



ENGELBERG
EINWOHNERGEMEINDE

31. Mai 2023

HOTEL RESTAURANT BÄNKLIALP

ANPASSUNG KANTONALER RICHTPLAN

ERLÄUTERUNGSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Hotel Restaurant Bänklialp, Anpassung kantonaler Richtplan
Auftraggeberin:	Virimmo AG Bänklialpweg 25 6390 Engelberg
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern Projektleitung: Daniel Kaufmann, Raumplaner FH / FSU Telefon: 041 329 05 01
Dateiname:	eng_Bänklialp_Erläuterungsbericht_230531.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Geschichte Bänklialp	5
1.2	Standort	6
1.3	Rechtsgültiger Zonenplan	7
1.4	Projektbeschreibung und Ziel	8
2.	STANDORTEVALUATION	11
2.1	Bestand	11
2.2	Positive Standortgebundenheit	12
2.3	Negative Standortgebundenheit	12
2.4	Schlussfolgerung	12
3.	BEDARFSNACHWEIS	13
3.1	Kantonaler Richtplan	13
3.2	Langfriststrategie 2032+ Kanton OW	16
3.3	Masterplan Gemeinde Engelberg	17
3.4	Konzepte Tourismus	18
3.5	Schlussfolgerung	19
4.	INTERESSENABWÄGUNG	20
4.1	Betroffene Interessen	20
4.1.1	Boden	20
4.1.2	Luft	21
4.1.3	Offene Gewässer	21
4.1.4	Grundwasser	22
4.1.5	Wald	23
4.1.6	Landschaft	25
4.1.7	Landwirtschaft	26
4.1.8	Siedlungsentwicklung	27
4.1.9	Orts- und Landschaftsbild	28
4.1.10	Grünflächen und Bäume	28
4.1.11	Verkehrsaufkommen	29
4.1.12	Parkierung	30
4.1.13	Langsamverkehr	30
4.1.14	Öffentlicher Verkehr	31
4.1.15	Tourismus	32
4.1.16	Sportschule	32
4.1.17	Arbeitsplätze	33
4.1.18	Sport- und Freizeitanlagen	33
4.1.19	Steuereinnahmen	34



4.1.20	Betriebswirtschaft Bänklialp.....	34
4.1.21	Wertschöpfung.....	35
4.1.22	Treffpunkt Bevölkerung.....	35
4.1.23	Kultur	35
4.1.24	Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen	36
4.1.25	Bauten und Anlagen im öff. Interesse	36
4.1.26	Integration	36
4.1.27	See- und Flusssufer	37
4.1.28	Versorgungsbasis.....	37
4.1.29	Gesamtverteidigung	37
4.1.30	Archäologische Fundstellen	38
4.2	Gesamtübersicht Bewertung	39
4.3	Schlussfolgerung	40
5.	WEITERE SCHRITTE	42
5.1	Anpassung kant. Richtplan.....	42
5.2	Richtprojekt	42
5.3	Anpassung Nutzungsplanung.....	42
6.	ANHANG	43
6.1	Hotelangebot Engelberg.....	43
6.2	Stellungnahme Standortpromotion Kt. OW	44
6.3	Stellungnahme Engelberg-Titlis Tourismus AG.....	46
6.4	Stellungnahme Nordic Kommission	49
6.5	ÖKK Bike Revolution	51
6.6	Schreiben Kt. OW vom 2.10.2012	52
6.7	Schreiben Kt. OW vom 6.9.2019.....	56



1. AUSGANGSLAGE

1.1 GESCHICHTE BÄNKLIALP

Es war einmal eine Alp – die Bänklialp¹. Eine Alp findet sich hier zwar nicht, aber es ist das nächste, bequemste und lauschigste Ruheplätzchen in Engelberg, nicht weit vom Kloster entfernt. Unter den schattigen, kühlen Bäumen dieses Naturparks finden Sie zahlreiche Ruhebänke, wo man Schutz vor der Tageshitze, würzige ozonhaltige Waldluft und dabei den stillen, erquickenden Frieden beschaulicher Einsamkeit findet.

Dort, wo heute das Hotel Restaurant Bänklialp steht, bestand schon vor 1882 das «Schützenhaus» in der Benzenrüti mit einem grossen Schiessstand. 1883 wurde Joachim Eugen Müller beauftragt, das Schützenhaus zu vergrössern. Im Jahre 1882 taucht erstmals das Schützenhaus als Wirtshaus «Bänklialp, ehemals Schützenhaus» in der Geschichte des Klosterdorfes auf, nachdem der Schiessplatz in den Espen verlegt worden war.

Im Jahr 1885 pachtete die Familie Töngi die Sommerwirtschaft zur Benzenrüthi vom Benediktinerkloster Engelberg. 1908 wurde diese erstmals als Ganzjahresbetrieb Bänklialp geführt. 1914 entstand durch Simon Zumstein der Neubau Pension Restaurant Waldhaus Bänklialp.

In den frühen 60er Jahren kaufte der Musiker Johann Aregger die Bänklialp, erbaute diese im Jahr 1969 neu und trug sie als Hochburg der Volks- und Ländlermusikszene in die Welt. Schon zu dieser Zeit bot die Bänklialp im Hauptteil des heutigen Hotels 7 Doppelzimmer und 40 Lagerplätze. 1979 wurde der Hoteltrakt mit dem Anbau eines weiteren Chalets erweitert und somit entstand das Hotel Restaurant Bänklialp. Herr Aregger, der Musiker, ist im April 2003 mit der Hotel Restaurant Bänklialp Engelberg AG Konkurs gegangen. Isidor Mathis hat darauf die Auffanggesellschaft Bänklialp GmbH gegründet, welche die Bänklialp gerettet hat und unter der Ägide des Konkursamtes während drei Jahren führte. Im Jahre 2006 kaufte das Kloster Engelberg die Liegenschaft Bänklialp und hielt an den Pachtverhältnissen fest. Einige Mitarbeiter sind seit Jahrzehnten in der Bänklialp beschäftigt, trotz diversen Besitzerwechseln, und haben mit viel Herzblut alle schwierigen Zeiten mitgetragen.

Heute ist die Virimmo AG Besitzerin der Bänklialp und arbeitet mit der Bänklialp Betriebs GmbH zusammen.

¹ Auszüge aus dem Buch «Engelberg – Streifzüge durch Gebirg und Tal» von Albert Fleiner

1.2 STANDORT

In der Gemeinde Engelberg, an der Südflanke des Engelbergertals – leicht erhöht über dem Talboden – liegt das Hotel Restaurant Bänklialp. Es ergibt sich eine einmalige Sicht auf das Dorf und das Gebiet Brunni, welches sich am Sonnenhang von Engelberg befindet. Das Hotel befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Gross-Titlis-Schanze.



Abb. Standort Hotel Restaurant Bänklialp (roter Kreis)

Das Hotel Restaurant Bänklialp liegt in der Parzelle Nr. 385 und grenzt an die Parzellen Nr. 2530 und Nr. 2529. Die Eigentümer der Bänklialp sind im Besitz von allen drei Parzellen.

