexperten wird mit der Auftraggeberschaft direkt festgelegt. Die Modellgrundlage und -einsätze werden durch das Planungsteam erstellt und sind Teil der vereinbarten Entschädigung.

3.7 Weiterbearbeitung

Dem Planerteam wird eine Weiterbearbeitung auf Grundlage des Richtprojekts bis zur Ausführungs- und Detailplanung (inkl. Innenarchitektur) in Aussicht gestellt.

Die Weiterbearbeitung kann zur Qualitätssicherung durch eine Vertretung des Begleitgremiums begleitet werden.

3.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt bei den Projektverfassenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberschaft über. Der Auftraggeberschaft steht das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Projektverfassenden zu veröffentlichen.

3.9 Streitfälle

Auf das vorliegende Verfahren ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten wird als Gerichtsstand Thun vereinbart.

3.10 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen des Programms sowie die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren sind für die Auftraggeberschaft, das Begleitgremium und das Planungsteam bindend. Das auf Grundlage der Schlussbesprechung fertiggestellte Richtprojekt bildet die Grundlage für die zusammen mit der Gemeinde einzuleitende Einzonung der Parzelle Nr. 566 sowie die damit verbundene Ergänzung des Baureglements (Tourismuszone D). Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennt das Team die im vorliegenden Programm definierten Bedingungen.

4. Termine, Bearbeitungstiefe und Unterlagen

4.1 Terminübersicht

Das Workshopverfahren umfasst drei Workshops. Es ist nachfolgender Ablauf vorgesehen. Zusätzliche Workshops und Änderungen im Ablauf bleiben vorbehalten und werden im Verlauf des Verfahrens definiert.

Phase	Termin	Schwerpunktthema	Ziel
Vorbereitung Programm-Sitzung	6. Juni 2024 08.00–09.30 Uhr	Regelung der Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Workshopverfahren	Von der Begleitgruppe genehmigtes und unterzeichnetes Programm
Workshop 1 Analyse und Leitideen	2. Juli 2024 13.30–16.30 Uhr	Arealbegehung, ortsbauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze (Bebauung, Erschliessung, Aussenraum), Darstellung im Modell 1:300	Beurteilung und Selektion der konzeptionellen Ansätze, die weiterverfolgt werden sollen
Workshop 2 Variantenstudium und konzeptionelle Ansätze	Aug./Sept. 2024 <i>Terminfindung im Rahmen 1. Workshop</i>	Erarbeitung von Bebauungsvarianten mit Flächen- und Layoutschemas für die gewählten Konzepte, Darstellung im Modell 1:300	Wahl der Bestvariante, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Varianten
Workshop 3 Richtprojekt	Okt./Nov. 2024 <i>Terminfindung im Rahmen 2. Workshop</i>	Behandlung Richtprojekt, Darstellung im Modell 1:300	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zur Präzisierung des Richtprojekts
Nachbereitung Schlussbericht und Richtprojekt	Nov./Dez. 2024	Ergebnissicherung (Schlussbericht), Präzisierung Richtprojekt gestützt auf das Workshopverfahren	Finalisierter Schlussbericht und Richtprojekt als Grundlage für das weitere Vorgehen
Planerlassverfahren Zonenplan und Baureglement	ab Januar 2025	Erarbeitung der Zonenplan- und Baureglementsänderung basierend auf Richtprojekt	Einzonung Parz. Nr. 566 in die Tourismuszone inkl. Erlass massgeschneiderter Baureglementsbestimmungen

4.2 Bearbeitungstiefe

Im Rahmen des Workshopverfahrens sind die Volumetrie, das Zusammenspiel der bestehenden und neu geplanten Bauten, deren Setzung und architektonische Gestaltung sowie die Integration ins Orts- und Landschaftsbild aufzuzeigen. Ebenfalls darzulegen sind die Gestaltung der Frei- und Aussenräume, die Erschliessung und Parkierung sowie der Arealzugang respektive die Anbindung an die angrenzenden Sport- und Freizeitnutzungen (u.a. Skipiste). Grundrisse sind soweit zu erstellen, als dass sie für den Nachweis der Umsetzbarkeit der Konzeptidee und des Raumprogramms erforderlich sind. Die Fassadengestaltung/Materialisierung ist mindestens schematisch aufzuzeigen. Das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete Richtprojekt (Bestvariante) wird basierend auf den Empfehlungen aus dem 3. Workshop präzisiert und dient als Grundlage für das nachfolgende Planerlassverfahren.

