

# Gemeindeinitiative „Zone mit Planungspflicht Hohliebi“

---

Informationsschrift  
zur Abstimmung vom 13. Juni 2010  
über die Initiative Hohliebi

*Initiativtext:*

**Gemeindeinitiative  
für die Zonenplan- und Baureglementsänderung  
„Zone mit Planungspflicht Hohliebi“**

Die in der Gemeinde Lenk stimmberechtigten Unterzeichnerinnen und Unterzeichner stellen gestützt auf Artikel 21 des Organisationsreglements folgendes Begehren:

**Die Grundordnung der Einwohnergemeinde Lenk ist wie folgt zu ändern:  
Ergänzung des Baureglements mit Art. 31 Abs. 9 (Zone mit Planungspflicht Nr.11a Hohliebi)**

Initiativkomitee Hohliebi Lenk  
Unabhängige Partei Lenk

Lenk, 23. April 2010

## *Inhalt*

---

1	Ausgangslage	1
2	Idee eines Feriendorfes	3
3	Bewertung möglicher Standorte	4
4	Projekt Landal / Hohliebi	6
5	Rolle der Gemeinde	10
6	Mögliche Auswirkungen auf die Gemeinde	13
7	Zusammenfassung und Fazit	16

# 1 Ausgangslage

## *Vorgeschichte*

Seit 2006 wurde nach Lösungen gesucht um die immer spärlicher zur Vermietung zur Verfügung stehenden Ferienwohnungen zu kompensieren und internationale Tourismusanbieter für Lenk zu begeistern. Mit dieser Zielsetzung haben die Lenk-Simmental Tourismus AG und die Bergbahnen Lenk mit Unterstützung der Gemeinde nach Investoren und internationalen Vermarktungspartnern für eine professionelle Vermietung von Ferienwohnungen gesucht.

Mit der Firma Landal Green Parks (Landal) konnte aus mehr als 30 angeschriebenen Firmen ein international erfolgreicher Tourismusanbieter für Lenk gewonnen werden. Es wurde ein gemeinsames Projekt ausgearbeitet. Aus einer Evaluation verschiedener Standorte ging das Gebiet Hohliebi, aus Sicht des einzigen interessierten Investors bzw. Betreibers, als einzige akzeptable Variante hervor. Dieser Standort bedingt jedoch eine Änderung der Nutzungsplanung und damit einen Volkssentscheid. Am 2. Juni 2009 hat der Gemeinderat das Geschäft schliesslich dem Stimmvolk zur Abstimmung vorgelegt.

## *Abstimmung vom 2. Juni 2009*

Die Gemeindeversammlung hat am 2. Juni 2009 die für die Erstellung des Feriendorfes vorgeschlagene Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 11A Hohliebi mit 326 Nein zu 281 Ja abgelehnt. Die Gründe für diesen Entscheid sind nicht im Detail bekannt. Von verschiedener Seite wurde jedoch bemängelt, dass die Auswirkungen eines solchen Feriendorfes auf die Gemeinde ungenügend aufgezeigt wurden, keine Visualisierung eines möglichen Projektes erfolgte und keine alternativen Standorte zur Hohliebi vorlagen.

## *Initiative Hohliebi*

Im Nachgang zur Abstimmung ist eine Gruppe von Personen in Lenk zur Auffassung gelangt, dass die Schaffung neuer Beherbergungskapazitäten in Form von vermietungspflichtigen Ferienwohnungen von zentraler Bedeutung ist. Aus diesem Grund haben sich einige Bürger zu einem Initiativkomitee zusammengefunden und eine Initiative lanciert, welche die erneute Abstimmung über die Errichtung einer Zone mit Planungspflicht Nr. 11a Hohliebi verlangt. Die Initiative kam am 7. September 2009 mit 419 gültigen Unterschriften zustande und wurde der Gemeinde Lenk eingereicht.<sup>1</sup>

## *Beschwerde der UPL*

Nachdem der Gemeinderat die Initiative am 15. September 2009 als gültig erklärt hatte, reichte die Unabhängige Partei Lenk (UP Lenk) eine Einsprache wegen Verletzung der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit gegen diese Initiative beim Regierungsstatthalter ein. Der Regierungsstatthalter hat diese Einsprache am 27. November 2009 abgewiesen.<sup>2</sup>

## *Einvernehmliches Vorgehen für die erneute Abstimmung*

Die UP Lenk hat vom Weiterziehen der Einsprache an das Verwaltungsgericht abgesehen, nachdem im Dezember 2009 Gespräche zwischen dem Initiativkomitee und der UP Lenk stattfanden, in denen

---

<sup>1</sup> Gemäss Organisationsreglement der Gemeinde Lenk muss über die Initiative innerhalb von acht Monaten nach der Einreichung dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden, also bis spätestens Mitte Juni 2010.

<sup>2</sup> Mit der Beschwerde der UPL erfolgte ein Fristenstopp für die Traktandierung des Geschäfts durch die Gemeinde, wodurch die Abstimmung nun auf den 13. Juni 2010 verschoben wurde.

man sich darauf geeinigt hat, gemeinsam eine Botschaft für eine Urnenabstimmung zu erarbeiten, gemäss welcher die Grundsatzfrage zu beantworten ist, ob ein Feriendorf in der geplanten Weise erwünscht ist oder nicht. Die gemeinsame Erarbeitung der Abstimmungsbotschaft soll sicherstellen, dass die Stimmbürger über das Geschäft möglichst umfassend und ausgewogen informiert werden. Damit sollen sie in die Lage versetzt werden, unabhängig und frei einen Entscheid treffen zu können.

Der Gemeinderat hat die einvernehmliche Mitwirkung begrüsst und das Vorgehen unterstützt, welches zur vorliegenden Botschaft geführt hat. Weiter hat der Gemeinderat nach Abklärung der Vor- und Nachteile entschieden, die Abstimmung in Form der Urnenabstimmung vorzunehmen.