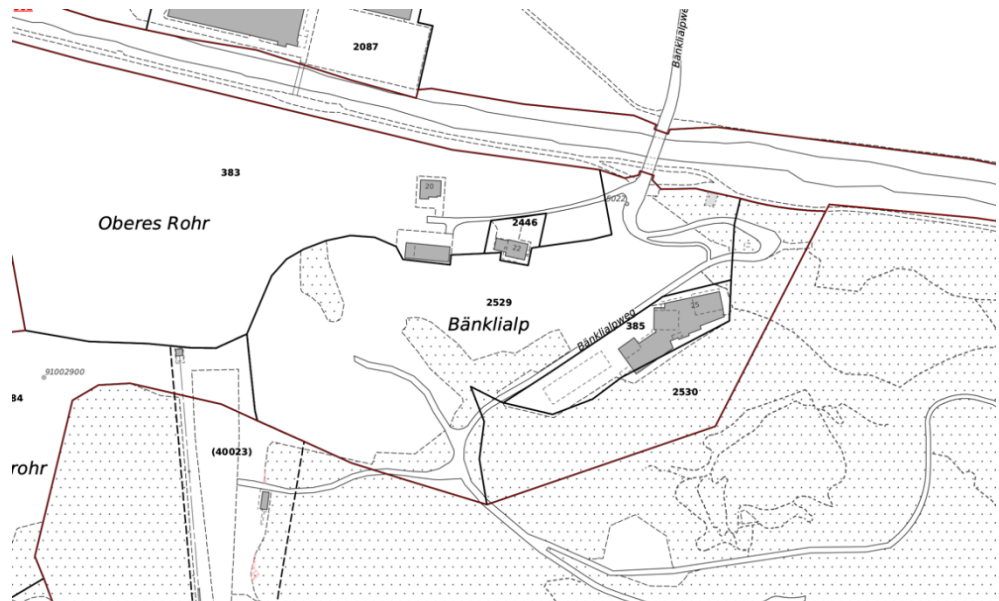


Abb. Ausschnitt Grundbuchplan Kanton OW, Hotel Restaurant Bänklialp, Gemeinde Engelberg

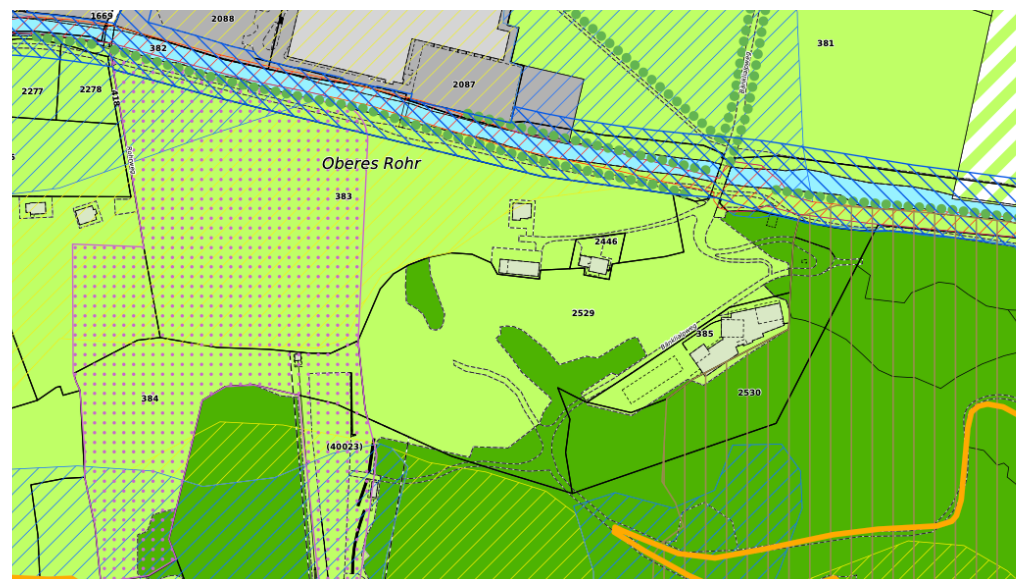
Flächenstatistik

Parzelle GB Nr.	Fläche
385	3'294 m ²
2530	9'657 m ²
2529	25'277 m ²

1.3 RECHTSGÜLTIGER ZONENPLAN

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Engelberg liegt das Hotel Restaurant Bänklialp (Parzelle Nr. 385) in der Landwirtschaftszone. Die angrenzenden Parzelle Nr. 2529 und 2530 liegen ebenfalls entweder in der Landwirtschaftszone oder im Wald. Die Zone Landschaftsschutz von regionaler Bedeutung überlagert die Parzelle Nr. 2530 teilweise.

Das bestehende Hotel Restaurant Bänklialp wurde vor dem 01.01.1980 rechtmässig erstellt und wurde als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig (Art. 37a RPG). Die Parzelle Nr. 2529 wurde aus dem bauerlichen Bodenrecht entlassen (vgl. Kap. 6.6)



	Landwirtschaftszone		Hecke Feld- & Ufergehölz
	Wald		Landschaftsschutz reg. Bedeutung
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		Wildruhezone kantonal
	Reservezone		Gefahrenzone erhebliche Gefährdung
	Gewässer		Gefahrenzone mittlere Gefährdung
	Wintersportzone		Gefahrenzone geringe Gefährdung
	Gewässerraumzone kantonal		

Abb. Auszug Zonenplan Gemeinde Engelberg, Stand 17.12.2021



1.4 PROJEKTBE SCHRIEB UND ZIEL

Das Hotel Restaurant Bänklalp südlich oberhalb des Dorfes Engelberg bietet eine atemberaubende Aussicht auf die umliegende Landschaft. Es ist über eine Zufahrtsstrasse erreichbar und liegt etwas abseits der Aktivitäten im Tal. Das Hotel und Restaurant ist etwas in die Jahre gekommen und entspricht den Anforderungen eines zeitgemässen und wirtschaftlichen Betriebs nicht mehr. Jedoch prägt ein wesentliches Merkmal die Bänklalp: seine Lage inmitten sämtlicher Sportanlagen von Engelberg (siehe folgende Abbildung). Unter anderem die Nähe zur Langlaufloipe, den Bike-Trails, Wanderwegen, der Sprungschanze, der Titlis Bergbahn und dem Sporting Park Engelberg, welcher u. a. ein Eisfeld, Curling, Tennis und Klettern anbietet, macht das Hotel zu einem idealen Standort für ein ganzjährig betriebenes Sporthotel, das insbesondere für Sportlerinnen und Sportler attraktiv ist. Insbesondere die Langlaufenanlagen und Sprungschanze sind in einem professionellen Zustand erhalten und betrieben. Die Infrastrukturen stehen für den Hobbysport sowie auch zukünftigen Spitzensportlerinnen der schweizerischen Sportmittelschule Engelberg, welche sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Bänklalp befindet, zur Verfügung.