4.3 Abgegebene Unterlagen

Dem Planungsteam werden folgende Grundlagen zur Verfügung gestellt:

0	Programm Workshopverfahren	PDF
1	Daten der amtlichen Vermessung inkl. Höhenkurven	DXF
2	Neues Baureglement Gemeinde Hasliberg (Stand Genehmigung)	PDF
3	Zonenplan Gemeinde Hasliberg Teilplan Wasserwendi / Bidmi	PDF
4	Zonenplanänderung «Spielplatz Bidmi»	PDF
5	Überbauungsordnung Schneesportgebiet Hasliberg	PDF

4.4 Umfang der Workshops

1. Workshop: Zielsetzung, Analyse und Leitideen

Anlässlich des 1. Workshops mit Arealbegehung wird die ortsbauliche Analyse durch das Planungsteam vorgestellt. Das Planungsteam präsentiert aufbauend auf der Analyse erste Leitideen mit zugehörigen Bebauungskonzepten. Im Anschluss gibt das Begleitgremium Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zuhanden des Planungsteams ab und kann Varianten priorisieren bzw. Ausschiessen.

Schwerpunkt

Schwerpunktthemen des 1. Workshops sind:

- Arealbegehung
- Vorstellung der ortsbaulichen Analyse
- Vorstellung und Diskussion der aus der ortsbaulichen Analyse abgeleiteten Leitideen bzw. Bebauungskonzepten
- Auswahl mehrerer konzeptioneller Varianten zur Weiterbearbeitung
- Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Unterlagen
- Folgende Unterlagen sind an den 1. Workshop mitzubringen und dem Begleitgremium in geeigneter Form zu präsentieren:
- Ortsbauliche Analyse (historische Entwicklung, Bebauung und Architektur, Nutzung, Verkehr und Erschliessung)
 - Leitideen und konzeptionelle Ansätze (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung) [mind. 3 Varianten im Modell 1:300]
 - Kurze Erläuterung zu den Entwicklungszielen, Leitideen und Konzeptinhalten

Ergebnis 1. Workshop:

Beurteilung und Selektion der konzeptionellen Varianten, die weiterverfolgt werden sollen inkl. Empfehlung für die Weiterbearbeitung.

2. Workshop: Variantenstudium und konzeptionelle Ansätze

Am 2. Workshop sind die aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums weiterbearbeiteten Varianten zu präsentieren.

- Schwerpunkt
- Schwerpunktthemen des 2. Workshops sind:
- Vorstellung und Diskussion der weiterbearbeiteten Varianten
 - Vertiefte Ausführungen zur Bebauung (Setzung, Volumetrie, Typologie, Grundrisse)
 - Vertiefte Ausführungen zur Aussenraumgestaltung und der Erschliessung
 - Diskussion und Wahl der Bestvariante
 - Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Unterlagen
- Folgende Unterlagen sind an den 2. Workshop mitzubringen und dem Begleitgremium in geeigneter Form zu präsentieren:
- Darstellung der weiterbearbeiteten Varianten im Modell 1:300
 - Für das Verständnis relevante Grundrisse und Schnitte unter Einbezug der Nachbargrundstücke im Massstab 1:200
 - Für das Verständnis relevante Darstellungen der Bebauung, des Aussenraums und der Erschliessung
 - Kurze Erläuterungen zu den Konzeptinhalten
 - Projektkennwerte
 - Modell im Massstab 1:300

Ergebnis 2. Workshop:

Auswahl Bestvariante und Definition der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zum Richtprojekt.

3. Workshop: Richtprojekt

Am 3. Workshop wird das Richtprojekt präsentiert.

Schwerpunkt	<p>Schwerpunktthemen des 3. Workshops sind:</p> <ul style="list-style-type: none">– Präsentation Richtprojekt– Präsentation von Kennzahlen betreffend Raumprogramm, Nutzfläche, Parkierung etc.– Definition von Empfehlungen für die Weitebearbeitung– Klärung weiteres Vorgehen
Unterlagen	<p>Folgende Unterlagen sind an den 3. Workshop mitzubringen und dem Begleitgremium in geeigneter Form zu präsentieren:</p> <ul style="list-style-type: none">– Situationsplan mit Bebauung, Erschliessung sowie Frei- und Aussenraumgestaltung im Massstab 1:200– Grundrisse zu den Unter-, Erd- und Obergeschossen im Massstab 1:200– Aussagekräftige Schnitte und Fassadenansichten im Massstab 1:200– Für das Verständnis erforderliche Detailpläne im Massstab 1:200– Visualisierungen inkl. Fassadengestaltung– Konzeptbeschrieb– Flächenzusammenstellung und -berechnung– Modell im Massstab 1:300

Ergebnis 3. Workshop:

Verabschiedung Richtprojekt und/oder Definition allfälliger Empfehlungen für die Präzisierung des Richtprojekts.

