

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Hasliberg

Zonenplanänderungen Generationenhaus, Hohfluh mit GBR-Änderung, UeP Hag, Wasserwendi und UeO Hotel Balis, Reuti



Erläuterungsbericht/ Bericht Art. 47 RPV

Die Zonenplanänderungen mit GBR-Änderung bestehen aus:

- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Hohfluh
- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Wasserwendi
- Ausschnitt Zonenplan Teilplan Reuti
- Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht / Bericht Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht vom 2.6.2022
- Konzept Siedlungsentwicklung nach Innen (Sein), August 2020
- Objektschutzmassnahmen Parzelle Nr. 1406 vom 25.5.2023
- Änderung UeP Nr. 4 Ferienhauszone «Hag», Wasserwendi
- UeO Hotel Balis, Reuti

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urserni 331c
6085 Hasliberg Goldern

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL/FSU
Nadine von Schröder, Juristin

Abbildung Titelseite: Visualisierung Generationenhaus zvg alp architektur lischer partner, Luzern

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Übersicht und Problemstellung	5
1.2 Generationenhaus, Hohfluh	5
1.3 Hotel Balis, Reuti	6
1.4 Auszonungen Überbauungsplan Nr. 4 FHZ «Hag»	7
2. Zonenplanänderungen	7
2.1 Zonenplanänderung Generationenhaus	7
2.2 Zonenplanänderungen Reuti	11
2.3 Zonenplanänderung UeP Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»	14
2.4 Mehrwertausgleich	15
2.5 WMK-Bilanz	15
3. Abstimmung und flankierende Massnahmen	16
3.1 Förderung Siedlungsentwicklung nach Innen	16
3.2 Reduktion Wohnbaulandreserven	16
3.3 Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsanteils	17
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)	19
4.1 Orts- und Landschaftsbild	19
4.2 Naturschutz und Wald	20
4.3 Gewässer	22
4.4 Naturgefahren	23
4.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung	24
4.6 Erschliessung	25
5. Verfahren	26
5.1 Vorgehen	26
5.2 Information und Mitwirkung	26
5.3 Vorprüfung	27
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	27
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	27
Anhang	28
Anhang A Generationenhaus: Gesamtübersicht und halb-öffentlicher Platz	28
Anhang B Generationenhaus: Nutzflächen-Nachweis	29

1. Ausgangslage

1.1 Übersicht und Problemstellung

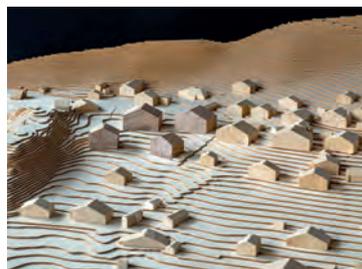
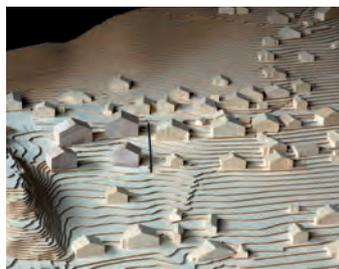
Die vorliegenden Zonenplanänderungen betreffen:

- das Grundstück Nr. 1406 der Einwohnergemeinde Hasliberg in Hohfluh, welches der Hotelzone zugeordnet ist und für das Modellvorhaben «Generationenhaus» in eine Mischzone umgezont werden muss,
- diverse private Grundstücke der Ferienhauszone Hag, welche ausgezont werden sollen,
- das Grundstück Nr. 1567 neben der Seilbahnstation in Reuti, welches der Misch- und Grünzone zugeordnet ist und für das Hotel-Neubauvorhaben «Balis» mittels einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG umgezont werden muss und
- die Grundstücke Nrn. 759, 829, 1186, 1276, 1702 und 2455 in Reuti, bei welchen die Bauzone an die Kantonsstrasse angepasst wird.

Die Einwohnergemeinde Hasliberg verfügt über zu grosse Wohnbaulandreserven. Das heisst, für die Umzonung der Hotelzone in Hohfluh in eine sog. WMK-Zone muss die Gemeinde mindestens gleich viel unüberbautes Wohnbauland auszonen oder einer Nicht-WMK-Zone zuweisen. Dies erfordert eine Teilrevision der Grundordnung, bestehend aus dem Zonenplan (Anpassung der Teilpläne Hohfluh, Wasserwendi und Reuti) und dem Baureglement.

1.2 Generationenhaus, Hohfluh

Für das Generationenhaus, welches im Auftrag der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg in einem breit abgestützten Planungsprozess als Modellvorhaben vorbereitet und zum Bauprojekt entwickelt wurde, muss eine Fläche von 3'950 m² umgezont und das Baureglement mit einer Spezialzone ergänzt werden. Der südliche Arealteil wird für eine Hotelnutzung entwickelt.



Szenario 3
Dorfschutzzone DS*
24 Wohnungen + öffentliches EG
Wohnhäuser: DS* (3 Geschosse)

Abb. 1 *Bebauungskonzept Generationenhaus zvg alp architektur lischer partner ag, luzern*

1.3 Hotel Balis, Reuti

Mit der Ortsplanung von 2011 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 1573 sowie weiterer Grundstücke ein älterer Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften (UeO Nr. 3 Reuti-West, 1977) aufgehoben und in die Grundordnung überführt. Die Parzelle Nr. 1573 wurde in Anlehnung an die abzulösende Überbauungsordnung aufgeteilt und zu ca. 55 % der Wohn- und Gewerbezone WG, zu ca. 40 % der Grünzone und zu ca. 5 % der Verkehrsfläche zugewiesen. Um Platz für einen allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse offen zu halten, wurde entlang dieser ein schmaler Streifen nicht der Bauzone zugewiesen.

Die Aufteilung der Parzelle in drei unterschiedliche Zonen und die Topografie verunmöglichen mit den Vorschriften der Mischzone eine angemessene Hotelbebauung.



Abb. 2 Ausschnitt Gebiet Reuti mit Parz. 1573 © Geoportal BE

Das Neubauvorhaben Hotel «Balis» auf Parzelle Nr. 1573 wurde in einem qualifizierten Verfahren erarbeitet (vgl. dazu Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung «Hotel Balis»). Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt mit der Überbauungsordnung. Mit dem Zonenplan wird lediglich der Perimeter der UeO abgebildet.

