

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Hasliberg

Überbauungsordnung «Hotel Balis», Reuti

Mit Änderung Zonenplan, Verfahren nach Art. 88 BauG



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1:500

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht vom 2.6.2022
- Änderung Zonenplan, Teilplan Reuti

Juni 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Hasliberg,
Urserni 331c, 6085 Hasliberg Goldern

Auftraggeber:

Ueli und Karin Grossmann-Schläppi
Wychematte 902a
3855 Brienz

Auftragnehmer:

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

Richtprojekt:

Bau Link Generalunternehmung,
Christoph Sauter
Promenade 101, 7270 Davos Platz
www.baulink.ch, davos@baulink.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL / FSU
Nadine von Schröder, Juristin
Jessica Biedermann, Geografin MSc

Abbildung Titelseite:

Luftbild mit UeO-Perimeter

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Zweck und Zielsetzung	5
1.3 Vorgehen	6
1.4 Standort	6
1.5 Weitere Vorhaben	7
1.6 Weiträumige Geländeverschiebung	8
1.7 Planungsrechtliche Ausgangslage	8
2. Workshopverfahren	8
2.1 Workshop 1	9
2.2 Workshop 2	10
2.3 Workshop 3	12
2.4 Würdigung	13
3. Vorhaben	14
3.1 Ortsbauliches Konzept	14
3.2 Einordnung in Siedlungs- und Landschaftsbild	15
3.3 Umgebungsgestaltung	16
3.4 Baugestaltung	17
3.5 Nutzung	18
3.6 Arealerschliessung	19
3.7 Abstimmung mit dem Ausbau der Kantonsstrasse	20
3.8 Sicherstellung der Erschliessung	20
4. Überbauungsordnung	21
4.1 Allgemeines	21
4.2 Überbauungsplan	21
4.3 Überbauungsvorschriften	22
5. Planungsrechtliche Abstimmung und Begründung	24
5.1 Beanspruchung der Grünzone	24
5.2 Zonenplanänderung entlang der Kantonsstrasse	25
5.3 Haushälterische Bodennutzung	26
5.4 Allgemeine Voraussetzungen für besondere Bauten und Anlagen	26
5.5 Förderung Erstwohnungsanteil	27
5.6 Erstellung einer (Ersatz-) Zweitwohnung	28
5.7 Planungsbedingter Mehrwertausgleich	28
6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	29
6.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	29
6.2 Ortsbild und Landschaft	29
6.3 Erschliessung und Verkehrsaufkommen	30
6.4 Lärm und Luft	31
6.5 Naturgüter	32
6.6 Gewässer und Untergrund	32
6.7 Naturgefahren	33
6.8 Nicht betroffene Bereiche	33

7. Verfahren	34
7.1 Übersicht und Termine	34
7.2 Mitwirkung	34
7.3 Vorprüfung	35
7.4 Öffentliche Auflage UeO	35
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung	35
Anhang	36
Anhang 1 Fachbericht / Würdigung Workshopverfahren	36
Anhang 2 Nachweis Geschossflächen und Kubatur	40
Anhang 3 Abzubrechendes Gebäude Nr. 448 als Basis für die Zweitwohnung	42

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Einleitung

Der Standort des Vorhabens befindet sich im Zentrum des Ortsteils von Reuti, unmittelbar angrenzend an das Hotel Panorama (ehemals Viktoria) und gegenüber der Luftseilbahnstation Hasliberg-Reuti-Bidmi. Im Rahmen der Ortsplanung von 2011 wurde im Bereich der Parzelle Nr. 1573 ein älterer Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften von 1977 aufgehoben und in die Grundordnung überführt. Die Grundeigentümer beabsichtigen auf der Bauparzelle unter dem Namen «Hotel Balis» einen 4-Sterne Hotelneubau mit entsprechendem Gastro- und Wellnessangebot zu realisieren.

1.2 Zweck und Zielsetzung

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Gemeinde Hasliberg begrüsst die Gemeinde das Bestreben, im Ortsteil Hasliberg Reuti ein weiteres touristisches Angebot im Bereich Hotellerie und Gastronomie zu realisieren. Funktionierende Hotelbetriebe sind für Hasliberg von grosser Bedeutung. In den letzten Jahren sind mitunter traditionsreiche Hotels aufgegeben worden. Diesem allgemeinen Trend mit einem Hotelneubau in Reuti entgegenzuwirken, ist sowohl aus touristischer als auch ortsbaulicher Sicht begrüssenswert und ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Gemeinsam mit den bestehenden Hotels Panorama und Reuti – zwei gut ausgelastete und zukunftsfähige Betriebe – und der entsprechenden Bahninfrastruktur soll eine eigentliche touristische Drehscheibe entstehen.

Die Gastgewerbebetreiber Ueli und Karin Grossmann-Schläppi führen bereits das Alpenrestaurant Balis im Ski- und Wandergebiet Meiringen-Hasliberg. Mit der Realisierung des Hotels Balis in Reuti erhoffen sie sich verschiedenste Synergien im Betriebsalltag und für die zukünftigen Gäste. Diese werden in einem familiär geführten Betrieb willkommen geheissen, welches gemütliche Bergfreundschaft verspricht. Mit dem 4-Sterne Hotel mit SPA wird das Hotellerieangebot der Destination Hasliberg erweitert. Das neue Angebot richtet sich an den anspruchsvollen, qualitätsbewussten Gast auf der Suche nach aktiver Erholung, aber auch Ruhe und Gelassenheit. Gleichwohl soll auch eine Beherbergung für Seminare, Veranstaltungen, Zusammenkünfte und Anlässe ermöglicht werden.

Die gut erschlossene und grösstenteils unbebaute Bauparzelle eignet sich um das geplante, qualitativ hochstehende Angebot zu realisieren. Der Planungszweck besteht deshalb in der Sicherstellung eines Hotelvorhabens von hoher baulicher Qualität, welches sich ins Ortsbild integriert und zweckmässig erschliesst.



Abb. 1 Luftbildausschnitt im Ortsteil Reuti mit der Parzelle Nr. 1573 (Quelle: Geoportal Kanton Bern, bearbeitet)

1.3 Vorgehen

Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung wurde in drei Workshops, basierend auf der Vorprojektstudie der Bau Link AG, das Vorhaben überprüft, weiterentwickelt und optimiert. Dazu wurden zwei externe Fachpersonen aus der Architektur und eine aus der Landschaftsarchitektur beigezogen. In diesen wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches als wegleitende Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung und das anschliessende Baubewilligungsverfahren bzw. Bauprojekt dient.

1.4 Standort

Das Areal liegt im Zentrum des Ortsteils Reuti. Charakterisierend für die Parzelle ist die Hanglage und die natürliche Mulde im Zentrum des Grundstücks. Das bestehende Wohngebäude im unteren Bereich der Parzelle wurde bisher als Personalunterkunft durch das Hotel Panorama genutzt. Die Parzelle ist sowohl von grösseren Bauten wie dem Hotel Panorama, der Luftseilbahnstation als auch von kleineren Wohn- und Gewerbebauten und Ferienunterkünften umgeben. Entlang der Dorfstrasse befindet sich während der Wintersaison das Miet- und Testcenter eines Meiringer Sportgeschäfts. Die private Strasse zwischen dem Baugrundstück und dem Hotel Panorama dient u.a. der Erschliessung des Hostels «C'est la Vie».

Der UeO-Perimeter umfasst die 2'625 m² grosse Teilfläche der Parzelle Nr. 1573. Der schmale Bereich zwischen privater Strasse auf Parzelle Nr. 759 des Hotels Panorama und der Parzelle Nr. 1573 wird teilweise für die Hauserschliessung von Süden her beansprucht.



Abb. 2 Ansicht auf die Parzelle Nr. 1573 von oberhalb der Dorfstrasse aus (Quelle: Bau Link AG)

Südlich grenzt das Areal an die Hotelzone. Entlang der nördlichen Parzellengrenze verläuft die Kantonsstrasse (Dorfstrasse). Gegenüber der Kantonsstrasse besteht eine Zone für öffentliche Nutzungen, die der öffentlichen Parkierung und den Bergbahnen dient. Nordöstlich und -westlich grenzt es an die Grünzone sowie an die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 (vgl. Abb. 3).

1.5 Weitere Vorhaben

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. Dazu gehörte bis zur Mitwirkung der Neubau eines Trottoirs, welches talseitig, das heisst auf der Seite des Vorhabens hätte angeordnet werden sollen. Nach der Mitwirkung reduzierte das zuständige kantonale Tiefbauamt das Projekt auf den Brückenneubau, weil die Lage des Trottoirs bestritten und im Zusammenhang mit weiteren Vorhaben überprüft werden muss.

1.6 Weiträumige Geländeverschiebung

Das Geometerbüro der Gemeinde stellt im Gebiet zwischen Alpbachbort und Reuti seit Jahren eine weiträumige und tiefgreifende Geländeverschiebung von bis zu 1 cm pro Jahr fest. Die Grundbuchvermessung stimmt deshalb nicht exakt.

1.7 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist gemäss geltender baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Hasliberg der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 (neu WG-Zone) und der Grünzone zugeordnet. Vorabklärungen haben gezeigt, dass zur Umsetzung des Vorhabens der Erlass einer massgeschneiderten Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 Baugesetz (BauG) notwendig ist.

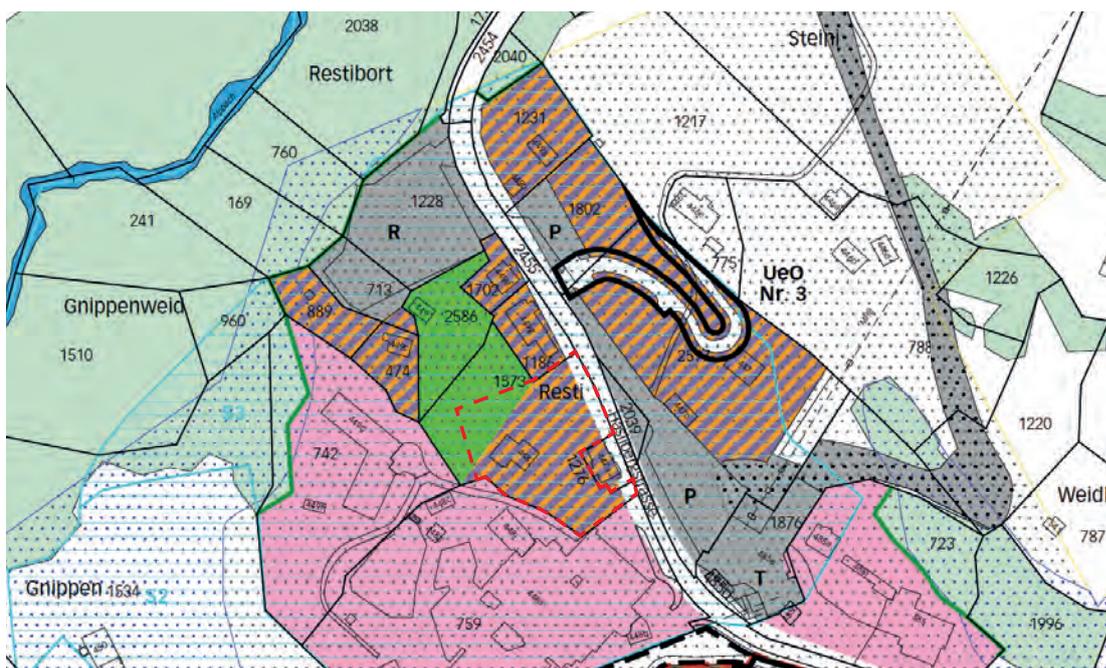


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Hasliberg (Teilpläne Goldern und Reuti) mit dem Planungsperimeter (rot gestrichelt); die Grünzone in grün gepunktet und die Wohn- und Gewerbezone in orange-violett gestreift.