4.5 Schlussbericht

Der Schlussbericht fasst das Verfahren, die Ergebnisse des Planungsteams und die Empfehlungen des Begleitgremiums für das weitere Vorgehen zusammen und würdigt die Arbeit des Planungsteams. Die Verfahrensbegleitung erarbeitet den Schlussbericht in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium auf dem Zirkulationsweg. Der Bericht wird vom Begleitgremium verabschiedet und allen Beteiligten zugestellt.

5. Beurteilungskriterien

Die Bebauungskonzepte (Varianten) werden nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar.

Ortsbau und Eingliederung

- Gesamtidee
- Einpassung ins Landschaftsbild
- Bezug zur Umgebung

Architektur und Nutzung

- Architektonischer Ausdruck, Identifikationspotenzial
- Einzigartigkeit
- Gebäudetypologie
- Besonnung, Aussicht und Einsicht
- Herleitung Nutzungsmass, Nutzungsverteilung und -anordnung
- Innere Erschliessung

Frei- und Aussenraum

- Frei- und Aussenraumgestaltung
- Aufenthaltsqualität und Privatsphäre
- Übergänge zu den Nachbargrundstücken

Erschliessung und Verkehr

- Zufahrt, Zugang und Durchwegung
- Anbindung ans Tourismusgebiet
- Parkierungslösung (Angestellte, Gäste, Velos, Ski etc.)

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Marktgängigkeit
- Rentabilität und Ertragspotenzial
- Konstruktive Lösungen, konzeptionelle Überlegungen zur Nachhaltigkeit und Energie

6. Rahmenbedingungen

6.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Bearbeitungs-
perimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die sich in der Landwirtschaftszone befindlichen Flächen der Parzelle Nr. 566 inkl. der bestehenden Zufahrtsstrasse und umfasst eine Fläche von ca. 4'200 m². Das Grundstück ist in einer Geländemulde eingebettet und befindet sich zwischen dem Bidmisse, der Seilbahnstation und dem Bärgeizli. Im Süden grenzt der Perimeter an die Bidmistrasse.

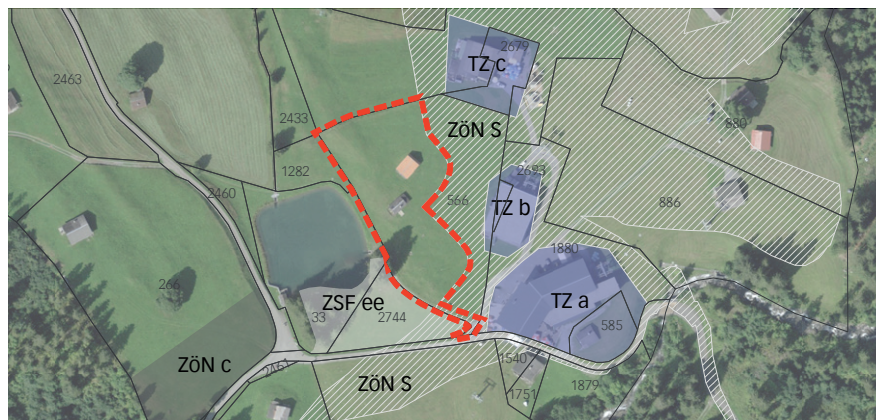


Abb. 5 Bearbeitungsperimeter (rot) mit überlagernden Zonen: TZ: Tourismuszone; ZöN S/c: Zone für öffentliche Nutzungen: «Skipisten, Loipen»/ «Garagierung Bergbahnen»; ZSF ee: Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Spielplatz Bidmi»

Betrachtungsperi-
meter

Den Betrachtungsperimeter gilt es aufgrund der sensiblen Lage und den bestehenden bzw. angrenzenden Freizeit- und Tourismusnutzungen ausreichend gross zu fassen. Insbesondere sind die angrenzenden Grundstücke mit ihren Bauten und Anlagen, der Bidmisse, der bestehende Spielplatz auf der Parzelle Nr. 2744, die vorhandenen Skipisten und Loipen sowie die bestehenden Erschliessungsanlagen im Planungsprozess zu berücksichtigen.