Gemäss Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 29. August 2018 sind zudem die schmalen Streifen in der «Landwirtschaftszone» zwischen der Kantonsstrasse und der Bauzone der drei Parzellen Nrn. 1186, 1276 und 1573 ebenfalls einer Bauzone zuzuweisen. Somit können die bestehenden Zonenlücken zur Strasse geschlossen werden. Diese Umzonungen erfordern kein WMK-Kontingent.



Abb. 4 Ausschnitt Teilzonenplan Hohfluh mit «Spezialzone Dorf»; links alter und rechts neuer Zustand, schraffiert = überbaute Fläche

2.1.2 Flächenübersicht

Von den zur Umzonung vorgesehenen Parzellen Nrn. 1406 und 1683 ist ein Teil überbaut und muss nicht kompensiert werden. Weil die Gebäudefläche > 40 m² beträgt, kommt ein kleiner Grenzabstand von 4 m zum Tragen.

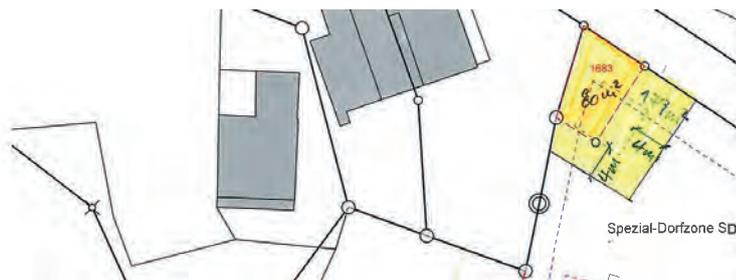


Abb. 5 überbauter Bereich der Parzellen Nrn. 1683 und 1406 im Umfang von 206 m²; eigene Darstellung, vgl. auch Anhang

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m ²]	Bemerkung
1683	Hozelzone	SDZ	80	Umzonung
1406, teilweise	Hozelzone	SDZ	3'790	Umzonung
1683/1406	Hotelzone	SDZ	- 206	überbaut, vgl. Eintrag Zonenplan
1406, teilweise	Hozelzone	ZöN in SDZ	- 400	halb-öffentlicher Platz, Art. 38a Abs. 4 GBR
zu kompensierende WMK-Fläche			3'264	

Gemäss Vorprüfung können dieser neuen massgebenden WMK-Fläche 3'698 m² Auszonungflächen gegenüber gestellt werden (vgl. auch Tabelle unter 2.5). Es bleibt ein kleiner Überschuss von 434 m², welcher für andere Kompensationen eingesetzt werden kann.

2.1.3 Baulandverfügbarkeit

Die Parzelle Nr. 1406, welche von der Hotelzone in die Spezial-Dorfzone überführt werden soll, gehört der Gemeinde Hasliberg. Somit erübrigt sich die Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit.

2.1.4 Ergänzung Baureglement

Für die Spezial-Dorfzone (SDZ) sollen die folgenden Bestimmungen erlassen werden, welche sich an den Vorgaben der Hotelzone orientieren, jedoch «normales» Wohnen ermöglicht. Eine Neuerung in der Hotelzone und in der SDZ ist dabei, dass künftig in beiden Zonen in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen (bis 10%) von der Gebäudelänge (Art. 44 GBR) und den Gestaltungsvorschriften (insb. Art. 11 ff., Art. 30 und Art. 31 GBR) bewilligt werden können, wenn das Vorhaben von einem Fachgremium als ortsbildverträglich beurteilt worden ist. Das Fachgremium setzt sich dabei aus mindestens zwei unabhängigen Fachpersonen zusammen. Über die konkrete Zusammensetzung entscheidet jeweils der Gemeinderat aufgrund des konkreten Vorhabens - d.h., aufgrund der konkreten Auswirkungen auf Raum und Umwelt des jeweiligen Vorhabens. Anstelle eines Fachgremiums kann auch nach Art. 22 BewD eine kantonale Fachstelle beigezogen werden.

Im Vordergrund stehen dabei bauliche Situationen, bei denen gemeinsame Erschliessungsanlagen/Parkierung/Nebenräume (siehe Bildbeispiel, Abb. 6 und 8) gebaut werden müssen, die im Sockelbereich in einem gewissen Masse über das massgebende Terrain hinausragen, so dass die Erschliessungsanlage als Gebäude zählen würde und das geltende Längenmass von 60 m der Hotelzone überschritten würde. Hier wird im Sinne einer Liberalisierung zu Gunsten einer sinnstiftenden Lösung eine sogenannte unechte Ausnahme im Baureglement vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan, Massnahme A_01 hat die Gemeinde Hasliberg bei Umzonungen, welche dem Raumtyp zentrumsnahe ländliche Gebiete zugeteilt ist, eine GFZo von 0.45 sicherzustellen. Mit dem Vorhaben Generationenhaus, welches eine GFO von 2'770 m² (vgl. Anhang) ausweist, was einer GFZo von 0.7 entspricht, wird die erforderliche Mindestnutzung übertroffen.

Spezial-Dorfzone
(SDZ)

Art. 38a (neu) / Ergänzung Art. 44

¹ Die Spezial-Dorfzone ist eine Zone mit gemischter Nutzung. Zulässig sind insbesondere Wohnen sowie dazugehörige Beschäftigungs- und Betreuungseinrichtungen und die für den Lebensbedarf der Bewohner notwendigen Geschäfte, Gastronomie sowie nicht störendes Gewerbe und Kleintierhaltung.

² An der Kantonsstrasse ist ein vielseitig nutzbarer Platz mit öffentlichem Charakter ohne Enteignungstitel von mindestens 400 m² zu gestalten. Gestattet sind Einrichtungen die der Platznutzung dienen wie Bänke, Schutzdach mit den baupolizeilichen Massen von Kleinbauten, etc..

³ In begründeten Fällen können Abweichungen von der Gebäudelänge bis maximal 15% (Art. 44 GBR) und den Gestaltungsvorschriften (insb. Art. 11 ff., Art. 30 und Art. 31 GBR) bewilligt werden, wenn das Vorhaben von einem Fachgremium als ortsbildverträglich beurteilt worden ist. Das Fachgremium setzt sich aus mind. 2 unabhängigen Fachpersonen zusammen; über die konkrete Zusammensetzung entscheidet der Gemeinderat aufgrund des konkreten Vorhabens. Anstelle eines Fachgremiums kann auch nach Art. 22 BewD eine kantonale Fachstelle beigezogen werden.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist die Erreichung einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.45 nachzuweisen.