2. Workshopverfahren

Bei der Ausarbeitung des Richtprojekts hat sich gezeigt, dass die Bebauung des Areals aufgrund der für ein Hotel erforderlichen Dimensionen und der von der Gondelbahn gut einsehbaren Hanglage anspruchsvoll ist. Zudem erwartet die Gemeinde an diesem Ort eine qualitätsvolle Bebauung, weshalb ein qualifiziertes Verfahren mit Workshops durchgeführt wurde.

Die Ausarbeitung bzw. Konkretisierung des Richtprojekts erfolgte im Rahmen von drei Workshops und wurde wie folgt organisiert:

Projekterarbeitung

- Bau Link AG, Davos;
vertreten durch Christoph Sauter, dipl. Architekt ETH SIA

Beurteilungsgremium

- Arnold Schild, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Karin und Ueli Grossmann-Schläppi, Auftraggeber (ein gemeinsames Stimmrecht)
- Paul Rosser, dipl. Architekt FH SIA
- Urs Ewald, dipl. Architekt HTL
- David Gnehm, Landschaftsarchitekt FH
- Beat Kälin, Ortsplaner (Experte ohne Stimmrecht)

2.1 Workshop 1

In einem ersten Schritt wurde die Zielsetzung von der Auftraggeberschaft vorgestellt und der Standort mit einer gemeinsamen Begehung besichtigt. Daraufhin wurde das Vorhaben und das mit der Eigentümerschaft ausgearbeitete Nutzungskonzept präsentiert. Gestützt auf eine ortsbauliche Analyse der Siedlungs- und Infrastruktur sowie des Orts- und Landschaftsbilds wurde der gewählte Lösungsansatz zur Überbauung des Areals zur Diskussion gestellt.

Es wurde ein Entwurf mit einem entsprechenden Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept präsentiert. Dieser sieht ein Hotelbau in der Falllinie des Hanges mit einer grosszügigen Vorfahrt an der Hauptstrasse auf. Aufgezeigt wurde ein kompakter Baukörper mit drei Geschossen, einem Vorbau und Attika, der sich optimal in die bestehende muldenförmige Topografie einfügt. Die bestehende Hecke und Trockenmauer im nordwestlichen Parzellenbereich werden nicht tangiert und als ortsbildprägende Elemente erhalten. Das Eingangsgeschoss zur Kantonsstrasse hin wird mit einer Lounge und talseitig mit einem Restaurant bespielt. Betreffend Materialisierung wurde eine filigrane Fassade aus Holz vorgeschlagen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung empfahl das Beurteilungsgremium eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort, den prägnanten Bauten und der vorhandenen Hoteltypologien, damit der lokale Bezug stärker hergestellt werden kann. Zudem sollten die verschiedenen geprüften Varianten aufgezeigt werden, welche die Auseinandersetzung mit Ausblick, Setzung des Volumens und der Aussenräume sowie der Typologie des Gebäudes thematisieren. Zusätzlich dazu sollten in einem nächsten Schritt verschiedene Parkierungslösungen und deren Gestaltung geprüft werden.

2.2 Workshop 2

Anhand der Empfehlungen aus dem 1. Workshop wurde eine vertiefte Analyse betreffend der architektonischen Herleitung der Typologie mithilfe der Hotelleriegeschichte in Hasliberg durchgeführt (vgl. Abb. 4 und 5). Im perlenartig aufgespannten Betrachtungsraum vom Brünigpass bis nach Reuti befindet sich eine Vielzahl bestehender oder ehemaliger Hotels, welche die touristische Prägung der Siedlungen auf den Geländeterrassen des Haslitals aufzeigen. Dank der Vorstellung der Bauten und dem dadurch gewonnenen historischen und räumlichen Einblick kann der Entwurf besser eingeordnet werden.

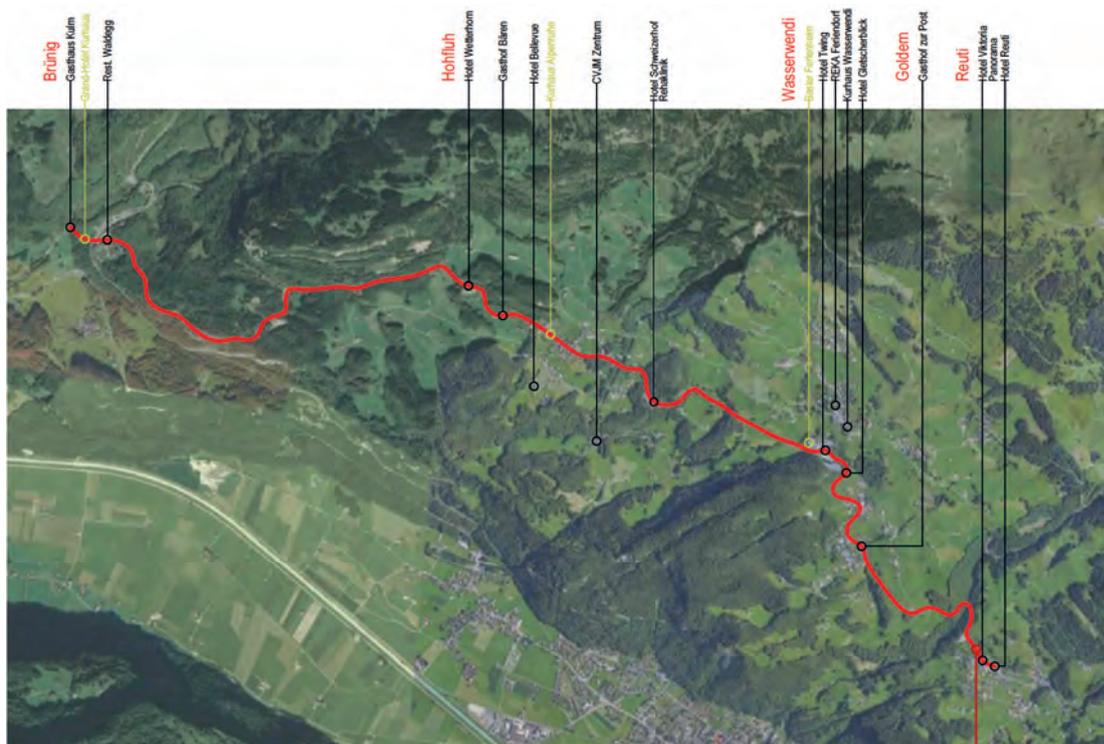


Abb. 4 Übersicht der vorgestellten Hotels und deren Typologie im Rahmen des 2. Workshops. (Quelle: Bau Link AG)



Abb. 5 Eine Auswahl der vorgestellten Hotels: Das Hotel Wetterhorn (oben links), das Hotel Bellevue (oben rechts), das Reka-Feriedorf (unten links) und das Hotel Viktoria (unten rechts). (Quelle: Bau Link AG)

Zudem wurde das vorab durchgeführte Variantenstudium präsentiert (vgl. folgende Abbildung) und das Bebauungskonzept entsprechend weiterentwickelt.

- Bei Variante 1 (V1), ausgehend von der Disposition in Regelbauweise, wonach das Nutzungsmass für ein Hotelneubau bei Weitem nicht erfüllbar ist, hat die Umsetzung der geforderten Anzahl Hotelzimmer eine Überschreitung der zulässigen Höhe von rund 3 Geschossen zur Folge, woraus ein punktförmiger Hochbau auf flachem Sockel resultiert.
- Bei Variante 2 (V2) resultiert eine längs zur Topographie und hauptsächlich zur Aussicht gerichtete Disposition, wobei durch die augenfällige Vorder-/Rückseite-Typologie beinahe die Hälfte der Hotelzimmer hangseitig nach hinten orientiert sind. Zudem ist durch das talseitige Abrücken des Baukörpers die ortsbaulich angestrebte Adressierung zur Hauptstrasse fraglich.
- In Variante 3 (V3) wird das Gebäude quer zur Topographie und in die Tiefe des steil abfallenden Perimeters angeordnet, wobei sich sämtliche Zimmer dank grossmehrheitlich seitlicher Orientierung als Teil der unmittelbaren Umgebung begreifen. Umso prägnanter befestigt der also gesetzte Baukörper – zusammen mit den grossmassstäblichen Volumen des Hotels Panorama und der Luft- resp. Bergbahnstation – den ortsbaulich zentralen Raum. Dies, im Gegensatz zu V2 und in Anlehnung an V1, unter Schonung der Grünzone im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und mit einer eindeutigen Adressierung zur Hauptstrasse, was die Allseitigkeit der Bezugnahme selbstredend unterstreicht.

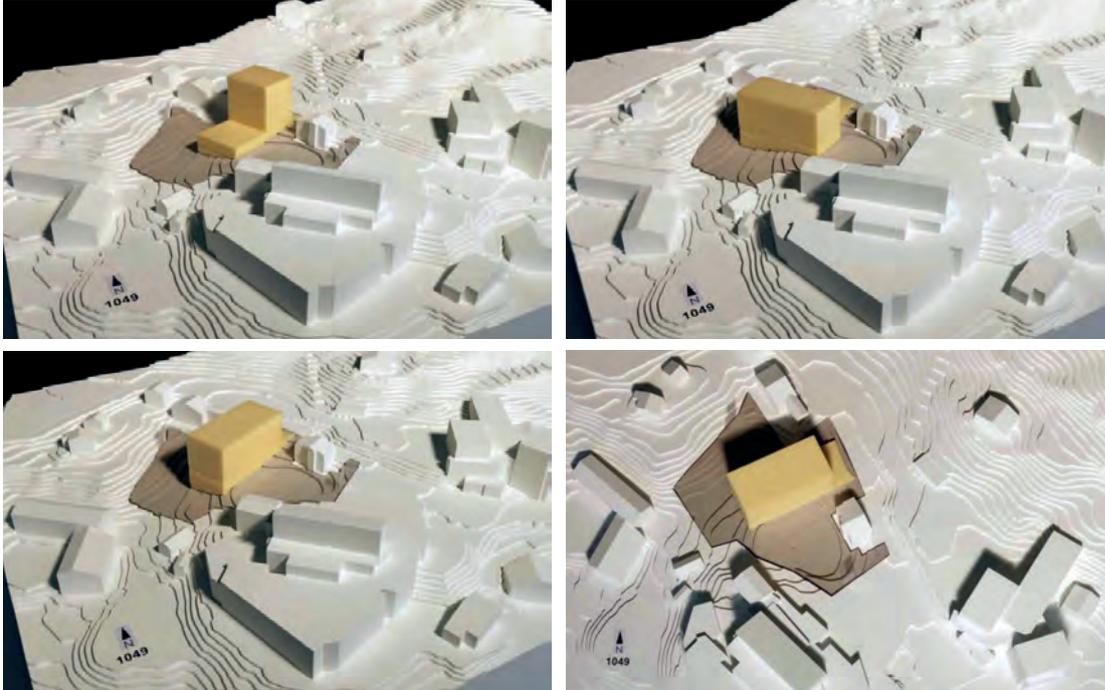


Abb. 6 Die drei im 2. Workshop präsentierten Varianten und ihre optimale Eingliederung in Terrain und bauliche Umgebung: Variante 1 (oben links), Variante 2 (oben rechts) und Variante 3 (unten) (Quelle: Bau Link AG)

Basierend auf den Vorteilen bezüglich Setzung bzw. Orientierung des Baukörpers selbst und zu den Nachbarsgebäuden, Adressierung und der räumlichen Abstimmung auf die Umgebung, kann das Beurteilungsgremium die Weiterentwicklung der Variante 3 nachvollziehen und gutheissen. Die Orientierung der Baukörpers in Variante 3 stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, nimmt klassische Hotelelemente auf und wird dem Ausblick der Hotelzimmer gerecht.

Des Weiteren wurden die Veranda, das Vordach zum Hoteleingang, das Attikageschoss und die Strukturierung des Gebäudes diskutiert sowie das Aussenraumkonzept mit Erschliessung und Parkierung geklärt. Zu diesen Themen äusserte das Beurteilungsgremium Empfehlungen zur Weiterbearbeitung mit dem Ziel, den Bau insgesamt selbstbewusst, aber dennoch ruhiger wirken zu lassen.

