

Einwohnergemeinde Hasliberg

Zonenplanänderungen «Reha-Klinik» & «Generationenhaus», Überbauungsordnung «Hotel Balis», Änderung Überbauungsplan Nr. 4 «Ferienhauszone "Hag"»

Mitwirkungsbericht

2. Juni 2022

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Hasliberg
Urserni 331c
6085 Hasliberg Goldern

Auftragnehmer:

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, Raumplaner HTL FSU
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1 Planungsgegenstand	4
1.2 Ergebnis und Änderungen aufgrund der Mitwirkung	4
2. Mitwirkende	5
3. Mitwirkungseingaben	7
3.1 Allgemeine Eingaben	7
3.2 Vorhaben A) ZPÄ «Reha-Klinik»	7
3.3 Vorhaben B) ZPÄ «Generationenhaus»	8
3.4 Vorhaben C) UeO «Hotel Balis»	10
3.5 Vorhaben D) UePÄ Nr.4 «Ferienhauszone "Hag"»	18

1. Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand

Gegenstand der Mitwirkung sind zum einen die ZPÄ «Reha-Klinik», welche losgelöst von den übrigen Vorhaben beschlossen werden kann, und die folgenden drei zusammenhängenden Vorhaben zum anderen:

Die Vorhaben ZPÄ «Generationenhaus, UeO «Hotel Balis» mit Zonenplanänderung und die Änderung des Überbauungsplans Nr.4 «Ferienhauszone "Hag"» stehen durch den erforderlichen Ausgleich beim Wohnbaulandbedarf in einer direkten Abhängigkeit und können deshalb nur als Gesamtpaket beschlossen werden.

1.2 Ergebnis und Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Sämtliche Planvorlagen, respektive Planänderungen werden von einer grossen Mehrheit der Mitwirkenden unterstützt und befürwortet. Einzig das Hotelvorhaben, welches mit der Überbauungsordnung «Hotel Balis» planungsrechtlich verankert wird, wird von direkt betroffenen Nachbarn als zu gross und unpassend zurückgewiesen. Zudem wird teilweise eine mangelnde Partizipation reklamiert.

Aus Sicht der Planungsbehörde werden jedoch keine aus öffentlich-rechtlicher Sicht relevante Vorbehalte oder Anregungen vorgebracht, welche zu einer Überarbeitung der Planung, repektive des ihr zugrunde liegenden Richtprojekts führen, welches mit den Überbauungsvorschriften für die Bauplanung als begleitend verankert wird (vgl. Art. 10 Abs. 2 UeV). Es handelt sich um verständlichen Anliegen von Nachbarn, welche soweit geeignet im Rahmen der bauplanung berücksichtigt werden sollen.

2. Mitwirkende

Nr.	Eingabe betr.
1	(A,) B,C, (D)
2	B, C
3	C
4	C
5	A, B, C
6	B, C, D
7	A, B, C
8	B, C
9	B,C
10	(B,) C
11	B, C
12	B, C
13	B
14	C
15	C
16	B, C
17	C
18	C
19	C
20	C
21	
22	C

3. Mitwirkungseingaben

3.1 Allgemeine Eingaben

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
<hr/>			
Entflechtung der Planungsgeschäfte			
1	18, 19	Die Mitwirkenden halten die Aussage, dass die vier Planungsgeschäfte alle miteinander verknüpft sind, für einen Erpressungsversuch der Gemeinde, problematische/unerwünschte Planungen «durchzustieren». Die Planungsgeschäfte sind zu entflechten und separat vor das Stimmvolk zu bringen.	Über die Planungsgeschäfte kann einzeln abgestimmt werden. Tatsache ist jedoch, dass das Generationenhaus nur mit einer Kompensation der beanspruchten WMK-Zone genehmigt werden kann. Dies kann auch mittels an deren Um- oder Auszonungen erfolgen, hätte aber zur Folge, dass das Generationenhaus um ein bis zwei Jahre verzögert würde.

3.2 Vorhaben A) ZPÄ «Reha-Klinik»

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
<hr/>			
Allgemeine Zustimmung (Ähnlich lautende Eingaben wurden zusammengefasst)			
1	1, 5, 7,	Die Mitwirkenden äussern Ihre Zustimmung zum Vorhaben der Privatklinik und der damit einhergehenden Zonenplanänderung.	Wird dankend zur Kenntnis genommen.

