

---

# Informationsschrift Masterplan Lenk

Leitlinien für die mittelfristige Entwicklung der Infrastruktur des  
Wohn- und Tourismusortes Lenk

---

Erarbeitet durch die Arbeitsgruppe «Masterplan Lenk» bestehend aus:

**Vertreter der Gemeinde Lenk, der Lenk Bergbahnen und der Lenk–Simmental Tourismus AG:**

- René Müller (Vorsitz), Gemeinderat Lenk
- Christian von Känel, Gemeinderatspräsident Lenk
- Silvia Steiger, Gemeinderätin Lenk
- Jakob Trachsel, Bauinspektorat Lenk
- Urs Heimberg, Planungsbüro Panorama
- Hans Grünenwald, Präsident Lenk Bergbahnen
- Hansueli Schläppi, Geschäftsführer Lenk Bergbahnen
- Walter Tritten, Präsident Lenk–Simmental Tourismus AG

**Projektleitung**

- Manfred Fiegl, Geschäftsführer Lenk–Simmental Tourismus AG
- Assistenz: Matthias Werren, Lenk–Simmental Tourismus AG

**Moderation**

- Peder Plaz, BHP – Hanser und Partner AG, Zürich

Lenk, im Mai 2007

## Warum ein Masterplan?

### Ausgangslage

Die Gemeinde Lenk und mit ihr bedeutende touristische Leistungsträger wie die Lenk Bergbahnen und die Lenk–Simmental Tourismus AG sehen sich im Bereich der Infrastrukturbedürfnisse mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert:

- Mengenmässige Beherrschung (personell wie finanziell) der anfallenden Projekte
- Finanzierungsengpässe und Erneuerungsbedarf bei bestehender Infrastruktur
- Innovationsstau im Dorfbereich in den letzten 10 Jahren und somit fehlende Produkte mit Alleinstellungsmerkmalen
- Fehlende Möglichkeiten für räumliches Wachstum einzelner Leistungsträger
- Touristische Infrastrukturen entsprechen den veränderten Gästebedürfnissen nur noch beschränkt

Aus diesem Grund haben die drei vorgenannten Leistungsträger entschieden, die anfallenden Projekte mittels einem Masterplan zu koordinieren, der Auskunft über folgende Fragen gibt:

- Welche Bedürfnisse bestehen für die Entwicklung der Infrastrukturen an der Lenk?
- Welche Abhängigkeiten bestehen zwischen den einzelnen Projekten?
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?
- Wer ist für die Projekte zuständig?
- Welche Institution setzt welche Massnahmen um?
- Welche Prioritäten werden gesetzt?

Beim Projekt Masterplan handelt es sich primär um eine Auseinandersetzung mit den Herausforderungen und Möglichkeiten der Standortentwicklung in Lenk. Aus diesem Grund nimmt der mit Abstand wichtigste Wirtschaftsmotor «Tourismus» eine zentrale Stellung in den Überlegungen ein. Beim Masterplan handelt es sich jedoch nicht um eine abschliessende Aufzählung aller Bedürfnisse der Gemeinde Lenk. Es wurden deshalb nur diejenigen Bedürfnisse aufgenommen, die entweder für die Standortentwicklung von zentraler Bedeutung sind oder einer Koordination zwischen Tourismusträgern und Gemeinde erfordern. Aus diesem Grund wurde auf die Aufnahme von Bedürfnissen verzichtet, die nur die Gemeinde betreffen (z.B. Abwasseranlagen, Bildungseinrichtungen, etc.).

### Merksätze zum Masterplan

⇒ Der Masterplan ist eine Grundlage für die Investitionsplanung der Gemeinde Lenk, der Lenk Bergbahnen, der Lenk–Simmental Tourismus AG und der Wirtschaft in Lenk.