2.3 Workshop 3

Im abschliessenden 3. Workshop wurde das finalisierte Richtprojekt vorgestellt und diskutiert. Die Gutachter begrüsst die gelungene Einbettung des Baukörpers in das Gelände und die Nachbarschaft sowie die qualitativ hochwertige Erscheinung des Hotels. Die weiterentwickelte Fassadengestaltung mit Holz in den oberen Geschossen und einem Sockelgeschoss aus Stein wurde begrüsst und als passend beurteilt. Aus der Diskussion wurde eine stärkere und klarere Differenzierung bei der Ausgestaltung der Fassade betreffend Nutzung und Geschosshierarchie vorgeschlagen. Die

einzelnen architektonischen Elemente an den seitlichen Fassaden sollten gezielt und in Massen eingesetzt werden, sodass die Fassaden noch ruhiger in Erscheinung treten. In der weiteren Planung sollten neben der naturnahen Ausgestaltung und Materialisierung des Aussenraums auch die Adressierung des Hotels an der Kantonsstrasse geschärft werden.



Abb. 7 Übersicht über das vorgestellte und diskutierte Richtprojekt im Rahmen des 3. Workshops (Quelle: Bau Link AG)

2.4 Würdigung

Zum Abschluss des Workshopverfahrens verfassten die Fachexperten Urs Ewald, Paul Rosser und David Gnehm der im Anhang 1 aufgeführte Fachbericht bzw. Würdigung, aus welcher das folgende Fazit hervorgeht:

«Die Fachgutachter beurteilen das Richtprojekt das als Resultat des Gutachterverfahrens vorliegt als stimmig. Das Richtprojekt vermag den Anforderungen der Qualitätssicherung zu entsprechen. Die aufgeführten Inhaltlichen Anregungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Sinne einer Kontinuität in der Qualitätssicherung sind die Fachgutachter gerne bereit, die weitere Projektierung im Rahmen einzelner Workshops zu begleiten und so den guten fachlichen Dialog in diesem Projekt weiter zu führen. Dieses Vorgehen wird mit dem Ziel einer möglichst hohen betrieblichen und ortsbaulichen Qualität empfohlen.»

3. Vorhaben

Die Analyse des Orts und der Hotelarchitektur auf dem Hasliberg, die Erarbeitung des Richtprojekts inklusive Umgebungsgestaltung erfolgte durch die Bau Link AG. Dieses bildet die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung (UeO) sowie für die weitere Bearbeitung. Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte des Richtprojekts beschrieben.

3.1 Ortsbauliches Konzept

Das Vorhaben besteht aus einem Hotelneubau, der optimal in den baulichen Bestand eingegliedert werden soll. Das Gebäude reagiert in der Ausrichtung und Volumetrie auf die unterschiedlichen Gegebenheiten der bestehenden Situation:

- Im Westen bildet eine naturnah gestaltete, terrassierte Landschaftskammer mit Natursteinmauern einen sanften Übergang zur mit Hecken und Trockenmauern bewachsenen offenen Landschaft.
- Gegen Nordenosten hin schafft die Fassadengestaltung mit Vordach und Vorfahrt eine selbstbewusste und attraktive Adressierung zur Dorfstrasse und zu den angrenzenden Bauten. Der Haupteingang nimmt das Niveau der Dorfstrasse auf.
- Im Süden wird mit dem Parkplatz, der Anlieferung und der Zufahrt zur Einstellhalle die Erschliessung angeordnet und erweckt zugleich Bezug und Abstand zum Hotel Panorama.

Das entlang der Falllinie des Hanges orientierte Gebäude gliedert sich somit in die bestehenden Gebäude ein.

Das Hotel ist als viergeschossiges Gebäude ab Niveau Dorfstrasse vorgesehen. Im Eingangsgeschoss des Hotels stehen dafür eine Genusslounge und ein Restaurant mit umlaufender Veranda zur Verfügung. Das Geschoss unter dem Strassenniveau beherbergt Personalräume, Anlieferung, Küche, Skiraum sowie einen SPA-Bereich mit Ruheraum, Zugang zum Aussenbad und einer naturnah gestalteten Gartenlandschaft. Die Einstellhalle befindet sich im Untergeschoss. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind ausser den stirnseitigen Doppelzimmer mehrheitlich solche ohne Balkon vorgesehen. Das oberste Geschoss umfasst Suiten, eine Doppelsuite und eine Zweitwohnung mit jeweils entsprechender Terrasse.



Abb. 8 Visualisierung des Richtprojekts in Blickrichtung Süden mit dem Adressierung an der Dorfstrasse (Quelle: Bau Link AG)

3.2 Einordnung in Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Hotel im Zentrum von Hasliberg Reuti ordnet sich neben dem Hotel Panorama, der Luftseilbahnstation und dem Hotel Reuti als weiterer Grossbau ins Ortsbild ein, sodass keines der Gebäude spezifisch heraussticht. Das neue Gebäude integriert sich gut in die bestehende Bebauung und Hangneigung ein, wodurch die Wahrnehmung eines kompakten Ortskerns gestärkt wird. Von der Talsohle aus ist das Gebäude aufgrund der Topografie des Haslitals nicht einsehbar. Die bestehenden Laub- und Nadelbäume bieten Sichtschutz und erleichtern die Integration des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild.



Abb. 9 Die Einordnung des Hotelneubaus im Hang. Links davon folgen das Hotel Panorama, die Luftseilbahn und das Hotel Reuti (Quelle: Bau Link AG)

Zwischen den bestehenden und dem künftigen Hotelgebäude gibt es Sichtbezüge (vgl. Abb. 8 und 9). Durch die Setzung der Hotellängsfassade in Richtung Falllinie und der stirnseitigen Gebäudefront werden die bestehenden Aussichten der Nachbarn durch den Neubau so gering wie möglich beeinträchtigt. Von der Dorfstrasse aus werden die Hotelvorfahrt, der Eingangsbereich und die seitliche Veranda des viergeschossigen Hotels wahrgenommen.

3.3 Umgebungsgestaltung

Das Neubauprojekt steht in einem eindrücklichen Landschaftsraum und profitiert von vielfältigen Bezügen zu Wiese, Hang, Tal und Bergwelt. Das Richtprojekt sieht eine Bebauung mit minimalem Eingriff in die Hangtopografie vor. Mit der Platzierung des Neubaus in der Falllinie wird durch die natürliche Senke innerhalb der Parzelle nur wenig Aushub notwendig. Durch die unterschiedlichen Nutzungen reagiert das Gebäude längsseitig unterschiedlich auf die umliegende Landschaft und verwebt sich mit dem Bestand. Gleichzeitig reagiert das Gebäude mit der dreiseitigen Ausrichtung der Hotelräume und gezielten Ausblicken auf die Berner Hochalpen.

Nördlich und westlich bzw. direkt angrenzend an das Aussenbad ist eine attraktive Grünfläche für die Hotelgäste zum Verweilen und Entspannen vorgesehen. An der Hanglage leiten kleinere Terrassierungen mit Sitzgelegenheiten zur bestehenden Trockensteinmauer und den Hecken über, wodurch die Wiese mit ihren Elementen bis ins Areal zu fliessen vermag. Talseitig reicht die Grünfläche bis zur Einfahrt der Einstellhalle. In Richtung Hotel Panorama sind auf zwei Ebenen die rund 18 Aussenparkplätze zum Hotel angeordnet. Die Ebenen sind über Treppenanlagen mit dem Haupteingang des Hotels verbunden. Die Gestaltung mit Einzelbäumen, Pflanzflächen und teils versickerungsfähigen Belägen soll den Parkcharakter unterstreichen und die Möglichkeit bieten, den Platz während Perioden mit geringer Parkplatzauslastung mehrfach zu nutzen.

Die Gestaltung der Vorfahrt soll sich an den Nutzungsbedürfnissen orientieren und einen repräsentativen Charakter aufweisen. Vorgesehen sind zwei Kurzparkplätze, Veloabstellplätze, ein Wasserspiel und Sitzgelegenheiten unter dem Vordach der Eingangsfassade. Zu den beiden Nachbargebäuden hin sind kleinere Grünflächen geplant, welche bepflanzt werden sollen.

Insgesamt wird die Umgebung des Richtprojekts soweit möglich durchgrünt. Der grosse Anteil an unversiegelter Fläche sowie die vorgesehenen Baumgruppen bzw. Sträucher haben das Potenzial, einen Beitrag an die Biodiversität zu leisten.



Abb. 10 Freiraum-Konzept gemäss Richtprojekt (Quelle: Bau Link AG, der UeO-Perimeter ist dunkelgrau gestrichelt eingezeichnet)

3.4 Baugestaltung

Das Gebäude wird über ein in der Mitte der Südostfassade angeordnetes Treppenhaus erschlossen, an denen die Korridore zu den Zimmern angehängt sind. Die Zimmer im ersten und zweiten Obergeschoss verfügen mehrheitlich über eine ausgebildete Schwelle, wodurch bei der Öffnung der geschosshohen Fenster ein kleiner Balkon entsteht. Die acht Zimmer an der Südwestfassade verfügen über Balkone. Die Suiten und die Wohnung im obersten Geschoss sind ebenfalls mit privaten Aussenräumen ausgestattet. Die gewählte Grundrisstypologie führt zu attraktiven, flexibel und gut nutzbaren sowie belichteten Hotelräumen.

Die Fassadengestaltung und Materialisierung greift eine von Heurechen inspirierte, filigrane Holzverschalung auf. Für den Sockel, der die Geschosse unterhalb des Strassenniveaus umfasst, ist mehrheitlich eine murale Materialisierung geplant. Inwiefern der Bau als Holz- oder Massivbau mit Holzverschalung ausgeführt wird, ist noch offen. Die Gliederung der Fassade in vertikale und horizontale Elemente strukturiert das kompakte Volumen und verleiht ihm eine Feingliedrigkeit und eigenständige Identität. Die Brüstungen der Fenster, Veranda, Terrasse und Balkone sind einheitlich als Staketten konzipiert. Der Eingang des Hotels wird mit einem Vordach gestaltet, das zusammen mit der Aussenraumgestaltung dem

Gebäude Grosszügigkeit und Behaglichkeit verleiht. Das Gebäudevolumen wird durch ein Flachdach mit kleinem Dachvorsprung abgerundet. Eine Photovoltaiknutzung wird in der weiteren Projektentwicklung geprüft.



Abb. 11 Die Fassadengestaltung des Richtprojekts. Oben links in Richtung Nordosten, oben rechts gegen Südosten, unten links gegen Südwesten und unten rechts in Richtung Nordwesten (Quelle: Bau Link AG)

3.5 Nutzung

Das Richtprojekt sieht im Eingangsgeschoss ein Empfang, Restaurant und Sitzungs- und Bürozimmer vor. Im darunter liegenden Geschoss mit Bezug zur Umgebung sind Räumlichkeiten des Hotelbetriebs sowie der Spa- und Ruheraum vorgesehen. In den Obergeschossen sind 32 Regelzimmer sowie (Doppel-)Suiten und eine Wohnung geplant. Durch das diversifizierte Angebot von Zimmern mit unterschiedlichen Ausrichtungen, Standards sowie flexibel einsetzbarem Mobiliar kann ein breites Zielpublikum erreicht werden. Die Einstellhalle verfügt 24 Abstellplätzen für Autos. Die Veloabstellplätze sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss platziert.