⁵ Die Objektschutzmassnahmen gemäss Gutachten Wassergefahren der Geotest AG vom 25. Mai 2023 sind mit dem Bauprojekt umzusetzen, wobei eine Schutzhöhe von 0.30 m gemessen ab der jeweiligen Höhenlage der Kantonsstrasse, respektive der massgebenden Abflusshöhe zu berücksichtigen ist. Insbesondere sind Gebäudeöffnungen vor Überflutung zu schützen und zwischen den Gebäuden gemäss Vorprojekt ist ein Abflusskorridor sicherzustellen.



Abb. 6 Ansicht mit durchgehendem Sockel von ca. 65 m Länge

Die baupolizeilichen Masse für die neue SDZ (Art. 44 GBR) lehnen sich stark an denjenigen der Hotelzone an mit dem Unterschied, dass aus Gründen des Ortsbildschutzes die Gebäudelänge auf 30 m begrenzt wird. Dabei gilt für das Untergeschoss, respektive ein Unterniveaugeschoss und das 1. Vollgeschoss eine maximale Gebäudelänge von 65 m, was einen Zusammenbau im Sockelbereich und trotz reduzierter Gebäudelänge eine angemessen hohen Nutzung ermöglicht. Um den Hochwasserschutz gewährleisten zu können, musste die zulässige traufseitige Firsthöhe um 50 cm auf 13.5 m erhöht werden.

Ergänzung Hotelzone (HZ)

Eine gleich lautende Bestimmung für eine gestalterische Liberalisierung zu Gunsten einer sinnstiftenden Lösung wird mit Art. 40 zur Hotelzone aufgenommen (vgl. vorangehende Ausführungen zur SDZ), welche in sämtlichen Hotelzonen zum Tragen kommt.

Begründung

Damit soll der Baubewilligungsbehörde für Gebäude des Gastgewerbes ein etwas grösserer Spielraum für gut gestaltete Neu- und Umbau-, respektive Erweiterungsvorhaben gegeben werden. Damit wird die Stossrichtung zur inneren Verdichtung unterstützt.

2.2 Zonenplanänderungen Reuti

2.2.1 Teilzonenplan Reuti

Überbauungsordnung Hotel Reuti

Die Umzonung betrifft primär die Parzelle Nr. 1573 im Gesamtumfang von 3572 m². Die WG-Zone der Parzelle Nr. 1573 wird im Umfang 2040 m² der UeO «Hotel Balis» für den Hotelbau zugeführt. Zudem werden 220 m² Strassenland der UeO zugeteilt. Der restliche Parzellenteil (1'284 m²) verbleibt in der Grünzone und ist frei von oberirdischen Bauten und Anlagen zu halten.

Mit der Zonenplanänderung Reuti werden 2'068 m² WMK-Zone durch die UeO mit Hotelnutzung und die Verschiebung der Grünzone abgelöst, respektive die zu grosse Wohnbaulandreserve der Gemeinde verkleinert. Davon ist eine Fläche von ca. 500 m² überbaut.

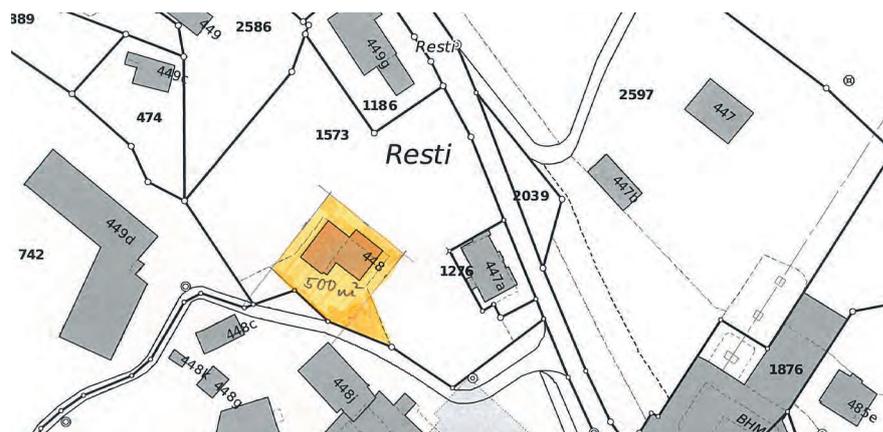


Abb. 7 überbauter Bereich Parzelle Nr. 1573 © eigene Darstellung auf Grundlage Geoportal BE

Ausbau Kantonsstrasse

Das kantonale Tiefbauamt, vertreten durch Daniel Kurz vom Oberingenieurkreis I, plant zusammen mit der Gemeinde Hasliberg die Sanierung der Kantonsstrasse mit einem Brückenneubau westlich von Reuti. Nach der Mitwirkung wurde der Neubau eines Trottoirs in östlicher Fortsetzung zurückgestellt. Dieses hätte talseitig, das heisst auf der Seite des Vorhabens angeordnet werden sollen. Das Projekt (Stand Mitwirkung 2022) ist als Hinweis im Überbauungsplan aufgenommen. Für das mögliche Trottoir wird ein Freihaltebereich ohne präjudizierende Wirkung für die definitive Lage dessen festgelegt.

Das Geometerbüro der Gemeinde stellt seit Jahren im Gebiet Albachbort bis Reuti eine weiträumige und tiefgreifende Geländeverschiebung von bis zu 1 cm pro Jahr fest. Die Grundbuchvermessung stimmt deshalb nicht exakt. Massgebend ist schlussendlich die mit dem Strassensanierungsprojekt festgelegte Lage der Strasse, respektive des Trottoirs.

Weitere Zonenplananpassungen

Im Gebiet Reuti werden abgestimmt auf das Strassensanierungsprojekt «weisse» Strassenflächen der angrenzenden Nutzungszone zugewiesen, die zum grössten Teil nach der neuen Grundordnungszone genutzt werden. Diese Flächen ausserhalb der UeO «Hotel Balis» sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Dabei handelt es sich um das Schliessen von Zonenlücken. Diese Lücken sind entstanden, da man für einen Strassenausbau Flächen freigehalten wollte. Die Flächen wurden dementsprechend einer Nichtbauzone zugeführt.