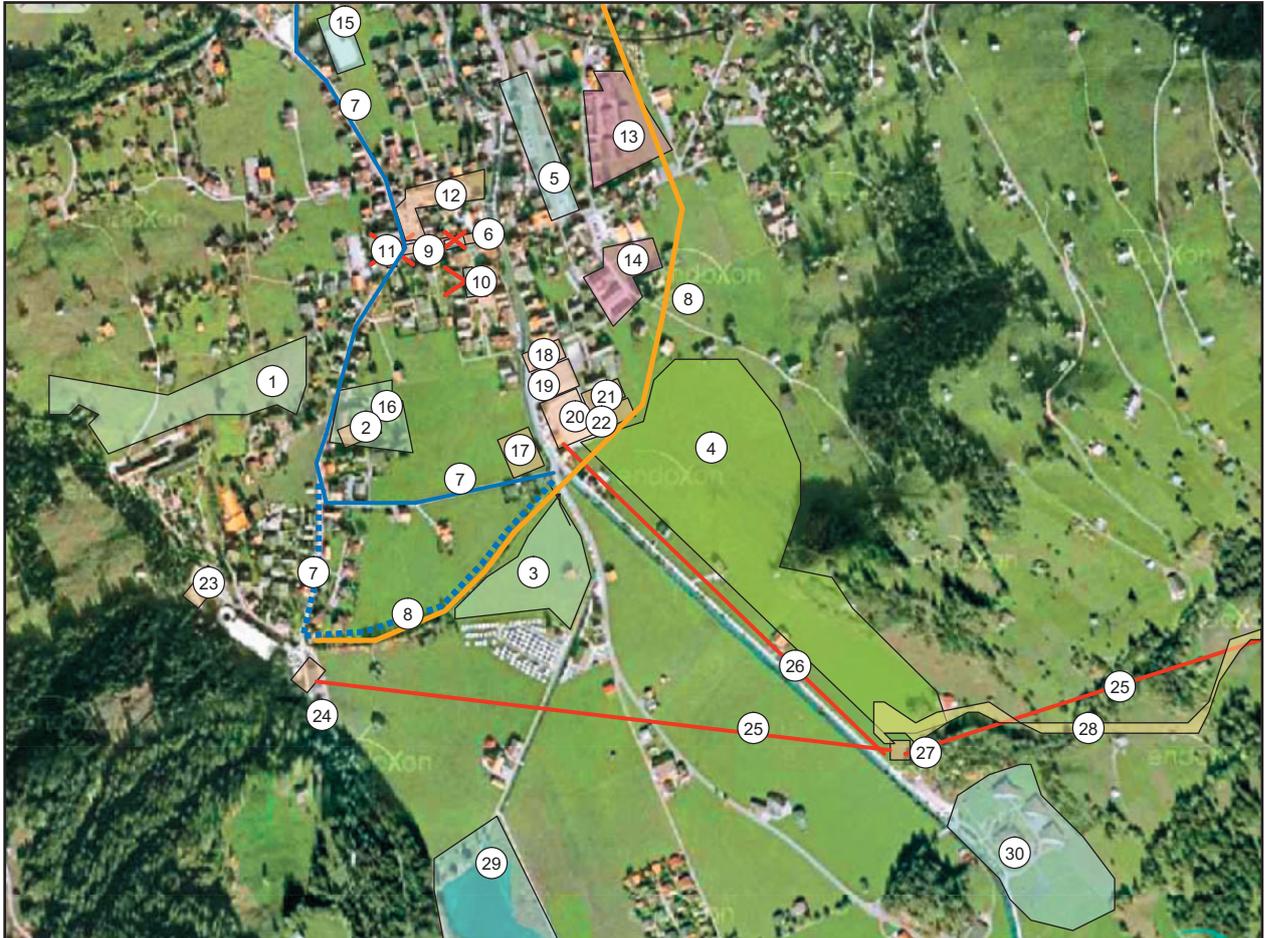
⇒ Der Masterplan ist kein Gesetz, sondern nur eine Planungshilfe und soll der strategischen Planung der genannten Partner dienen.

⇒ Die Akzeptanz des Masterplans durch die Leistungsträger ist ein grundsätzliches Bedingnis zu einer gemeinsamen Vorwärtsstrategie der Region Lenk.

⇒ Mit dem Masterplan werden keine Projekte bewilligt. Die Projektbewilligung erfolgt auch weiterhin von Fall zu Fall.

## Masterplan und Projekte

Die Beurteilung der Infrastrukturbedürfnisse und möglicher Realisierungsstandorte hat dazu geführt, folgende Optionen und Projekte im Masterplan vorzusehen:



- |    |   |    |  |    |   |
|----|---|----|--|----|---|
| 1  | Bauland «Hohliebi» (⇒ Potenzielle Ansiedlungsfläche für warme Betten)             | 11 | Gemeindehaus (⇒ Sanierung bzw. Devestitionsfläche)                     | 21 | TEC-Areal (⇒ Neubau Mehrzweckhalle)                               |
| 2  | Bauland «Sporthotel Betelberg» (⇒ Potenzielle Ansiedlungsfläche für warme Betten) | 12 | Brückmatte (⇒ Devestitionsfläche, Dorfkerngestaltung oder Verdichtung) | 22 | TEC-Areal (⇒ Neubau Eventplatz)                                   |
| 3  | Bauland Maurersrohr (⇒ Potenzielle Ansiedlungsfläche für warme Betten)            | 13 | Devestitionsfläche «Bärenmatte»  | 23 | Bestehende Einstiegsstation Betelberg                             |
| 4  | Mögliches touristisches Entwicklungsgebiet «Unter der Halte»                      | 14 | Devestitionsfläche «Halte»   | 24 | Talstation möglicher Verbindungsbahn Betelberg-Bühlberg/Metsch    |
| 5  | Bahnhofareal (⇒ Umnutzung in Kooperation mit der MOB)                             | 15 | Hallenbad (⇒ Sanierung, Ausbau oder Neubau)                            | 25 | Verbindungsline Gondelbahn Betelberg-Bühlberg                     |
| 6  | Gestaltung Dorfkernzone (Rawilstrasse und Marktplatz)                             | 16 | Sporthotel Betelberg (⇒ Alternativfläche für Bäderanlage)              | 26 | Verbindung zwischen Dienstleistungszentrum und Mittelstation      |
| 7  | Umfahrung light in verschiedenen Varianten (⇒ Alternativvariante)                 | 17 | «Walliser-Matte» (⇒ Parkiermöglichkeiten)                              | 27 | Mittelstation möglicher Verbindungsbahn Betelberg-Bühlberg/Metsch |
| 8  | «Ostumfahrung» (⇒ Alternativvariante)   | 18 | TEC-Areal (⇒ Neubau Dienstleistungszentrum)                            | 28 | Talabfahrt Bühlberg-Lenk  |
| 9  | Tourist Center (⇒ Aufgabe des Standortes bzw. Sanierung)                          | 19 | TEC-Areal (⇒ Neubau Vermietungszentrum usw.)                           | 29 | Naherholungsgebiet Lenkerseeli                                    |
| 10 | Büro Lenk Bergbahnen (⇒ Aufgabe des Standortes bzw. Sanierung)                    | 20 | TEC-Areal (⇒ Neubau Freizeitanlage)                                    | 30 | KUSPO (⇒ Devestitionsfläche, Sanierung, Wohnen für Einheimische)  |