## 2 Idee eines Feriendorfes

Mit dem Reka-Zentrum verfügt die Gemeinde Lenk seit Jahren über ein gut funktionierendes Feriendorf mit 50 Wohneinheiten mit einer ausserordentlich hohen Auslastung (2008: 74% Wohnungsjahresauslastung). Für ein Reka-Zentrum ist nur ein Eigentümer verantwortlich. Im Gegensatz zu einem Reka-Zentrum wird die geplante Neuansiedlung eine Vielzahl von Miteigentümern umfassen, aber von einer Betreibergesellschaft geführt.

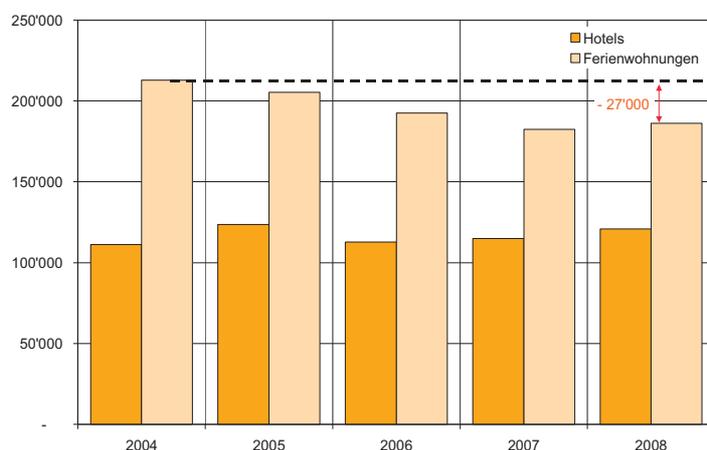
Nun soll ein Feriendorf in einer Dimension von maximal 120 Wohneinheiten mit maximal 800 Betten im Gebiet Hohliebi realisiert werden. Die Investitionskosten liegen ca. bei CHF 40 – 50 Mio. und die Anlage sollte voraussichtlich ca. 100'000 Logiernächte für Lenk generieren. Das ins Auge gefasste Areal umfasst rund 24'000 m<sup>2</sup> wovon etwas mehr als die Hälfte bereits heute entsprechend genutzt werden könnte. 11'241m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland müsste zu diesem Zweck neu eingezont werden. Im Unterschied zum Reka-Zentrum würde die Finanzierung des Feriendorfes auf der Hohliebi sichergestellt, indem die Wohnungen privaten Investoren verkauft würden. Diese müssen sich verpflichten, die Wohnungen über eine Betreibergesellschaft an Dritte zur Vermietung frei zu geben und die Wohnungen während höchstens 30 Tagen pro Kalenderjahr für sich selbst zu nutzen.

### *Warum eine Neuansiedlung (Feriendorf)?*

Der Grundgedanke ist, mittels zusätzlichen bewirtschafteten Gästebetten die Grundlage für ein mengenmässiges Wachstum in der Ferienregion Lenk – Simmental zu schaffen und damit zur Stärkung der Ertrags- und Erneuerungskraft insbesondere der Bergbahnen, des Detailhandels, der Skischulen und der Tourismusorganisation beizutragen. Schliesslich erhofft man sich dadurch Arbeitsplätze zu erhalten. Denn in den letzten 15 Jahren hat die Ferienregion Logiernächte und Beherbergungskapazitäten verloren. Andererseits stellt die Realisierung eines solchen Feriendorfes eine zusätzliche Erstellung von Ferienwohnungen dar, was für die bestehende Hotellerie und die bisherigen Ferienwohnungsvermieter möglicherweise zu einer Schwächung führen kann.

Von einem Feriendorf mit maximal 120 Wohneinheiten und maximal 800 Betten verspricht sich die Destination Lenk bei einer Jahresauslastung von rund 55% ca. 100'000 zusätzliche Logiernächte wobei ca. 60'000 im Winter und 40'000 im Sommer generiert würden. Dies würde eine Logiernächtesteigerung von 17% im Winter und 16% im Sommer bedeuten. Aufgrund von Erfahrungswerten in anderen Destinationen kann von zusätzlichen Umsätzen in Lenk von rund CHF 12 Mio. ausgegangen werden. Diese Umsätze kommen hauptsächlich dem Betreiber des Feriendorfes, den Bergbahnen, dem Detailhandel und der Gastronomie zu Gute.

**Abb. 1: Entwicklung der Logiernächte in Lenk-Simmental**



### 3 Bewertung möglicher Standorte

#### *Welche Alternativen wurden geprüft?*

Für die Realisierung der Idee eines Feriendorfes wurde ein knappes Dutzend denkbarer Standorte in und um Lenk geprüft. Die meisten Standorte fielen rasch aus der Auswahl weil das Land nicht für einen Kauf zur Verfügung stand oder die verfügbaren Parzellen zu klein waren. Bei anderen potenziellen Standorten wiederum handelt es sich um Landwirtschaftsland und von daher stellt die Hohliebi als Hanglage auf der Schattenseite des Tales den geringeren Verlust für die regionale Landwirtschaft dar.

**Abb. 2: Übersicht einiger geprüfter Standorte**



In der engeren Auswahl wurden als Alternative das Areal „Bahnhof/Bärenmatte“, „Mauren“ und die „Pfrundmatte“ eingehend geprüft.

**Tab. 1: Standorte in der näheren Auswahl**

Zu erfüllende Kriterien	Hohliebi	Bärenmatte/Bahnhof	Pfrundmatte	Mauren
Mind. 12'000 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) realisierbar (100 – 120 Wohneinheiten)	Ja	Ja, mit erhöhter Ausnutzungsziffer von 1,2	Ja	Ja
Preis pro m2 maximal EUR 100	Ja	Ja	?	?
Direkter Pistenanschluss (⇒ Ski-in / Ski-out)	Ja	Nein	Nein	Ja
Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer	Ja	Ja	Nein	Nein
Vorhandene Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser)	Ja	Ja	Teilweise	Teilweise
Fusswegdistanz zu ÖV / Skibus, Dorf, Hallenbad/TEC	Ja	Ja	Ja	Ja
Umzonung innerhalb 1 Jahr möglich	Ja	Nein	Ja	Ja
Standortqualität entspricht den Vorgaben von Landal	Ja	Nein	Nein	Ja
Rückbau bestehender Bauten und Anlagen erforderlich	Nein	Ja (Baracken)	Ja (Scheune)	Nein
Kosten für die Gemeinde	CHF 0	CHF 3 Mio. (Opportunitätskosten)	CHF 0	CHF 0
Planungs- und Erschliessungskosten für die Gemeinde	CHF 200'000	CHF 200'000	CHF 200'000	CHF 200'000
Reparaturkosten für die Gemeinde für ausserordentliche Beanspruchung der Strassen (Verpflichtung für Gemeinde nach Bauabschluss)	Ja, falls nicht vertraglich geregelt	offen	offen	offen