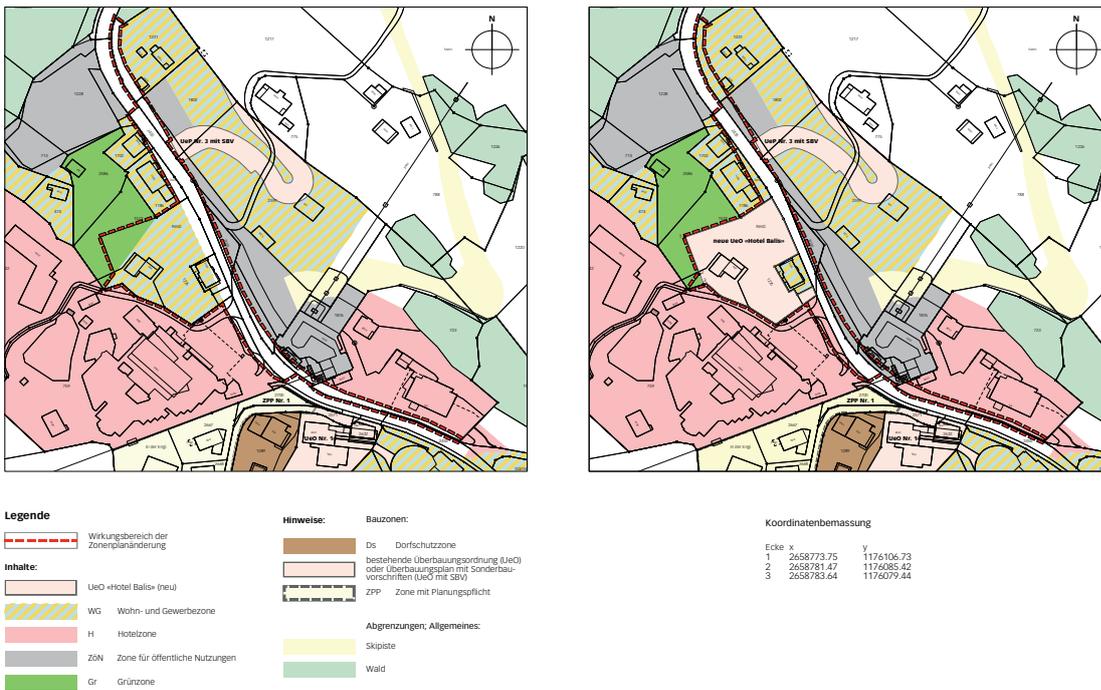


Abb. 8 Ausschnitt Teilzonenplan Reuti; links alter und rechts neuer Zustand (Stand Auflage)

2.2.2 Flächenübersicht

Aufgrund des bereinigten Strassenbauprojekts bleiben allfällig notwendige Anpassungen am Zonenplan vorbehalten.

Umzonungen UeO Hotel Balis, Reuti

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m ²]	Bemerkung
1573	Grünzone	UeO Hotel	363	Umzonung
1573	WG	UeO Hotel	2040	Umzonung
1573	LWZ/Verkehrsfl.	UeO Hotel	220	Bereinigung im Rahmen Strassenprojekt
1573			2625	Gesamtfläche UeO

Flächen ausserhalb UeO Hotel Balis

Parzelle Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m ²]	Bemerkung ¹
1573	WG	Grünzone	28	Bereinigung
1231	LWZ/Verkehrsfl.	WG	213	Bereinigung
1276	LWZ/Verkehrsfl.	WG	110	Bereinigung
1186	LWZ/Verkehrsfl.	WG	120	Bereinigung
1702	LWZ/Verkehrsfl.	WG	15	Bereinigung
759	LWZ/Verkehrsfl.	Hotelzone	206	Bereinigung
723	LWZ/Verkehrsfl.	Hotelzone	264	Bereinigung
1802	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN	114	Bereinigung
1876	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN	96	Bereinigung
2039	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN	38	Bereinigung
2597	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN/Verkehrsfl.	112	Bereinigung
2455	LWZ/Verkehrsfl.	ZÖN/Verkehrsfl.	4	Bereinigung

2.2.3 Baulandverfügbarkeit

Art. 126a BauG verlangt, dass die Gemeinden die notwendigen Massnahmen treffen, damit das Land in Bauzonen überbaut oder zonenkonform genutzt wird. Die Verfügbarkeit von Bauland mit der Zweckbestimmung Hotelnutzung ist insofern sicherzustellen, weil mit der vorliegenden Umzonung nur eine zweckgebundene Nutzung möglich ist und somit das Grundstück nur in einem beschränkten Rahmen frei handelbar wird. Zu diesem Zweck ist spätestens auf den Zeitpunkt der öffentlichen Auflage ein Kaufrechtsvertrag im Grundbuch einzutragen und ein Nachweis zur Finanzierbarkeit des Vorhabens vorzulegen.

¹ Aufgrund der permanenten Geländeverschiebung können die exakten Flächen erst aufgrund des ausgeführten Strassenprojekts ermittelt werden.

2.2.4 Baureglement

Das Baureglement wird formell in Art. 65 GBR mit der Aufnahme der Überbauungsordnung «Hotel Balis», Reuti ergänzt.

2.3 Zonenplanänderung UeP Nr. 4 Ferienhauszone «Hag»

2.3.1 Zonenplanänderung Teilplan Wasserwendi

Der Perimeter des Überbauungsplans Nr. 4 Ferienhauszone «Hag» wird geringfügig im Bereich der Parzelle Nr. 728 um 149 m² und im grösseren Stil zu den Parzellen Nrn. 1632 und 2682 zu Gunsten der Landwirtschaftszone verkleinert. Dies erfordert eine formelle Anpassung des Zonenplans. Gleichzeitig wird die im Rahmen Ortsplanungsrevision von 2011 festgelegte verbindliche Waldgrenze im Bereich der Parzellen Nrn. 1632 und 2682 aufgehoben.