Als Infrastrukturbedürfnisse mit hoher Priorität werden im Masterplan folgende Projekte festgehalten:

- Touristische Ansiedlung
- Bäderanlage/Sanierung Hallenbad
- Dienstleistungszentrum, Sanierung TEC und neue Mehrzweckhalle
- Verkehrsberuhigung Dorfkernzone/Umfahrung

In der Folge werden diese Projekte näher erläutert.

## Touristische Ansiedlung



### Ausgangslage

Die Ferienregion Lenk verliert kontinuierlich «warme Betten» (Ferienwohnungen und Hotels, die einer regelmässigen Vermietung zugeführt werden). Im Ferienwohnungsbereich beträgt die Abnahme jährlich ca. 40 Wohneinheiten (160 Betten), was eine Wertschöpfungs-minderung von jährlich ca. CHF 1 Mio. am Standort Lenk nach sich zieht. Ebenso ist mit einem weiteren Rückgang der Betten in der Hotellerie zu rechnen. Die heute verfügbaren «warmen Betten» weisen eine durchschnittliche Auslastung von ca. 35% aus. Im Vergleich dazu weiss man, dass professionelle Beherbergungsanbieter im Bereich von Feriendorfsiedlungen (z.B. REKA) eine Auslastung von 65% bis 80% erreichen.

### Projektidee

Die Erfahrung aus anderen Ferienregionen zeigt, dass die Ansiedlung eines professionellen Beherbergungsanbieters (z.B. TUI, Hapimag, Thomas Cook) ein bewährtes Mittel ist, um die Übernachtungszahlen in einer Tourismusregion nachhaltig zu erhöhen. Ziel ist, einen Anbieter zu finden, der in einem – heute durch die Ferienregion kaum bearbeiteten Markt (z.B. Benelux, Deutschland oder Grossbritannien) – tätig ist, damit die bestehenden Ferienwohnungsanbieter (hauptsächlich Schweizer Gäste) nicht konkurrenziert werden. Da man bei einer solchen Ansiedlung mit zahlreichen anderen Destinationen in Konkurrenz steht, ist es notwendig, einem solchen Beherberger ein möglichst attraktives Angebot zu unterbreiten. Hauptbestandteile eines solchen Angebotes sind:

- Möglichst gut erschlossene Fläche (mind. 30'000 m<sup>2</sup>)
- direkte Anbindung der Fläche an ein Skigebiet (Ski-in/Ski-out)
- Bereitschaft der lokalen Trägerschaft, sich an den Risikoinfrastrukturen (z.B. Schwimmbad oder Parking) zu beteiligen.

Ansiedlungen von Feriendörfern in anderen Orten haben gezeigt, dass im optimalen Fall ein Feriendorf mit 80–160 Wohneinheiten realisiert wird, das ca. 60'000–100'000 Logiernächte generieren kann. Es ist offensichtlich, dass eine entsprechende Ansiedlung den Tourismusstandort Lenk auf Jahre hinaus wesentlich stärken würde.

### Stand des Projekts

Vertreter der Arbeitsgruppe Masterplan haben bereits Flächen identifiziert, die für eine Ansiedlung von warmen Betten in Frage kommen könnten und Sondierungsgespräche mit den Landeigentümern geführt. Aufgrund der Rückmeldungen der Landeigentümer bezüglich der Verfügbarkeit der Landreserven und der Bedürfnisse eines allfälligen Betreibers bzw. Investors kann davon ausgegangen werden, dass vor allem die Räume «Hohliebi», «Hotel Betelberg», «Mauresrohr» und «unter der Halte» die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Ansiedlung erfüllen (Nr. 1, 2, 3 und evtl. 4).