Abb. 6 Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (hellrot)

6.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021) sind für das Tourismusgebiet «Bidmi» respektive dessen Umgebung folgende (Teil-)Massnahmen bezeichnet:

OO.T-V.1.2: Hasliberg, Tourismuszone Bidmi Sektor D «Festsetzung»
(Vorranggebiet Tourismus/Erholung/Freizeit)

Anmerkung: Als nächster Schritt sind die baurechtlichen Voraussetzungen grundeigentümerverbindlich auf kommunaler Ebene zu schaffen. Ebenfalls ist in den nächsten Schritten ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen.

OO.T-Ü.4.6: Hasliberg (Intensiverholungsgebiet) «Festsetzung»

Anmerkung: Neben einigen wenigen Beschneidungsprojekten wird der Fokus vermehrt auf den Sommertourismus gelegt. Mit Flowtrails sollen attraktive Angebote für ein breites Spektrum von Bikern erstellt werden. Zudem sollen verschiedene kleine Projekte wie ein Erlebnisspielplatz und der Ausbau des Anfängerskigebiets realisiert werden.

OO.T-U. 9.2: Hasliberg, Flowtrails «Vororientierung»
(Vorhaben Mountainbike-Anlage)

Anmerkung: Die Linienführung der Flowtrails am Hasliberg ist noch nicht genau festgelegt. Das Projekt ist sistiert.

OO.T-Ü.10.38: Hasliberg, Bidmi (Hängegleiter Landeplatz) «Festsetzung»

Anmerkung: -

Für das geplante Vorhaben ist insbesondere die Teilmassnahme «OO.T-V.1.2» bzw. dessen «Festsetzung» im RGSK von zentraler Bedeutung. Mit der Durchführung des Workshopverfahrens mit anschliessender Einzonung in die Tourismuszone sowie einhergehender Baureglementsergänzung wird den in den «Anmerkungen» zur Massnahme festgehaltenen Aspekten Rechnung getragen.

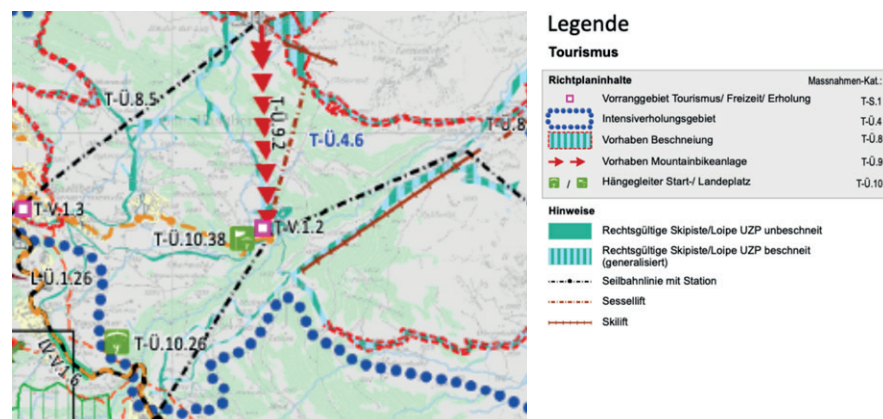


Abb. 7 Planausschnitt Richtplankarte RGSK Oberland-Ost 2021 mit Legendenauszug («Tourismus»), ersichtlich ist das Gebiet Bidmi mit Umgebung

6.3 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Hasliberg befindet sich die Parzelle Nr. 566 weitestgehend in der Landwirtschaftszone und wird zu ca. 40 % durch die Zone für öffentliche Nutzungen: «Skipisten, Loipen» (ZÖN) überlagert. Im Osten des Grundstücks sind ca. 180 m² der Tourismuszone B zugewiesen.

Ferner befinden sich in der näheren Umgebung der Parzelle Nr. 566 die Tourismuszonen A 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.

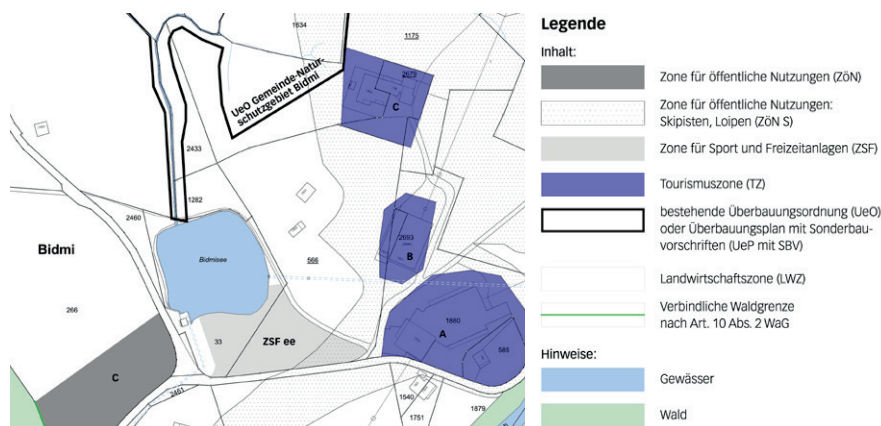


Abb. 8 Planausschnitt Zonenplan Teilplan Wasserwendi / Bidmi Gemeinde Hasliberg mit Legendenauszug; ersichtlich ist das Gebiet Bidmi

