

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Hasliberg

### Überbauungsordnung «Hotel Balis»

Mit Änderung Zonenplan im Verfahren nach Art. 88 BauG

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsvorschriften
- Überbauungsplan 1:500

weitere Unterlagen:

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

Juni 2023

## 1. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Hotel Balis» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels mit den üblicherweise dazugehörenden Nebennutzungen und Anlagen.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter bezeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Einwohnergemeinde Hasliberg.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptgebäude mit Begrenzung
- Baubereich Aussenbad
- Baubereich Unterniveaubau
- Baubereich Vordach
- Baubereich Veranda
- Freihaltebereich

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich in der Lage mit +/- 1.5 m festgelegt, soweit nicht zwingende andere Festlegungen vorgehen:

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

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Kantonsstrassenprojekt (Stand Mitwirkung)
- Bereich Anlieferung und Erschliessung ausserhalb UeO-Perimeter
- Abzubrechendes Gebäude Nr. 448
- Koordinatenpunkt (1 – x)

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die UeO «Hotel Balis» ist 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 m<sup>2</sup> HNF gestattet.

<sup>2</sup> Der Baubereich «Hauptgebäude» ist für das Gebäude mit Hotelzimmern, Reception, Restaurant, Verpflegungs- und Aufenthaltsraum, Wellness, Warenumschlag, Einstellhalle und dergleichen bestimmt.

<sup>3</sup> Im Baubereich «Aussenbad» sind ein offenes Schwimmbecken und der dazugehörige Aussenbereich sowie die damit verbundenen Infrastrukturen im Untergeschoss zulässig.

<sup>4</sup> Der Baubereich «Vordach» dient dem Hoteleingang. Gestattet ist ein Windfang im Umfang von maximal 15 m<sup>2</sup> GFo.

<sup>5</sup> Der Baubereich «Veranda» umfasst die offene Terrasse im 3. Vollgeschoss (+/- Niveau Kantonsstrasse) auf der Nordwestseite und eine gebäudeintegrierte Veranda an der Südwestfassade.

<sup>6</sup> Der Baubereich «Unterniveaubau» ist für Technik und Lagerräume sowie Hotelnebennutzungen wie Ski- und Veloraum bestimmt.

<sup>7</sup> Der «Freihaltebereich» dient der räumlichen Sicherstellung eines Trottoirs zur Kantonsstrasse oder deren Fahrbahnverbreiterung/-verlegung.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) für den Hotelbau ergibt sich aus dem Baubereich Hauptgebäude und der zulässigen Höhenkote.

<sup>2</sup> Die maximale Höhenkote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion beträgt 1076.5 m ü. M. Das massgebende Terrain, als unterer Referenzpunkt entspricht o.K. Einstellhallenboden von 1056 m ü. M.

<sup>3</sup> Wo Baubereiche nicht durch Gebäude belegt werden, kann diese Fläche als Aussenraum, respektive gemäss der Zweckbestimmung der überlagernden Schraffur genutzt werden.

<sup>4</sup> Der Unterniveaubau darf talseitig maximal 5.6 m über das massgebende Terrain ragen.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

## Art. 7

Vorspringende Gebäudeteile	<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, die max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen, dürfen bis höchstens 0.3 m über die Fassadenflucht hinausragen.
Veranda	<sup>2</sup> Im Baubereich Veranda ist eine Veranda gestattet.

## Art. 8

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind keine Bauten und Anlagen gestattet. Vorbehalten bleiben Nutzungen gemäss den nachfolgenden Absätzen sowie Art. 9 und 13.  <sup>2</sup> Technisch, betrieblich und funktional bedingte Bauteile, An- und Kleinbauten sowie Anlagen wie Fahrzeugabstellplätze, Lüftungs- und Lichtschächte, Unterstände für die Entsorgung, Notausstiege, Oberlichter sowie Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie sich in die Umgebungsgestaltung eingliedern lassen.  <sup>3</sup> Zudem sind leicht entfernbar Einrichtungen wie Stühle, Bänke, Tische, Beschattungseinrichtungen, usw., Anlagen der Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Terrassen, Sitzplätze, Blumenbete, usw. und Infrastruktureinrichtungen gestattet.
Dachvorsprünge	<sup>4</sup> Dachvorsprünge des Hauptgebäudes müssen mindestens 0.8 m und dürfen maximal 1.1 m über die Fassadenlinie ragen.