Die bisherigen Kontakte mit potentiellen Investoren/Betreibern haben jedoch gezeigt, dass die Ansiedlung eines Beherbergungsanbieters an der Lenk eine grosse Herausforderung darstellt. Einerseits führt der Standortwettbewerb zwischen den Schweizerischen Tourismusorten um diese Investoren/Betreiber dazu, dass seitens dieser Partner hohe Erwartungen an die Nebenleistungen der Standortgemeinden gestellt werden. Andererseits weichen die Vorstellung der Investoren bezüglich der Realisierungsgeschwindigkeit solcher Projekte umfangreich von den kantonalen und kommunalen Rahmenbedingungen (z.B. Planungsverfahren, Gemeindeversammlungsbeschlüsse) ab. Es gilt deshalb, heute bereits die Voraussetzungen zu schaffen (z. B. Flächen sichern, Zonenplanung), auch wenn eine Ansiedlung nicht unmittelbar bevorsteht. Bei den angefragten Betreibern/Investoren stand bisher die Ansiedlungsfläche «Hohliebi» im Vordergrund. Grund dafür war, dass an diesem Standort grundsätzlich ein «Ski in/Ski out» realisiert werden könnte.

### Empfohlenes weiteres Vorgehen

Das Projekt Ansiedlung geniesst in den Augen aller angefragten Institutionen höchste Priorität. Die Gespräche mit möglichen Betreibern und Investoren eines Feriendorfes sollen mit hohem Engagement der Gemeinde weitergeführt werden. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob eine Ansiedlung mit der Realisierung eines neuen «Badeangebots» kombiniert werden kann. Unabhängig vom unmittelbaren Interesse von Investoren sollen die notwendigen Voraussetzungen für künftige Ansiedlungen geschaffen werden (z.B. Zonenplan, Bauvorschriften, Flächen sichern)

## Bäderanlage/Sanierung Hallenbad



### Ausgangslage

Die Projektgruppe erachtet es als notwendig, dass der Wohn- und Ferienort Lenk über ein öffentliches Bäderangebot verfügt. Trotzdem muss festgestellt werden, dass, das heutige Angebot den Ansprüchen der Gäste bzw. dem üblichen Standard nicht mehr genügt. Überdies ist das bestehende Hallenbad (Nr. 15) sanierungsbedürftig und verursacht jährliche Defizite von ca. CHF 500'000.00 (gerechnet nach Vollkosten, d.h. inkl. rückzahlbare Darlehen etc.), die bisher durch die Lenk-Simmmental Tourismus AG und die Gemeinde Lenk getragen wurden (⇒ CHF 365.00 pro Steuerzahler). Aufgrund der fehlenden Attraktivität, den zu erwartenden Kosten für Sanierungen, den weiter rückläufigen Besucherzahlen (1995: 55'000 Eintritte, 2006: 37'000 Eintritte) und den sinkenden Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde und der Lenk-Simmmental Tourismus AG sind Alternativen zu suchen. Denkbare Ansätze sind:

- Minimale Sanierung der notwendigen Bereiche (z.B. Heizung) und Weiterbetrieb im heutigem Standard (Defizit von jährlich ca. CHF 500'000.00)
- Teilausbau der bestehenden Anlagen (Kosten von ca. CHF 5–6 Mio.)
- Neubau einer zeitgemässen Freizeitanlage (Kosten von ca. CHF 10–13 Mio.)

### Projektidee

Um das Bäderangebot für den Tourismusstandort Lenk interessanter zu machen, wäre eine deutliche Angebotsverbesserung notwendig. Aus diesem Grund erscheint der Neubau eines attraktiven aber einfachen «Wellness/Erlebnisbads» wünschenswert (Nr. 16, 20). Idealerweise müsste dieses mit weiteren Angeboten gekoppelt werden, wie beispielsweise mit der Ansiedlung eines Feriendorfes. So könnten Partner gefunden werden, die ein entsprechendes Angebot mitfinanzieren würden.

Sofern ein neues Angebot aufgrund der Investitionskosten oder fehlender Partner nicht realisiert werden kann, ist die Sanierung des bestehenden Hallenbads zu prüfen. In diesem Fall wäre aber auch zu überprüfen ob es sinnvoll ist, dass die Lenk-Simmmental Tourismus AG die Beiträge aufrecht erhält oder das Angebot künftig

als Angelegenheit des «Wohnortes Lenk» betrachtet werden soll.