3.6 Arealerschliessung

Der Haupteingang des Hotels liegt auf Strassenebene an der Kantons- resp. Dorfstrasse. Für den Fussverkehr stellt dies die Haupterschliessung dar. Durch die Sanierung der Kantonsstrasse und den Ausbau mit einem Trottoir wird die Situation für den Fussverkehr sicherer und zugleich attraktiver gestaltet (vgl. 3.7). Die eigentliche Arealerschliessung wird über die bestehende private Strasse via Hotel Panorama gewährleistet,

über welche sowohl die Zufahrt zur Einstellhalle als auch zum dazugehörigen Aussenparkplatz erfolgt. Mit der sickerfähigen Ausgestaltung von letzterem wird zudem die Möglichkeit zur vielseitigen Nutzung des nicht ganzjährig ausgelasteten Parkplatzes geschaffen. Die Anlieferung und der Veloverkehr wird ebenfalls via Zufahrtsstrasse und der erste Ebene des Aussenparkplatzes abgewickelt. Um die Kreuzung zweier Fahrzeuge bei der Einmündung in die Dorfstrasse sicherstellen zu können werden die drei seitlichen Parkplätze an der Zufahrtsstrasse (vgl. folgende Abb.) aufgehoben und ersetzt. Die Zufahrt sowie der Ersatz der Parkplätze wird privatrechtlich und Grundbucheintrag mit dem Hotel Panorama geregelt.



Abb. 12 Die Zufahrt erfolgt via Dorfstrasse und der privaten Zufahrtsstrasse des Hotels Panorama. Die drei seitlichen Parkplätze entlang der Strasseneinmündung werden zugunsten einer grösseren Strassenbreite aufgelöst.
(Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Ausser den zwei Kurzzeitparkplätzen und der 18 Aussenparkplätzen werden Parkplätze zu über 50% gebäudeintern angeordnet (vgl. Abb. 13).



Abb. 13 Untergeschoss-Konzept gemäss Richtprojekt (Quelle: Bau Link AG)

3.7 Abstimmung mit dem Ausbau der Kantonsstrasse

Zurzeit erarbeitet das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Thun, einen Strassenplan für den Ersatz der Brücke. Auf ein durchgehendes Trottoir auf der Talseite wurde nach der Mitwirkung zum Strassenplan verzichtet. Da die Lage eines zukünftig durchgehenden Trottoirs von anderen Vorhaben abhängig ist, wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung ohne präjudizierende Wirkung lediglich ein «Freihaltebereich» festgelegt.

3.8 Sicherstellung der Erschliessung

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1573 mit dem abzubrechenden Gebäude Nr. 448 erfolgt über die private Hauszufahrt auf Parzelle Nr. 759 des Hotels Panorama. Dieses Fahrwegrecht ist grundbuchlich sichergestellt. Über diese hauszufahrt werden die Anlieferung, Einstellhalle und die offenen Parkplätze erschlossen. Dazu ist zu prüfen, ob das Fahrwegrecht anzupassen ist.

Die Hotelvorfahrt mit zwei Kurzzeitfahrzeugabstellplätzen erfolgt ab der Kantonsstrasse und wird mit der Überbauungsordnung festgelegt.

4. Überbauungsordnung

4.1 Allgemeines

Die vorliegende Überbauungsordnung besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan. Mit der Erlass der UeO ist eine formelle Anpassung des Zonenplans erforderlich (vgl. separater Erläuterungsbericht Zonenplanänderungen Hasliberg).

4.2 Überbauungsplan

Der Perimeter der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan (UeP) bezeichnet und umfasst die 2'625 m² grosse Teilfläche der Parzelle Nr. 1573. Der UeP legt die Baubereiche des Hauptgebäudes, des Aussenbads, des Unterniveaubaus, des Vordachs und der Veranda sowie den Freihaltebereich (Option Trottoir/ Verlegung und /oder Ausbau Kantonsstrasse) lagegenau fest. Weiter bezeichnet er die verbindliche Lage der folgenden Inhalte, welche in der Umsetzung von der bezeichneten Lage maximal 1.5 m abweichen dürfen:

- Bereich Anlieferung und Erschliessung
- Bereich Parkierung
- Bereich Kurzparkierung
- Bereich Infotafel
- Bereich Umgebung
- Bepflanzungsbereich

Hinweisend werden die Baumstandorte, das Kantonsstrassenprojekt (Stand Mitwirkung), die Anlieferung und Erschliessung ausserhalb des UeO-Perimeters sowie die abzubrechenden Bauten dargestellt.

Sämtliche Inhalte wurden gestützt auf das Richtprojekt der Bau Link AG festgelegt. Die Baubereiche wurde so definiert, dass der notwendige Spielraum für die Ausarbeitung des Bauprojekts gewährt bleibt (Zumass 0.5 m). Andere Inhalte wie die Parkierung werden zu Gunsten eines Gestaltungsspielraums im Rahmen der Ausführung in einer Bandbreite (1.5 m) angegeben. Für den Freihaltebereich (Option Trottoir) wurde die im Hinblick auf die Mitwirkung geplante Sanierung der Kantonsstrasse berücksichtigt (vgl. 1.5, 1.6 und 3.7).

4.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) legen den Zweck der vorliegenden Überbauungsordnung fest und enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der zulässigen Nutzung. Vorschriften zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie weitere Bestimmungen präzisieren die Vorgaben und Rahmenbedingungen für die geplante Hotelbebauung. Mit den UeV wird das Richtprojekt als hinweisend für die Beurteilung des Bauprojekts bezeichnet.

4.3.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung im Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) richtet sich nach den Bedürfnissen eines Hotels. Die UeO «Hotel Balis» ist deshalb für die touristische Nutzung wie Beherbergung und touristisch ausgerichtete Dienstleistungen sowie Wohnraum für die Angestellten bestimmt. Als Ersatz für die bestehende Wohnung im abzubrechenden Gebäude Nr. 448 ist eine Zweitwohnung im Umfang von maximal 140 m² HNF gestattet (vgl. Anhang 3). Weil rechtskräftige Baubewilligungen nicht mehr vorhanden sind, ist die Nutzung anhand von Fotos zu belegen.

Mit fünf Baubereichen werden die wesentlichen Elemente des Hotelneubaus mit Veranda, Aussenbad, Unterniveaubau und Vordach geregelt. Mit den Bereichen Anlieferung und Erschliessung, Parkierung/Kurzparkierung, Umgebung, Infotafel und Bepflanzungsbereich wird die Nutzung des Aussenraums geregelt.

Mass der Nutzung

Das maximale Mass der Nutzung ergibt sich durch das Hauptbaufeld mit der zulässigen Höhenkote. Die maximale Gesamthöhe ist mit einer Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion in Meter über Meer festgelegt und entspricht – gemessen auf o.K. Einstellhalleboden als unteren Referenzpunkt, einer maximalen Höhe von 20.5 m.

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Fensterschwellen, die max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen, dürfen bis höchstens 0.3 m über die Fassadenflucht hinausragen. Dachvorsprünge dürfen maximal 1.1 m über den Baubereich Hauptgebäude ragen.

Veranda

Auf dem Niveau der Kantonsstrasse (Hoteleingang / Reception) ist eine Veranda festgelegt.

Unterniveaubau

Ein Unterniveaubau ist im entsprechenden Baubereich zulässig. Talseitig muss die Fassade offengelegt werden können, um eine zweckmässige Nutzung des Bereichs Anlieferung und Erschliessung, respektive Umgebung mit erheblichen Niveaudifferenzen aufnehmen zu können, welche teilweise bereits heute gegeben sind.

4.3.2 Gestaltung

Bau- und Dachgestaltung

Für die generelle Gestaltung (Volumen, Setzung des Baukörpers, Einbettung in das Terrain) ist das Richtprojekt vom Oktober 2021 wegleitend. Betreffend Fassadengestaltung wird eine Bestimmung zur Materialisierung mit mural und Holz in die Überbauungsvorschriften aufgenommen. In Bezug auf die Dachgestaltung des Hotelbaus ist ausschliesslich ein Flachdach zugelassen. Das Flachdach des Hauptbaus ist zu begrünen. Sofern das Dach für die Sonnenenergiegewinnung genutzt wird ist mindestens eine extensive Begrünung sicherzustellen. Das Vordach zum Hoteleingang ist als Flach- oder leicht geneigtes Schrägdach zu gestalten.

Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum soll funktional ausgestaltet werden, nordwestseitig fliegend in den Hang und die Grünzone übergehen und süd-östlich einen Übergang zu den bestehenden Hotelbauten und der privaten Zufahrtsstrasse schaffen. Der Aussenraum dient als attraktiver Aussenaufenthaltsbereich mit attraktiver, naturnaher Gestaltung, zurückhaltender Ausstattung und naturnah gestalteten Spielbereiche. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Im Überbauungsplan werden die Baumstandorte als Hinweis bezeichnet, da die Anzahl und die Lage noch variieren kann. Es werden ca. acht Hochstamm-Laubbäume gepflanzt und bei Abgang zu ersetzt. Im Bereich der Anlieferung und Erschliessung sind Treppen und Stützmauern erforderlich.

4.3.3 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt zum Hotel erfolgt über die Dorfstrasse und die bestehende private Zufahrtsstrasse. Die bestehenden seitlichen Parkplätze des Hotels Panorama entlang der Zufahrtsstrasse werden aufgehoben, um im Bereich der Einmündung in die Dorfstrasse ein problemloses Kreuzen von Fahrzeugen (mindestes 5 m Fahrbahnbreite auf 12 m Länge) zu gewährleisten (vgl. auch 3.6).

Fahrzeugabstellplätze

Gestützt auf 49 ff BauV berechnet sich für das Hotel ohne Wohnanteil (n-Wert Hotel = 30) mit einer massgebenden Geschossfläche von 2'644 m² (vgl. Anhang 2) folgende Bandbreite:

Maximal: $(0.6 \times 2'644 / 30) + 5 = 58$ Fahrzeugabstellplätze

Minimal: $(0.45 \times 2'644 / 30) - 3 = 37$ Fahrzeugabstellplätze

Gemäss Richtprojekt sind rund 44 Parkplätze (inklusive Behinderten- und Kurzparkplätze) vorgesehen. Falls im Dachgeschoss zwei Wohnungen erstellt werden, sind keine zusätzlichen Fahrzeugabstellplätze vorzusehen.

Aus hydrogeologischen und finanziellen Gründen können die für das Vorhaben erforderlichen Parkplätze höchstens zu 50 % gebäudeintegriert in der Einstellhalle untergebracht werden (vgl. auch 5.4). Die restlichen Fahrzeugabstellplätze sind im Bereich Parkierung zwischen Hotel Balis und Hotel Panorama sowie davon zwei als Kurzzeitparkplätze beim Hoteleingang vorgesehen. Im Bereich der Vorfahrt können zwei Kurzparkplätze erstellt werden.

Veloabstellplätze

Im Bereich der Hotelvorfahrt und des Hotel-/Restauranteingangs sind (offene) Abstellplätze für Velos vorgesehen. Zusätzlich sind mindestens 6 gedeckte Veloabstellplätze beim Personaleingang zu schaffen.

4.3.4 Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung soll das Bauprojekt vor der Baueingabe dem Beurteilungsgremium vorgelegt werden (Stellungnahme zu Händen der Baubewilligungsbehörde).

5. Planungsrechtliche Abstimmung und Begründung

5.1 Beanspruchung der Grünzone

Die Grünzone auf den Parzellen Nrn. 2586 und 1573 ist auf die vorletzte Ortsplanung zurückzuführen. Mit der Ortsplanung von 2011 wurde ein älterer Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften von 1977 bis auf die Erschliessung nördlich der Kantonsstrasse aufgehoben und in die Grundordnung überführt. Dieser Überbauungsplan muss vor dem Baugesetz von 1985 erlassen worden sein.

Die Grünzone setzt unterhalb der überbauten Parzellen Nrn. 1186 und 1702 an der Kantonsstrasse an, umfasst das Wohnhaus Nr. 449 auf Parzelle Nr. 2586 und den nordwestlichen Teil Parzelle Nr. 1573 sowie darauf befindliche Bäume und Sträucher, welche zum Teil auf der Grenze der Parzelle Nrn. 1573 und 2586 stehen. Die Grünzone schützt somit eine Senke. Es handelt sich weder um einen bedeutenden Grünraum im Ortsinnern, noch um eine wichtige Ortsansicht oder Aussichtslage, noch dient sie als Umgebungsschutz von Baudenkmälern. Möglich ist, dass die Grünzone zum Schutz der Gnippen-Quellen, welche der Alpenenergie gehören, erlassen wurde, welche heute durch die Gewässerschutzzone geschützt werden. Damit erfüllt diese Grünzone die Anforderungen von Art. 79 BauG nicht.