3.3 Vorhaben B) ZPÄ «Generationenhaus»

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Allgemeine Zustimmung (Ähnlich lautende Eingaben wurden sinngemäss zusammengefasst)			
1	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,	Die Mitwirkenden äussern Ihre Zustimmung zum Vorhaben Generationenhaus und der damit einhergehenden Zonenplanänderung. Sie sehen im Vorhaben ein zukunftsgerichtetes und interessantes Projekt, welches ihrer Ansicht nach gut durchdacht wurde sowie eine Chance für die Entwicklung der Gemeinde Hasliberg und die Bevölkerung darstellt.	Wird dankend zur Kenntnis genommen. Dieses Vorhaben liegt in einem allgemeinen öffentlichen Interesse. Es wird vom Bund als zukunftsweisendes Pilotprojekt im Zusammenleben der Generationen unterstützt und hat das Potential als Beispiel für ähnliche Vorhaben.
Grundsätzliches – Abtausch Hotel Balis & Generationenhaus			
2	16	Die Mitwirkenden sind der Ansicht, dass die zwei Vorhaben Hotel Balis und Generationenhaus am falschen Platz vorgesehen werden. Das Generationenhaus würde im Bereich des geplanten Hotels deutlich besser passen, und umgekehrt. Dies wird begründet mit der Verkehrserzeugung des Hotels, dem höheren Bedarf nach Restaurants im Hohfluh, der Tatsache, dass die Hohfluh bereits Hotelzone ist, und der besseren Lage für ältere Bewohner im Reuti (flacher, besserer ÖV-Anschluss).	Wird dankend zur Kenntnis genommen. Ein Abtausch der beiden Vorhaben ist aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll, weil das Hotel nur mit einem direkten Bezug zur Bergbahn zweckmässig betrieben werden kann. Zudem ist die Projektentwicklung für das Generationenhaus bereits viel zu weit fortgeschritten. Dazu hat die Wohnbaugenossenschaft insgesamt 12 Standorte geprüft, darunter auch in Reuti. Der Standort Hohfluh ist wegen der flachen Lage und der guten Anbindung an den ÖV (Postauto direkt vor dem Haus) besser geeignet.
Fragen zu Betrieb / Organisation / Finanzierung			
3	13	Die Mitwirkenden haben gezielte Fragen zum Vorhaben des Generationenhauses: Wie wird die langfristige Finanzierung vorgesehen? Es sollte keine leeren Wohnungen auf Kosten der Steuerzahler geben. Ist das Haus für «Reiche Unterländer» vorgesehen oder gibt es wirklich auch Platz für einheimische AHV-Bezüger? Ist die Miete für Junge & Familien wie auch für Rentner bezahlbar?	Vorliegend geht es nicht um den Betrieb und die Organisation des Generationenhauses, sondern um die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Grundlage, damit dieses realisiert werden kann. Für die Gemeinde, welche das Bauland zur Verfügung stellt, steht die Nutzung durch Einwohner*innen des Haslitals und Personen mit einem engen Bezug zur

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
		<p>Gibt es spezifische Aufnahmebedingungen für den Einzug? (Spez. für ältere Bewohner: Alter, Gesundheitszustand,.. / Jüngere Bewohner & Familien: zugewiesene Aufgaben?)</p> <p>Wie gross sind die vorgesehenen Familien?</p> <p>Was ist mit dem Bedürfnis nach Ruhe (laute Kinder, Partys, Tiere)?</p> <p>Was ist mit der benachbarten Gewerbezone, die Immissionen verursacht (Lärm usw.)?</p> <p>Funktioniert der Parkplatz, der i.d.R. rege verwendet wird, immer noch? Und wie wird verhindert, dass PP und Erschliessung des Generationenhauses von Touristen etc. missbraucht werden?</p> <p>Wohin wird im Winter der Schnee deponiert? (Offensichtlich wird der Schnee von der Räumung momentan im Bereich des Generationenhauses deponiert)</p>	<p>Gemeinde im Zentrum des Interessens. Die Fragen und Anliegen werden den zuständigen Personen weitergeleitet. Diverse Punkte sind für den Erlass der Überbauungsordnung nicht relevant, respektive liegen im Ermessen der Bauherrschaft.</p> <p>Bezüglich Lärm gelten für alle Bauzonen mit Wohnnutzung auf dem Hasliberg die gleichen Voraussetzungen, nämlich diejenigen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung. Zudem gelten wie überall die ortspolizeilichen Einschränkungen für lärmige Arbeiten.</p> <p>Die Benutzung der Parkplätze muss allenfalls richterlich geregelt werden. Die bisherige Schneedeponierung ist mit dem Vorhaben nicht mehr möglich. Dies wäre auch so, wenn die heutige Hotelzone baulich genutzt würde. Die Gemeinde ist gefordert rechtzeitig eine andere Lösung zu finden. Das Problem ist bei der zuständigen Stelle bekannt.</p>

