

GEMEINDE HASLIBERG

ÜBERBAUUNGSORDNUNG «HOTEL BIDMI»

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Planung besteht aus:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mitwirkung

Oktober 2026

1. ALLGEMEINES

Planungszweck	Art. 1 Die Überbauungsordnung (UeO) «Hotel Bidmi» bezweckt die ganzjährige Nutzung als Hotel sowie als Restaurant und Wellnessort.
Wirkungsbereich	Art. 2 Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.
Stellung zum übergeordneten Recht	Art. 3 Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Hasliberg.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 4 ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: <ul style="list-style-type: none">• der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung• der Baubereich «Hotel»• der Baubereich «Sockel»• der Aussenraum• die Aussenräume «Terrasse», «Wellness/SPA», «Anlieferung»• der Bereich für Bidmistrasse• der Bereich für Zu-/Wegfahrt• der Bereich für Wanderweg• der Bereich für ZöN Zone für öffentliche Nutzungen S: Skipisten, Loipen ² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt: <ul style="list-style-type: none">• das projektierte Gebäude• die projektierte Zufahrt Anlieferung• der projektierte Fussweg• die projektierten Einzelbäume• die offen/eingedolten Gewässer

2. ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 5

Art der Nutzung ¹ Zulässig ist ein Hotel mit Restaurant und ergänzenden touristischen Angeboten (Bar, Wellnissanlagen etc.), Dienstwohnungen für das Personal sowie Lagerflächen für den Hotelbetrieb. Der Aussenraum ist allgemein zugänglich zu halten, soweit er nicht zwingend dem Hotelbetrieb vorbehalten sein muss.

Lärmempfindlichkeit ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 6

Baubereich «Hotel» ¹ Im Baubereich «Hotel» ist ein zusammenhängendes Gebäude mit max. 7 Geschossen, bestehend aus einem Haupttrakt und daraus vorspringenden Nebentrakten zulässig.

² Die Nebentrakte dürfen jeweils eine maximale Breite «a» gemäss der Darstellung in Anhang «Masslinien» von 14 m aufweisen. Die Nebentrakte sind um mindestens 1.6 m von der Fassadenlinie des Haupttrakts abzusetzen (Massline «b» im Anhang). Im Übrigen sind die maximalen Gebäudelängen und -breiten innerhalb der Baubereiche frei.

Baubereich «Sockel» ³ Im Baubereich «Sockel» ist eingeschossiges Gebäude zulässig, welches mit der Bebauung im Baubereich «Hotel» baulich verbunden ist. Die Baute ist vollständig in das fertige Terrain einzupassen, es ist kein direkter Zugang zulässig.

Art. 7

Mass der Nutzung ¹ Im Wirkungsbereich muss eine minimale Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) von mindestens 2'100 m² erreicht werden.

² Für die Baubereiche gelten folgende maximale Höhenkoten, gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion:

Baubereich	Kote höchster Punkt der Dachkonstruktion	Referenzkote massgebendes Terrain
Baubereich «Hotel»	1448.5 m ü. M.	1423.0 m ü. M.
Baubereich «Sockel»	1427.5 m ü. M.	1423.0 m ü. M.

³ Vorspringende Gebäudeteile, Kleinbauten und Anbauten sind nur innerhalb des Baubereichs «Hotel» zulässig.

3. BAUGESTALTUNG

Art. 8

Gestaltungs-
grundsätze

¹ Bauten und Anlagen, Umgebung und Erschliessungsflächen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Gliederung in Segmente, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Freiraumgestaltung sowie anderer wichtiger Elemente so zu gestalten, dass eine ortsbaulich und architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

² Das Richtprojekt im Anhang ist massgebend für die Positionierung, Gliederung und die volumetrische Erscheinung des Baukörpers. Die Geländemodellierung sowie das äussere Erscheinungsbild von Fassaden und Dächern und die weiteren Inhalte sind illustrierend dargestellt.

Art. 9

Fassadengestaltung

¹ Die Fassade ist als Holzfassade mit vertikalen Strukturelementen zu gestalten, welche die volumetrische Segmentierung unterstützen und dem Baukörper eine angemessene Plastizität verleihen. Der Gebäudesockel kann mural ausgestaltet sein.