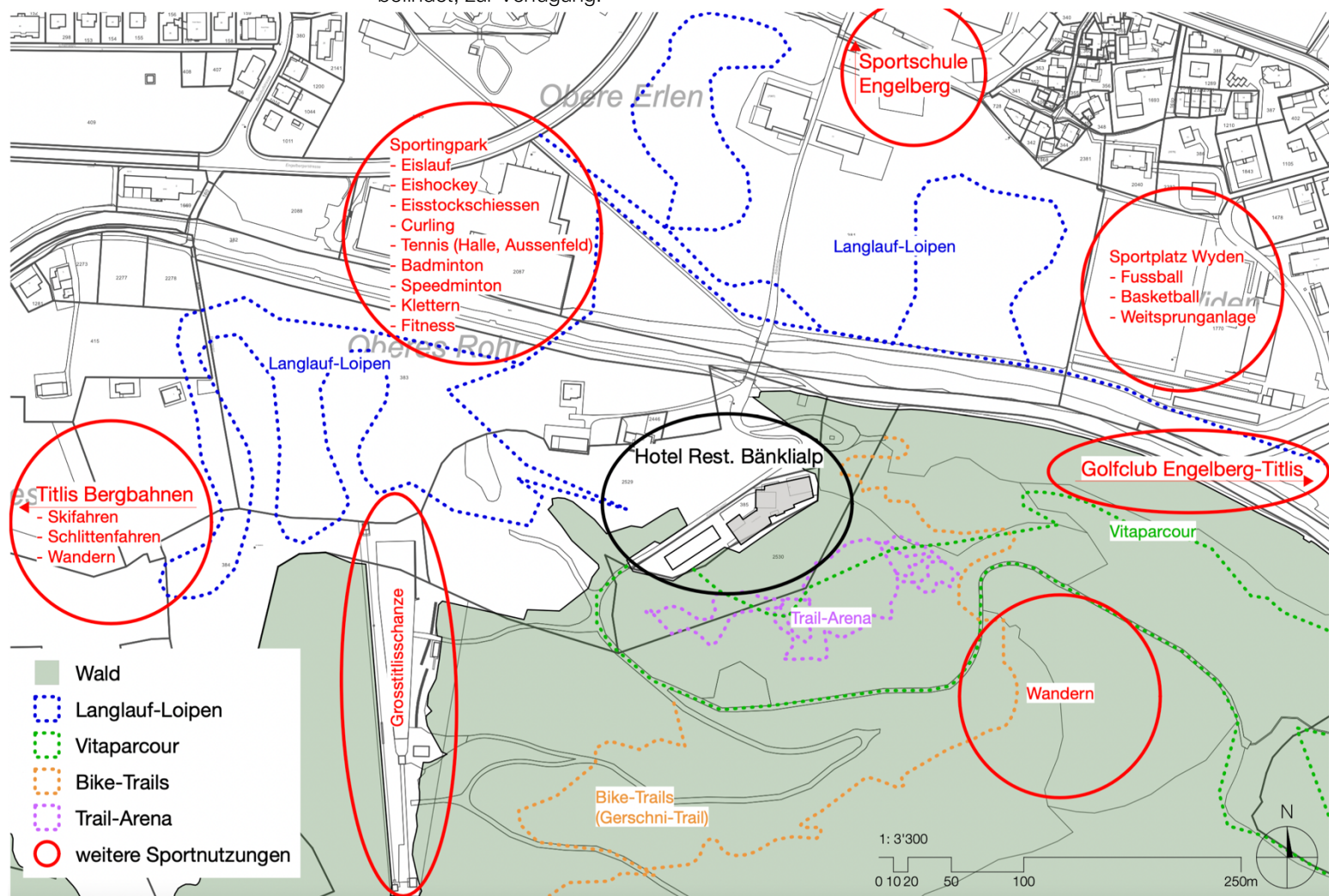


Abb. Sportnutzungen im nahen Umfeld des Hotel Restaurants Bänklalp (ZEITRAUM Planungen)



Direkt beim Hotel Restaurant Bänklialp ist das Ende von einer der wichtigsten Mountain-Bike Strecken des Titlis Gebietes, dem Gerschni-Tail.

Da die Wintersportanlagen auf der «Schattenseite» von Engelberg liegen, werden sie in Zukunft, auch bei der sich abzeichnenden Klimaerwärmung, zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Bereits heute ist das Hotel Restaurant Bänklialp bei Sportevents, wie bspw. der ÖKK Bike Revolution², involviert. Um diesen Vorteil der Nähe zu den Sportnutzungen jedoch voll ausschöpfen zu können, bedarf es einer dringenden Modernisierung und Erweiterung des Hotel Restaurant Bänklialp.

Das Ziel ist es, ein zeitgemässes und hochwertiges Sporthotel zu schaffen, das allen professionellen sowie auch hobbysportbegeisterten Personen ein hochwertiges Angebot und Übernachtungsmöglichkeiten im naturnahen Umfeld bietet.

Hierzu wurde geprüft, für welche Sportnutzungen in der Umgebung Bedarf an Räumlichkeiten bestehen und das Hotel Restaurant Bänklialp, nebst den Räumlichkeiten für ein Hotel und Restaurant im 4-Sternebereich, bereitstellen kann:

Sportnutzung	Bedeutung	Raumbedarf
Langlauf / Skifahren	Überregional	Skiraum
		Umkleide / Dusche
		Schuh- und Kleiderraum (Trocknung)
		Wachs- / Materialraum
		Gymnastikraum
		Massageraum
		Sauna / Dampfbad
		Unterkunft / Verpflegung Sportler/innen
Skisprung (Training / Event)	International	Skiraum
		Umkleide / Dusche
		Schuh- und Kleiderraum (Trocknung)
		Wachs- / Materialraum
		Theorieraum
		Gymnastikraum
		Massageraum
		Sauna / Dampfbad
		Unterkunft / Verpflegung Sportler/innen, Staff
		Presseraum

² Die ÖKK Bike Revolution Engelberg ist ein Bike-Event für den Profi-, Nachwuchs- und Breitensport. Die Rennstrecke führt direkt beim Hotel Restaurant Bänklialp vorbei (siehe Kap. A.6.5). Das Hotel Restaurant Bänklialp hostet das VIP des Events, hat einen Verpflegungsstand und vermietet Zimmer an Athleten, Funktionäre etc. 2023 wurden 10'000 Besucher/innen begrüsst und 600 Personen haben aktiv am Rennen teilgenommen.