Baureglement

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

Art. 11 Abs. 3: Schutz des Dorf- und Landschaftsbildes

³ Für Neubauten in Gebieten, die keine direkte räumliche Beziehung zu bestehenden Siedlungsgebieten haben und für touristische Vorhaben in Tourismuszonen (...), kann unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes eine von den allgemeinen Vorschriften abweichende Gestaltung bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild.

Art. 17: Gestaltungsfreiheit

Die Gestaltungsfreiheit im Sinne von Art. 75 BauG wird nur in (...) und der Tourismuszone gewährt, wobei eine ortsbildgerechte Neubebauung vorausgesetzt wird.

Art. 21: Bauabstände gegenüber der Landwirtschaftszone

Hauptbauten in einer Bauzone haben gegenüber der Landwirtschaftszone einen Mindestabstand von 3 m, An- und Kleinbauten die jeweiligen minimalen Grenzabstände einzuhalten.

Art. 22 Abs. 1: Vorschriften für die Abstände von ZöN

¹ Gegenüber einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN; Art. 77 BauG) sind die in der jeweiligen Zone geltenden reglementarischen Grenzabstände, gegenüber Skipisten 2 m einzuhalten.

Art. 33 Abs. 9: Erstwohnungsanteil in Hotel- und Tourismuszonen

⁹ In der (...) und Tourismuszone dürfen maximal 17% der anrechenbaren realisierten Geschossflächen ohne Verpflichtung einer hotelmässigen Bewirtschaftung und ohne EWA-Bedingung vermietet oder verkauft werden.¹

Art. 43: Tourismuszone (TZ)

¹ Die Tourismuszone dient der Aufrechterhaltung und Entwicklung des im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Angebots.

² In den Tourismuszonen sind neben touristischen Bahnanlagen Infrastrukturbauten, -anlagen und -vorkehren zulässig, die zur Ausübung touristischer Aktivitäten benötigt werden wie:

- a) Verpflegungsstätten, hotelmässig bewirtschaftete Unterkünfte und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit Bergtourismus, sofern sie einem allgemeinen touristischen oder wirtschaftlichen Bedürfnis entsprechen
- b) Betriebsnotwendige Einstellräume und Werkstätten zu touristischen Anlagen

³ Ohne Überbauungsordnung sind folgende baupolizeilichen Masse einzuhalten:²

⁴ Bauten, Anlagen und Vorkehren sind sorgfältig zu gestalten und haben sich der Lage entsprechend gut in das Landschaftsbild einzufügen. Zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie der Einpassung ins Landschaftsbild ist ein Umgebungsge-
staltungsplan einzureichen. Bei grösseren Vorhaben kann die Baubewilligungsbe-
hörde ein Gesamtkonzept und/oder ein Modell verlangen, das die Einpassung von
Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild aufzeigt.

⁵ Die Erschliessung für Angestellte, Kunden, Gäste sowie die Warenlieferung hat primär mit der Gondelbahn und mit dem Bidmi-Ski-Taxi zu erfolgen. Die Zufahrt über die Bidmi-Strasse ist beschränkt auf das betrieblich erforderliche Minimum und ist ab der Gemeindestrasse nur ausserhalb der Skisaison gewährleistet.

⁶ Es sind nur betriebsnotwendige Parkplätze gestattet, wobei Art. 9 Abs. 1 (Erstellungspflicht für Abstellplätze) vorbehalten bleibt. Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der Erschliessung durch die Bergbahnen und weiterer Transportmöglichkeiten festzulegen.

Anhang 2C: ZöN Skipisten

¹ Im Bereich der Skipisten und Loipen sind keine Bauten, Anlagen oder Nutzungen zulässig, welche die Präparierung und Benutzung beeinträchtigen könnten. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen einer Überbauungsordnung.

² Skipisten sind der Landwirtschaftszone überlagert.

³ Im Bereich von privaten Strassen und Wegen hat der Skibetrieb vom 20. November bis max. 2 Wochen nach Ostern Vorrang. Temporäre, saisonbedingte Bauten können zugelassen werden. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und den Bahnen bleiben vorbehalten.