## 4 Projekt Landal/Hohliebi

Der Standort ist für den Erfolg eines Feriendorfes von entscheidender Bedeutung. Aus Sicht des Ferienanbieters Landal soll ein optimaler Standort eine direkte Anbindung an das Skigebiet (Ski in, Ski out) und das Wandergebiet haben. Er soll zudem so gross sein, dass 100 – 120 Wohneinheiten realisiert werden können. Die Bebauung soll freie Sicht auf die Berge von allen Wohnungen aus gewährleisten. Die direkte Anbindung ans Dorf ist erwünscht, damit der Gast während des ganzen Aufenthaltes sein privates Fahrzeug so wenig als möglich benutzen soll. Schliesslich darf der mittlere Baulandpreis max. EUR 100 betragen, damit die notwendige Rentabilität erzielt werden kann. Im Rahmen der Abklärungen musste festgestellt werden, dass für die Landal die Standorte „Bärenmatte“, „Pfrundmatte“ und „Mauren“ nicht in Frage kommen. Gründe dafür sind die zu kleinen Flächen sowie die für ein Feriendorf nicht tauglichen Zonenzuordnungen, was für diese Standorte Umzonungen erfordert (⇒ mind. 2 Jahre bis zur Abstimmungsreife), die aufwendiger werden dürften, als diejenige für das Gebiet Hohliebi. Somit steht für den aktuellen Interessenten „Landal“ nur der Standort Hohliebi zur Diskussion.

**Abb. 3: Areal Hohliebi**



Legende: Rot eingefärbt ist die bereits eingezonte Fläche, welche nach den Bestimmungen der Kur- und Hotelzone überbaut werden kann. Die heute gültigen Vorschriften lassen 4-geschossige Gebäude zu. Grün eingefärbt ist die zusätzlich einzuzonende Fläche. Gemäss den neuen ZPP-Vorschriften wären im Gesamtareal nur noch 3-geschossige Gebäude zugelassen, jedoch in teilweise verdichteter Bauweise, mit einer maximalen AZ von 0,9.

In der Zwischenzeit hat die Landal schriftlich der Gemeinde bestätigt, dass sie weiterhin an der Realisierung des Projekts in Lenk interessiert sei, wenn das Volk im Sommer 2010 die entsprechenden Weichen stellt und die Standortgemeinde die ursprünglichen Zusagen (z.B. Zeithorizont Planung) einhalten kann.

Die Firma Landal hat in der Folge mit der Firma Baulink ihr Interesse an einer raschen Realisierung des erwähnten Feriendorfes bekundet, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt werden können:

- Zustimmung der Stimmbürger zur Einrichtung einer ZPP Hohliebi

- Veräusserung der Parzellen Hohliebi an die Projektentwickler
- Vergabe der Baubewilligung durch die Gemeinde auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens
- Sicherstellung der Finanzierung durch den Verkauf von mind. 40 % der Wohnungen bis zum Baubeginn

### *Herausforderungen am Standort Hohliebi*

Die Organisation während der Bauphase stellt eine grosse Herausforderung dar. Sowohl die Rawilstrasse als auch die Hohliebistrasse müssen jederzeit befahren werden können, nicht zuletzt von Rettungsfahrzeugen. Während der Bauzeit entstehen in der Umgebung Immissionen (Lärm, Staub, Verkehr), welche mit einer guten Organisation möglichst gering gehalten werden müssen.

Der Standort Hohliebi liegt westlich des Dorfes an einer Hanglage. Es handelt sich um ein Gebiet mit einer permanenten Rutschung im gelben Gefahrenbereich (geringe Gefährdung). Solche Rutschungen treten im Haupttal der Gemeinde Lenk verbreitet auf. Gemäss Bericht zur Gefahrenkarte sind in diesem Gebiet keine Massnahmen erforderlich. Die Bauherrschaft trägt das ganze Risiko und es liegt in ihrem Interesse, Abklärungen betreffend Baugrund und allfälligen Massnahmen vorzunehmen. Die Gemeinde übernimmt diesbezüglich kein Risiko.

Für die allfällige Ausführung des Projektes ist folgende Rollenteilung vorgesehen:

- Für die Anwerbung der Gäste ist das erfahrene und international tätige Tourismusunternehmen Landal zuständig (vgl. auch [www.landalgreenparks.com](http://www.landalgreenparks.com)). Landal GreenParks“ ist ein Ferienparkbetreiber mit langjähriger Erfahrung im europäischen Markt und betreibt heute über 60 Ferienparks mit rund 11'000 Betten, davon 2 in der Schweiz. Die durchschnittliche Auslastung in Landal-Feriendörfern beträgt nach eigenen Angaben über 60%.
- Eine lokal domizilierte Betreibergesellschaft ist für die Verwaltung, Administration und den Unterhalt des Feriendorfs vor Ort zuständig.
- Die Planung des Feriendorfes würde voraussichtlich durch die Firma Baulink ausgeführt, wobei die Bauaufträge soweit möglich an einheimische Unternehmen vergeben werden sollen, wenn Wettbewerbsfähigkeit gegeben ist.
- Die Finanzierung des Feriendorfs erfolgt voraussichtlich durch den Verkauf der Wohneinheiten an private Investoren, primär aus Deutschland, Benelux und Grossbritannien.<sup>3</sup>
- Die privaten Investoren erhalten das Recht, die Wohnung während max. 30 Tagen pro Kalenderjahr selbst zu nutzen. Während der restlichen Zeit wird die Wohnung über die Firma Landal an Drittgäste gegen Entgelt vermietet. Die Nutzungseinschränkung für den Wohnungskäufer ist grundbuchrechtlich und vertraglich abgesichert sowie in den ZPP-Vorschriften verbindlich formuliert. Damit mit dem Feriendorf auch langfristig hohe Auslastungen erzielt werden können, sind u. a. die Wohnungseinrichtungen standardisiert und es wird ein Erneuerungsfonds für die Gesamtanlage eingerichtet.