## Art. 9

Bereich Umgebung	<sup>1</sup> Der Bereich Umgebung dient als Aussenaufenthaltsbereich mit attraktiver, naturnaher Gestaltung und zurückhaltender Ausstattung mit max. 1.5 m breiten Fusswegen sowie einfachen Sitzmöglichkeiten. Auf eine Ausstattung in Form von klassischen Spielgeräten ist zu verzichten. Denkbar sind naturnah gestaltete Spielbereiche in geringer Anzahl und Dimension. Die Landschaftskammer auf nordwestlicher Seite soll möglichst natürlich gestaltet und die Eingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren.
Bereich Infotafel	<sup>2</sup> Im Bereich Infotafel ist eine Informationstafel mit einer Grundrissfläche von höchstens 2.5 m <sup>2</sup> und maximal 4 m Höhe gestattet.
Baumstandort	<sup>3</sup> Baustandorte sind für das Pflanzen von hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bestimmt, wobei mindestens acht Bäume zu pflanzen sind. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bepflanzungsbereich	<sup>4</sup> Der Bepflanzungsbereich dient der Adressbildung mit einladender Bepflanzung.

### 3. Gestaltung

#### Art. 10

Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, Umgebung und Erschliessungsflächen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Freiraumgestaltung sowie anderer wichtiger Elemente so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den benachbarten Arealen eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Das im Anhang dargestellte Richtprojekt vom 28. Oktober 2021 ist begleitend für die Positionierung des Baukörpers, die Geländemodellierung, das äussere Erscheinungsbild sowie die Erschliessung und Umgebungsgestaltung.

<sup>3</sup> Der Sockel des Hauptgebäudes und die offenen Seiten des Unterniveaubaus sind mural, die Obergeschosse des Hauptgebäudes sind in Holz zu gestalten.

#### Art. 11

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Das Hauptgebäude ist mit einem begrünten Flachdach zu gestalten. Soweit dieses für die Energiegewinnung genutzt wird ist eine extensive Begrünung sicherzustellen.

<sup>2</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um maximal 1.5 m überragen.

<sup>3</sup> Der Baubereich Vordach ist mit Flach- oder leicht geneigtem Schrägdach zu gestalten.

#### Art. 12

Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> Die Übergänge sind so zu gestalten, dass gegenüber der Grünzone und den benachbarten Grundstücken ein attraktiver Übergang entsteht. Das Richtprojekt ist wegleitend.

<sup>2</sup> Es sind einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

<sup>3</sup> Auf Einschnitte in den Hang, die über die Erstellung und Sicherung des Gebäudes sowie der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung hinaus gehen, ist zu verzichten.

<sup>4</sup> Im Bereich Parkierung sind die versiegelten Flächen auf ein funktionales Minimum zu reduzieren. Aussenparkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 13

- Bereiche Anlieferung und Erschliessung, Parkierung und Kurzparkierung
- <sup>1</sup> Der Bereich Anlieferung und Erschliessung dient der Arealzufahrt und der Hotelvorfahrt, der Realisierung von Personal- und Gästefahrzeugabstellplätzen, der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, Treppenanlagen und als Fussgängerzugang.
- <sup>2</sup> Im Bereich Anlieferung und Erschliessung sind Treppenanlagen von mindestens 1.2 m Breite zu erstellen, welche die Hotelvorfahrt mit den Kurzzeitparkplätzen und die zwei Parkierungsebenen miteinander verbinden.
- <sup>3</sup> Abstellplätze für Velos sind bei der Hotelvorfahrt und mindestens 6 gedeckte beim Personaleingang vorzusehen.

### Art. 14

- Parkierung
- <sup>1</sup> Die Berechnung der erforderlichen Anzahl Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV).
- <sup>2</sup> Die erforderlichen Abstellplätze sind mind. zu 50 % gebäudeintern bereitzustellen.

## 5. Weitere Bestimmungen

### Art. 15

- Qualitätssicherung
- Das Bauprojekt ist den Gutachtern des Workshopverfahrens vor der Baueingabe zur Stellungnahme vorzulegen.

### Art. 16

- Inkrafttreten
- Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 4. März – 4. April 2022

Vorprüfung vom: 8. Februar 2023

Publikation im Amtsblatt vom ...

Publikation im amtl. Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom: ...

Einspracheverhandlungen vom: ...

Erledigte Einsprachen: ...

Unerledigte Einsprachen: ...

Rechtsverwahrungen: ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am: ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: ...