¹ Massgebend sind die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes (Art. 8 ZWG).

² Das zulässige Nutzungsmass innerhalb der geplanten Tourismuszone D (vgl. Art. 43 Abs. 3 hiavor) wird gestützt auf die vorliegende Planung massgeschneidert festgelegt. Der einzuhaltende Grenzabstand ist in Art. 42 (baupolizeiliche Masse) definiert. Dieser beträgt für die Tourismuszone ½ der traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3 m.

Zonenplan Gewässerraum

Die Gemeinde Hasliberg hat im Rahmen einer separaten Teilrevision 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. Ebenfalls für den Bidmissee, da dessen Wasserfläche kleiner ist als 0.5 ha.

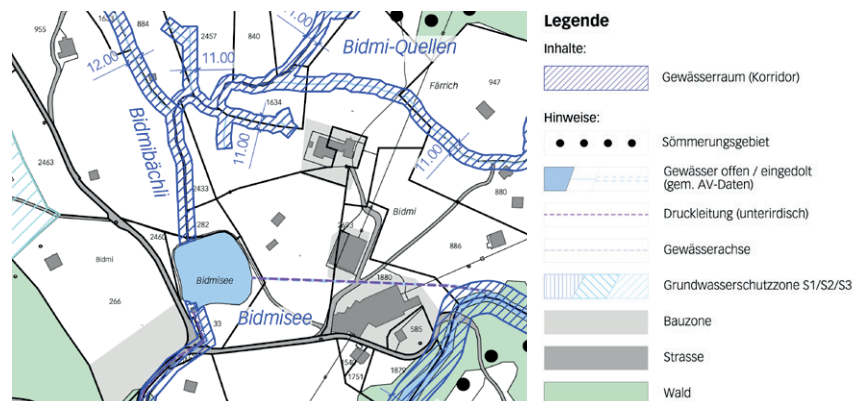


Abb. 9 Planausschnitt Zonenplan Gewässerraum Gemeinde Hasliberg mit Legendenauszug; ersichtlich ist das Gebiet Bidmi

UeO Schneesport- gebiet Hasliberg

Die Parzelle Nr. 566 befindet sich innerhalb der UeO «Schneesportgebiet 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 Schneesportbetrieb 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). Im 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).

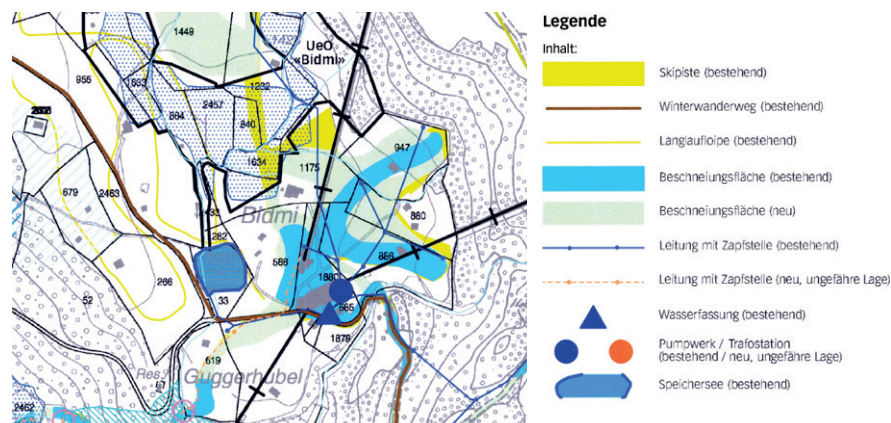


Abb. 10 Planausschnitt UeO Schneesportgebiet Hasliberg mit Legendenauszug; ersichtlich ist das Gebiet Bidmi

6.4 ISOS und Bauinventar

Die Gemeinde Hasliberg weist kein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung auf und ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) nicht bezeichnet. Weiter sind im Bearbeitungsperimeter sowie in der näheren Umgebung weder Bau- oder Strukturgruppen noch schützens- oder erhaltenswerte Gebäude vorhanden.

6.5 Erschliessung und Parkierung

Öffentlicher
Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Bimi 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 das Bidmi-Ski-Taxi-Angebot.