---

<sup>3</sup> Personen im Ausland bedürfen für den Erwerb von Grundstücken (dazu gehört auch der Erwerb einer Wohnung) einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde. Jeder Kanton verfügt über ein Kontingent, über welches er verfügen kann. Die zuständige kantonale Behörde hat in Aussicht gestellt, die erforderlichen Kontingente zu reservieren.

#### Bestehen Alternativen zum aktuellen Interessenten?

Die Suche nach starken Partnern hat gezeigt, dass von den rund 30 angefragten Tourismusunternehmen auf absehbare Zeit kein Interesse an der Realisierung eines Hotels im gehobenen Standard in Lenk besteht. Zwar wurde auch die Realisierung von Jugendherbergen und Hotels im günstigen Segment geprüft. Diese Konzepte wurden zum damaligen Zeitpunkt nicht weiter verfolgt weil insbesondere der Bau von standardisierten modernen Hotels aus architektonischen Überlegungen (⇒ grosse moderne Bauten mit Flachdächern) nicht vorstellbar war. Aufgrund der Siedlungsstruktur in Lenk erschien die Ansiedlung eines Feriendorfs deshalb die optimale und Erfolg versprechende Variante. Bei der Suche nach potenziellen Partnern für Lenk wurden die meisten bekannten Feriendorf- und Hotelbetreiber nach ihrem Interesse gefragt. Die Reka, welche bereits ein Feriendorf in Lenk betreibt, hat kein Interesse an einem Ausbau bzw. an einem zusätzlichen eigenen Feriendorf bekundet. Weitere angefragte Unternehmen (z.B. Tui-Dorfhôtels, Hapimag) haben seinerzeit ebenfalls einen negativen Bescheid gegeben. Insgesamt bestehen in Europa jedoch nur eine Handvoll ernst zu nehmender Betreiber und die Landal ist einer davon. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass wenn das Feriendorf nicht mit Landal realisiert werden kann, eine Realisierung vorläufig unwahrscheinlich erscheint.

#### Gestaltung der Überbauung

Die Gestaltung der aktuell vorgesehenen Überbauung erfolgt nach der Genehmigung der ZPP-Vorschriften durch den Kanton im Rahmen des Qualität sichernden Verfahrens. Im Qualität sichernden Verfahren wird ein Projekt der Bebauungs- und Gestaltungsplanung durch unabhängige Experten, wie dem Ortsplaner und ausgewiesenen Fachleuten in Gestaltungsfragen begleitet, welche gegenüber dem Kanton und der kommunalen Baubehörde eine Empfehlung bezüglich der Bewilligung des Detailprojektes abgeben. Die Detailplanung erfolgt anschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, welches öffentlich aufgelegt werden muss. Das Baubewilligungsverfahren liegt in der Zuständigkeit des Regierungsrats.<sup>4</sup>

#### Könnte man auch ein kleineres Feriendorf realisieren?

Die erfolgreiche Führung eines modernen Feriendorfes setzt aus Sicht von Landal eine optimale Grösse von 100 – 120 Wohneinheiten voraus. Diese Grösse stellt sicher, dass die Investitionskosten rentabilisiert werden können und der Vermarkter über genügend Kapazitäten verfügt, um ein entsprechendes Budget für die Vermarktung des Feriendorfes einzusetzen.

An der Lenk wurde die ursprünglich geplante Grösse von ca. 120 Wohneinheiten nötig, weil die Landkosten massgeblich höher sind als bei anderen vergleichbaren Projekten in der Schweiz. Bei geringeren Landkosten bzw. tieferen Investitionskosten könnte auch ein kleineres Feriendorf realisiert werden.

Weil das konkrete Projekt erst im Rahmen des „Qualität sichernden Verfahrens“ im Detail festgelegt werden kann, bestehen derzeit keine Detailpläne, welche dem Stimmvolk als Entscheidungshilfe gezeigt werden könnten. Ein indikativer Bebauungsplan (vgl. Abb. 4) soll helfen, die ungefähren Dimensionen des Projekts zu verstehen. Das Detailprojekt wird jedoch im Laufe des Qualität sichernden Verfahrens mit Sicherheit optimiert werden und sich dadurch verändern.

Bezüglich der Gestaltung bestehen derzeit folgende weiter zu konkretisierende Überlegungen:

- Das Projekt wird Gebäude mit einer maximalen Höhe von 3 Geschossen in teilweise verdichteter Bauweise umfassen.
- Die bisher angestellten Überlegungen gehen dahin, dass max. 18 – 20 Baukörper mit max. 120 Wohneinheiten sowie ein ähnlich grosses Zentralgebäude (Rezeption, Nasszellenbereich) erstellt werden. Diese Variante würde über den gesamten Perimeter mit ähnlich grossen Baukörpern realisiert werden.
- Aufgrund des besonderen Ortsbildes an der Hohliebi, bei welchem der Übergang von sehr grossen Baukörpern (Lenkerhof) zu kleineren Baukörpern (Einfamilienchalets) gewährleistet werden muss, ist aber auch mit alternativen Varianten zu rechnen. Eine dieser Varianten könnte

<sup>4</sup> Die Baugesetzgebung des Kantons Bern sieht nicht vor, dass das Stimmvolk über das konkrete Projekt entscheidet. Für die Genehmigung des vorgesehenen Projekts kommt wie für jedes andere Bauprojekt das ordentliche Planungs- und Baubewilligungsverfahren unter Einhaltung aller Zonenaufgaben zum tragen.

dahingehend ausgestaltet sein, dass im unteren Teil grössere Baukörper mit mehreren Wohneinheiten erstellt werden und an der oberen Hanglage eher mit kleineren, aus weniger Geschossen bestehenden Objekten, geplant würde. Eine solche Variante würde einerseits eine geringere Anzahl Baukörper mit sich bringen und zusätzlich die Erschliessungssituation entspannen.