### Diskussionsstand

Zu Beginn der Grundlagenarbeit wurde der Neubau einer Bäderanlage zusammen mit einem privaten Investor geprüft. Aufgrund erster Grobkalkulationen hat sich dieser Partner jedoch zurückgezogen. Parallel dazu wurden vergleichbare Anlagen in der gesamten Schweiz besucht. Dabei wurde festgestellt, dass sämtliche besuchte Anlagen in den letzten 2–3 Jahren aufgrund ihres Alters saniert und alle einem Teilausbau im Bereich Attraktivitätssteigerung unterzogen wurden. Es durfte zudem festgestellt werden, dass diese Projekte Investitionskosten in der Grössenordnung von CHF 5–6 Mio. nach sich gezogen haben und in allen Fällen vollumfänglich durch die Gemeinden getragen wurden. Aufgrund dieses Erfahrungsaustausches erscheint ein Teilausbau der bestehenden Anlage notwendig und realisierbar. Ein Neubau einer Anlage in Kombination mit anderen Projekten (z.B. Dienstleistungszentrum oder Feriendorfansiedlung) hingegen dürfte nur schwer zu realisieren sein, muss aber im Sinne einer vollständigen Überprüfung der Situation berücksichtigt werden.

### Empfohlenes weiteres Vorgehen

Die Gemeinde Lenk erteilt den Auftrag zur Erarbeitung einer Grobstudie hinsichtlich der Möglichkeiten (hinsichtlich Angebotsgestaltung und Investitionsbedarfes) eines Teilausbaus der bestehenden Anlage zur Attraktivitätssteigerung. Die Ergebnisse der Studie sollten bis Mitte Juli 2007 vorliegen und aufgrund der Erkenntnisse dieser Studie die entsprechenden Schritte unverzüglich eingeleitet werden.

Im Sinne der Prüfung aller Alternativen sollte diese Studie auch eine Grobberechnung der Investitionskosten eines Neubaus beinhalten, damit bei allfälligen sich ergebenden Kombinationsmöglichkeiten (z.B. Feriendorfsiedlung) notwendige Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind.

## Dienstleistungszentrum (DLZ), Sanierung TEC und Mehrzweckhalle



### Ausgangslage

Die drei touristischen Leistungsträger Lenk Bergbahnen, die Lenk–Simmental Tourismus AG und die Lenk Sport & Events AG sind in den vergangenen fünf Jahren aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (Bergbahnfusion, Destinationsbildung und Ausbau Dienstleistungsangebot) stark gewachsen und weisen heute massgebliche Kapazitätsengpässe auf. Ausserdem muss festgestellt werden, dass die Ansprüche der Gäste bezüglich Servicequalität in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Die heutige Situation mit örtlich unabhängigen Informations- und Verkaufsstellen muss als ungenügend bezeichnet werden. Einerseits verunmöglichen sie dem Gast Dienstleistungen aus einer Hand zu beziehen und andererseits ist die Ausgestaltung der Informationsstellen vor dem Hintergrund der Kundenfreundlichkeit, Öffnungszeiten (z.B. 24-Stunden-Schalter) und dem Einsatz technologischer Unterstützungen veraltet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen stellt sich die Frage, ob die drei Unternehmen an den bestehenden Standorten die Kapazitäten ausweiten oder gemeinsam ein Dienstleistungszentrum beziehen sollen. Für ein gemeinsames Dienstleistungszentrum spricht die Tatsache, dass beträchtliche Synergien genutzt, dem Gast Dienstleistungen aus einer Hand angeboten und verschiedene zusätzliche Leistungspakete integriert werden könnten.

Unabhängig von den Bedürfnissen der Tourismusträger wurde im Rahmen des Baus der Schulhausanlage durch die Gemeinde der Bevölkerung der Bau einer Mehrzweckhalle in Aussicht gestellt. Die bestehende Turnhalle entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen Turnunterricht und die bestehenden Mehrzweckhallen im Obersimmental stossen an ihre Kapazitätsgrenzen. In der Thematik Mehrzweckhallen gilt es zudem zu berücksichtigen, dass in der Gemeinde Lenk kaum geeignete Räumlichkeiten für die Durchführung grösserer Anlässe bestehen.

### Projektidee

Mit einer ganzheitlichen Arealentwicklung im Raum TEC beinhaltend die Module

- Dienstleistungszentrum (Büros, Vermietstation Sportgeräte, Restauration) (Nr. 18, 19, 22)

- Freizeitanlagen TEC (Nr. 20)
- Mehrzweckhalle (Nr. 21)
- Attraktive Umgebungsgestaltung (Nr. 4)
- Evtl. Bad

könnten einerseits verschiedene Bedürfnisse gedeckt werden und andererseits zwischen den verschiedenen Anlagen hohe Synergien erzielt werden. Wenn ein entsprechendes Zentrum geschickt realisiert wird, könnten langfristig weitere Module an das Zentrum angeschlossen werden (z.B. Skigebietsverbindung (Nr. 24–27), Ansiedlung, Golf (Nr. 4). Für ein solches Dienstleistungszentrum drängt sich unter dem Aspekt der Schaffung von Voraussetzungen für eine künftige Weiterentwicklung der Angebote, der Standort «TEC/Unter der Halte» auf. Andere Standorte wurden geprüft, wären aber für ein Dienstleistungszentrum nur teilweise geeignet.