Sportnutzung	Bedeutung	Raumbedarf
Sportschule	International	Kryokammer (Kältekammer) Sauna / Dampfbad
Mountainbike	Überregional	Abschliessbarer Veloraum Umkleide / Dusche Schuh- und Kleiderraum (Trocknung) Reinigungsbereich Velo Ersatzmateriallager Werkstatt Unterkunft / Verpflegung Sportler/innen Ladestation für E-Bikes
Trailparcours	Überregional	Abschliessbarer Veloraum Umkleide / Dusche Schuh- und Kleiderraum (Trocknung) Reinigungsbereich Velo Ersatzmateriallager Werkstatt Unterkunft / Verpflegung Sportler/innen Ladestation für E-Bikes
Sporting Park	Überregional	Theorieraum Massageraum Sauna / Dampfbad Unterkunft / Verpflegung (Turniere, Trainingsweekend / -lager)
Vitaparcours	Kommunal	Umkleide / Dusche Schuh- und Kleiderraum (Trocknung) Schuhreinigungsbereich
Sportplatz Wyden	Regional	Theorieraum Massageraum Sauna / Dampfbad Unterkunft / Verpflegung (Turniere, Trainingsweekend / -lager)
Golf	Überregional	Theorieraum Massageraum Sauna / Dampfbad Unterkunft / Verpflegung (Turniere, Trainingsweekend / -lager)

Für das Erreichen dieser Ziele sollen die bestehenden Gebäude erneuert und ergänzt werden. Gesamthaft wird ein möglichst geringer Fussabdruck der Gebäude angestrebt sowie eine sorgfältig gestaltete Anordnung der Gebäudevolumen in die bestehende Topografie und bestehenden Bauten. Mit diesem Eingriff steht die Anlage in der Tradition historischer Hotelbetriebe in den Schweizer Alpen, wie zum Beispiel dem Hotel Waldhaus in Sils Maria.

Insgesamt schafft die Entwicklung des Hotel Restaurants Bänklialp eine moderne und ansprechende Infrastruktur für Sporttouristen, professionelle Sporttreibende und Gäste, die einen qualitativ hochwertigen und naturnahen Aufenthalt in Engelberg suchen. Sehr viele einmalige Synergien zwischen dem Hotel Restaurant Bänklialp und den Sportnutzungen im nahen Umfeld können so genutzt werden.



2. STANDORTEVALUATION

Im Rahmen der Standortevaluation des Hotel Restaurants Bänklialp stellen sich drei zentrale Fragen, welche in den folgenden Kapiteln behandelt werden.

2.1 BESTAND

Was geschieht, wenn das Hotel Restaurant Bänklialp ohne Erweiterung so bestehen bleibt?

Es besteht ein grösserer Sanierungsbedarf für das Hotel Restaurant Bänklialp. Die Zimmerqualität, die Zimmergrösse und die zugehörigen Gästeräume (u. a. Räume für Winter- und Sommersportmaterial, Wellnessbereich, Aufenthaltsbereiche) entsprechen nicht mehr den heutigen (Kunden-)Anforderungen. Die Betriebsrechnung der letzten Jahre zeigt auf, dass aufgrund der Betriebskosten die Bänklialp nur sehr geringe Rückstellungen machen konnte, welche für die bestehende Sanierung nicht ausreichen.

Das Hotel Restaurant Bänklialp kann mit dem heutigen Angebot – ohne Erweiterung – mittel- bis langfristig nicht rentabel betrieben werden. Die Kosten für eine Sanierung können nicht finanziert werden und die notwendigen Abschreibungen nicht erfolgen.

Ohne Erweiterung wird das Hotel Restaurant Bänklialp mittel- bis langfristig ihren Betrieb einstellen müssen.

Bei Einstellung des Betriebes Hotel Restaurant Bänklialp entsteht für die Gemeinde Engelberg folgender Verlust:

- Verlust eines für die Bevölkerung von Engelberg identitätstiftenden Hotels und Restaurants, welches seit 1882 existiert und mit kulturellen Veranstaltungen ein Treffpunkt darstellt.
- Verlust der Hotel- und Restaurantnutzung in unmittelbarer Nähe zu diversen Sportanlagen wie Langlauf, Event Skisprung Weltcup Engelberg, Sportingpark und Mountainbike (vgl. Kap. 1.4).
- Verlust eines ortsbildprägenden Objekts als einziges Hotel- und Restaurant an der Titlisflanke Engelberg in der Nähe des Siedlungsgebiets und markantes Gebäude an der Ostflanke von Engelberg aus Sicht des Dorfes.
- Verlust des einzigen Hotels und Restaurants an der Titlisflanke von Engelberg, welches aufgrund der schattigen Lage zukünftig aufgrund der Klimaerwärmung an Bedeutung gewinnen wird.



2.2 POSITIVE STANDORTGEBUNDENHEIT

Weshalb ist eine Erweiterung des Hotel Restaurants Bänklialp an diesem Standort notwendig?

Ein Sporthotel ist an diesem Standort, wo sich diverse Sportanlagen für den Freizeit- und Berufssport in unmittelbarer Nähe befinden (vgl. Kap. 1.4), sinnvoll. Einmalige Synergien zwischen dem Hotel Restaurant Bänklialp und den Sportnutzungen können dadurch genutzt werden und sich gegenseitig bestärken.

Das Hotel Restaurant Bänklialp hat eine historische Bedeutung für die Bevölkerung. Es soll als Treffpunkt für die Bevölkerung von Engelberg als Restaurant und Ort für kulturelle Events (u. a. Folklore) dienen.

Seit mehr als 140 Jahren prägt das Gebäude Bänklialp – seit 1882 als Restaurant – das Ortsbild von Engelberg.

Das Hotel Restaurant Bänklialp ist das einzige Hotel und Restaurant, welches an der südlichen Talflanke in siedlungsnähe von Engelberg liegt.

Die Erweiterung des Hotel Restaurants Bänklialp im nahen Umfeld der bestehenden Bauten des Hotel und Restaurants führt zu Synergien, u. a. bei der Erschliessung, der Parkierung des Betriebs und den Räumlichkeiten.

2.3 NEGATIVE STANDORTGEBUNDENHEIT

Ist es denkbar, die Erweiterung des Hotel Restaurants Bänklialp im bestehenden Siedlungsgebiet (Bauzone) zu realisieren?

Wenn die Erweiterung des Hotel Restaurants Bänklialp nicht bei den bestehenden Bauten stattfindet, entfallen die Synergien u. a. hinsichtlich der Erschliessung und Parkierung, des Betriebs und der Räumlichkeiten. Weiter ist die Realisierung eines Sporthotels insbesondere an diesem Standort interessant, welcher von diversen Sportanlagen umgeben ist. Eine entsprechende Grundstücksfläche für den Erweiterungsbau des Hotel Restaurants Bänklialp ist in den bestehenden Bauzonen der Gemeinde Engelberg nicht vorhanden.