3.4 Vorhaben C) UeO «Hotel Balis»

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
Allgemeine Zustimmung (Ähnlich lautende Eingaben wurden zusammengefasst)			
1	1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15	Die Mitwirkenden äussern ihre Zustimmung dem Hotelvorhaben Balis gegenüber. Aus ihrer Sicht stellt das Hotel eine Chance für Hasliberg dar, den Tourismus weiter zu stärken. Mit einem neuen Klientel im oberen Sektor soll das Hotel eine neue Gästekategorie nach Hasliberg bringen, neue Arbeitsplätze schaffen und somit die Gemeinde und die lokale Wirtschaft stärken. Die Mitwirkenden begrüssen dabei auch die moderne, attraktive Holzbauarchitektur, die auch architektur- und kulturinteressierte Ganzjahresgäste anlocken und damit auch die restliche Hotellerie und Gastronomie befruchten könnte.	Kenntnisnahme
2	4	Die Mitwirkenden betonen, trotz erläuterten Einwendungen dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüberzustehen und keine Fundamentalkritik ausüben zu wollen. Sie sind für Gespräche offen und bieten stets Hand für gemeinsame Planung.	Kenntnisnahme, das Gespräch wird mit den direkt betroffenen gesucht.
Grundsätzliches – Abtausch Hotel Balis & Generationenhaus			
3	16	Die Mitwirkenden sind der Ansicht, dass die zwei Vorhaben Hotel Balis und Generationenhaus am falschen Platz vorgesehen werden. Das Generationenhaus würde im Bereich des geplanten Hotels deutlich besser passen, und umgekehrt. Dies wird begründet mit der Verkehrserzeugung des Hotels, dem höheren Bedarf nach Restaurants im Hohfluh, der Tatsache, dass die Hohfluh bereits Hotelzone ist, und der besseren Lage für ältere Bewohner im Reuti (flacher, besserer ÖV-Anschluss).	Kenntnisnahme, vgl. Stellungnahme zu 3.2 Laufnummer 2

Einbezug der direkt Betroffenen

4	3, 17, 20, 22	<p>Die Mitwirkenden bringen verschiedene Einwendungen vor. Dabei geht es vorerst um die Tatsache, dass das Projekt seit der Präsentation des Projekts 2021 wesentlich abgeändert wurde und diese Änderungen sich nicht unwesentlich auf ihr eigenes Grundstück ausüben. Ursprünglich war gemäss den Grundeigentümern:</p> <ul style="list-style-type: none">ein kleineres Gebäude,eine Gesamthöhe von unter 20m,ein Hotelbetrieb für gehobene Ansprüche, aber ohne warme Küche,kein Aussenbad (es wurde betont, dass der gesamte Wellness-Bereich im Innenraum geplant sei),kein öffentliches Restaurant,keine bewirtschaftete Terrasse <p>vorgesehen.</p> <p>Die gewaltige Ausdehnung des Projekts ist mit starken Auswirkungen (Lärm, Geruchsbelastungen) verbunden, die sie nicht bereit sind, hinzunehmen. Dass die direkt Betroffenen nicht am durchgeführten Workshop beteiligt wurden, ist ein Hohn, der genau zum Resultat mit Änderungen ausschliesslich zugunsten der Grundeigentümer geführt hat. Deshalb sind die von den Mitwirkenden aufgeführten Einwendungen (Lauf-Nr. 2, 7, 15, 16, 17) durch ein objektives Gremium zu bewerten und die benachbarten Grundeigentümer sind mit einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Orientierung erfolgte nicht durch die Planungsbehörde. Die Planungsbehörde hat für die Weiterverfolgung des Vorhabens ein qualifiziertes Verfahren verlangt und dieses begleitet. Es liegt somit in der Natur der Sache, dass im Rahmen dieses aufwändigen Optimierungsprozesses das Vorhaben eine andere Gestalt angenommen hat und seitens der zukünftigen Betreiber das Konzept angepasst wurde. Dabei wurde besondere Beachtung der Setzung des Bauvolumens in der Hanglage und im Kontext der umliegenden grösseren Bauten gelegt.</p> <p>Schlussendlich geht es darum, ein wirtschaftlich tragbares Hotelvorhaben zu ermöglichen, was eine Mindestanzahl an Betten voraussetzt. Es trifft in keiner Weise zu, dass das Verfahren ausschliesslich zugunsten der Grundeigentümer durchgeführt wurde.</p> <p>Zudem soll das Zentrum von Reuti belebt werden, was aus Sicht der Gemeinde ein öffentliches Restaurant voraussetzt. Dabei gilt es zu beachten, dass ein Restaurant auch in der heutigen Wohn- und Gewerbezone zulässig wäre.</p> <p>Dass die Nachbarschaft an einem qualifizierten Verfahren nicht teilnehmen kann liegt auf der Hand. Wäre dem so, müsste ein öffentliches Verfahren durchgeführt werden. Ein Mitspracherecht in Planungssachen besteht einzig im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 58 BauG.</p> <p>Nach wie vor sollen mit dem Vorhaben Gäste in einem gehobenen Niveau angesprochen werden.</p>
---	---------------	---	---