### Stand der Diskussion

Im Rahmen der Entwicklung der Projektidee «DLZ» hat die Gemeinde Lenk ihr Interesse bekundet sich ebenfalls an der Realisierung eines DLZ zu beteiligen. Es wurde eine Projektträgerschaft bestehend aus der Gemeinde Lenk, den Lenk Bergbahnen, der LST AG und der Lenk Sport & Events gebildet, die mit Unterstützung einer externen Begleitung das Projekt konkretisiert.

### Empfohlenes weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Ideenkonkretisierung sollten nun aufgrund der Raumbedürfnisse der einzelnen Partner erste kubische Berechnungen und die Definition des Grundflächenbedarfs vorgenommen werden. Gleichzeitig gilt es zu klären, welches Vorgehen hinsichtlich Projektentwicklung (Wettbewerb vs. Einladung) sinnvoll ist. Als wichtige Rahmenbedingungen sind ein allfälliger Masterplan des Skigebietes Adelboden–Lenk, sowie die kantonalen Vorgaben bzgl. Destinationsbildung zu berücksichtigen. Erste Ergebnisse dieser Arbeiten sollten im Sommer 2007 vorliegen.

## Verkehrsberuhigung Dorfkernzone



### Ausgangslage

Die heute bestehende Verkehrskonzeption an der Lenk darf als suboptimal bezeichnet werden. Vor allem in den Wintermonaten kann das Verkehrsaufkommen nur schwer über die bestehenden Achsen abgewickelt und es können zu wenige Parkiermöglichkeiten angeboten werden. Sollte eine touristische Ansiedlung bzw. die Entwicklung eines Tourismusareals realisiert werden können, würde sich diese Situation weiter verschärfen.

Zusätzlich wurde die Ferienregion Lenk im Rahmen verschiedener kantonaler Studien darauf aufmerksam gemacht, dass eine gästefreundliche Gestaltung des Dorfkerns (verkehrsfrei, Begegnungsplätze, Beleuchtung) als notwendig erachtet wird. Diese Wahrnehmung hat sich in der Vergangenheit auch bei der Bevölkerung verstärkt und wird heute in regelmässigen Abständen gefordert.

### Projektidee

Aus verkehrstechnischer Sicht sind grundsätzlich zwei Varianten denkbar. Einerseits wäre eine vollkommen neu gestaltete «Ostumfahrung» im Raum Bärenmatte-Unter der Halte-Krummenbach denkbar (Nr. 8). Diese Variante bedarf jedoch noch der Lösung einiger planerischer Herausforderungen und der Sicherung der notwendigen Landreserven. Einfacher realisierbar wäre eine «Umfahrung light» mit dem Ausbau bestehender Verkehrsverbindungen im Raum «Wallbach» – «Obere Rawilstrasse»–«Lischmatte» (vgl. Nr. 7).

Eine der beiden Varianten wird zum Zeitpunkt der allfälligen Realisation einer Ansiedlung zwingend notwendig. Bestandteil dieser Verkehrskonzeption ist auch eine Lösung der Parkierproblematik. Aus Sicht der Projektgruppe erscheint es aus betriebswirtschaftlichen Gründen schwierig, ein Parkhaus zu erstellen. Als einfachster Lösungsansatz erscheint die Realisierung eines Parkplatzareals im Bereich der

«Walliser Matte» (Nr. 17) oder eine Kombination mit einer Arealentwicklung TEC (Nr. 18–22). Bei einer Realisierung der ZPP «Bahnhofareal», wäre hingegen die Erstellung eines Parkhauses denkbar.

Bestandteil der Verkehrskonzeption wäre dannzumal auch die Attraktivierung der Rawilstrasse (Nr. 6), Gestaltung des Marktplatzes und evtl. Nutzung der Brückmatte (Nr. 12). Dieser Bereich könnte aufgrund der angetönten Umfahrungsvarianten mit gestalterischen Mitteln zum eigentlichen Dorfkern avancieren und zu einer Flanier- und Begegnungszone werden. Ausserdem könnte der Abschnitt an der Rawilstrasse (zwischen Markplatz und Dorfkreuzung) aufgrund der Umfahrungsvarianten verkehrsberuhigt werden.

### Stand der Diskussion

Die Ideen wurden im Rahmen der Arbeitsgruppe «Masterplan» diskutiert. Für die Umsetzung ist primär die Gemeinde gefordert. Im Gegensatz zu anderen Projekten, lässt sich dieses Projekt schrittweise und relativ unabhängig von anderen Projekten umsetzen.

### Empfohlenes weiteres Vorgehen

Die Gemeinde erarbeitet eine Planung zur Thematik «Verkehrsberuhigung/Umfahrung» und setzt diese entsprechend den vorhandenen Mitteln schrittweise um.