2.4 SCHLUSSFOLGERUNG

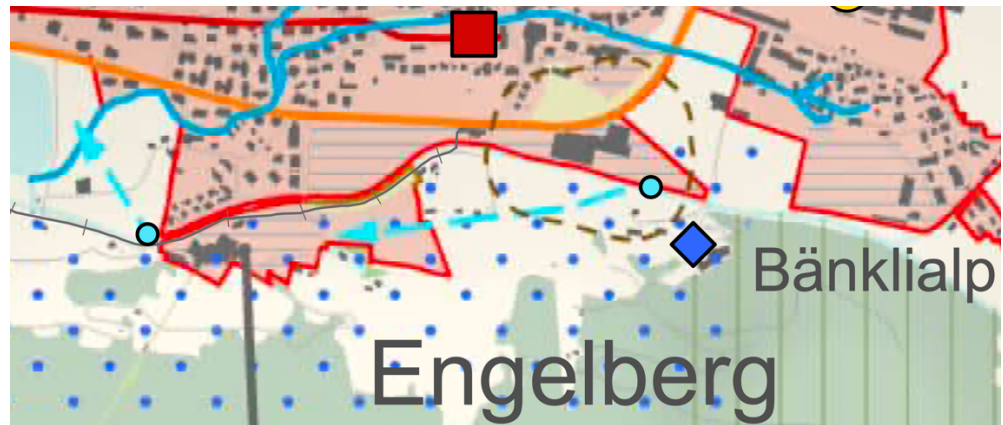
Die Entwicklung des bestehenden Hotel Restaurants Bänklialp zu einem Sporthotel ist wünschenswert, da ansonsten der Betrieb langfristig eingestellt werden muss und dies ein Verlust für die Gemeinde bedeutet.

Die Standortgebundenheit für das Hotel Restaurant Bänklialp an der heutigen Stelle ist gegeben. Die Einzigartigkeit des Hotel Restaurants Bänklialp kann nur erhalten werden, wenn im nahen Umfeld zu den Sportnutzungen die Erweiterung mit direktem Bezug zu den bestehenden Gebäuden realisiert wird.

3. BEDARFSNACHWEIS

Der Bedarf für eine Erweiterung inkl. Erneuerung des Hotel Restaurants Bänklialp wird folgend aufgezeigt. Falls eine Projektentwicklung nicht umsetzbar ist, ist von einer Schliessung des heutigen Hotel Restaurants Bänklialp auszugehen (vgl. Kap. 2.1).

3.1 KANTONALER RICHTPLAN



Ausgangslage Richtplaninhalt

	Siedlungsgrenze
	Gebiet mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit
	Weitere Flächen innerhalb Siedlungsgebiet (inkl. Grün- / Freiflächen)
	Landwirtschaft
	Wald
	Gewässer
	Gebiet mit öffentlichem Nutzungscharakter
	Landschaftsschutzgebiet von reg. Bedeutung
	Hauptverkehrsstrasse
	Bahnstrecke
	Umsteigeknoten
	Revitalisierungsbereich Fliessgewässer
	Überlastkorridor
	Touristisches Intensivgebiet
	Zubringer Intensivtourismus / Weitere Erschliessung
	Weiterentwicklung bestehender Beherbergungsbetriebe
	Übertragungsleitung
	Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung

Abb. Auszug aus der Richtplankarte (Stand Genehmigung Bundesrat 2020 und 2021, Fortschreibung 2022)



Raumentwicklungsstrategie

Gemäss der Raumentwicklungsstrategie ist Engelberg die touristische Schwerpunktgemeinde des Kantons Obwalden mit internationaler Ausstrahlung. Die Entwicklung verfolgt das Bild eines touristischen Zentrums in den Bergen, das für Gäste und Bewohner gleichermaßen attraktiv ist (B5.1.1). Zur Stärkung seiner Bedeutung und Positionierung im internationalen Wettbewerb sind die Entwicklungen ganzheitlich und qualitativ hochwertig auszugestalten.

Weiter bildet Engelberg einer von drei Wirtschaftsräumen im Kanton.

Als identitätsstiftende Räume prägen die eigenständigen Talschaften mit bedeutenden touristischen Destinationen wie Engelberg, Melchsee-Frutt und Flüeli-Ranft den voralpinen bis hochalpinen Raum. Mit Engelberg liegt auch ein bedeutender Siedlungsraum in diesem Gebiet. Der Raum umfasst auch Teile der Kantone Bern, Nidwalden und Uri; nicht unwesentliche Teile der touristischen Infrastrukturen liegen ausserhalb des Kantonsgebiets, sind aber eng mit Obwalden vernetzt.

Ebenfalls beinhaltet die Raumentwicklungsstrategie, dass der Tourismus als wichtiger Wirtschaftszweig des Kantons den intensiven, sanften sowie kulturellen Tourismus beinhaltet. Engelberg weist mit dem Titlis einen internationalen Tourismusschwerpunkt auf.

Tourismus und Freizeit

Die Bänklialp ist im Richtplan mit der Bezeichnung «Weiterentwicklung bestehender Beherbergungsbetriebe» gekennzeichnet und liegt im touristischen Intensivgebiet.

Das Objekt Bänklialp / Sprungschanzen (Nr. F5.11) wurde im Koordinationsstand Zwischenergebnis³ genehmigt. Es wird festgehalten: «Umsetzung in der Ortsplanung erfolgt über eine Spezialzone. Das Hotel sowie die nahegelegenen Sportanlagen und -nutzungen werden in einem Gesamtzusammenhang geplant.» Damit eine Projektumsetzung möglich ist, muss das Vorhaben auf Stufe Richtplan räumlich abgestimmt (Art. 5 Abs. 2 RPV) und voraussichtlich mit dem Raumplanungsrecht des Bundes (analoge Anwendung von Art. 15 Abs. 3 Bst. d RPV) sowie dem Waldrecht des Bundes (Art. 5 Abs. 2 Bst. a WaG und Art. 17 WaG) vereinbar sein. Raumplanerisch soll mit einer Zone nach Art. 18 RPG die zukünftige Entwicklung des Hotel Restaurants Bänklialp gesichert werden.

Der Richtplan legt fest, dass das touristische Beherbergungsangebot im Kanton Obwalden mit dem Ziel der Stärkung der Tourismuswirtschaft weiterentwickelt wird. Die Standorte mit den besten Lagevoraussetzungen werden raumplanerisch gesichert (F5-1). Erweiterungen von Beherbergungsbetrieben sowie von grösseren Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen

³ Gemäss Art. 5 Abs. 2 Bst. b RPG bedeutet Zwischenergebnis: raumwirksamen Tätigkeiten, die noch nicht aufeinander abgestimmt sind; was vorzukehren ist, damit eine zeitgerechte Abstimmung erreicht werden kann



an Standorten ohne direkte Anbindung zum Siedlungsgebiet sind im kantonalen Richtplan festzulegen. Entsprechende Projekte haben folgende Voraussetzungen zu erfüllen (F5-2):

- Plausibilität Marktausrichtung und darauf ausgerichtetes Betriebskonzept
- Gesicherte strukturierte Bewirtschaftung gemäss Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung des Bundes
- Keine neue oder kein wesentlicher Ausbau der strassenseitigen Erschliessung
- Finanzierungsnachweis
- Sicherstellung einer qualitätssichernden Projektentwicklung

Die touristischen Intensivgebiete – das Hotel Restaurant Bänklialp liegt in einem solchen Gebiet – bilden die Grundlage für einen wertschöpfungsintensiven, auf eine grössere Gästezahl ausgerichteten Tourismus. Die Weiterentwicklung dieser Gebiete zielt auf eine höhere Angebotsqualität, eine verbesserte Auslastung der Infrastrukturen und eine Erhöhung der regionalen Wertschöpfung. Durch die laufende Weiterentwicklung und Optimierung der Angebote sowie eine klare und strategische Positionierung bleiben diese Gebiete langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig (F2-1). Touristische Bauten und Anlagen (Neu- und Ersatzbauten) werden unter Berücksichtigung des für den Tourismus wichtigen Orts- und Landschaftsbildes in die Landschaft eingeordnet (F2-2).