5	15	<p>Die Mitwirkenden stehen dem Projekt sehr positiv gegenüber. Als Inhaber des benachbarten Hostels «C'est la Vie» begrüssen sie das benachbarte Vorhaben und die Stärkung des Standorts Hasliberg. Sie weisen jedoch darauf hin, dass das Hostel mit dem geplanten Hotel direkt benachbart ist und in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt wurde. Es wird weder in der Ausgangslage erwähnt und in der Karte zu den Übernachtungsgelegenheiten abgebildet, noch ist es in den Ausführungen zur Einbettung des Neubaus oder zu den sonstigen Auswirkungen der Planung vorzufinden (vgl. diverse Ergänzungen im mitversandten EB). Dies ist ein gravierender Fehler, und die Mitwirkenden regen alle Planungspartner an, in der weiteren Planung auf die Parzelle Nr. 742 mit dem Hostel gemäss Hinweisen im EB Rücksicht zu nehmen oder das Gespräch mit ihnen zu suchen.</p>	<p>Wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Hostels «C'est la Vie» (Parzelle Nr. 742) ist mit der Planung als gegebenes bebauter Umfeld sehr wohl berücksichtigt worden. Die Auswirkungen des nördlich und höher gelegenen Vorhabens in einer Distanz von 30 m zum Hostel, welches gegen Südosten ausgerichtet ist, werden als nicht schwerwiegend beurteilt. Zudem hat das Hostel keine für das Ortsbild bedeutende Stellung. Architektonisch ist das Hostel mit den dargestellten Hotelbauten längs der Kantonsstrasse nicht zu vergleichen und wurde deshalb nicht speziell erwähnt.</p> <p>Die Zugänglichkeit zum Hostel wird nicht tangiert. Der Mehrverkehr ab der Einstellhalle kann auf dem bestehenden Zufahrtsweg abgewickelt werden.</p>
---	----	---	---

Zonenplanänderung

6	10, 17	<p>Die Grünzone ist nicht zu reduzieren und auf die Geländeaufschüttung im Nordwesten des geplanten Hotels ist zu verzichten. Der Hotelneubau kann auch ohne Umzonung der Grünzone realisiert werden, indem beispielsweise die Abstellplätze unterirdisch vorgesehen werden und das Gebäude gedreht wird (siehe Skizzen), oder indem das Aussenbad wesentlich verkleinert wird. Mit dem 1. Vorschlag könnte das Aussenbad besser besonnt werden.</p> <p>Die Mitwirkenden melden an, das Projekt mit allen Mitteln zu bekämpfen, wenn die Absicht zur Umzonung der Grünzone zur Bauzone weiterhin verfolgt wird.</p>	<p>Mit dem Hotelvorhaben, respektive der Zonenplan-änderung und der Überbauungsordnung wird die Grünzone nicht reduziert, sondern teilweise verlegt und mit der Überbauungsordnung einer vergleichbaren Nutzung als «Bereich Umgebung» zugeordnet (vgl. Überbauungsplan, Zonenplanausschnitt und Art. 9 Abs. 1 Überbauungsvorschriften).</p> <p>Die Setzung des Baukörpers wurde in mehreren Schritten überprüft und in der ausgewiesenen Lage als für das Orts- und Landschaftsbild von den beigezogenen unabhängigen Fachleuten aus Architektur und Landschaftsplanung als richtig beurteilt.</p>
7	10	<p>Die Dachgeschoss-Suite ist nicht angemessen und für den funktionellen Hotelbetrieb nicht zwingend notwendig. Es soll darauf verzichtet werden; damit würde die dafür vorgesehene Hotelzone nach Art. 44 BauR für die Planung genügen.</p> <p>Dies ist insbesondere sinnvoll, da eine Reduktion der Gebäudehöhe aufgrund des Schattenwurfs ohnehin verlangt wird (vgl. Lauf-Nr. 12).</p>	<p>Die Geschossigkeit ergibt sich aus der für einen Hotelbetrieb erforderlichen Anzahl Zimmer. Das Bauvolumen verursacht auf die Wohnräume des Gebäudes 449g (Parz. Nr. 1186) aufgrund seiner Lage keinen erheblichen Schattenwurf. Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen nur Hochhäuser (ab 30 m) keinen übermässigen Schattenwurf verursachen.</p>