## Finanzierung der Projekte und Rolle der Gemeinde

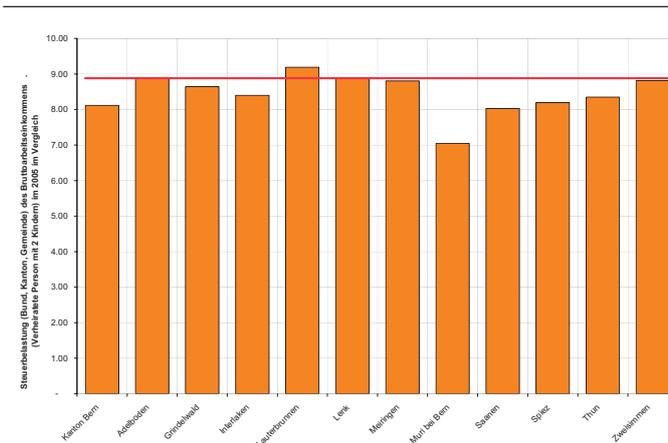
### Ausgangslage und Abhängigkeiten

Die Umsetzung des vorliegenden Masterplans setzt unter anderem voraus, dass die Gemeinde Lenk in der Lage ist, mehrere Projekte gleichzeitig und nacheinander zu finanzieren. Das bedeutet, dass der Masterplan als Grundlage in die Finanzplanung der Gemeinde Lenk Eingang finden sollte. Es stellt sich also primär die Frage für die Gemeinde Lenk, welche Finanzierungsquellen grundsätzlich bestehen. Klassische Finanzierungsquellen sind:

- Finanzierung aus dem Cashflow
- Steuererhöhung
- Veräusserung von nicht mehr benötigtem Vermögen
- Fremdfinanzierung

Die Finanzplanung der Gemeinde zeigt, dass kaum ein grosser Spielraum für eine Fremdfinanzierung oder für eine Finanzierung aus dem Cashflow besteht. Auch die Steuerbelastung von knapp 9% (Kantons- und Gemeindesteuern) liegt im innerkantonalen Vergleich und im Vergleich mit Tourismusorten in anderen Kantonen (z.B. Bündner und Walliser Tourismusdestinationen ca. 6%–7%) eher hoch. Somit ist eine Steuererhöhung kaum erstrebenswert.

**Abb. 1: Steuerbelastung in ausgewählten Gemeinden im Vergleich**



Quelle: Eidg. Steuerverwaltung

Es verbleiben für die Finanzierung der künftigen Investitionen aus Sicht der Gemeindefinanzen folgende Stossrichtungen für die nähere Prüfung und Konkretisierung:

- Veräusserung von nicht notwendigen/nicht strategischen Anlagen und Flächen.

- Weitere Optimierung der Kostenstrukturen der öffentlichen Hand (z.B. durch Verzicht auf nicht benötigte Aufgaben und verstärkte Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden) zur Erhöhung des finanziellen Spielraums.

Die am einfachsten zu realisierende Strategie ist selbstverständlich die Veräusserung von nicht benötigten Flächen und Anlagen. Insbesondere auch darum, weil im Moment eine sehr gute Nachfrage nach Liegenschaften und Bauland in der Gemeinde Lenk besteht und die Gemeinde Lenk über entsprechende Flächen verfügt (Nr. 12–15). Als angenehmer Nebeneffekt eines Baulandverkaufs könnte die Gemeinde potenziellen Interessenten die Möglichkeit bieten, Wohnraum zu realisieren. Selbstverständlich wäre bei einer Ausschreibung von Bauflächen sicherzustellen, dass einheimische Interessenten (Interesse an Erstwohnungen) gegenüber Zweitwohnungsinteressenten bevorzugt würden. Zudem würde eine grundsätzlich gewünschte Verdichtung der Siedlung mit der Überbauung der entsprechenden Flächen erfolgen.

### Diskussionsstand

Es gilt zunächst zu klären, ob die Gemeinde es sich vorstellen kann, nicht benötigte Landparzellen und Liegenschaften für die Finanzierung der Weiterentwicklung des Standortes Lenk zu verkaufen. Konkret werden entsprechende Geschäfte jedoch erst zum Zeitpunkt, wenn ein bestimmtes Projekt ausgearbeitet wird, für dessen Finanzierung die Gemeinde zuständig ist (z.B. Mehrzweckhalle, Anteil an Bäderanlage usw.).

### Empfohlenes Vorgehen

Die Arbeitsgruppe empfiehlt der Gemeinde zu prüfen, ob sie gewillt ist im Bedarfsfall Flächen und Liegenschaften zu verkaufen. Zudem sollten die zonentechnischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die entsprechenden Flächen zum dannzumaligen Zeitpunkt möglichst zu guten Preisen abgesetzt werden können.

## Bedeutung des Masterplans und Empfehlungen der Arbeitsgruppe

### *Was bedeutet es, wenn der Masterplan von den Akteuren akzeptiert wird?*

Mit der Genehmigung des Masterplans durch die wesentlichen Akteure (Gemeinde Lenk, Lenk Bergbahnen, Lenk–Simmental Tourismus AG) bekennen sich diese zu einer grundsätzlichen Entwicklungsrichtung der Ferien- und Wohnregion Lenk. **Die Akteure verpflichten sich moralisch**, ihre Investitionen mit den Ideen des Masterplans in Einklang zu bringen bzw. Anpassungen des Masterplans mit den Partnern abzusprechen.