Der Richtplan macht weiter Aussagen zum Tourismus. So wird festgelegt, dass das Gebiet Engelberg-Titlis als touristische Ganzjahresdestination für nationale und internationale Gästesegmente gestärkt werden soll (F1-2).

Bedarf

Gemäss kantonalem Richtplan besteht insbesondere aus touristischer Sicht Bedarf für das Hotel Restaurant Bänklialp mit einer klaren strategischen Positionierung als Sporthotel. Es wird auf eine bessere Auslastung der Infrastrukturen und höhere regionale Wertschöpfung abgezielt.

3.2 LANGFRISTSTRATEGIE 2032+ KANTON OW

Die Langfriststrategie 2032+ des Kantons Obwalden beinhaltet die Vision sowie strategische Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen. Die folgende Abbildung zeigt diese grafisch.

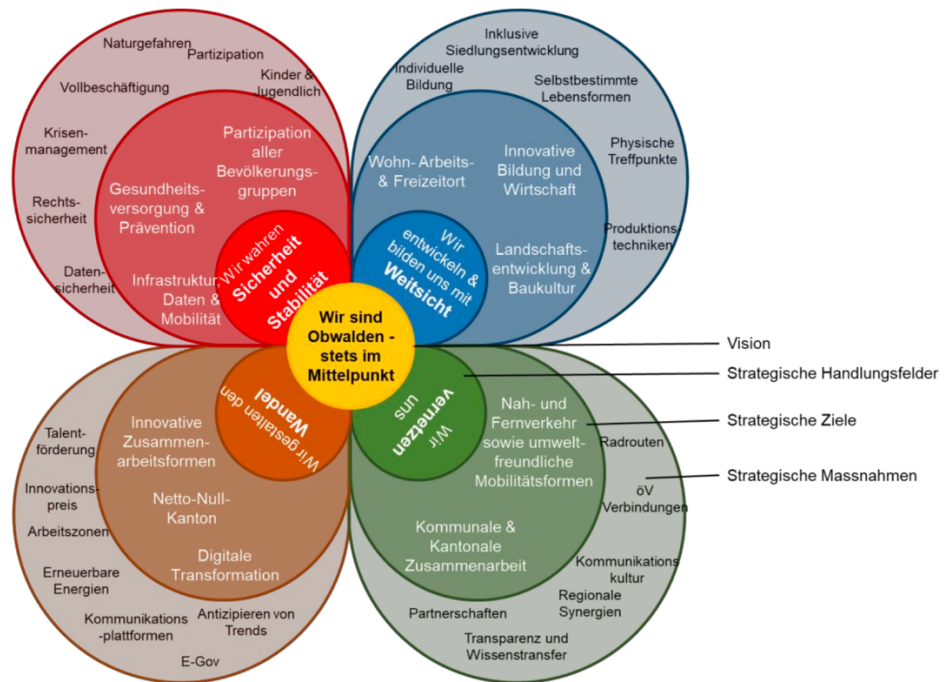


Abb. Grafische Darstellung der Langfriststrategie 2032+ Kanton Obwalden

Im Rahmen der Erarbeitung der Langfriststrategie 2032+ wurde die Langfriststrategie 2022+ evaluiert (siehe dazu Bericht des Regierungsrats zur Langfriststrategie 2032+ vom 13.06.2022). Unter anderem werden folgende, darin enthaltene strategische Leitideen in der Langfriststrategie 2032+ weitergeführt:

3 Kultur, Sport und Freizeit, Kirche

3.1 Der Kanton Obwalden pflegt Kultur und unterstützt lebendige Traditionen und sportliche Aktivitäten:

- Sicherstellung von nationalen Sportzentren und Förderung überregionaler Sportanlagen und -anlässen sowie Outdoor-Sportmöglichkeiten für Spitzen- und Breitensport.

7 Umweltschutz und Raumordnung

7.3 Der Kanton Obwalden fördert eine der Landschaft angepasste Baukultur:

- Stärken des Bewusstseins und Entwicklung einer identitätsstiftenden Baukultur innerhalb und ausserhalb von Bauzonen.



8 Volkswirtschaft

8.3 Der Kanton Obwalden unterstützt eine breite Entwicklung des Tourismus auf dem ganzen Kantonsgebiet:

- Förderung eines intensiven, qualitativ hochstehenden Tourismus sowie Schaffung und Aufrechterhaltung von tourismusgerechten Rahmenbedingungen in den Gebieten Engelberg und Melchsee-Frutt sowie auf dem Pilatus
- Förderung eines sanften und familienfreundlichen Tourismus im übrigen Kantonsgebiet
- Förderung von Kulturtourismus (z. Bsp. Sakrallandschaft)

Bedarf

Das Hotel Restaurant Bänklialp in Engelberg ist aufgrund der touristischen, gesellschaftlichen, kulturellen und volkswirtschaftlichen Bedeutung ein Bestandteil der Langfriststrategie 2032+ des Kantons Obwalden.