- Eine möglichst hohe Anzahl der Parkplätze soll unterirdisch angelegt und von der Rawilstrasse her erschlossen werden oder falls möglich auch in Kombinationen mit bereits bestehenden Parkierungsmöglichkeiten(z.B. Parkhaus Bergbahnen) gesucht werden.
- Es soll darauf Wert gelegt werden, dass die Gesamtanlage möglichst ins Dorfbild passt und attraktiv für die Bewohner gestaltet ist. Dazu gehören nebst der Fassadengestaltung auch die Gestaltung der Grünflächen und Fusswege innerhalb der Anlage.
- Die Piste wird weiterhin durch die Anlage führen und dadurch ermöglichen, dass die Gäste im Winter direkt zum Haus fahren können (Ski-in/Ski-out).

**Abb. 4: Idee einer möglichen Variante für die Überbauung mit 17 Häusern à ca. 5 – 6 Wohnungen**



## 5 Rolle der Gemeinde

### *Umzonung und Sicherung der Landparzellen*

Die Gemeinde sichert das Areal mittels Kaufrechtsverträgen und ist für die Zonenplanung verantwortlich. Die Parzellen werden jedoch nicht von der Gemeinde sondern vom Projektentwickler gekauft. Weiter ist die Gemeinde gemäss den kantonalen Vorgaben für die Erschliessung von Bauzonen zuständig, welche im Fall der Hohliebi besteht. Somit agiert die Gemeinde primär als gesetzgebende Behörde (wie bei einem normalen Bauprojekt).

### *Erschliessung*

Die Erstellung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen ist die Aufgabe der Standortgemeinde. Diese Erschliessungsanlagen sind im Gebiet Hohliebi grösstenteils vorhanden. Die geplante Überbauung soll über die Hohliebistrasse erschlossen werden. Die Erschliessung wurde entsprechend den damaligen Bauzonenflächen dimensioniert. Die ZPP Hohliebi sieht vor, den Sektor 1 direkt ab der Rawilstrasse zu erschliessen. Trotz Einzonung des oberen Teils, bleibt die über die Hohliebistrasse erschlossene nutzbare Fläche unverändert gross, da der Sektor 1 wegfällt, da dieser über die Rawilstrasse erschlossen wird. Aus diesem Grunde hat das Tiefbauamt des Kantons Bern im Rahmen der Vorprüfung die Hohliebistrasse als genügend erachtet und hat die geplante Erschliessung gutgeheissen. Der Gemeinde entstehen somit voraussichtlich keine wesentlichen Kosten für die Strassenerschliessung.

Was die Hohliebistrasse betrifft, ist diese gemäss Vereinbarung vom 16. September 2005 nach wie vor im Privateigentum der Anstösser. Jedoch ist diese der Allgemeinnutzung unterstellt worden. Das heisst, dass Unterhalt, Erneuerung und Erweiterungsarbeiten, sowie Schneeräumung zu Lasten der Gemeinde erfolgen.

Ab der Rawilstrasse soll eine Fussgängererschliessung erstellt werden. Diese Erschliessung liegt innerhalb des Perimeters der ZPP Hohliebi und belastet – wie alle anderen Erschliessungsanlagen innerhalb des Perimeters - die Gemeinde in finanzieller Hinsicht nicht. Eine allfällige Erstellung eines Trottoirs entlang der Hohliebistrasse ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Falls sich der Bau eines Trottoirs aufdrängt, muss dies in einem separaten Planungsverfahren in der Verantwortung der Gemeinde erledigt werden.

Die Dimensionierung der Wasser- und Abwasserleitungen erfolgte in den 1980er-Jahren aufgrund der damaligen Bauzonenflächen. Da diese grösser waren als die heutigen Flächen wurden die Leitungen genügend gross dimensioniert und erstellt, um auch die geplante Überbauung zu versorgen und entsorgen. Die defekte Kanalisationsleitung am nördlichen Rand der ZPP muss unabhängig von einer Überbauung ersetzt werden. Die beiden Hydrantenleitungen des oberen und unteren Bereichs müssen verbunden werden, um die bereits heute bestehenden Druckschwankungen auszugleichen und bei einem Brandfall genügend Wasser liefern zu können. Die Kosten hierfür betragen schätzungsweise CHF 100'000.

Die Erschliessungsanlagen innerhalb der ZPP Hohliebi muss der Investor übernehmen. Der Entwickler der Anlage muss die ehemaligen Weggenossenschafter entsprechend den Perimeter-Anteilen entschädigen.

**Tab. 2: Kostenfolgen für die Gemeinde**

Einmalige Einnahmen/Ausgaben für die Gemeinde	Einkaufsgebühren Wasser	CHF	+ 275'000
	Einkaufsgebühren Abwasser	CHF	+ 240'000
	Erschliessungskosten	CHF	- 100'000
	<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>+ 415'000</b>
Wiederkehrende Einnahmen/Ausgaben für die Gemeinde	Gebühreneinnahmen und Kosten: Wasser, Abfall (ohne Sack- und/oder Containergebühren), Kanalisation, Schwellentelle	CHF	+67'000
		CHF	- 25'800
	Liegenschaftssteuer	CHF	+ 50'000
	Geschätzte Einkommens- und Vermögenssteuerteilungen	CHF	+ 65'000
	Mehraufwand Hohliebistrasse	CHF	p.m.
	Mehraufwand Betriebskostenanteil ARA	CHF	p.m.
	<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>+ 156'200</b>

Anm.: Die Zahlen basieren auf Baukosten von CHF 50 Mio., 105 Wohnungen mit einer geschätzten Anzahl Anschlüssen (Belastungswerte), sowie 100'000 Logiernächte. Zum Vergleich wurden die Zahlen des Reka-Zentrums beigezogen.

**Tab. 3: Kostenfolgen für die Lenk-Simmental Tourismus AG**

Einnahmen/Ausgaben der Lenk-Simmental Tourismus AG	Kurtaxen	CHF	+ 250'000
	Tourismusförderungsabgaben	CHF	+ 15'000
	Kosten (Keine wesentliche Änderung der Betriebskosten)	CHF	p.m.
	<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>+ 265'000</b>

Anm.: Die Zahlen basieren auf Baukosten von CHF 50 Mio., 105 Wohnungen mit einer geschätzten Anzahl Anschlüssen (Belastungswerte), sowie 100'000 Logiernächte. Zum Vergleich wurden die Zahlen des Reka-Zentrums beigezogen.