8	18, 19	Das 4-Geschossige Hotel ist überdimensioniert und an diesem Standort nicht angebracht. Die WG und die Grünzone sind zu belassen.	Kenntnisnahme
«Luxusresort» in Hasliberg			
9	18, 19	Bisher hat sich Hasliberg als «familienfreundliches Familienparadies» profiliert und nicht als «Luxusresort». Das geplante Hotel für gehobene Ansprüche ist fehl am Platz und nicht zu realisieren.	Der Gemeinderat unterstützt grundsätzlich die Ausrichtung des Tourismusangebots auf Familien. Daran ändert nichts, wenn in Reuti ein Hotel für gehobene Ansprüche realisiert wird. Dieses Angebot bindet Gäste, welche als Familie den Hasliberg kennen und schätzen lernten zu einem späteren Zeitpunkt ohne Kinder. Der Gemeinderat sieht darin eine willkommene Ergänzung des Beherbergungsangebots, das auch den Bahnen zu Gute kommt.
Bauprojekt/UeO - Allgemein			
10	3, 21 (sinngemäss)	Die Mitwirkenden äussern folgende Einwendungen zur UeO inkl. ZPÄ bzw. zum Bauprojekt: <ul style="list-style-type: none">– Die Einpassung des Gebäudes in die Umgebung ist architektonisch nicht gelungen, weshalb das Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren ist– Das unterste Geschoss muss vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen– Die nun ausgewiesene Gebäudehöhe muss um mind. 3m reduziert werden– Das Aussenbad ist ins Gebäudeinnere zu verlegen– Die beiden bewirtschafteten Terrassen sind ersatzlos zu streichen– Es ist keine Autovorfahrt ab der Hauptstrasse vorzusehen, der Eingang und Empfang sind gegen Süden ebenerdig vorzusehen.	Kenntnisnahme; es liegt nicht im Ermessen der Nachbarschaft auf die Baugestaltung in dieser Form Einfluss zu nehmen. Solche Einschränkungen können nur in einem allgemeinen öffentlichen Interesse, respektive «als es das Gemeinwohl erfordert» vorgenommen werden (vgl. Art. 54 Abs. 3 BauG).

11	17	<p>Die Mitwirkenden äussern folgende Einwendungen zur UeO inkl. ZPÄ bzw. zum Bauprojekt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Auf das Aussenbad ist zu verzichten (siehe Lauf-Nr. 18)– Auf die Aufzählung Baubereich Vordach ist zu verzichten– Eine Zweitwohnung ist nicht zu gestatten (beim Verkauf der Liegenschaft war dies keine Zweitwohnung)– Art. 5 Ziff. 3 ist ersatzlos zu streichen– Art. 5 Ziff. 4 ist zu ersetzen durch: «Der Hoteleingang ist auf der Ostseite anzuordnen» (Hauptstrasse zu schmal, kein Ein- und Ausladestandort möglich)– Die Veranda (Art. 5 Ziff. 5) soll nicht auf der Nordwestseite angeordnet werden dürfen (Lärmbelastung)– Art. 6 Ziff. 2 (Höhenkote): Die max. Höhenkote soll auf 1069.5m ü. M herabgesetzt werden– Art. 6 Ziff. 5: Es ist die ES II festzulegen– Art. 9: Spielbereiche sind auf der Ostseite anzuordnen, und ausserhalb des Wirkungsbereiches der UeO sind keine Eingriffe in die Landschaft zu gestatten (Die Grünfläche ist <u>nicht</u> für die Hotelgäste zu gestalten und terrassieren, vgl. EB S. 16). Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten (vgl. EB S. 15)– Art. 10 Ziff. 1: Die «architektonisch überzeugende Gestaltung» wird mit dem Richtprojekt nicht erreicht, nicht als alleinstehendes Gebäude und überhaupt nicht in der Einpassung in die bestehende Gebäudelandschaft. Das Richtprojekt ist zu überarbeiten.– Technisch bedingte Dachaufbauten sollen den höchsten Punkt um 1.0m <u>(1.5m) überragen dürfen.</u>	<p>Kenntnisnahme; auf solche Forderungen kann nicht eingetreten werden, weil sie zu sehr ins Detail gehen und die Baugestaltung der Gesuchsteller zu stark einschränken würden. Zur Zeit liegt kein Bauprojekt vor.</p> <p>Das im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens erarbeitete Richtprojekt soll in ästhetischer Sicht durch Fachleute wie die OLK beurteilt werden.</p>
----	----	---	--