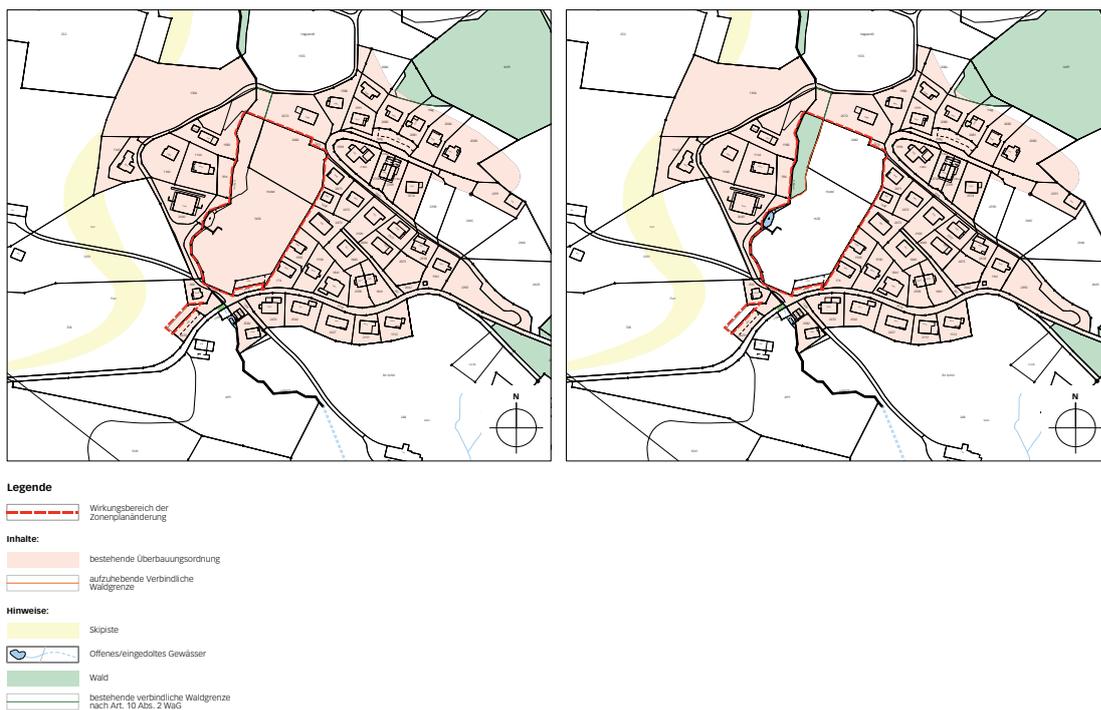


Abb. 9 Ausschnitt Teilzonenplan Wasserwendi; links alter und rechts neuer Zustand (Stand Auflage) mit aufzuhebender verbindlicher Waldgrenze (rote Linie)

2.3.2 Baureglement

Diese Zonenplanänderung erfordert keine Anpassung des Baureglements.

2.4 Mehrwertausgleich

2.4.1 Allgemeines

Ein planungsbedingter Mehrwert kann bei folgenden Zonenplanänderungen Reha-Klinik, Generationenhaus und Hotel Balis entstehen. Die Zuweisung von bisher für den Ausbau der Kantonsstrasse vorgesehene Flächen zur Bauzone unterliegt nicht dem Mehrwertausgleich.

Die Bemessung des planungsrechtlichen Mehrwerts und dessen Ausgleich richtet sich nach Art. 142ff. BauG. Danach können Gemeinden auf Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 % bis maximal 40 % erheben, wenn sie im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage über ein Gemeindereglement verfügen. Die Gemeindeversammlung hat 7. Juni 2023 ein Reglement Mehrwertausgleich beschlossen und in Kraft gesetzt.

2.4.2 Höhe der Mehrwertabgabe

Nach Art. 1 Abs. 4 MWAR ist bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe fällig, sofern der Planungsmehrwert CHF 50'000 übersteigt. Die Höhe der Abgabe beträgt 30% Prozent (Art. 2 Abs. 1 Bst. b MWAR) auf dem nach einer anerkannten Methode ermittelten planungsbedingten Mehrwert. Der Mehrwert der Planung ist durch einen Schätzer nach einer anerkannten Methode zu ermitteln. 90% der Mehrwertabgabe stehen der Gemeinde und 10% dem Kanton zu.

2.4.3 Fälligkeit

Der Entwurf der Verfügung zum Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts ist zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, respektive vor der Beschlussfassung den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu bringen. Der Betrag wird nach Rechtskraft der Zonenplanänderung durch die Gemeinde verfügt. Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung, respektive durch Einräumung eines Baurechts realisiert wird.

2.5 WMK-Bilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt, aufgeteilt nach Grundstücken und Zonen, die Um- und Auszonungsflächen und die Auswirkungen auf die Kapazität der unüberbauten WMK-Zonen gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans.

Vorhaben Parz. Nr.	Fläche Umzonung [m ²]	bisherige Zone	neue Zone	WMK relevante Fläche [m ²]
Generationenhaus 1683	80	Hotelzone	Spezial-Dorfzone	-
Generationenhaus 1406	3743	Hotelzone	Spezial-Dorfzone	+ 3264
Reuti 1573	363	Grünzone	UeO Hotelnutzung	-

Reuti 1573	2040	Wohn- und Gewerbezone	UeO Hotelnutzung	- 1540
Reuti 1186, 1231, 1276, 1702	458	LWZ / Verkehrs- fläche	Wohn- und Gewer- bezone	-
Reuti 723 und 759	470	LWZ /Verkehrs- fläche	Hotelzone	-
Reuti 1802, 1876, 2039, 2455	252	LWZ /Verkehrs- fläche	ZÖN / Verkehrsflä- che	-
UeP Hag 2682	2158	Sektor 1 Ferienhausz.	LWZ	- 2158
UeP Hag 1632	4660	Sektor III Grünzone	LWZ	-
UeP Hag 728	149	Sektor 1 Parkierung	LWZ	-
WMK-Bilanz				- 434
LWZ-Bilanz	+ 6'967			

Ausgehend vom WMK-Bedarf für das Generationenhaus im Umfang von 3'537 m² und den Kompensationsflächen UeO «Hag» Parzelle Nr. 2682 mit 2'158 m², dem Hotel Balis im Umfang von 1'540 m² müssen keine zusätzlichen Aus- oder Umzonungen in Nicht-WMK-Zone vorgenommen werden. Es bleibt ein kleiner Überschuss von 434 m², welcher für andere Kompensationen eingesetzt werden kann.

3. Abstimmung und flankierende Massnahmen

3.1 Förderung Siedlungsentwicklung nach Innen

Bereits 2020 hat der Gemeinderat ein Konzept zur Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) erarbeitet (Beilage). Dabei wurden eine Strategie und Massnahmen Siedlungsentwicklung erarbeitet (Kapitel D). Gestützt darauf hat der Gemeinderat u.a. mit Grundeigentümern zu potenziellen Auszonungsgebieten Gespräche geführt. Weiter wurde die Umzonung von brach liegenden Hotelzonen thematisiert.

Parallel zu den vorliegenden Zonenplanänderungen werden WMK-Zonen der école d'humanité einer ZÖN zugeführt mit dem Ziel, dieses Schulareal besser, d.h. dichter nutzen zu können.