Der Präsident

Die Sekretärin

.....  
Arnold Schild

.....  
Monika Wehren

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Hasliberg,

Die Gemeindeschreiberin

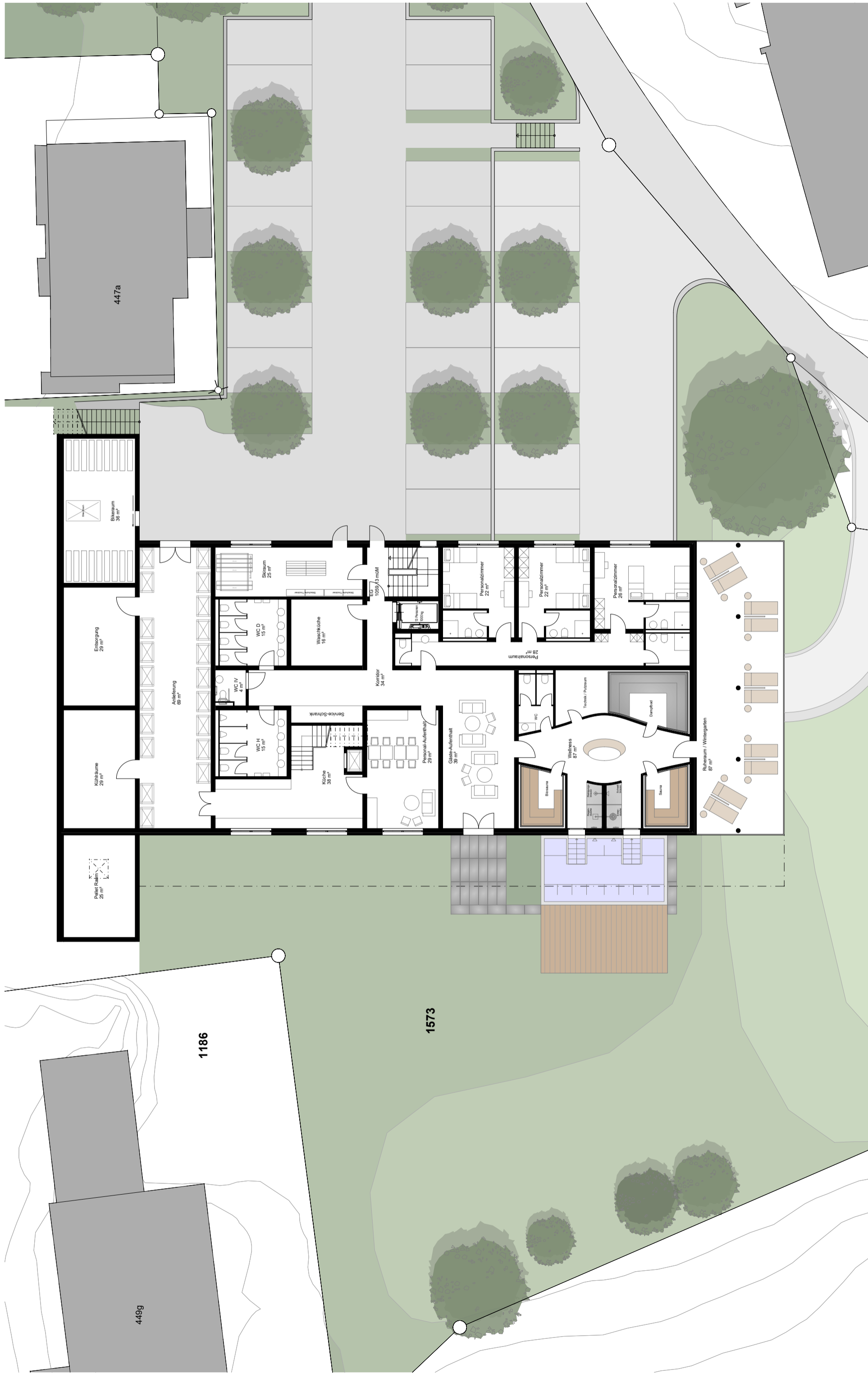
.....  
Monika Wehren

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

## **Anhang**

### **Richtprojekt**





447a

449g

1186

1573

Parkplatz  
25 m²

Bikesraum  
36 m²

Einbelegung  
29 m²

Kohlraum  
29 m²

Ankleitung  
68 m²

WC D  
15 m²

Wasserküche  
16 m²

Skiraum  
25 m²

WC IV  
4 m²

WC H  
15 m²

Küche  
38 m²

Korridor  
34 m²

EG  
1059,43 m²

Personal-Aufliegehall  
29 m²

Chaise-Aufliegehalt  
38 m²

Personalzimmer  
22 m²

WC

Wellness  
87 m²

Personalzimmer  
22 m²

Technik / Putzraum

Personalzimmer  
28 m²

Dampfbad

Raum zum Wintergarten  
8 m²