Abb. 14 Die Grünzone umfasst die Parzellen 2586 und den westlich vom Gebäude Nr. 448 liegenden Teil der Parzelle Nr. 1573 © Geoportel BE

Die Grünzone wird im Bereich der Parzelle Nr. 1573 um ca. 153 m² verkleinert und in der südwestlichen Ecke um ca. 12 m² vergrössert, netto ca. 140 m² verkleinert. Im Bereich des Eingriffs ist eine Gäste-Aussenaufenthaltsanlage (Schwimmbad mit Liegewiese) zum Hotel geplant. Zudem ragt die westliche Gebäudeecke auf eine Tiefe von 5 m in die heutige Grünzone. Diese ist mit der Lage des Hotels senkrecht zum Hang begründet, welche sich im qualitätsichernden Verfahren als die ortsbildverträglichste erwiesen hat. Diese Ausrichtung des Hotels hat zudem den Vorteil, dass die Gewässerschutzzone S3 weniger als mit einem zum Hang parallel stehenden Gebäude beeinträchtigt wird.

Beurteilung des Eingriffs

Aus ortsbild- und landschaftsästhetischer Sicht stellt die Reduktion der Grünzone keinen erheblichen Eingriff dar. Namentlich tangiert das Vorhaben weder ein Ortsbildschutzgebiet noch ein inventarisiertes Objekt. Bezüglich der Sträucher an der Grenze zur Parzelle Nr. 2586 sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Schattenwurf zu befürchten.

5.2 Zonenplanänderung entlang der Kantonsstrasse

Die Zonenplanänderungen entlang der Kantonsstrasse dienen einzig der Planungssicherheit der betroffenen Grundeigentümer. Wie im Vorprüfungsbericht unter Punkt 3.2 dargelegt, sind die Grundstücke entlang einer Strasse bis mittig der Strasse den angrenzenden Zonen zugewiesen (BauG-Kommentar Art. 71 N. 6 Bst. a). Diese Zonenplananpassungen sind somit rein formeller Natur und unterliegen auch nicht der Mehrwertabgabe.

5.3 Haushälterische Bodennutzung

Der Perimeter der Überbauungsordnung umfasst die 2'625 m² grosse Teilfläche der Parzelle Nr. 1573. Dem gegenüber weist das Vorhaben anrechenbare Geschossflächen im Umfang von 2'645 m² aus (vgl. Nutzungsberechnung im Anhang 2). damit wird eine GFZO von leicht über 1.0 erreicht. Nach kantonalem Richtplan Massnahme A_01 haben zentrumsnahe ländliche Gemeinde bei Umzonungen eine minimale GFZO von 0.45 zu erreichen. Das Vorhaben weist eine mehr doppelt so hohe Nutzung aus.

5.4 Allgemeine Voraussetzungen für besondere Bauten und Anlagen

Art. 21 Abs. 3 BauV verlangt, dass bei der Anordnung von Parkplätzen dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen wird. Parkplätze sind deshalb in der Regel in Untergeschossen zu erstellen. Abs. 4 regelt mit Verweis auf Art. 19 Abs. 6 BauG die besonderen Verhältnisse (insbesondere die Beschaffung des Baugrunds). Das heisst, wenn es besondere Verhältnisse rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden, kann von den Bestimmungen von Art. 19 Abs. 4 (mehrgeschossig) und Abs. 5 (im Gebäude integrierte Parkplätze) abgewichen werden.

Die gemäss kantonalem Richtplan bei Umzonungen erforderliche hohe Nutzung ist mit einer erreichten GFZO > 1.0 erfüllt.

Die Mehrgeschossigkeit wird mit mehreren Vollgeschossen und Dachgeschoss erfüllt.

Die Parkierung kann mit Rücksicht auf die Topografie (Mulde) und insbesondere auf den Grundwasserschutz (Schutzzone S3) nicht vollständig gebäudeintegriert erstellt werden. Es müsste ein weiteres Untergeschoss mit einer integrierten Rampe oder einem teuren Autolift erstellt werden, was beim Grundriss von lediglich 17 m Breite bautechnisch schwierig zu erstellen und kostenmässig für ein Hotel in dieser Lage mit ausgesprochenem Saisonbetrieb kaum finanzierbar wäre. Zudem kommt hinzu, dass ein flächenmässig grösseres Untergeschoss einen stärkeren Einfluss auf die Grundwasserschutzzone hätte. Andererseits würden angebaute Carports ästhetisch nicht befriedigen. Aus diesem Grund werden gebäudeintegriert nur die zweckmässig erstellbaren 24 Fahrzeugabstellplätze vorgesehen. Dem gegenüber stehen ca. 20 Fahrzeugabstellplätze auf zwei Niveaus im Freien, welche je über eine Zufahrt verfügen.

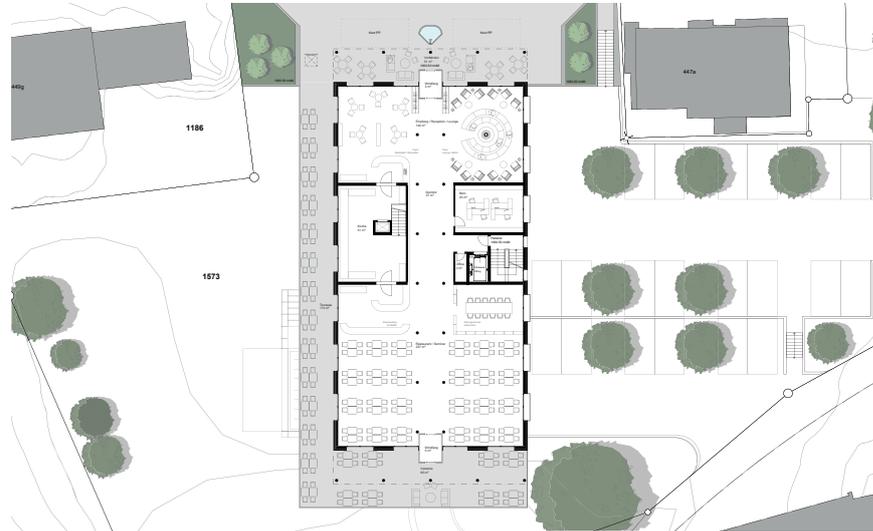


Abb. 15 Situation mit Geschoss auf Niveau Kantonsstrasse mit Veranda und 20 offene Fahrzeugabstellplätze auf zwei Parkplatzniveaus mit separaten Zufahrten zvg baulink AG

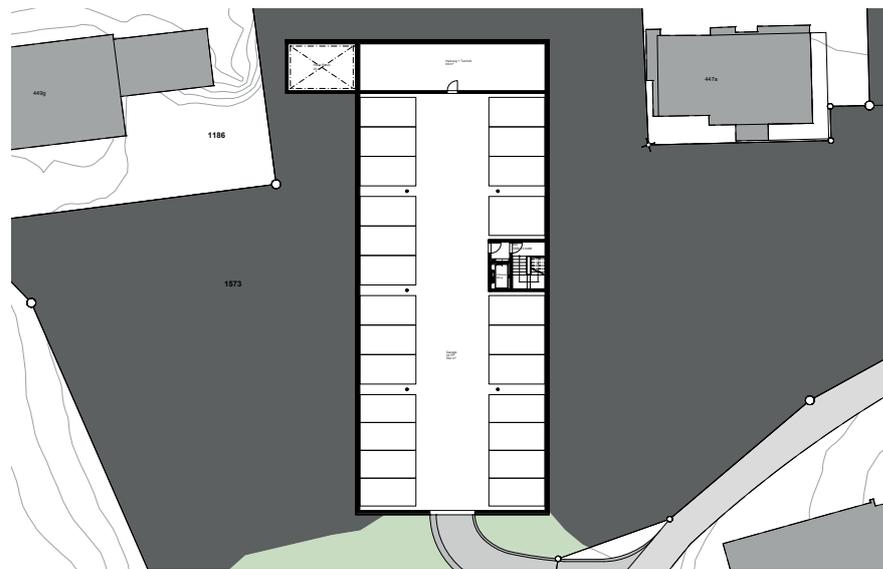


Abb. 16 Einstellhalle im Untergeschoss mit 24 Fahrzeugabstellplätzen und Technikraum zvg baulink AG

5.5 Förderung Erstwohnungsanteil

Die Gemeinde Hasliberg mit einem Zweitwohnungsanteil von über 50% hat im Rahmen der Zweitwohnungsinitiative unter Einbezug der Bevölkerung nach Möglichkeiten gesucht, um die ständige Bevölkerung auf dem bisherigen Niveau zu halten und wenn möglich zu stärken. Davon abhängig sind unter anderem die Schule und die Versorgung der Bevölkerung. Die Gemeinde unterstützt die Schaffung von bewirtschaftetem Wohnraum (Hotels, Generationenhaus, etc.), welche die Grundlage für eine attraktive den Tourismus- und Wohngemeinde bilden. Beides kann längerfristig Erfolg

haben, wenn den dafür erforderlichen Angestellten bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Daraus entstanden ist das vom Bund geförderte Modellvorhaben Generationenhaus, welches mit dem Abtausch der Hotelmit der WG-Zone in einer direkten Abhängigkeit zum Holtelvorhaben steht. Weitere Massnahmen sind in Prüfung oder Vorbereitung.

5.6 Erstellung einer (Ersatz-) Zweitwohnung

Vorliegend soll eine Zweitwohnung abgebrochen werden (vgl. Anhang 3), und im Hotelbau als Zweitwohnung wieder erstellt werden. Das Hotel kann nur gebaut werden, wenn die bestehende Zweitwohnung abgebrochen wird. Es handelt sich also um einen Fall von Art. 11 Abs. 2 ZWG (Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut, und wieder aufgebaut werden).

5.7 Planungsbedingter Mehrwertausgleich

5.7.1 Grundlagen

Art. 142 Abs. 4 BauG:

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.

Die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2023 hat ein Reglement Mehrwertausgleich beschlossen und in Kraft gesetzt. Nach Art. 1 Abs. 4 MWAR ist bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe fällig, sofern der Planungsmehrwert CHF 30'000 übersteigt. Die Höhe der Abgabe beträgt 25% 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 ermittelt.

5.7.2 Fälligkeit

Die Grundeigentümer und Gesuchsteller wurden in der Planungsvereinbarung über die Mehrwertabgabe informiert. 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.

6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Durch das Hotelvorhaben werden Wohnbaulandreserven freigespielt, welche für das Generationenhaus (Modellvorhaben) benötigt werden. Die verkleinerte Grünzone wird durch das Vorhaben nicht erheblich tangiert (vgl. 5.1).

6.2 Ortsbild und Landschaft

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besteht für den Ortsteil Hasliberg Reuti kein Eintrag als Ortsbild von nationaler Bedeutung.

Bauinventar

Der Perimeter der UeO selbst ist nicht Teil des Ortsbildschutzgebiets Reuti, welches sich im Kern des Ortsteils Reuti befindet und zahlreiche schützens- und erhaltenswerte Bauten umfasst. Direkt angrenzend an die Baugruppe bilden das Hotel Panorama, die Luftseilbahnstation Hasliberg Reuti und das Hotel Reuti ein grossvolumiges und ortsbildprägendes Ensemble von Bauten.