3.3 MASTERPLAN GEMEINDE ENGELBERG

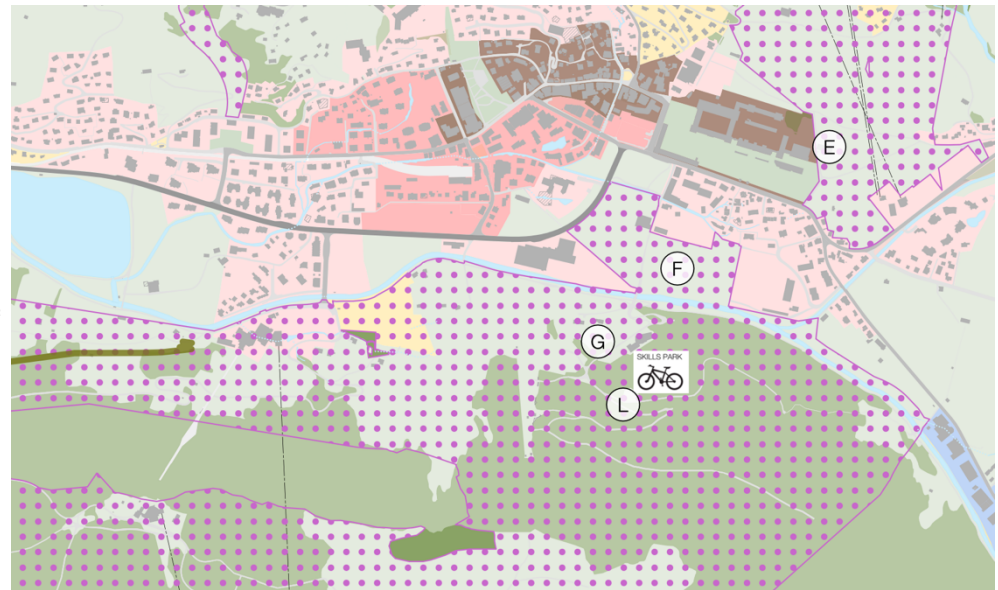
Gemäss Masterplan der Gemeinde Engelberg (Stand kant. Stellungnahme, 28.04.2022) gilt für das Hotel Restaurant Bänklialp gemäss Kap. 4.9. Freizeit und Tourismus das Ziel Z35: «In den nächsten rund 15 Jahren absehbare Veränderungen und Entwicklungen bestehender touristischer Infrastrukturen werden in Abstimmung auf die Nutzungs- und Schutzaspekte planungsrechtlich gesichert.» Im Rahmen der Massnahme M35.1 ist vorgesehen, dass die planungsrechtliche Sicherung möglicher Erweiterungen u. a. das Gebiet G Bänklialp / Sprungschanze betrifft. Vorgesehen ist die Weiterentwicklung des Hotelangebots und der Aufbau eines nordischen Zentrums.

Die Bedeutung bzw. die Stärkung der Hotels wird im Ziel Z36 festgehalten: «Hotelnutzungen werden gesichert und gefördert».

Die Masterplankarte zeigt, dass ein Grossteil der südlichen Talflanke von Engelberg mit dem Intensivnutzungsgebiet Freizeit überlagert ist. Im Masterplan werden noch keine genauen Angaben dazu gemacht. Dieser Begriff stützt sich jedoch auf den Richtplan des Kantons (vgl. Kap. 3.1) und auf das touristische Feinkonzept (TFK) Engelberg Wolfenschiessen vom Juni 2015 ab (vgl. Kap. 3.4). In der heutigen Nutzungsplanung gibt es die überlagerte «Wintersportzone». Der Masterplan hält mit der Massnahme M35.2 dazu fest: «Die heutigen Wintersportzonen werden räumlich und inhaltlich geprüft und den absehbaren Veränderungen und Entwicklungen angepasst. Sie werden nicht mehr explizit als Wintersportzonen bezeichnet.» Das bedeutet, dass diese Intensivnutzungsgebiete zukünftig mit einer Art «Freizeitzone» überlagert werden, da es sich um Gebiete handelt mit starker Freizeitnutzung. Wie genau diese Bestimmungen aussehen, ist noch nicht bekannt.

TOURISMUS, FREIZEIT, LANDSCHAFT

- Intensivnutzungsgebiete Freizeit
- Massnahmen Tourismus gem. Masterplanbericht
- A Klein-Tirol
- B Gerschni
- C Bunn/Risli
- D Risli
- E Ochsenmatt
- F Obere Erlen - Vorderste Erlen
- G Bänklialp/Sprungschanze
- H Talstation Försalp und Umgebung
- I Campingplatz
- J Golfplatz
- K Baithon
- L Mountbike
- Geplante neue Mountainbikestrecken
- WEITERE MASTERPLANINHALTE**
- Landschaftlich angepasste Bautätigkeit
- Weiterentwicklung der historischen Kerne
- Gebiete mit kontinuierlicher Entwicklung der Bautätigkeit
- Zentrumslagen
- Kommunaler Arbeitsstandort
- Möglicher zukünftiger kommunaler Arbeitsstandort
- Landschaft
- Siedlungsnähe Freiräume
- WEITERE INFORMATIVE INHALTE**
- Campingzone
- Golfplatzzone
- Naturschutzzone
- Wildtierkorridore
- Skilifte, Gondelbahnen, Sesselbahnen
- Gebäude
- Gewässer
- Wald



Intensivnutzungsgebiete Freizeit



Massnahmen Tourismus: Bänklialp / Sprungschanze

Abb. Masterplankarte Teil Tourismus / Freizeit und Landschaft (Stand kant. Stellungnahme 28.04.2022)

Bedarf

Der Masterplan zeigt den Bedarf für das Hotel Restaurant Bänklialp für den Tourismus und die Freizeitaktivitäten insb. die Sportnutzungen auf.

3.4 KONZEPTE TOURISMUS

Die Leitziele des Touristischen Feinkonzepts Engelberg-Wolfenschiessen 2015 (TFK) sind:

- Schaffung und Erhaltung von Rahmenbedingungen für eine nachhaltige touristische Entwicklung als Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung des Tales im Einklang mit intakter Natur und intakter Landschaft
- Nachhaltige Sicherung und zukunftsgerichtete Erneuerung bestehender Anlagen und Erstellung von Neuanlagen in den touristischen Intensivnutzungsgebieten
- Stärkung von Engelberg als Ganzjahres-Ferndestination

Als Massnahme ist definiert, dass bewilligte, bestehende Bauten und Anlagen in ihrer Ausdehnung und Nutzungsintensität gesichert sind. Die Erneuerung oder der Ersatz bzw. die Erweiterung ist grundsätzlich zu unterstützen, falls nicht übergeordnete Interessen dies verunmöglichen (N1, Festsetzung). Im Zwischenergebnis wird definiert, dass neue touristische Bauten im Zusammenhang mit neuen oder bestehenden Anlagen und unter Berücksichtigung der verschiedenen Schutzziele innerhalb des touristischen Intensivnutzungsgebietes ermöglicht werden sollen (N3).



Die Dokumentation Weiterentwicklung des Tourismus in Engelberg aus dem Jahre 2017 zeigt die strategischen Schwerpunkte und Handlungsfelder auf. Folgende Massnahmen sind u. a. vorgesehen:

- Engelberg zu einer führenden Mountainbike Destination entwickeln, indem diverse Trails gebaut werden.
- Das Erlebnis Schneesport quantitativ und qualitativ ausbauen.
- Den Sporting Park unter Berücksichtigung der touristischen Bedürfnisse ausbauen.

Bedarf

Die Konzepte zeigen den Bedarf für das Hotel Restaurant Bänklialp aus touristischer Sicht mit Schwerpunkt von Sportnutzungen auf.