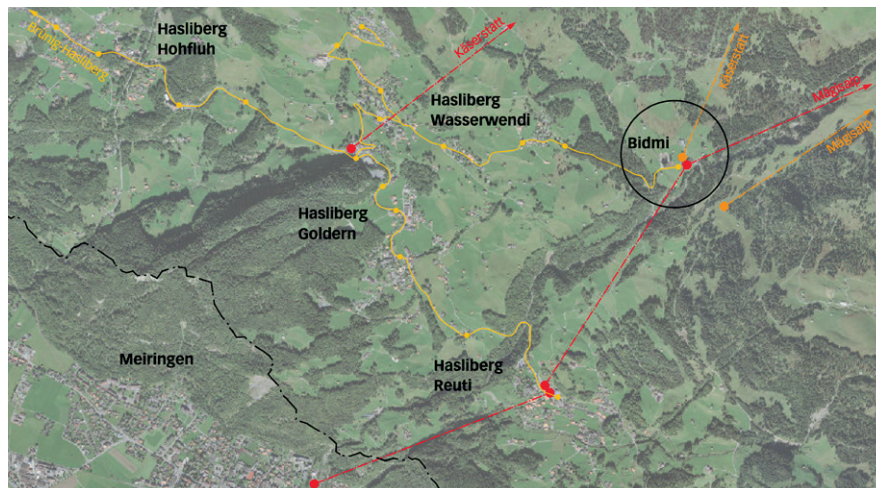


Abb. 11 Übersichtsplan ÖV-Erschliessung Gebiet Bidmi; gelb Buslinie(n); rot: Seilbahn(en)
orange: Sessellift(e)

Um die An- und Abreise der Hotelgäste auch ausserhalb der Betriebszeiten der MHB zu gewährleisten, wurde auf vertraglicher Basis festgehalten, dass die Grundeigentümerschaft sowohl die Organisation als auch die Kosten für eine Hotel-Taxi übernimmt. Das Hotel-Taxi soll ab Hasliberg Twing verkehren, wo ein bestehendes Parkhaus mit ausreichend Kapazitäten für die Hotelgäste besteht. Der Vertragsentwurf wurde zusammen mit den kantonalen Fachstellen (AöV und AGR) besprochen und entsprechend bereinigt. Die gestellten Anforderungen an eine ausreichende ÖV-Erschliessung sind somit erfüllt.

Motorisierter
Individualverkehr

Eine Erschliessung der Bidmi für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist nicht vorgesehen und aufgrund des Fahrverbots auch nicht möglich. Die Zufahrt für die Anlieferung sowie die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ist mit einer Bewilligung der Gemeinde bis zum gemeindeeigenen Parkplatz unterhalb des Bidmiseses möglich. Von dort aus kann das geplante Vorhaben in ca. 3 Minuten zu Fuss erreicht werden.

6.6 Kulturland

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.

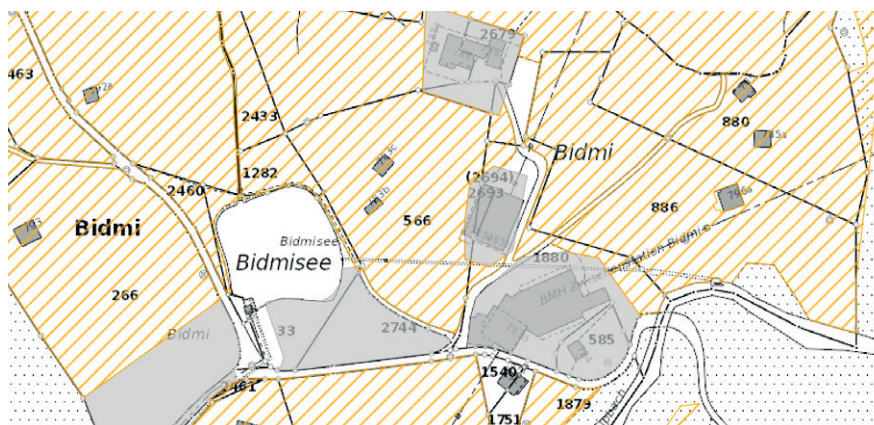


Abb. 12 Hinweiskarte Kulturland Gebiet Bidmji: Quelle: Geoportal Kanton Bern

Voraussetzungen

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.

Massnahmen und Nachweise

Im Rahmen des Workshopverfahrens müssen die Voraussetzungen an die Kulturlandbeanspruchung angemessen berücksichtigt werden. Es sind geeignete Lösungsansätze zu entwickeln, sodass im nachfolgenden Planerlassverfahren die erforderlichen Nachweise erbracht respektive spezifische Bestimmungen im Baureglement erlassen werden können.

Standortnachweis

Mit der Festsetzung der Tourismuszone Bidmi Sektor D im RGSK ist der Standortnachweis erbracht.