## Risiken

Die finanziellen Risiken für den Bau tragen der Investor und der Projektentwickler. Die betriebliche Zusammenarbeit zwischen der Vermarktungsorganisation Landal und den Wohnungseigentümern soll aus heutiger Sicht für 25 Jahre geregelt werden. Die Wohnungseigentümer sind aufgrund der Zonendefinition verpflichtet, auch bei einem Ausstieg der Landal die Wohnungen einer Nachfolgeorganisation zur Vermietung zur Verfügung zu stellen. Im besten Fall ist die Vermietung nach 25 Jahren weiterhin rentabel und damit würde der Vertrag durch die Landal mit hoher Wahrscheinlichkeit verlängert.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Die Voraussetzungen dafür werden geschaffen, indem die Eigentümer verpflichtet werden, einen Renovationsfonds zu öffnen und die Betreibergesellschaft im Rahmen der vorhandenen Mittel über die Erneuerung der Anlage bestimmen kann.

Falls die Zusammenarbeit mit der Landal nicht verlängert wird oder frühzeitig aufgelöst würde, müsste die Vermietung der Anlage neu gelöst werden. Im schlechtesten Szenario würde kein kommerzieller Vermieter für die Betten gefunden. In diesem Fall würden die Betten wahrscheinlich über die Tourismusorganisation vermarktet, was allenfalls eine tiefere Auslastung zur Konsequenz haben könnte.

Die Gemeinde ist nicht Eigentümerin der Anlagen und beteiligt sich auch nicht am Feriendorf und trägt aus heutiger Sicht kein finanzielles Risiko.

## 6 Mögliche Auswirkungen auf die Gemeinde

Eine Initiative bezweckt immer, einen bestehenden Zustand zu verändern. Das ist auch bei der vorliegenden Initiative der Fall. Deshalb führen wir nachstehend einige Auswirkungen auf, welche für die Gemeinde von Bedeutung sein können. Dies je für den Fall einer Annahme oder Ablehnung der Initiative. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, soll aber auf einige wesentliche Aspekte hinweisen.

Da sich das Initiativkomitee und die UP Lenk nicht auf einen gemeinsamen Text einigen konnten, stellen die Parteien je separat ihre Beurteilung der Auswirkungen für beide Fälle dar.

### 6.1 Sichtweise des Initiativkomitees

#### *Auswirkungen bei einer Annahme der Initiative*

Grundsätzlich bezweckt die Initiative ausschliesslich eine Änderung der Zonenplanung der Gemeinde Lenk. Mit der Annahme der „ZPP Hohliebi“ wird die Voraussetzung geschaffen, im Perimeter „Hohliebi“ kommerziell nutzbare Gästebetten zu erstellen. Weitere direkte Folgen aus der Annahme der Initiative sind nicht abzuleiten, da die Abstimmung keine weiteren Gemeindeversammlungsbeschlüsse erwirkt. Es ist jedoch bekannt, dass die Umzonung zum Zweck der Realisierung eines Ferienparks angestrebt wird. Die vorliegende Zonenplanung würde nach Annahme, im Rahmen eines ordentlichen Planungsverfahrens, die Realisation von maximal 800 Gästebetten ermöglichen.

Sollte ein entsprechendes Feriendorf realisiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Logiernächte an der Lenk von heute ca. 450'000 auf neu 550'000 erhöhen würden. Diese zusätzlichen Übernachtungen würden etwa gleichmässig in der Sommer- und Wintersaison anfallen und die Ertragskraft verschiedener Leistungsträger verbessern, so dass notwendige Investitionen in die Bestandespflege frühzeitig realisiert werden könnten. Abklärungen verschiedener Leistungsträger haben gezeigt, dass die bestehende Infrastruktur die zusätzlichen Frequenzen aufnehmen können. Einerseits, weil die bestehenden Infrastrukturen bereits auf höhere Auslastungen ausgelegt sind und andererseits, weil sich die zusätzlichen Logiernächte über das Jahr nahezu gleichmässig verteilen. Es gilt jedoch anzumerken, dass es während 5 von 52 Wochen zu Kapazitätsengpässen kommen kann (insb. Weihnachtsferien und Sportferien)

Bei der Realisierung eines Feriendorfs kann davon ausgegangen werden, dass die Region Lenk durch die Kooperation mit einem internationalen Vermarkter neue Märkte erschliessen kann, wovon die bestehenden Vermieter und Hotels ebenfalls direkt profitieren können.

Die Annahme der vorliegenden Zonenplanung hat keine verdeckten finanziellen Folgen für die Gemeinde Lenk. Sollte für die Realisierung eines Ferienparks ein finanzielles Engagement der Gemeinde Lenk (was im ursprünglichen Projekt nicht vorgesehen war) notwendig sein, müsste dieses durch einen Gemeindeversammlungsbeschluss bewilligt werden.

Während einer allfälligen Bauzeit eines Objektes dieser Grösse ist erfahrungsgemäss mit entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm oder Verkehr) zu rechnen. Der Bauherr hat sich aber auch in diesen Bereichen an das gültige Baureglement zu halten und die entsprechenden Emissionen auf ein Minimum zu reduzieren.

### *Auswirkungen bei einer Ablehnung der Initiative*

Die Erstellung eines Feriendorfes in modifizierter Form und an einem alternativen Standort mit entsprechender Planungszeit ist denkbar. Aus heutiger Sicht jedoch wenig realistisch.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass dannzumal kein internationaler Vermarkter mehr zur Verfügung steht, der die notwendige Auslastung für eine betriebswirtschaftliche Tragbarkeit einer solchen Anlage garantiert. Ähnliche Initiativen, die ohne internationalen Betreiber angestrebt wurden, sind gescheitert bzw. die lokalen Organisationen mussten Konkurs anmelden (z.B. Alpine Rose Valley im Goms).

Freiwilliger Verzicht auf eine zusätzliche jährlichen Wertschöpfung bei lokalen Leistungsträger in der Grössenordnung von total CHF 6.0 Mio. bis CHF 8.0 Mio.