3.2 Reduktion Wohnbaulandreserven

Mit den vorliegenden Zonenplanänderungen werden seit langer Zeit bestehende Wohnbaulandreserven und weitere Bauzonen einer Nutzung zugeführt (Hotel Balis, Generationenhaus) und mit Auszonungen im Gebiet der Ferienhauszone «Hag» Bauzonen aufgehoben, vgl. Kap. 2.5).

3.3 Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsanteils

3.3.1 Gemeinde

Die Gemeinde Hasliberg hat seit der letzten Revision der Ortsplanung Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil (Art. 36 GBR). Zudem unterliegt die Gemeinde Hasliberg den Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes, welches neue Zweitwohnungen nur noch in Ferienhauszonen zulässt. Unter diesem Aspekt kommt der Reduktion der WMK-Zonen in der Ferienhauszone «Hag» eine besondere Bedeutung zu.

Bereits 2015 erarbeitete die Gemeinde Hasliberg das Gemeindeentwicklungsprojekts „Zukunft Hasliberg“ mit einer Zukunftsveranstaltung im Juni 2015. Diese Ideen sind in das Generationenhaus und das SEin-Konzept vom August 2020 eingeflossen.

Die Einwohnergemeinde Hasliberg unterstützt das Vorhaben Generationenhaus (vgl. 3.3.2), indem Sie das Land zur Verfügung stellt und die erforderlichen raumplanerischen Massnahmen trifft. Sie erhofft sich durch dieses Modellvorhaben eine Attraktivitätssteigerung des Hasliberg für Familien, sei es, dass junge Familien geeigneten Wohnraum finden oder frei werdender Wohnraum wieder als Erstwohnung genutzt wird.

3.3.2 Generationenhaus

Auszug aus Projektbeschreibung und Konzept

Wohnbaugenossenschaft Hasliberg (WBG): GENERATIONENHAUS HASLIBERG, Projektbeschreibung und Konzept, Arbeitspapier Version 10; März 2022

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprojekts „Zukunft Hasliberg“ wurde das Thema Alterswohnen als wichtiges Handlungsfeld bezeichnet und an der Zukunftsveranstaltung vom Juni 2015 bildete sich eine Arbeitsgruppe (AG) von interessierten Haslibergerinnen und Hasliberger zu diesem Thema.

Im Frühjahr 2019 schrieb der Bund einen nationalen Projektauftrag «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2020-2024» aus. Diese Möglichkeit wurde erfolgreich genutzt: Das Projekt Generationenwohnen Hasliberg erhielt den Zuschlag als eines von sechs Projekten im Thema «Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen». Dies brachte nicht nur nationale Vernetzung und fachliche und behördliche Unterstützung, sondern auch eine bedeutsame finanzielle Unterstützung für das Projekt, welche (zusammen mit Beiträgen der Gemeinde und von Stiftungen) die Finanzierung der nun folgenden Vorprojekts- und Planungsphase ermöglichte. Nicht zuletzt bedeutete der klare zeitliche (4 Jahre) und programmatische Rahmen mit Erfahrungsaustauschtreffen, regelmässigen Reportings eine Hilfestellung für die Ergebnis- und Zielorientierung des Projekts.

7. Partizipative Weiterentwicklung

Mit dem öffentlichen Generationentag vom im Herbst 2020 wurde ein wichtiger Projektschritt punkto Einbezug und Beteiligung geleistet. An diesem Tag fanden die erste Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Hasliberg und anschliessend ein öffentlicher Mitwirkungsanlass statt. Mittels «Stammtischgesprächen» (methodisch nach dem Modell des World Cafés) wurden Ideen zum zukünftigen Generationenhaus erarbeitet und diskutiert. Dies mit den Oberthemen «Nutzung & Angebot», «Netzwerk & sorgende Gemeinschaft», «Ökologie & Regionalität», «Aussenraum & Treffpunkt», «Innovation & Weitblick», «Material & Atmosphäre». Damit brachten die Anwesenden eine Fülle von Ideen und Vorschlägen zur ideellen und materiellen Ausgestaltung des Generationenhauses ein. Es war ein erfolgreicher Tag für die WBG mit erfolgreichem Einbezug der Bevölkerung als Grundlage für die weitere Planung. Wichtige Elemente nicht zuletzt der lokalen Kultur und Identität wurden festgehalten und fliessen in die weitere Planung ein.

8. Bedürfnis- und bedarfsgerechte Angebote

Im Vordergrund des Wohnens steht das Ziel, dass Menschen mit Einschränkungen- nach ihren individuellen Bedürfnissen – mit der notwendigen Unterstützung – einen eigenen Haushalt führen und möglichst lange selbständig und selbstbestimmt leben können.

Die Angebote richten sich an alle Mieterinnen und Mieter. Die Angebote sind in ein Grund- und ein Wahlangebot gegliedert.

Das Grundangebot ist im Mietzins inbegriffen und besteht voraussichtlich aus

- Hauswartdienst
- Abfallentsorgung
- Notrufsystem
- Benutzung der Gemeinschaftsräume
- Besuch von Veranstaltungen im Haus.

Die frei wählbaren Angebote können in Kooperation mit den verschiedenen Institutionen und Dienstleistern genutzt werden, wobei eine Verbundlösung anzustreben ist.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

4.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Dörfer der Einwohnergemeinde Hasliberg sind durch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder nicht erfasst. Massgebend ist das Bauinventar der Gemeinde Hasliberg.

4.1.1 Hohfluh Generationenhaus

Ausgangslage

Im Gebiet Hohfluh ist eine Baugruppe ausgewiesen, welche viele erhaltens- und schützenswerte Einzelobjekte umfasst. Die Einzelobjekte werden zurzeit durch die kantonale Denkmalpflege überprüft.