Mit dem Masterplan erhalten die verschiedenen Akteure im Gegenzug eine gewisse Planungssicherheit. Weil mit der Verabschiedung des Masterplans ein Konsens über die Entwicklungsrichtung besteht, lohnt es sich für die verschiedenen Akteure, unter anderem schwierige Projekte wie die Suche von Investoren und Betreibern von kommerziellen Betten oder die Planung einer Skigebietsverbindung voranzutreiben. Weil diese Projekte gewisse Vorinvestitionen voraussetzen, ist es für die Projektinitianten wichtig zu wissen, dass entsprechende Projekte grundsätzlich erwünscht sind und von den übrigen Partnern zum geeigneten Zeitpunkt wohlwollend unterstützt werden.

So gesehen ist der Masterplan primär ein Bekenntnis zu einer aktiven Weiterentwicklung des Tourismus- und Wohnortes Lenk mit klaren Zielen.

### *Was geschieht, wenn der Masterplan von den Akteuren verworfen wird?*

Der Verzicht auf eine gemeinsame Sicht heisst, jeder Akteur verfolgt seine eigene Strategie bzw. spricht sich im Einzelfall mit anderen Partnern in Lenk ab. Mit dem Verzicht auf den Dialog und die Abstimmung der Investitionen zwischen den verschiedenen Akteuren wird aber gleichzeitig auf Synergien verzichtet und die Gefahr von Doppelspurigkeiten oder suboptimalen Investitionen steigt.

Ob alle Projekte realisiert werden können, muss sich erst noch zeigen, da die wesentlichsten Projekte vom Interesse der privaten Investoren abhängig sind. Es kann aber festgehalten werden, dass wenn keine zukunftsgerichteten Projekte erfolgen, die touristischen Leistungsträger defensive Strategien umsetzen müssen, die primär auf ein Halten statt ein Ausbauen des Tourismusstandortes abzielen.

Das könnte heissen, dass die Lenk Bergbahnen und die Lenk–Simmental Tourismus AG primär Kostenoptimierungen auf Basis der bestehenden Frequenzen umset-

zen müssen, die zu einem tendenziellen Abbau der Leistungen führen (z.B. Verzicht auf Unterstützung Haltenbad, Verzicht auf Skigebietsverbindung, Verzicht auf Ausbau Lenker Seeli).

Hingegen bleibt auch bei einem Verzicht auf den Masterplan die Notwendigkeit bestehen, einen wesentlichen Teil der im Masterplan aufgeführten Investitionen vorzunehmen.

### *Empfehlungen der Arbeitsgruppe «Masterplan»*

Die Arbeitsgruppe «Masterplan Lenk» hat mit dem vorliegenden Bericht eine Auslegeordnung und einen Aktionsplan für das weitere Vorgehen vorgelegt. Aus heutiger Sicht empfiehlt die Arbeitsgruppe folgendes Vorgehen für die Umsetzung des Masterplans:

- Das Projekt Ansiedlung soll umgehend weiter bearbeitet werden. Sofern ein konkretes Interesse der Investoren zur Realisierung der Projekte besteht, soll durch die Gemeinde eine Taskforce mit angemessenen Kompetenzen und Budgets für die Realisierung eingesetzt werden.
- Parallel zu den Gesprächen mit potenziellen Investoren soll das Projekt Dienstleistungszentrum durch die Lenk Bergbahnen, die Lenk–Simmental Tourismus AG, die Lenk-Sport & Events AG und die Gemeinde Lenk im Sommer 2007 konkretisiert werden.
- Im Bereich Bäderangebot sollte eine Studie zu den Möglichkeiten einer Attraktivitätssteigerung und den daraus folgenden Investitions- und Betriebskosten für die bestehende Anlage in Auftrag gegeben werden. Als Entscheidungsgrundlage sollte zusätzlich die Grobkalkulation eines Neubaus erarbeitet werden.
- Unabhängig vom Zustandekommen der Ansiedlung sollten die vorgesehenen Ansiedlungsflächen mit Kaufrechten im Laufe des Jahres 2007 gesichert werden.
- Sofern die Zusammenarbeit beim Projekt Ansiedlung zustande kommt, sollte dieses Projekt prioritär behandelt werden. Andernfalls erscheint es sinnvoll, zunächst das Projekt Dienstleistungszentrum evtl. in Kombination mit der Mehrzweckhalle voranzutreiben (Entscheidungszeitpunkt Herbst 2007).
- Die Umfahrung light kann durch die Gemeinde von den übrigen Projekten weitgehend unabhängig konzipiert und umgesetzt werden.
- Spätestens im Herbst 2007 sollte durch die drei beteiligten Organisationen der Umsetzungsstand «Masterplan» überprüft und das weitere Vorgehen festgelegt werden.