Die erneute Ablehnung einer Initiative kann negative Signalwirkungen für externe Investoren haben und dürfte allenfalls auch die Investitionen der bereits lokal ansässigen Tourismusunternehmen einschränkend beeinflussen.

Verschiedene Projekte (wie z.B. Hallenbad, Investitionen TEC-Areal) können nicht durch zusätzliche Kurtaxen Erträge finanziert werden. Und müssten vollumfänglich über andere Kanäle (z.B. Beiträge Gemeinde) finanziert werden.

Grundsätzlich ist bei einer Ablehnung mit keinen direkten Auswirkungen auf die Dorfstruktur zu rechnen. Einerseits werden keine Anpassungen notwendig, da keine grössere Überbauung entsteht. Andererseits reichen die bestehenden Kapazitäten bei den verschiedenen Leistungsträgern mehr als aus, um den heutigen Frequenzen gerecht zu werden. Ob angedachte Verbesserungen aufgrund dieser Ausgangslage wirklich realisiert werden, bleibt fraglich bzw. ob eine mögliche schleichende Leistungsreduktion Einzug hält, wird sich weisen.

## **6.2 Sichtweise der UP Lenk**

### *Auswirkungen bei einer Annahme der Initiative*

Die bereits bestehende Problematik der ungenügend benutzten Ferienwohnungen wird mit der Annahme der Initiative nicht gelöst.

Die Hotellerie und heutigen Ferienwohnungsvermieter müssen eventuell weitere Einbussen in der Auslastung und Vermietung in Kauf nehmen.

Die zusätzliche permanente Anwesenheit von Gästen in der Grössenordnung von bis zu 1/3 der ständigen Wohnbevölkerung, oder in Spitzenzeiten zusätzlichen 10% Gäste, erhöht das Verkehrsaufkommen im Dorfkern.

Auf zusätzliche Kurtaxeneinnahmen hat die Gemeinde keinen Rechtsanspruch, weil gemäss Reglement die Lenk-Simmental-Tourismus AG allein über die Verwendung der Kurtaxengelder entscheidet.

Der Bau von max. 120 vermietungspflichtigen Wohnungen mit max. 800 Betten, die nicht an Einheimische zur dauernden Wohnsitznahme verkauft werden dürfen, kann zu einer Dorf-im-Dorf-Kultur (keine Durchmischung von Einheimischen und Gästen) führen.

Die medizinische Akutversorgung im ambulanten wie im stationären Bereich sowie die Sicherstellung des Rettungsdienstes können sich in Anbetracht der Hausärzte- und Spitalsituation wegen steigendem Patientenaufkommen verschärfen.

Die Lenk erhält möglicherweise durch den ausländischen Vermieter eine bessere internationale Plattform im Tourismusgeschäft.

Durch eine solche Überbauung wird sich das westliche Ortsbild in kürzester Zeit wesentlich verändern.

### *Auswirkungen bei einer Ablehnung der Initiative*

Die Erstellung eines Feriendorfes in modifizierter Form mit einem Anteil Erstwohnungen an einem anderen Standort mit entsprechender Planungszeit, wird nicht verunmöglicht.

Die Ablehnung der Initiative ändert an der heutigen Zonenplansituation der Hohliebi nichts. Es kann schon heute gemäss Baureglement (vgl. mit aktuellem Zonenplan) gebaut werden.

Durch den Verzicht auf die Einzonung von Landwirtschaftsland (ohne Rückzonung andernorts) wird die bereits übermässig vorhandene Baulandfläche nicht noch weiter vergrössert.

Der heutige Anteil an Ferienwohnungen von über 60% wird nicht zusätzlich zur normalen Bautätigkeit erhöht.

In Kombination mit der, in absehbarer Zeit kommenden, Erneuerung der Metschbahn könnte an deren eventuellem neuen Standort weiterhin ein Feriendorf geplant werden.

Mit einem Verzicht auf den Bau einer relativ grossen Anzahl zusätzlicher Ferienwohnungen leistet man eventuell einen Beitrag zur dringend erforderlichen Stärkung der Hotellerie.

Es entsteht kein zusätzlicher Druck auf Bergbahnen und Restaurants für eine Ausdehnung der Saison-Öffnungszeiten.

Die laufende Verkehrsplanung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird durch den Verzicht auf eine solche Überbauung nicht zusätzlich eingeschränkt.

## 7 Zusammenfassung und Fazit

Die Stimmbürger sind aufgefordert, über die Gemeinde-Initiative „Zone mit Planungspflicht Hohliebi“ abzustimmen und folgende Frage zu beantworten:

**„Wollen Sie die Gemeinde-Initiative „Zone mit Planungspflicht Hohliebi“ für den Bau eines Feriendorfes mit vermietungspflichtigen Wohnungen, annehmen oder ablehnen?“**

Sofern die Stimmbürger der Initiative zustimmen, werden die Interessenten (Landal/Baulink) die Planung eines Feriendorfes mit maximal 120 Wohneinheiten und maximal 800 Betten, mit dem Ziel 100'000 Logiernächte pro Jahr zu generieren, unmittelbar aufnehmen. Das Feriendorf wird jedoch nur dann realisiert werden, wenn eine Baubewilligung der Gemeinde vorliegt und vor Baubeginn mindestens 40 % der Wohnungen ab Plan verkauft werden konnten.

Sofern die Stimmbürger die Initiative ablehnen, wird der Bau eines Feriendorfes an anderen Standorten oder in der bereits bestehenden Zone auf der Hohliebi nicht verunmöglicht. Die Wahrscheinlichkeit, dass andere Interessenten innert kurzer Zeit eine touristische Beherbergung ähnlicher Qualität und Grösse in Lenk realisieren werden, kann heute nicht beurteilt werden.

Die an der Ausarbeitung der vorliegenden Informationsschrift beteiligten Personen werden unabhängig vom Entscheid des Stimmbürgers, das Ergebnis der Abstimmung akzeptieren und keine weiteren Schritte in Sachen ZPP Hohliebi einleiten.

Wir hoffen, mit dieser Information eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für den Stimmbürger geschaffen zu haben und würden uns über eine hohe Stimmbeteiligung freuen.