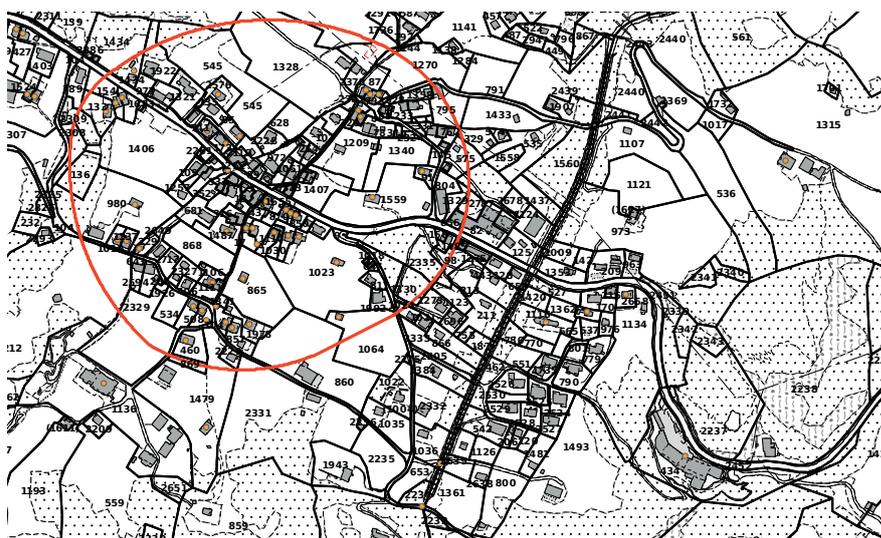


Abb. 10 Auszug aus dem Bauinventar: rot = Baugruppe, gelbe Punkte = Einzelobjekte © Geoport BE November 2021

In der Nachbarschaft zur Umzonung Generationenhaus befinden sich drei K-Objekte. Mit dem Bauprojekt ist diesem Umstand Rechnung getragen worden. Auf den Parzellen Nrn. 1406 und 1683 befinden sich keine Kulturgüter.

4.1.2 Reuti

Die zur Umzonung vorgesehene Parzelle Nr. 1573 befinden sich gemäss Bauinventar des Kantons Bern weder in einer Bau- oder Strukturgruppe noch weist sie schützens- oder erhaltenswerte Objekte auf.

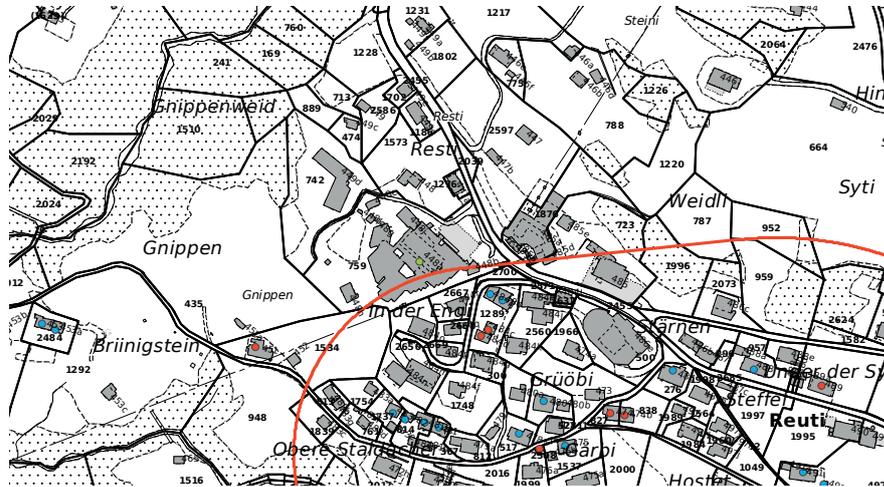


Abb. 11 Bauinventar © Geoportal BE

Die Zonenplanänderung befindet sich ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets Reuti. Das südlich angrenzende Hotel Panorama (ehemals Viktoria) wie auch die Seilbahnstation Reuti weisen grosse Volumetrien aus. Mit einem weiteren Hotelneubau östlich der Bahnstation hat sich der Bereich um die Bahnstation zu einem touristischen Schwerpunkt entwickelt. Der geplante Hotelneubau setzt diese Entwicklung in nordwestlicher Richtung fort und befestigt diesen.

Aufgrund des abfallenden Terrains mit 1.5 Geschosse unter dem Strassen-niveau und 4 Geschosse darüber lässt sich das Vorhaben grundsätzlich in die Umgebung einbetten. Mit den UeO-Vorschriften wird festgelegt, dass die Qualitätsicherung durch ein begleitetes Verfahren sicherzustellen ist. Damit wird das Bauvorhaben das Ortsbild sinnfällig ergänzen.

4.2 Naturschutz und Wald

4.2.1 Hohfluh

Die Naturschutzkarte und der Schutzzonenplan der Gemeinde Hasliberg verzeichnen im Bereich der Umzonungen keine schützenswerten Lebensräume oder Objekte.

Generationenhaus

Im Bereich des Generationenhauses befinden sich nicht geschützte Einzelbäume, welche für das Vorhaben ersetzt werden.



Abb. 12 Luftbild Generationenhaus © geo-map admin.ch

Die rechtskräftige Waldfeststellung auf Parzelle Nr. 1406 wird durch die Umzonung nicht tangiert.

4.2.2 Reuti

Die Parzelle Nr. 1573 wird von keinem kantonalen oder regionalen Naturschutzgebiet tangiert. Auch befinden sich weder Wald noch Biotopflächen, anderweitige Naturschutzflächen oder -objekt wie besondere Bäume im Bereich des UeO-, respektive Umzonungspereimeters.



Abb. 13 Luftbild Hotel Balis © geo-map admin.ch

4.2.3 Hag

Als Folge der Auszonung der Parzellen Nrn. 1632 und 2682 wird die verbindliche Waldgrenze aufgehoben (vgl. Abb. 9). Damit gilt gegenüber der Landwirtschaftszone wieder der dynamische Waldrand. Das heisst,

der Wald kann sich ohne entsprechende Waldrandpflege in die Landwirtschaftszone verschieben, womit diese Flächen nach einer gewissen Zeit als Wald gelten.

4.3 Gewässer

4.3.1 Hohfluh

Oberflächengewässer

Im Nahbereich der zur Umzonung vorgesehenen Parzelle 1406 (Generationshaus) befindet sich kein Fliess- oder Stehgewässer.

Gewässerschutz

Die Planungsgebiete befinden sich im Gewässerschutzbereich Au. Es sind keine Quellen betroffen.



Abb. 14 Ausschnitt Gewässerschutzkarte © Geoportal BE

4.3.2 Reuti

Oberflächengewässer

Im Nahbereich der zur Umzonung vorgesehenen Parzelle Nr. 1573 befindet sich kein Fliess- oder Stehgewässer.

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3 (Brünnigstein Nr. 707). Für Bau- und Grabungsarbeiten in Grundwasserschutz-zonen ist eine Gewässerschutzbewilligung des kantonalen Amtes für Wasser und Abfall (AWA) erforderlich. Aufgrund der Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Brückenprojekt des Kantons ist beabsichtigt, im Hinblick auf die Beschlussfassung detaillierte hydrologische Abklärungen vorzunehmen.