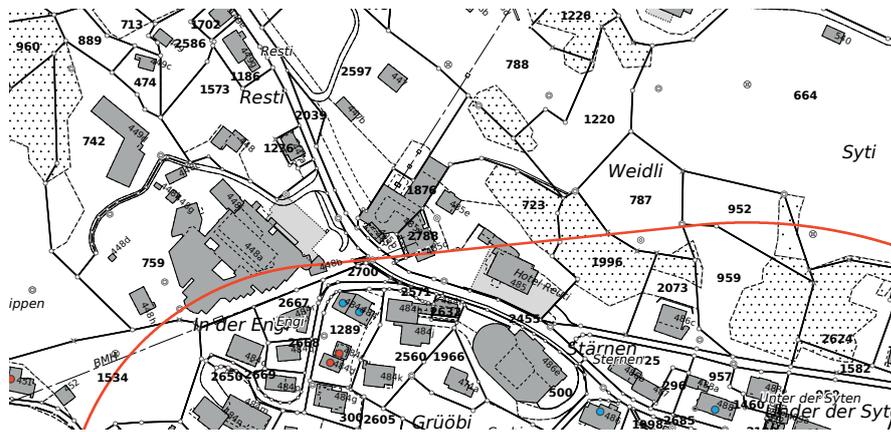


Abb. 17 Bauinventar im Gebiet Hasliberg Reuti (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)
rote Linie: Baugruppe
rot: schützenswertes Objekt, blau: erhaltenswertes Objekt

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts «Hotel Balis» hat man sich im 1. und vor allem im 2. Workshop (vgl. Kap. 2.2) vertieft mit der örtlichen Baugestaltung befasst. Unter Berücksichtigung der Parzellenstruktur wurde ein für den Ort verträglicher Hotelneubau mit einer typischen Tal-Strassen-Situation entwickelt. Betreffend Position und Volumen ist der Neubau vielen bisherigen ortsbildprägenden Hotels ähnlich. Durch die Ausrichtung nach Südwesten wird der Baukörper optimal in das abfallende Terrain, die

angrenzende Grünzone und Nachbarsbauten eingebunden. Dabei wird die Siedlungslücke in nächster Nähe zur Gondelbahn gefüllt und die Entwicklung hin zu einem touristischen Schwerpunkt gefördert.

Sowohl den Fachinstanzen als auch der Bauherrschaft war es ein Anliegen, durch die Fassadengestaltung und Materialisierung mit Holz und Stein einen für den Ort passenden, aber dennoch modernen und selbstbewussten Hotelbau zu schaffen. Durch die vorgeschlagene Tal-Strassen-Situation, der Fusion zwischen Kurhaus- und Chalettyp und den räumlichen Übergängen interagiert das Hotelvorhaben mit dem umgebenden Kontext sowie der Landschaft. Die Aussenraumgestaltung mit einem terrassierten und sanft ausgebildeten Grünraum im Westen, dem soweit möglich als Platz gestalteten Parkplatz im Süden sowie kleineren und grösseren Sträucher und Bäumen gliedert sich in den ländlichen Kontext ein.

6.3 Erschliessung und Verkehrsaufkommen

6.3.1 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Vorhaben ist durch die Bergstation der Pendelbahn Meiringen-Hasliberg Reuti und die Bus-Endstation Hasliberg Reuti westlich davon durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.

Strasse und Werkleitungen

Das Vorhaben grenzt an die Kantonsstrasse. Alle erforderlichen öffentlichen Werkleitungen sind vorhanden.

Vorhaben

Mit dem Vorhaben sind 24 gebäudeintegrierte und 20 oberirdische Autoabstellplätze sowie Veloabstellplätze vorgesehen.

6.3.2 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen von 44 Parkplätzen (gemäss Richtprojekt) und der Hotelanlieferung kann wie folgt abgeschätzt werden:

5 PP Bewohner / Angestellte	x 2 Fahrten	10 Fahrten / Tag
2 Kurz-PP	x 8 Fahrten	16 Fahrten / Tag
10 PP Restaurantbesucher	x 6 Fahrten	60 Fahrten / Tag
27 PP Hotelgäste	x 0.5 Fahrten	13.5 Fahrten / Tag
Parkplätze total		100 Fahrten / Tag
Anlieferung		4 Fahrten / Tag
48 Betriebswochen		104 Fahrten / Tag
Total DTV		96 Fahrten / Tag

Die maximale Auslastung der Parkplätze ist an Spitzentagen wie z.B. über Weihnachten/Neujahr oder während den Sportferien zu erwarten. In den Zwischenzeiten ist die Parkplatzbelegung erfahrungsgemäss wesentlich geringer und kann sehr wahrscheinlich mehrheitlich mit der Einstellhalle abgedeckt werden. Langfristig wird mit einer Jahresbruttoauslastung der Parkplätze von 55% gerechnet.

Gemäss Erläuterungen unter Ziffer 4.3.3 verursacht das Hotelvorhaben rund 96 Fahrten pro Tag. Die Zufahrt zu den Parkplätzen weist genügend Ausweichstellen auf, damit dieses Verkehrsaufkommen problemlos aufgenommen werden kann (vgl. Parkplatzaufhebung unter Ziffer 3.6). Der Anschluss an die Kantonsstrasse ist somit übersichtlich und genügend ausgebaut.

An den Spitzentagen und den Winterwochenenden werden vor allem die Tagesgäste des Skigebiets den Grossteil des Verkehrsaufkommens in Hasliberg Reuti ausmachen.

6.4 Lärm und Luft

Anlagelärm

Im Perimeter der Überbauungsordnung und in den angrenzenden Bauzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Mit dem Vorhaben sind keine lärmintensiven Nutzungen geplant. Anlagelärm kann von Lüftungen eines Hotelbetriebs ausgehen. Dem ist mit der Bauplanung Rechnung zu tragen.

Betriebslärm

Für den Betrieb des Hotels gelten betreffend Aussenlärm die ortspolizeilichen Ruhezeitvorgaben.

Verkehrslärm

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die Fahrten der Hotelgäste und die Anlieferung ist vertretbar, sodass die massgebenden Grenzwerte auch in Zukunft problemlos eingehalten werden können. Zudem erfolgt die Zufahrt direkt ab der Dorfstrasse via der bestehenden Zufahrt zum Hotel Panorama und Hostel C'est la Vie, wobei keine Wohnhäuser passiert werden. Die ca. 96 Fahrten pro Tag (DTV), welche durch das Vorhaben entstehen, stellen für Hasliberg eine tragbare zusätzliche Belastung dar.

Luftbelastung

Die Luftqualität am Hasliberg ist problemlos. Die Luftbelastung aus dem Verkehrsaufkommen ist vernachlässigbar. Die geplante Holzschneitzheizung verursacht mit der Verbrennung Feinstaub und CO₂. Zur Verhinderung einer unzulässigen Luftbelastung ist Anlage nach dem Stand der Technik mit Filter auszuführen.

6.5 Naturgüter

Im Perimeter der UeO sind keine schützenswerten Naturgüter oder -objekte verzeichnet. Mit den Vorschriften zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass den Aussenraumqualitäten, insbesondere dem Übergang zur angrenzenden Grünzone, mit Bäumen und Sträuchern Rechnung getragen wird.

6.6 Gewässer und Untergrund

Im Bereich der UeO befinden sich keine Gewässer. Das Areal befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3, da sich weiter unten in Reuti zwei gefasste Quellen befinden.

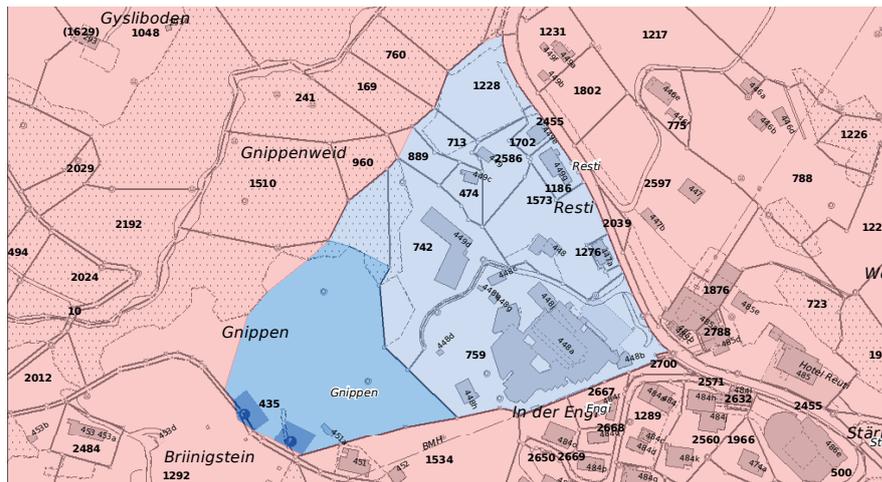


Abb. 18 Gewässerschutzzone © Geoportal BE

Im Hinblick auf die Beschlussfassung werden detaillierte Abklärungen zum Grundwasser vorgenommen, damit sichergestellt werden kann, dass durch das Vorhaben keine unzulässigen Auswirkungen auf die Quellen entstehen und die nötigen Vorkehrungen in die Detailplanung und die Ausführung einfließen können.

Gemäss Versickerungskarte (vgl. Geoportal BE) ist der Untergrund des Vorhabens schlecht sickertfähig. Diesem ist mit ausreichenden Retensionsmöglichkeiten sowie den tiefgründigen Rutschungen (vgl. Naturgefahren und den Vorgaben zum Bauen in der Gewässerschutzzone S3 mit der Bauplanung Rechnung zu tragen.

6.7 Naturgefahren

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte wird der Perimeter der UeO «Hotel Balis» durch das geringe Gefahrengbiet überlagert. Die Gefährdung ist auf eine potenzielle Rutschung zurückzuführen.

Das Geometerbüro der Gemeinde stellt seit Jahren im Gebiet Alpbachbort bis Reuti eine weiträumige und tiefgreifende Geländeverschiebung von bis zu 1 cm pro Jahr fest. Die Grundbuchvermessung stimmt deshalb nicht exakt.

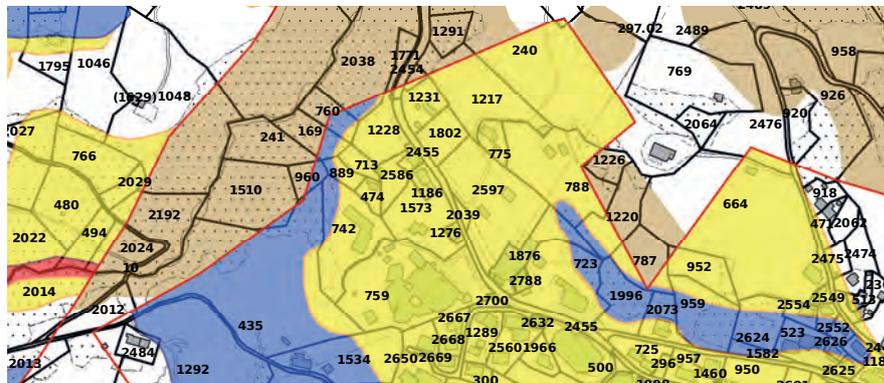


Abb. 19 Plananschnitt aus der Naturgefahrenkarte; Quelle: Geoportal Kanton Bern

Da es sich um eine geringe Gefährdung handelt, werden keine Bestimmungen zum Schutz vor Rutschungen erlassen. Erfahrungsgemäss kann die Gefahr bei rutschgefährdeten Hängen mit einer entsprechenden Bauweise von oben nach unten sowie mittels entsprechender Fundation behoben werden.

6.8 Nicht betroffene Bereiche

Altlasten

Es sind keine Altlast-Verdachtsfälle im Perimeter der UeO verzeichnet.

Nichtionisierende Strahlung

Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich weder Starkstrom-Freileitungen noch Trafostationen, welche zu berücksichtigen wären.

Archäologie

Es sind keine Fundorte bekannt.

Störfallvorsorge

Das Vorhaben befindet sich ausserhalb eines Konsultationsbereichs.

Wald

Wald ist nicht betroffen.

7. Verfahren

7.1 Übersicht und Termine

Der Erlass der UeO nach Art. 88 BauG mit Änderung des Zonenplans erfordert ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung.