Kompakte und flächensparende Anordnung

Mit der neuen Tourismuszone soll das Freizeit- und Tourismusgebiet Bidmi angemessen erweitert werden. Die Bauten und Anlagen sind kompakt und unter Berücksichtigung der bestehenden Bauzonen anzuordnen. Die bestehenden Landwirtschaftsflächen sollen möglichst zusammenhängend erhalten und nicht zerschnitten werden.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Die Gemeinde hat mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass die geforderte minimale Nutzungsdichte später auch realisiert wird. Für die Einzonung einer Tourismuszone ist im Baureglement das minimale Nutzungsmass qualitativ nachzuweisen. Dies erfolgt bspw. über Bestimmungen betreffend eine mehrgeschossige Bauweise, eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen oder eine flächensparende Erschliessung.

Gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Beanspruchung von Kulturland setzt eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr voraus. Mit dem bestehenden Erschliessungsangebot über die BMH in Kombination mit dem unterzeichneten Erschliessungsvertrag (durch die involvierten kantonalen Fachstellen gutgeheissen) wird diesem Aspekt genügend Rechnung getragen.

6.7 Naturgefahren

Für die Parzelle Nr. 566 besteht keine Gefährdung durch ein potenzielles Naturgefahrenereignis.

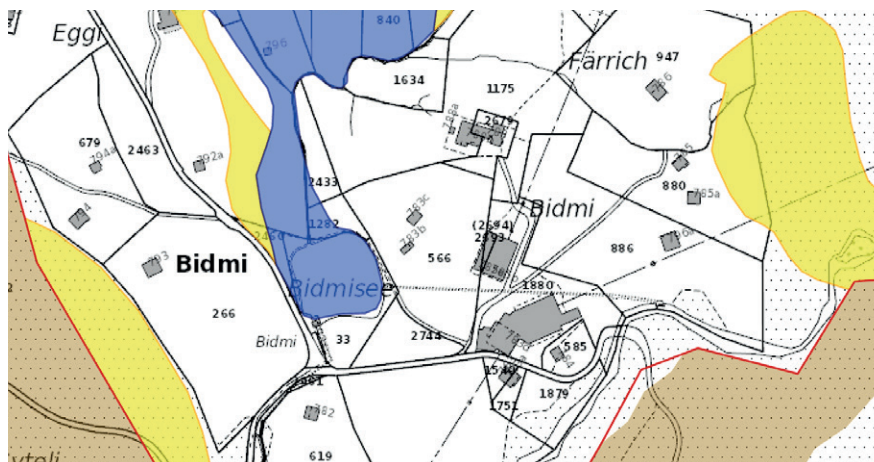


Abb. 13 Naturgefahrenkarte Gebiet Bidmi; Quelle: Geoportal Kanton Bern

6.8 Gewässerschutz

Die Parzelle Nr. 566 befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Damit sind zwar keine grösseren Auflagen verbunden, jedoch muss berücksichtigt werden, dass Bauten und Anlagen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen sind. Im Planungssperimeter befinden sich keine gefassten Quellen.

6.9 Nicht betroffene Themenbereiche

Die nachfolgend aufgeführten Themenbereiche betreffen den Bearbeitungssperimeter bzw. die Parzelle Nr. 566 nicht (Liste nicht abschliessend). Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den jeweiligen Themen im Rahmen des Workshopverfahrens ist (nach aktuellem Kenntnisstand) demnach nicht erforderlich.

- ISOS
- Bauinventar
- Schutzgebiete und -zonen
- Schutz-, Kultur- und Naturobjekte
- Archäologie
- Wald
- Grundwasserschutzzonen, Gewässer und Gewässerraum
- Naturgefahren
- Baulinien
- Belastete Standorte / Altlasten
- Störfall
- Nicht ionisierende Strahlung

7. Genehmigung Workshopprogramm

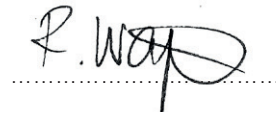
Das vorliegende Workshopprogramm wurde durch das Begleitgremium am 28. Juni 2024 genehmigt.

Das Begleitgremium

Kurt Wyss, Fachexperte Architektur



Rita Wagner, Fachexpertin Architektur



David Gnehm, Fachexperte Landschaftsarchitektur



Alfred Abplanalp, Vertretung Miteigentümerschaft



Adelheid Rubi Huber, Gemeindevizepräsidentin



Das Planungsteam

Markus Ruch, Architekt



Jürg Hiltbrunner, Architekt



Sven Reithel, Landschaftsarchitekt