# Anhang

## Ausschnitt Zonenplan neu

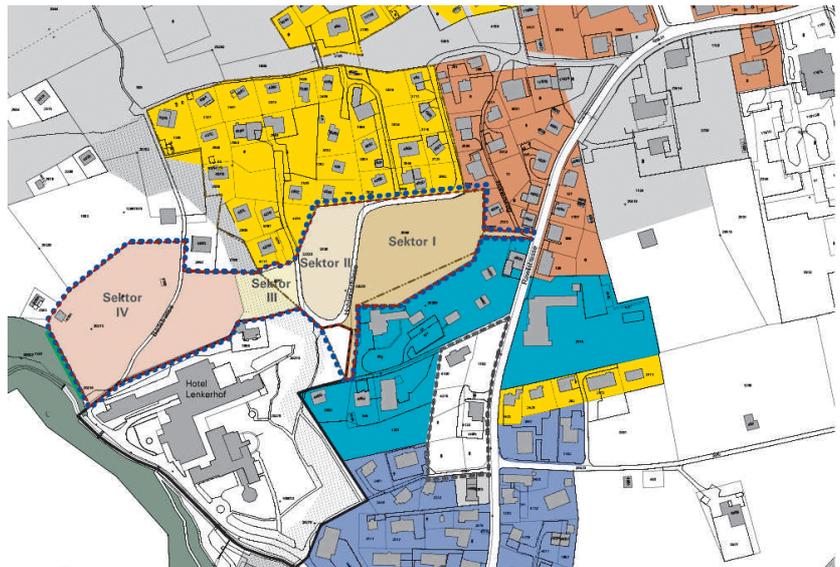
### Legende

#### VON DER ÄNDERUNG BETROFFENE INHALTE

	Perimeter der Zonenplanänderung
	W2 Wohnzone 2-geschossig, auf Parzelle 2767 aufgehoben
	KH Kur- und Hotelzone (verkleinert)
	ZPP Zone mit Planungspflicht "Hohliebi" (neu)
	ZPP "Hohliebi", Sektor I
	ZPP "Hohliebi", Sektor II
	ZPP "Hohliebi", Sektor III

#### HINWEISE

	UeO Perimeter UeO Hotel Lenkerhof (verändert)
	WG Wohn- und Gewerbezone
	K Kernzone
	ZoN Zone für öffentliche Nutzung
	LWZ Landwirtschaftszone
	Wald
	Perimeter ÜO Detailschlussung Hohliebi
	Skipiste
	bestehende ÜO



### Baureglement Art. 31 Abs. 9 neu, ZPP "Hohliebi"

#### a) Zweck

Die ZPP bezweckt die Sicherstellung einer geordneten Besiedelung des ortsbaulich exponierten Gebiets Hohliebi zur Realisierung einer angemessenen verdichteten Kur- und Hotelnutzung sowie von bewirtschafteten Ferienwohnungen. Die Bewirtschaftung im Planungserimeter erfolgt gemeinsam, nicht bewirtschaftete Ferienwohnungen sind nicht gestattet.

#### b) Art und Mass der Nutzung

Sektor I: Kur- und Hotelnutzung, Gemeinschaftsnutzungen für die Siedlung, sowie bewirtschaftete Wohnungen: Ausnützung min. 3'700 bis max. 6'000 m<sup>2</sup> BGF; Maximal 3-geschossig; Integrierung des bestehenden Fusswegs.

Sektor II: Kur- und Hotelnutzung, Gemeinschaftsnutzungen für die Siedlung, sowie bewirtschaftete Wohnungen: Ausnützung min. 1'700 bis max. 2'700 m<sup>2</sup> BGF; Maximal 3-geschossig.

Sektor III: Dieser Sektor dient der Erschliessung des oberen Planungsgebietes (Sektor IV). Der Betrieb der Skipiste (ZÖN) muss sichergestellt werden. Im Bereich der ZÖN gelten die entsprechenden Vorschriften des Baureglements, die restliche Fläche kann nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 überbaut werden.

Sektor IV: Kur- und Hotelnutzung, sowie bewirtschaftete Wohnungen: Ausnützung min. 4'600 bis max. 7'000 m<sup>2</sup> BGF; Maximal 3-geschossig.

Die maximale Nutzung kann nur unter Voraussetzung einer guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild gemäss Absatz c realisiert werden. Zwischen den Sektoren kann eine Nutzungsübertragung von max. 20% erfolgen. Innerhalb des Planungserimeters sind die baupolizeilichen Masse frei, sie werden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens festgelegt. Zu den angrenzenden Zonen sind folgende Abstände einzuhalten: kGA: 4.00m, gGA: 8.00m.

#### c) Gestaltungsgrundsätze

Die topografisch exponierte Situation verlangt eine gute Einbettung der Gesamtsiedlung ins Orts- und Landschaftsbild. Es ist eine offene Bebauung anzustreben, dabei muss die Proportionsregel des Baureglements in den Sektoren I und IV nicht zwingend berücksichtigt werden. Ebenso ist auf bestehende Elemente Rücksicht zu nehmen wie Hangkanten, Hecken, topografische Eigenheiten und Fusswege.

Der hohe Anspruch an die gestalterische Qualität ist durch eine Begleitgruppe in einem qualitätssichernden Verfahren bis zur Erteilung der Baubewilligung sicher zu stellen. Die Begleitgruppe besteht mindestens aus 2 unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachexperten, einem Vertreter der Gemeinde sowie dem Ortsplaner.

#### d) Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessung der Sektoren II-IV erfolgt über die bestehende Hohliebestrasse. Parkieranlagen sind in den Sektoren in Gruppen zusammenzufassen. Eine Parkieranlage im Sektor I muss über die Rawilstrasse erschlossen werden.

#### e) Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

#### f) Vertragliche Sicherstellung

Die Bewirtschaftung der Wohnungen im Planungserimeter erfolgt gemeinsam. Die erstellten bewirtschafteten Ferienwohnungen sind unter Vorbehalt eines zeitlich eng begrenzten Eigengebrauchs während mindestens zehn Monaten im Jahr für die Vermietung an Dritte zur Verfügung zu stellen. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Ausführungsbestimmungen.