Es ergibt sich somit folgender Ablauf:

Mai – Oktober 2021	Entwicklung Richtprojekt im Rahmen von 3 Workshops
Okt. – Dez. 2021	Entwurf Überbauungsordnung
24. Februar 2022	Bereinigung, Freigabe für Mitwirkung und Vorprüfung durch Gemeinderat
4. März – 4. April 2022	Mitwirkung
16. März 2022	Informationsveranstaltung
Juni 2022 – 8. Februar 2023	Vorprüfung
Februar bis Juni 2023	Bereinigung und Beschluss Gemeinderat
Juli / August 2023	Öffentliche Auflage der UeO
September 2023	Evtl. Einspracheverhandlungen zur UeO
anschliessend	Beschluss Gemeinderat
anschliessend	Beschluss Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

7.2 Mitwirkung

Am 16. März 2022 wurden diverse 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.

7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

Der Vorprüfungsbericht zur Überbauungsordnung «Hotel Balis» mit Änderung des Zonenplans» datiert vom 8. Februar 2023. Die darin enthaltenen Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden.

7.4 Öffentliche Auflage UeO

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentü-merverbindlichen Planungsinstrumente publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die durch die UeO unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, und berechtigten Organisationen Einsprache erheben.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden gemeinsam nach einer Lösung.

7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die UeO dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

Anhang

Anhang 1 Fachbericht / Würdigung Workshopverfahren

Fachbericht Hotel Balis Hasliberg

1. Kurzbeschreibung

Siehe Zusammenfassung Protokoll 3. Workshop von Jessica Biedermann:

C. Sauter zeigt mit einer Präsentation die Weiterentwicklungen des Richtprojekts auf. Seit dem letzten Workshop wurde der Baukörper leicht in Richtung Falllinie des Geländes gedreht, was zu einer Ausweitung in Richtung Südwesten führt. Mit den beiden ebenmässigeren Winkeln wird die Anbindung an die Strasse leicht verkleinert, das Volumen rückt auf dieselbe Linie wie die umgebenden Gebäude und es entsteht eine leichte Ausweitung im Bereich der Anlieferung. Sowohl die Profilschnitte als auch die Konturlinien und der Fussabdruck sind gleichgeblieben. Anhand der Aufsicht präsentiert C. Sauter die Gestaltung des Aussenraums, welche auf der Seite des Gartens und Aussenpools den Höhenlinien angepasst erfolgt. Damit wird eine stärkere Integration auf der Seite Erholung erreicht. Auf der Seite der Anlieferung und des Parkplatzes soll die oberste Ebene weniger städtisch und anstelle des Baumdachs mit Einzelbäumen ausgestaltet werden.

Im Schnitt neu dargestellt sind die PV-Anlagen auf dem Dach. Das zentrale Haupt-
eingangsgeschoss (EG) sieht schmalseitig eine überdeckte Terrasse mit einseitig offenem Zugang vor, der auch gastronomisch genutzt werden kann. Im Untergeschoss wird der Aussenpool neu über den Vorbereich der Wellnessanlage erschlossen. Im Vergleich zum letzten Workshop sind kleinere Optimierungen in der Raumstruktur erfolgt. In diesem Geschoss sind neben dem Wellnessbereich u.a. die Personalzimmer, Gäste-WC, die Technik, Entsorgung, die Holzschnitzellagerung sowie die Anlieferung untergebracht. Um den Vorplatz bei nicht ausgelastetem Betrieb möglichst vom Verkehr freihalten zu können, sind im 2. Untergeschoss möglichst viele Parkplätze vorgesehen. In den beiden Obergeschossen befinden sich drei Zimmerkategorien (32 Regelzimmer). Während die talseitig ausgerichteten Zimmer neu nun reguläre Balkone besitzen, verfügen die seitlichen über eine ausgebildete Schwelle, wodurch bei geöffnetem Fenster ein kleiner Balkon entsteht. Im Dachgeschoss befinden sich neu fünf anstatt vier Einheiten (vier Suiten, eine Double-Suite und eine Erstwohnung), deren privater Aussenraum neu ebenfalls gedeckt ist. Der Zweitwohnungsnachweis ist mit dem Abbruch eines Wohngebäudes erbracht.

In Bezug auf das äussere Erscheinungsbild wird mit dem Schrägdach bei der schmalseitigen Vorfahrt eine moderne, diskrete Lösung gewählt. Die seitliche Terrasse entlang des Gebäudes ist neu ungedeckt. Das überstehende Dach schützt und schliesst das Gebäude ab. Die Beschriftung des Hotels wird ebenfalls diskret, z.B. aus Metall, an drei Fassaden platziert. Auf beiden Längsfassaden erlaubt die geschosshohe Befensterung und Geländer einen Austritt für diejenigen Zimmer, die keinen Balkon besitzen. Die Beleuchtung der Korridore erfolgt stirnseitig bei der Vorfahrt und seitlich. Diese sind durch die Konstruktion der Holzfassade nicht als klare Öffnungen erkennbar.

Ausgehend von der Hangsicherung ist das Sockelgeschoss entwickelt. Im Bereich der Seitenfassade in Richtung Hotel Panorama wird die Sockelgestaltung mit einem oberen und unteren Platz ersichtlich. Die einzelnen Niveaus sind über Treppen im Aussenraum miteinander verbunden. An der talseitigen Frontfassade befindet sich der Ruheraum als Teil des beheizten Gebäudes; oberhalb die gastronomisch genutzte Veranda bzw. die seitliche Terrasse, die über das gemeinsame Geländer verknüpft sind.

Das Attikageschoss sowie deren Aussenräume sind vollständig durch das überstehende Dach mit klarem Dachabschluss gedeckt. In den privaten Aussenräumen sind Lichtdurchlässe angedacht.

Anhang

2. Verfahren

Das Verfahren ermöglichte ruhige, fundierte Diskussionen, dank derer die Aspekte der Aufgabenstellung vertieft werden konnten.

Wesentlich für den Projektfortschritt waren die sorgfältig zusammengetragenen Grundlagen, insbesondere die Analyse des Hotelbaus auf dem Hasliberg. Die Grundlagen haben sich bis zum Schluss als Entscheidungsgrundlagen produktiv bewährt.

Sehr zufriedenstellend waren auch der gegenseitige Austausch und die Kommunikation zwischen Trägerschaft, Begleitgremium und dem Projektverfasser.

Die Anregungen des Begleitgremiums wurden jeweils zielführend aufgenommen und in die Weiterbearbeitung phasengerecht eingespeist.

Im ersten Workshop wurde eine erste Idee einer mit der Auftraggeberschaft konsolidierten Architektur gezeigt und diskutiert.

Seitens des Beurteilungsgremiums wurde das Fehlen der ortsbaulichen Analyse sowie einer Auseinandersetzung mit der Hoteltypologie bemängelt.

Diese wurde am zweiten Workshop umfassend und in hoher Qualität nachgeliefert.

So konnte in Bezug auf die ortsbauliche Setzung und die Grundprinzipien der Architektur eine Interventionstiefe gefunden werden, welche aus Sicht des Begleitgremiums einen für das Objekt und die Aufgabe angemessenen Ansatz ermöglichten.

Im dritten und letzten Workshop konkretisierten sich Fragen zu Fussabdruck, Volumetrie und der Einbettung in die anspruchsvolle Hangsituation.

3. Analyse

Die Projektverfasser zeigen in einer ausführlichen Analyse der Hoteltypologien, welche verschiedenen Ausprägungen von Hotelbauten es auf dem Hasliberg gibt oder gab.

Augenscheinlich ist dabei, dass die meisten Hotelbauten vom Brünig, Hohfluh, Wasserwendi bis nach Goldern und Reuti in gelungener und weniger gelungener Ausprägung eine bauliche Sonderstellung einnehmen und sich nicht in die Typologie von Wohn- oder Chaletbauten einreihen. Insbesondere die klassischen Hotels wie die Kurhäuser Brünig und Alpenruhe, das Hotel Schweizerhof (beide abgerissen) und die umfunktionierten Bauten der Rehaklinik und dem Hotel Bellevue, sowie das Hotel Wetterhorn zeigen auf, dass auch ein Hotelneubau eine eigenständige Ausprägung in Bezug auf die Abmessungen und Ausgestaltung haben soll. Die ortsbauliche Analyse zeigt die Möglichkeiten der Setzung des Hotelneubaus in der direkten Umgebung zu den grösseren Bauten – die Seilbahnstation und das Hotel Panorama, im Ortsteil Reuti.

4. Kontext

Zum Verständnis des Verfahrensergebnisses hier einige Erläuterungen, die den Kontext des Projekts betreffen. Dabei geht es um die Überlagerung mehrerer Ebenen wie historische Bezüge, den örtlichen Kontext, Fragen der Typologie und atmosphärische Aspekte.

Einige dieser Inhalte sind schlussendlich eher unterschwellig wahrnehmbar, tragen aus Sicht der Jury dennoch wesentlich zur Kraft und Plausibilität des Projekts bei.

Ein wesentlicher Diskussionspunkt betraf die Einbettung des Projekts in die Hotellandschaft des Haslibergs und die Frage, welche Kriterien das Erlebnis eines Aufenthalts für Gäste unvergesslich machen. Dabei wurden heutige und vergangene Ansprüche an einen Hotelaufenthalt gegenübergestellt. Es wurde das Spannungsfeld zwischen touristischer Erlebnisarchitektur und authentischem Bauen in den Bergen mit verorteter Materialität diskutiert.

Anhang

5. Ortsbau – Variantenstudium

Der Projektverfasser zeigt anhand von drei Varianten die Vor- und Nachteile der unterschiedlichen ortsbaulichen Setzungen auf und plausibilisiert damit die gewählte Variante, welche eine Optimierung in Bezug auf die Körnung, die Adressierung, den Umgang mit der Hangsituation, aber auch den wirtschaftlichen Parametern darstellt.

Die erste Variante setzt ein turmartiges, sechsgeschossiges Gebäude direkt an die Dorfstrasse. Hangseitig erhält der Kubus drei abgesetzte Untergeschosse. Der Turm ist bezüglich ortsbaulicher Körnung, Adressierung und Umgang mit dem abfallenden Gelände interessant. Jedoch ist das Verhältnis von Bauvolumen zu Nutzungsmass ungenügend.

Die zweite Variante orientiert sich bezüglich der Gebäudegrösse und -form, sowie der Stellung an den typischen historischen Hotels. Es wird längs parallel zur Dorfstrasse in die Hangsenke gestellt. Diese Setzung wird mit einer grösseren Distanz zur Strasse und einer entsprechenden Aufschüttung erkaufte. Der Ansatz wird in Anbetracht der örtlichen Begebenheiten als nicht adäquat erachtet.

In der dritten Variante wird der Längsbau leicht abgedreht rechtwinklig zur Strasse und dem Verlauf der Höhenlinien in den Hang gesetzt. Das Gebäude tritt nordseitig viergeschossig in Erscheinung und weist hangseitig drei weitere Untergeschosse auf.

Mit einem eingeschossigen Vordach zur Strasse wird eine markante Adresse und Vorfahrt geschaffen.

6. Architektur und Organisation

Die für Hotelbauten auf dem Hasliberg typischen architektonischen Elemente sind beim Projekt ablesbar. Ein differenziertes Sockelgeschoss mit öffentlicher Nutzung (Restauration), weist eine Balkonschicht zum Tal süd- und westseitig auf. Die Zimmergeschosse sind einheitlich und repetitiv befenstert. Das Dachgeschoss mit den eingeschnittenen Loggien vermag mit der umlaufenden Dachplatte das Hauptvolumen zu fassen und abzuschliessen. Es wurde betont Wert auf die Vermeidung eines Attika-Charakters gelegt.

Die architektonische Prägung des Richtprojektes entspricht den Anforderungen an einen selbstbewusst gestalteten und zeitgemässen Hotelneubau.