Bauprojekt/UeO - Einpassung, Einbettung

12	4	<p>Bei der Durchsicht der aufgelegten Unterlagen entsteht der Eindruck, dass die Parzellen der Mitwirkenden nicht berücksichtigt wurde. Die Liegenschaft (Nr. 1276) wird nirgends erwähnt und es wurden Aussagen zur Einpassung und Einbettung der Baute ins Orts- und Landschaftsbild sowie in die bestehende Bebauung ersatzlos gestrichen. Dabei wirken das geplante Hotel und die bestehen</p>	<p>Aus Sicht der Planungsbehörde massgebend für die Einbettung des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild von Reuti sind die benachbarten grösseren Bauvolumen, sprich Hotel Panorama, und Bahnstation. Die Liegenschaft Nr. 1276 hat in diesem Umfeld eine untergeordnete Bedeutung, wird jedoch durch das Vorhaben nicht in einer unzulässigen Art</p>
----	---	--	---

Gebäude wie Fremdkörper; die Einbettung ist aus Sicht der Mitwirkenden fehlgeschlagen.

negiert. Namentlich kommt dieser entgegen, dass an der Strasse die Schmalseite die Hotelvorfahrt vorgesehen und das Vorhaben einen angemessenen Abstand von mindestens 7.5 m zur Parzelle Nr. 1276 einhält. Die Parkplätze im Südwesten der Liegenschaft sind tiefer angeordnet und sichern den Wohnungen eine angemessene Besonnung und Ausblick in die Ferne.

Bauprojekt/UeO – Grenz- und Gebäudeabstände

13	4	Die Mitwirkenden weisen darauf hin, dass die laut Baureglement geltenden Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber ihrem Grundstück und Gebäude mit dem aufgelegenen Projekt nicht eingehalten werden können.	Mit der Überbauungsordnung können die baupolizeilichen Masse abweichend zu Grundordnung festgelegt werden (vgl. Art. 88 BauG).
----	---	--	--

Bauprojekt/UeO - Baumstandorte

14	4	In der UeO werden Baumstandorte vorgesehen, welche sich in unmittelbarer Nähe zur eigenen Liegenschaft der Mitwirkenden befinden. Sie müssten dazu wohl ihre Einwilligung erteilen, wurden aber nie gefragt.	Massgebend sind die Bepflanzungsvorschriften gemäss Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. Nur wenn diese Pflanzabstände nicht eingehalten werden, erfordert dies eine nachbarliche Zustimmung.
----	---	--	---

Bauprojekt/UeO - Schattenwurf

15	4	Der verursachte Schattenwurf wird in den Unterlagen mit keinem Wort erwähnt. Der Erläuterungsbericht soll mit Aussagen zum Schattenwurf gemäss Art. 118 Abs. 2 BauV ergänzt werden.	Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen nur Hochhäuser (ab 30 m) keinen übermässigen Schattenwurf verursachen. Beim Hotel Balis handelt es sich nicht um eine besondere Baute oder Anlage gemäss Art. 19 und 20 BauG. Darunter fallen Hochhäuser und Detailhandelseinrichtungen, jedoch nicht automatisch Vorhaben, für die eine UeO nach Art. 88 BauG erlassen wird, weil sie von den üblichen Zonenvorschriften abweicht.
----	---	---	---

16	10	Der verursachte Schattenwurf wird hinterfragt. Die Mitwirkenden gehen nicht davon aus, dass die im Bundesgerichtsurteil Bger 1C-539/2011 genannten Kriterien eingehalten werden. Die Mitwirkenden fordern deshalb, die maximale Gebäudehöhe auf 1069.3m ü.M. zu beschränken. Damit würde der Schattenwurf insbesondere in der im EB erwähnten touristisch attraktivsten	Vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 11
----	----	---	-----------------------------------

Zeitspanne Weihnachten/Neujahr und Sportferien merklich reduziert.
Diese Zeitspanne ist auch für Zweitwohnungsbesitzer sehr wichtig.