4.4.2 Reuti

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Gefahrenkarte im Bereich geringer Gefährdung (gelb). Die Gefährdung besteht aufgrund des Gefahrenprozesses Rutschungen (vgl. 2.2.1, Ausbau Kantonsstrasse). Für den Umgang mit Naturgefahren gelten die Bestimmungen von Art. 6 BauG. Erfahrungsgemäss kann die Gefahr bei rutschgefährdeten Hängen mit einer entsprechenden Bauweise von oben nach unten sowie mittels entsprechender Foundation behoben werden.



Abb. 17 Ausschnitt aus synoptische Gefahrenkarte © Geoportal BE

4.5 Lärmschutz und Luftreinhaltung

4.5.1 Hohfluh

Lärm

Die Spezial-Dorfzone SDZ ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet. Die Umzonung befindet sich an der Kantonsstrasse mit Durchfahrtsverkehr zu den weiteren Dörfern und zu den Parkieranlagen der Bergbahnen.

Luft

Die Umzonungen sind aus lufthygienischer Sicht unproblematisch. Für künftige Bauten und Anlagen gelten die Anforderungen aus der Luftreinhalteverordnung (LRV) sowie die entsprechenden kantonalen Gesetzgebung.

4.5.2 Reuti

Lärm

Für die UeO Hotel Balis und die angrenzenden WMK-Zonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

Luft

Die Umzonung ist aus lufthygienischer Sicht unproblematisch. Für künftige Bauten und Anlagen gelten die Anforderungen aus der Luftreinhalteverordnung (LRV) sowie die entsprechenden kantonalen Gesetzgebung.

4.6 Erschliessung

4.6.1 Hohfluh

Die zur Umzonung vorgesehenen Grundstücke Nrn. 1683 und 1406 sind erschlossen. Sie befinden sich an der Kantonsstrasse mit Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

4.6.2 Reuti

Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Nr. 1573 ist zweiseitig erschlossen. Es liegt entlang der Kantonsstrasse/Dorfstrasse und bei den Seilbahnstation Reuti sowie in nächster Nähe der Bushaltestellen.

Der allenfalls erforderliche Ausbau und/oder die Anpassung der Erschliessung für den Hotelneubau bleibt vorbehalten und wird falls erforderlich, im Rahmen der Überbauungsordnung mit einem Infrastrukturvertrag geregelt.

5. Verfahren

5.1 Vorgehen

Die vorliegenden Zonenplanänderungen mit Ergänzung des Baureglements sowie Erlass und Änderung je einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG sind im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

November/Mitte Dez. 2021	Entwurf
24. Februar 2022	Bereinigung und Beschlussfassung Gemeinderat
4. März – 4. April 2022	Mitwirkung
16. März 2022	Informationsveranstaltung
28. April 2022	Auswertung / Freigabe Gemeinderat Mitwirkungsbericht
April 2022 – 8. Februar 2023	Kantonale Vorprüfung
Februar – Juni 2023	Bereinigung, Gefahrentgutachten zum Generationenhaus, Bereinigung mit Projekt Kantonsstrasse Reuti
Mai 2023	Freigabe Gemeinderat
Juli – August 2023	Öffentliche Auflage
September 2023	Evtl. Einspracheverhandlungen
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
anschliessend	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

5.2 Information und Mitwirkung

Am 16. März 2022 wurden die Planungsgeschäfte an einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Hasliberg Congress vor- und zur Diskussion gestellt.

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 4. März bis 4. April 2022 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe konnte jedermann Anregungen und Einwände zu Händen der Planungsbehörde eingeben. Zum Ergebnis der Mitwirkung wird auf den Mitwirkungsbericht vom 2. Juni 2022 verwiesen.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planänderung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit und prüft weiter die Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben.

Die Vorprüfungsberichte zu den Zonenplanänderungen «Generationenhaus, Hohfluh, Umzonung in die Spezial-Dorfzone mit Änderung Baureglement», «Änderung Überbauungsplan Nr. 4 Ferienhauszone Hag mit Änderung des Zonenplans» und «Überbauungsordnung Hotel Balis, Reuti mit Zonenplanänderung» datieren vom 8. Februar 2023. Die darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden. Die Empfehlungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und soweit geeignet berücksichtigt. Ergänzende Nachweise sind in die Vorschriften und den vorliegenden Erläuterungsbericht eingeflossen.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Anhang

Anhang A Generationenhaus: Gesamtübersicht und halb-öffentlicher Platz



alp
architektur | lischer partner ag

1. Städtebau & Ausserraum
1.2.3 Situationsplan



40.00 = 1046.00 m, u.M.
1:500
0 5 10 20

Mis. 1. 08.03.2023

Projekt Generationenhaus Hasliberg | Architekt alp, lischer partner ag, 6003 Luzern, CH | 248 00 80 | Auftraggeber: Wohngenossenschaft Hasliberg

Anhang

Anhang B Generationenhaus: Nutzflächen-Nachweis

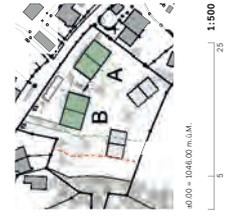


2. Struktur & Nutzung
2.3.1 GfO (mind. 0.45)

Berechnung			
Haus A	Fläche	Höhe	Volumen
UG	406m ²	2,85m	1157m ³
Verbindung	122m ²	2,85m	348m ³
PP	425m ²	2,85m	1209m ³
OG1	343m ²	2,85m	978m ³
OG2	343m ²	2,85m	978m ³
OG3/OG1	230m ²	2,85m	655m ³
OG4/OG2	126m ²	2,85m	359m ³
Total	1386m²		5504m³

Haus B	Fläche	Höhe	Volumen
UG	406m ²	2,85m	1157m ³
Verbindung	122m ²	2,85m	348m ³
OG1	343m ²	2,85m	978m ³
OG2	343m ²	2,85m	978m ³
OG3	230m ²	2,85m	655m ³
Dachdeck	126m ²	2,85m	359m ³
Total	1386m²		5156m³

Grundstückfläche	Geschossfläche oberirdisch	GfO
3950m ²	2770m ²	0,70



M.1 | 09.03.2023

Etliche
Vorprojekt Generationenhaus Hasliberg | Architekt: alp, himmelschloss g, 603 laern, 04124803 80 | Auftragsgeber: Wohnbaugesellschaft Hasliberg