² Fassaden müssen bezüglich Farbgebung und Materialisierung eine Einheit bilden und sich gut in die Umgebung einpassen. Glänzende Materialien oder verspiegeltes Glas sind nicht zulässig.

Art. 10

Dachgestaltung

¹ Die Dachflächen sind sorgfältig in die Gesamterscheinung einzupassen. Es sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Technisch bedingte Dachaufbauten sind in die Dachgestaltung zu integrieren und dürfen das maximal Höhenmass von 1.2 m nicht überschreiten.

² Soweit möglich, sind Dachflächen extensiv zu begrünen.

4. AUSSENRAUM

Art. 11

Grundsätze

¹ Der Aussenraum dient der Hotel- und Restaurantnutzung und den Zugängen zum Gebäude.

² Das Richtprojekt im Anhang ist massgebend für die Gliederung und Gestaltung der Aussenräume und die Geländemodellierung.

³ Die Aussenraumgestaltung dient der harmonischen Einbettung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild. Die Aussenräume sind klar zu gliedern und entsprechend ihrer Funktionen attraktiv und naturnah zu gestalten, so dass die Lesbarkeit der topographischen Strukturen erhalten bleibt.

⁴ Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Zur Einpassung des Gebäudes sind min. 4 grosskronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen.

⁵ Die Versiegelung der Aussenräume ist auf das funktionale Minimum zu beschränken.

Art. 12

Aussenraum «Terrasse»

¹ Der Aussenraum «Terrasse» dient als Hauptzugang zum Hotel und als Aussenraum für die Gastronomie. Aussensitzplätze, mobile Einrichtungen für den Sonnen- und Witterungsschutz und befestigte Flächen sind zulässig.

Aussenraum «Wellness/SPA»

² Der Aussenraum «Wellness/SPA» dient der Ergänzung des gebäudeinternen Wellness-/SPA-Bereichs und kann entsprechend gestaltet werden.

Aussenraum «Anlieferung»

³ Der Aussenraum «Anlieferung» dient als Zugang zum untersten Geschoss für die Anlieferung, Ski-In/Out und dergleichen. Befestigte Flächen sind zulässig, dauerhafte Stellplätze sind ausgeschlossen.

Art. 13

Bereich für ZöN

Im Bereich für ZöN Zone für öffentliche Nutzungen S: Skipisten, Loipen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Überbauungsordnung «Schneesportgebiet Hasliberg» sowie des Gemeindebaureglements.

5. MOBILITÄT UND ERSCHLIESSUNG

Art. 14

Grundsätze der Erschliessung

¹ Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist vertraglich über die Seilbahn oder das konzessionierte Taxi-Angebot sicherzustellen.

² Das Areal ist für Anlieferung, Notfall- und Service-Zufahrten im «Bereich für Zu-/Wegfahrt» an die Bidmistrasse angeschlossen. Eine allgemeine Zufahrt für Hotelgäste ist nicht zulässig.

Art. 15

Parkierung MIV

¹ Im Wirkungsbereich sind keine Parkplätze für den motorisierten Verkehr zulässig. Zulässig sind vorübergehende Stellplätze für die Anlieferung.

² Die Parkierung der Hotelgäste auf öffentlichen Parkplätzen ist vertraglich sicherzustellen.

Bereich für Wanderweg	Art. 16 Fuss- und Wanderwege
	<p>¹ Der öffentliche Wanderweg ist dauerhaft offen zu halten und steht nicht für die Hotelnutzung zur Verfügung.</p> <p>² Die weiteren arealinteren Wege sind gut in den Aussenraum zu integrieren und soweit möglich unversiegelt auszugestalten.</p>

6. WEITERE BESTIMMUNGEN

Entwässerung	Art. 17
	<p>¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt im Trennsystem gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Hasliberg.</p> <p>² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser wird in den Bidmisee eingeleitet.</p>
Privatrechtliche Vereinbarungen	Art. 18 Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.
Inkrafttreten	Art. 19 Inkrafttreten Die Überbauungsordnung bestehend aus Plan, Vorschriften, Richtprojekt und Bericht tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom bis

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Präsidentin Gemeindeschreiberin

Adelheid Rubi Huber

Monika Wehren

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Hasliberg, den ...