Bauprojekt/UeO – Parkierung im Aussenraum

17	4	Die Abstellplätze für das Hotel sind aus Sicht der Mitwirkenden und gemäss Art. 19 Abs. 5 BauG klar ins Gebäudeinnere zu verlagern.	Art. 19 Abs. 5 BauG ist nicht anwendbar, da es sich beim Vorhaben nicht um eine besondere Baute bzw. Anlage nach Art. 19 BauG handelt.
----	---	---	--

Bauprojekt/UeO – Aussenbad

18	17, 21	Mit den durchschnittlichen Tagestemperaturen in Hasliberg ist es offensichtlich, dass ein Aussenbad beheizt werden müsste. Aus Sicht der CO2-Neutralität und des Umweltschutzes sowie des Lärmschutzes ist diese Idee fraglich. Auf ein Aussenbad ist zu verzichten. Auf keinen Fall darf der Rand des Pools als Lounge benutzt werden.	Kenntnisnahme, vgl. Stellungnahme zu Lauf-Nr. 17
----	--------	---	--

Bauprojekt/UeO – Energie/Lufstschadstoffe

19	10	Mit Warmwasserkollektoren (Solaranlage?) können die zu erwartenden Luftschadstoffemissionen der Holzschnitzelheizung und der Warmwasseraufbereitung nahnhaft reduziert werden.	Kenntnisnahme, die Festlegung der Art der Wärmeerzeugung ist nicht Gegenstand der UeO.
----	----	--	--