Die nachfolgend aufgeführten Elemente und Kritikpunkten sind in der weiteren Planung mit einzubeziehen:

- Das Öffnungsverhalten in den Längsfassaden vermag noch nicht abschliessend zu überzeugen. Die Fenstertypologie sollte zwischen den Obergeschossen, dem Erdgeschoss sowie im Sockelgeschoss differenzierter ausformuliert werden.
- Die Geländer sind in ihrer Prägung insgesamt besser und zurückhaltender in die Holzarchitektur zu integrieren (keine weissen Geländer!).
- Die geschlossene Fassade zur Strasse mit dem angesetzten Vordach als Adressierung des Hotels wird als gelungen beurteilt. In der weiteren Bearbeitung kann das Vordach in seiner Dimensionierung und Prägung jedoch noch geschärft werden. Hierzu sollte in der Überbauungsordnung genügend Spielraum geschaffen werden.

7. Aussenraumgestaltung

Der neue Hotelbau richtet sich an der natürlichen Fallrichtung des Hangs aus und ergibt somit eine Zonierung der Aussenräume.

Diese Aussenräume werden im vorliegenden Richtprojekt differenziert behandelt.

Auf der Nordwestseite wird der bestehende Landschaftsraum möglichst erhalten. Naturnahe Elemente wie Wiesenflächen, Kleingehölze und Trockensteinmauern prägen diesen Raum. Das

Anhang

Hotel greift mit einem Aussenpool in die Grünfläche ein. Die Gestaltung dieses Aussenbereichs soll sich aus dem Hotel entwickeln und steht im Kontrast zum landschaftlichen Aussenraum. Südöstlich des Baukörpers wurde ein Aussenparkplatz für die Hotelbesucher angeordnet. Aus Kostengründen ist es nicht gelungen, die gesamten Parkplätze ins Untergeschoss zu integrieren. Dies wird bedauert, da der Parkplatzbereich mit einer Einstellhallenlösung als Aussenraum mit Aufenthaltsqualität hätte ausgebildet werden können. Das vorliegende Richtprojekt sieht Baumpflanzungen vor, die den Raum prägen werden und die Parkplatzfläche aufwerten sollen. So entsteht die Möglichkeit, die Fläche vielfältig zu nutzen und der Parkplatzcharakter soll abgeschwächt werden. Entscheidend ist hierbei eine sorgfältige Auswahl der Bäume. So kann gewährleistet werden, dass die Bäume eine stattliche Grösse erreichen und damit die nötige Raumwirkung entfalten.

Die Ausrichtung des Haupteingangs zur Dorfstrasse hat die Bildung einer Vorzone zwischen Strasse und Eingang zur Folge. Ein Teil dieses Bereichs wird mit einem Vordach versehen und bietet Platz für eine Aussenbestuhlung. Damit soll eine belebte Eingangszone entstehen, die auch das Strassenbild mitprägen wird. Die detaillierte Ausgestaltung dieser Vorzone muss im Bauprojekt definiert werden. Die Position des Brunnens, die Materialisierung der Beläge und die Anordnung der Grünflächen sind entscheidende Faktoren, um einen einladenden Eingangsbereich zu gestalten. Die Platzierung von einem grösseren Baum in der Grünfläche sollte hier ebenfalls noch überprüft werden.

Mit der Positionierung des Neubaus entstehen zwei Seiten. Einerseits ein Grünraum, in welchem nur minimale Eingriffe vorgesehen werden, andererseits funktionale Aussenräume, die von Hartflächen geprägt sind. Um dieses Grundkonzept zu stärken, ist ein sorgfältig ausgearbeitetes Materialisierungskonzept, welches mit den Oberflächen des Gebäudes abgestimmt ist, entscheidend. Eine ortstypische und grösstenteils einheimische Bepflanzung, möglichst durchlässige Beläge und eine zurückhaltende Ausstattung sind im nächsten Planungsschritt auszuarbeiten.

Zur Qualitätssicherung muss dieses Aussenraumkonzept zusammen mit den Baueingabeplänen eingereicht und dem Fachgremium vorgelegt werden.

8. Würdigung und Empfehlung

Die Fachgutachter beurteilen das Richtprojekt als Resultat des Gutachterverfahrens vorliegt als stimmig. Das Richtprojekt vermag den Anforderungen der Qualitätssicherung zu entsprechen.

Die aufgeführten Inhaltlichen Anregungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Im Sinne einer Kontinuität in der Qualitätssicherung sind die Fachgutachter gerne bereit, die weitere Projektierung im Rahmen einzelner Workshops zu begleiten und so den guten fachlichen Dialog in diesem Projekt weiter zu führen. Dieses Vorgehen wird mit dem Ziel einer möglichst hohen betrieblichen und ortsbaulichen Qualität empfohlen.

Anhang

Anhang 2 Nachweis Geschossflächen und Kubatur

100022_Wychelmatte_902A_Neubau_Hotel_Balis_Hasliberg

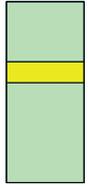
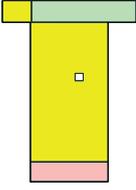
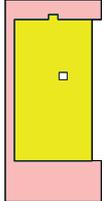
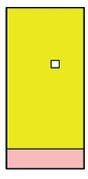
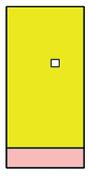
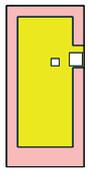
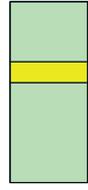
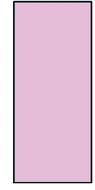
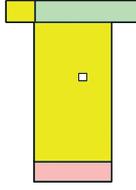
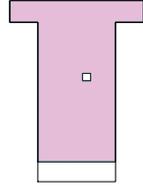
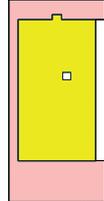
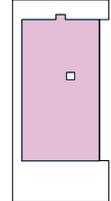
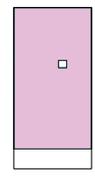
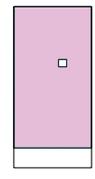
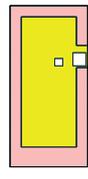
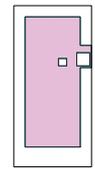


Berechnungen

		Fläche	Kubatur
Untergeschoss	<i>anrechenbare GF</i>	81 m ²	276 m ³
	<i>nicht anrechenbare GF</i>	620 m ²	2'108 m ³
Erdgeschoss	<i>anrechenbare GF</i>	569 m ²	1'921 m ³
	<i>nicht anrechenbare GF</i>	113 m ²	380 m ³
	<i>Aussennutzfläche</i>	77 m ²	260 m ³
Parterre	<i>anrechenbare GF</i>	547 m ²	2'871 m ³
	<i>Aussennutzfläche</i>	352 m ²	1'850 m ³
1.Obergeschoss	<i>anrechenbare GF</i>	544 m ²	1'633 m ³
	<i>Aussennutzfläche</i>	77 m ²	231 m ³
2.Obergeschoss	<i>anrechenbare GF</i>	544 m ²	1'838 m ³
	<i>Aussennutzfläche</i>	77 m ²	260 m ³
Dachgeschoss	<i>anrechenbare GF</i>	359 m ²	1'222 m ³
	<i>Aussennutzfläche</i>	254 m ²	862 m ³
Total	<i>anrechenbare GF</i>	2'644 m ²	} GF 3'377 m ²
	<i>nicht anrechenbare GF</i>	733 m ²	
	<i>Aussennutzfläche</i>	837 m ²	
	<i>Kubatur</i>	12'249 m ³ (GF * GH)	

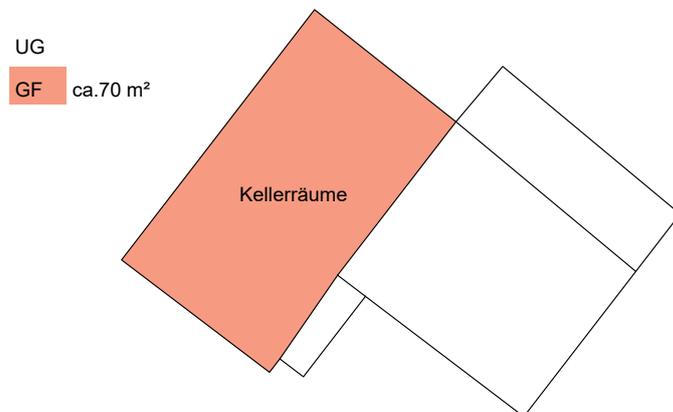
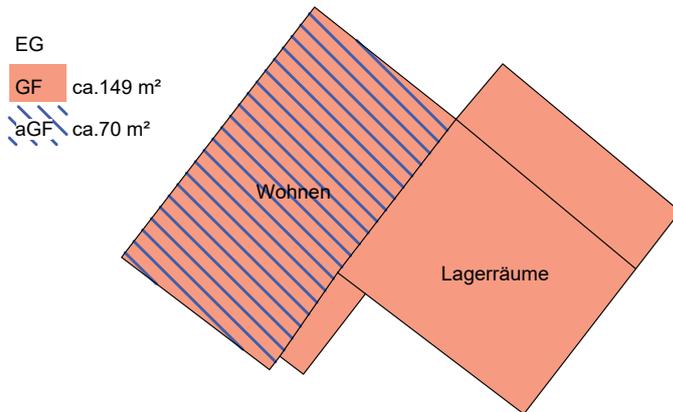
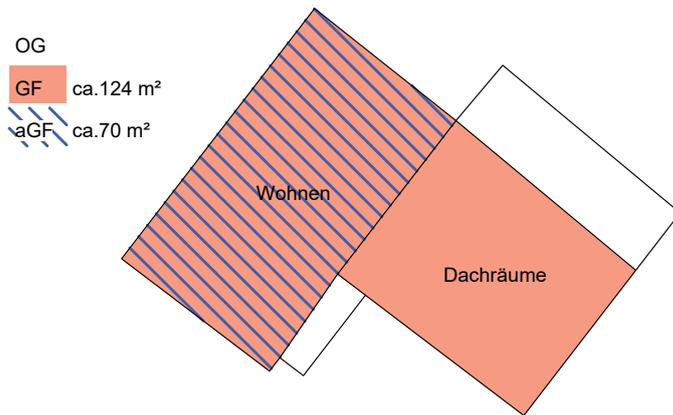
GF → Geschossfläche
 GH → Gebäudehöhe

Anhang

	UG	EG	Parterre	2OG	10G	DG
	<p>anrechenbare GF + Kubatur 81 m² 276 m³</p> <p>nicht anrechenbare GF + Kubatur 620 m² 2108 m³</p> 	<p>anrechenbare GF + Kubatur 569 m² 1921 m³</p> <p>nicht anrechenbare GF + Kubatur 113 m² 380 m³</p> <p>Aussennutzfläche + Kubatur 77 m² 260 m³</p> 	<p>anrechenbare GF + Kubatur 547 m² 2871 m³</p> <p>Aussennutzfläche + Kubatur 352 m² 1890 m³</p> 	<p>anrechenbare GF + Kubatur 544 m² 1633 m³</p> <p>Aussennutzfläche + Kubatur 77 m² 231 m³</p> 	<p>anrechenbare GF + Kubatur 544 m² 1638 m³</p> <p>Aussennutzfläche + Kubatur 77 m² 280 m³</p> 	<p>anrechenbare GF + Kubatur 359 m² 1222 m³</p> <p>Aussennutzfläche + Kubatur 254 m² 882 m³</p> 
	 	 	 	 	 	<p>TOTAL anrechenbare GF 2845 m²</p> <p>TOTAL nicht anrechenbare GF 733 m²</p> <p>TOTAL Aussennutzfläche 636 m²</p>  <p>Total Kubatur 12248 m³</p> 



Anhang 3 Abzubrechendes Gebäude Nr. 448 als Basis für die Zweitwohnung



total
GF ca. 343 m²
aGF ca. 140 m²

* Gemäss Art.93 KBV