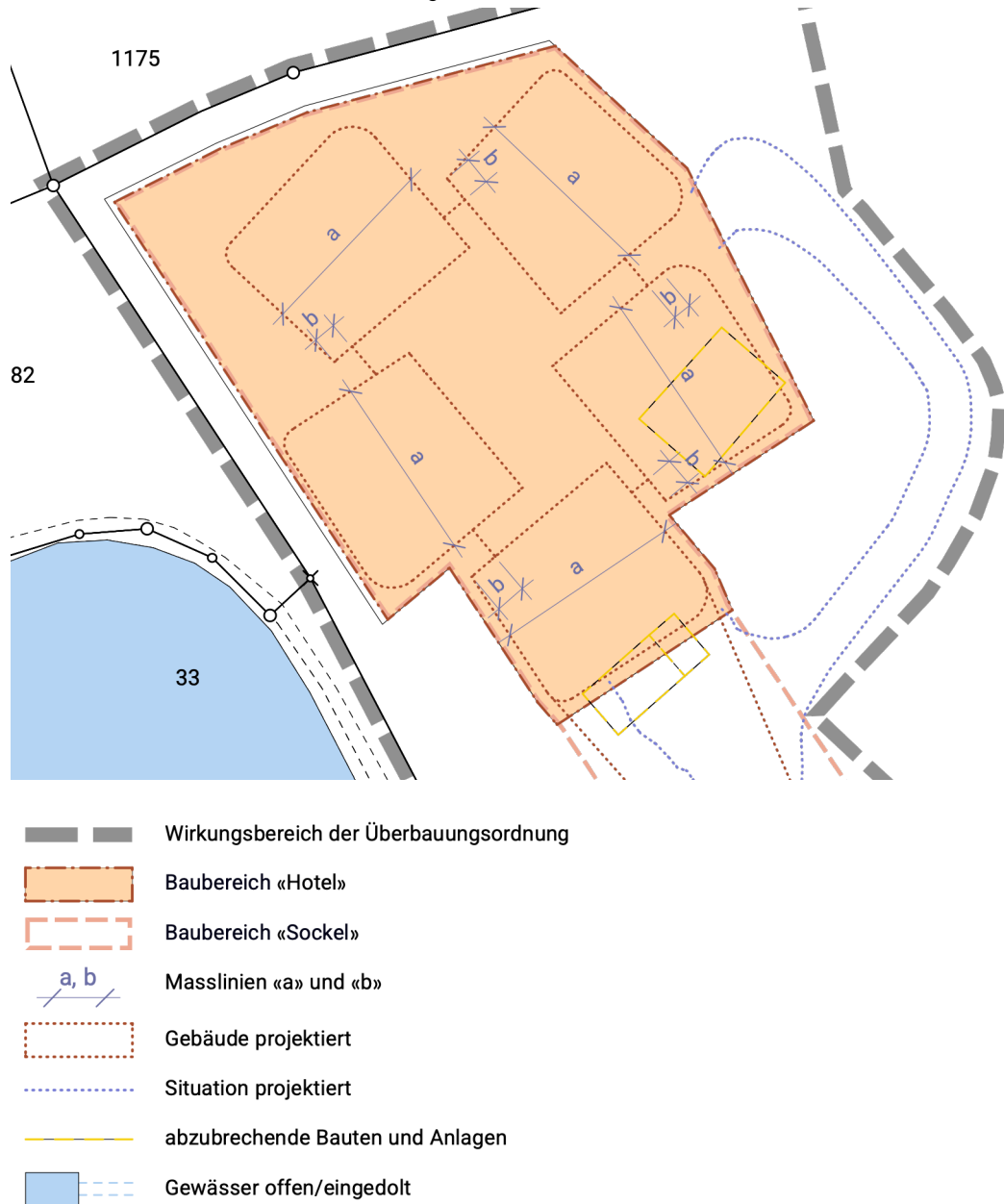
Gemeindeschreiberin

Monika Wehren

**Genehmigt durch das kantonale Amt
für Gemeinden und Raumordnung**

ANHANG «MASSLINIEN»

Schema zu den Masslinien «a» und «b» gem. Art. 6 Abs. 2



ANHANG «RICHTPROJEKT»