Raumplanerische Fragen und Überlegungen

20	3	<p>Die Mitwirkenden werfen einige Fragen betreffend der Raumplanerischen Sicht auf das Vorhaben auf:</p> <ul style="list-style-type: none">– Es wurde gut aufgezeigt, wieviele Hotels bereits bestehen. Dabei befinden sich offenbar mehrere Hotels in schlechter finanzieller Lage. Wie ist dann ein weiteres Hotel in Hasliberg aus raumplanerischer Sicht sinnvoll?– Der Standort ist für ein Hotel «mit gehobenen Ansprüchen» deutlich weniger gut geeignet als andere denkbare Standorte (z.B. Wasserwendi). Dies scheint nicht berücksichtigt worden zu sein.– Weshalb wird die Gebäudehöhe in der UeO nicht verbindlich festgehalten?	<p>Die finanzielle Lage der einzelnen Hotels hängt nicht von der Anzahl der Hotels ab. Ob ein Hotel wirtschaftlich geführt werden kann ist abhängig vom Betrieb, der Anzahl Betten, des Personalaufwands, seiner Lage und Ausstattung, etc.. Es wäre zu einfach und würde dem Recht auf Gewerbefreiheit widersprechen, ein neues Hotel aufgrund der übrigen Anzahl Hotels zuzulassen oder nicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe, respektive nach BMBV die Gesamthöhe oder die Fassadenhöhe wird mit Art. 6 Abs. 2 UeV mit Höhenkoten definiert.</p>
----	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none">– Die unter Art. 10 und 12 festgehaltene Gesamtwirkung und der Übergang zu den benachbarten Grundstücken werden nicht überzeugend dargestellt, bzw. wird überhaupt kein(e) gute(r) Gesamtwirkung/Übergang geschaffen. Es soll aufgezeigt werden, wie diese architektonischen Ziele erreicht werden können.	<p>Gestaltungsfragen sind immer auch eine Frage der Ansicht. Abschliessend lässt sich die Baugestaltung erst im Baubewilligungsverfahren festlegen. Bei Planungen ist Art. 54 Abs. 3 BauG immer zu berücksichtigen. Dabei darf «die Baufreiheit der Privaten durch Massnahmen der Raumplanung nur soweit eingeschränkt werden, als es das Gemeinwohl erfordert.»</p>
21	3	<p>Aus den obengenannten und aus weiteren Punkten kommt hervor, dass das geplante Hotel</p> <ul style="list-style-type: none">– an einem ungünstigen Ort für das angezielte Klientel liegt,– sich in einer ungünstigen Lage bez. der heute bestehenden Bettenkapazität befindet,– die Wohnqualität der Anwohner beeinträchtigt,– die bereits schlechten Verkehrsbedingungen verschlechtert, und somit in der vorliegenden Form kein sinnvolles Projekt für die Gemeinde darstellt.	<p>Vgl. vorangehende Stellungnahme</p> <p>Aus Sicht der Planungsbehörde ist dieser Standort prädestiniert für ein Hotel. Vgl. auch die Stellungnahme Nr. 14 von haslital Tourismus.</p> <p>Mit dem parallel angelaufenen Verfahren für den Ausbau der Kantonsstrasse, die Nähe der Pendelbahn Meiringen-Hasliberg Reuti und der Busstation Reuti ist das Hotelvorhaben für Verhältnisse auf dem Hasliberg sehr gut erschlossen.</p>
22	3, 4	<p>Zusätzlich zu den obengenannten Ausführungen vermissen die Mitwirkenden jegliche Aussagen zur Mehrwertabschöpfung sowie zur Entschädigung der verursachten Wertminderungen der benachbarten Grundstücke. Insbesondere da die Wertminderungen der betroffenen Grundstücke erheblich sind (Schattenwurf, Lärm, Geruchsimmissionen, Verlust der Aussicht mit Parkplatz und Gebäude,...) sollte erwähnt werden, wie die betroffenen Grundeigentümer entschädigt werden sollen (direkte Entschädigung durch Grundeigentümer Balis versus Lastenausgleichsverfahren).</p>	<p>Die Mehrwertabschöpfung gemäss Art. 142ff BauG kommt nur bei Einzonungen zum Tragen, weil der Gemeinderat auf den Erlass eines eigenen Reglements zum Mehrwertausgleich verzichtet hat. Ein solches ist bei Um- und Aufzonungen eine zwingende Voraussetzung.</p> <p>Lastenausgleichsbegehren können im Rahmen der öffentlichen Auflage angemeldet werden.</p>
18	10	<p>Die Mitwirkenden sind mit der Planung C nicht einverstanden und fordern, dass die Grünzone im heutigen Zustand belassen wird. Sie werden ansonsten beide Vorhaben, Generationenhaus und Hotel Balis, nicht unterstützen.</p>	<p>Kenntnisnahme, vgl. Stellungnahme zur Lauf-Nr. 5</p>
23	22	<p>Im Erläuterungsbericht werden diverse Probleme klein geschrieben, die die Anwohnenden bereits heute belasten und die mit dem Hotelneubau nur noch gravierender werden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Der zusätzliche Verkehrslärm wird deutlich belastender als erläutert, da bereits in den letzten Jahren deutlich mehr Verkehr	<p>Kenntnisnahme. Die Planung zum Ausbau der Kantonsstrasse wurde inzwischen zur Auflage gebracht. Bezüglich Lärm darf dieses Hotel-Vorhaben nicht überschätzt werden. Massgebend sind die geltenden Grenzwerte, welche eingehalten werden müssen.</p>

und durch Tourismus erzeugter Lärm (Autotüren, Laute Gespräche, Kavaliertsstarts,...) entstanden ist und somit eine erhebliche Grundbelastung besteht.

- Im EB wird erwähnt, dass bei der Zufahrt zum Hotel keine erhebliche Belastung entsteht, da keine Wohnhäuser passiert werden. Dies ist falsch (Wohnhäuser 449e und 449g).
- Der im EB erwähnte DTV stellt aufgrund der bereits erwähnten Mehrbelastung der letzten Jahre keine tragbare Mehrbelastung dar.

Autotüren, laute Gespräche etc. sind gegebenenfalls ortspolizeilich zu ahnden, wenn sie zum Problem werden. Die erwähnten Wohnhäuser liegen nicht an der Zufahrt zur Einfahrt der Hotel-Parkierungsanlagen, sondern an der Kantonsstrasse. In dieser Lage müssen Mehrbelastungen im üblichen Rahmen und unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte akzeptiert werden.

3.5 Vorhaben D) UePÄ Nr.4 «Ferienhauszone "Hag"»

Laufnummer	Verfasser	Eingabe	Stellungnahme
<hr/>			
Allgemeine Zustimmung			
1	6	Die Mitwirkenden äussern Ihre Zustimmung zur Änderung des Überbauungsplans «Ferienhauszone Hag» gegenüber.	Kenntnisnahme