3.5 SCHLUSSFOLGERUNG

Das Hotel Restaurant Bänklialp ist insbesondere aus touristischer Sicht für die Gemeinde, die Region und den Kanton relevant (vgl. auch die Stellungnahmen der Standortpromotion Kanton Obwalden in Kap. 6.2, Engelberg-Titlis Tourismus AG in Kap. 6.3 und Nordic Kommission in Kap. 6.4). Die Bänklialp in unmittelbarer Nähe zu diversen Sportnutzungen mit der Ausrichtung Sporthotel im 4-Sternebereich trifft eine Lücke im bestehenden Hotelangebot in der Gemeinde (vgl. Kap. 6.1).

Bedarf für das Hotel Restaurant Bänklialp besteht weiter aus Sicht von Sport und Freizeit. Das Hotel Restaurant Bänklialp trägt einerseits zu einer besseren Auslastung und andererseits zur Attraktivitätssteigerung der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen bei. Durch die Projektentwicklung kann ein Raumangebot geschaffen werden, welches die umliegenden Akteure ebenfalls mitbenutzen können (bspw. die Kältekammer durch die Sportschule) und somit Synergien genutzt werden. Die Stärkung dieses Gebiets im Sportbereich trägt weiter zur Attraktivitätssteigerung der Sportschule bei.

Der Erhalt des Hotel Restaurants Bänklialp geht mit dem Erhalt des kulturellen Erbes (insb. der Musikszene) einher. Das Hotel und Restaurant ist aufgrund der Geschichte der Bänklialp von emotionalem Wert und bildet ein Ort der Identifikation für die Bevölkerung.

Aufgrund des Ortsbildes gilt es einen Leerstand des Hotel Restaurants Bänklialp insbesondere aus Sicht der Gemeinde zu vermeiden. Dies hätte negative Auswirkungen auf das Image zur Folge.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist das Hotel Restaurant Bänklialp relevant, da dies als Unternehmen Steuereinnahmen für Gemeinde, Kanton und Bund generiert und Arbeitsplätze erhalten resp. zusätzliche geschaffen werden.



4. INTERESSENABWÄGUNG

4.1 BETROFFENE INTERESSEN

Die Projektentwicklung Hotel Restaurant Bänklialp hat Auswirkungen auf Raum und Umwelt. In diesem Kapitel erfolgt die Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV basierend auf Art. 1 «Ziele» und Art. 3 «Planungsgrundsätze» des RPG. Es wurde geprüft, welche Interessen von der Projektentwicklung Hotel Restaurant Bänklialp betroffen sind und ob diese Interessen einer Projektentwicklung entgegenstehen. Für jedes Interesse wird die Ausgangslage und rechtlichen Grundlagen beschrieben und die Auswirkung der Projektentwicklung auf das Interesse gemäss dem folgendem Beurteilungsraster beurteilt.

- ++ sehr positiv
- + positiv
- o weder positiv noch negativ
- negativ
- sehr negativ

In Kap. 4.2 ist die Gesamtübersicht der bewerteten Interessen ersichtlich sowie in Kap. 4.3 das Fazit der Interessenabwägung.

4.1.1 BODEN

Ausgangslage

Aktuell wird der Boden durch die Nutzungen Wald, Landwirtschaft und Hotel / Restaurant inkl. dazugehöriger Erschliessung genutzt. Gemäss dem Kataster «Belastete Standorte» des Kantons Obwalden weist der Boden keine Belastung auf.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG

Beurteilung

Die natürliche Lebensgrundlage Boden ist von der Projektentwicklung betroffen. Der Boden wird negativ beeinflusst, da der Anteil an versiegelter Fläche im Vergleich zur Ausgangslage zunimmt.

Ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden wird vorausgesetzt. Positiv wirkt sich aus, dass mit der Erweiterung Synergien zum bestehenden Hotel Restaurant Bänklialp genutzt werden können – was bei einem anderen Standort innerhalb der Gemeinde nicht der Fall ist – und neue Volumen flächensparend entworfen werden. Der Fussabdruck der Gebäude sowie die neu zu schaffende Zone ist auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Das Betrachtungsfeld fliesst negativ in die Interessenabwägung ein (-).

4.1.2 LUFT

Ausgangslage

Die natürliche Lebensgrundlage Luft ist zu schützen.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG

Beurteilung

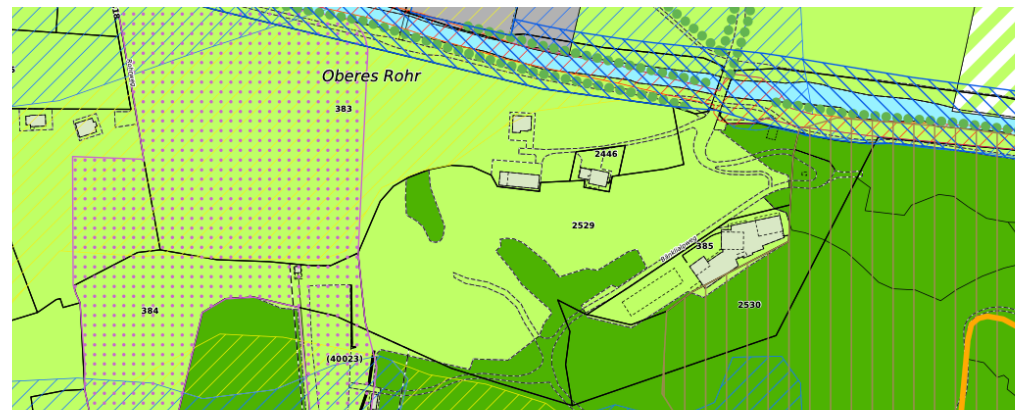
Die Projektentwicklung hat auf die natürliche Lebensgrundlage Luft keine wesentlichen positiven oder negativen Auswirkungen. Die Bautätigkeit, u. a. mit dem dadurch verursachten Verkehrsaufkommen und der Herstellung der benötigten Ressourcen, hat einen negativen Effekt auf die Luft. Ob das Vorhaben in der Bauzone oder in der Nicht-Bauzone umgesetzt wird, führt zu keinem Unterschied – das Interesse ist gleichermassen betroffen.

Das Betrachtungsfeld fliesst negativ in die Interessenabwägung ein (-).

4.1.3 OFFENE GEWÄSSER

Ausgangslage

Nördlich des Perimeters fliesst der Fluss Aawasser. Der Perimeter ist von der überlagernden Gewässerraumzone nicht betroffen.



 Gewässerraumzone kantonal

Abb. Auszug Zonenplan Gemeinde Engelbern, Stand 17.12.2021

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG

Beurteilung

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

4.1.4 GRUNDWASSER

Ausgangslage

Alle drei Parzellen (Nr. 385, 2530 und 2529) liegen im Gewässerschutzgebiet Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer (Grundwasser und Quellen) und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Andernfalls ist eine Ausnahmegewilligung einzuholen. Im Weiteren wird auf die Merkblätter «Entwässerung von Baustellen» und «Bauten im Grundwassergebiet» der Zentralschweizer Umweltdirektionen verwiesen.

Ein Teil des Projektperimeters liegt im Grundwassergebiet (Hauptvorkommen).

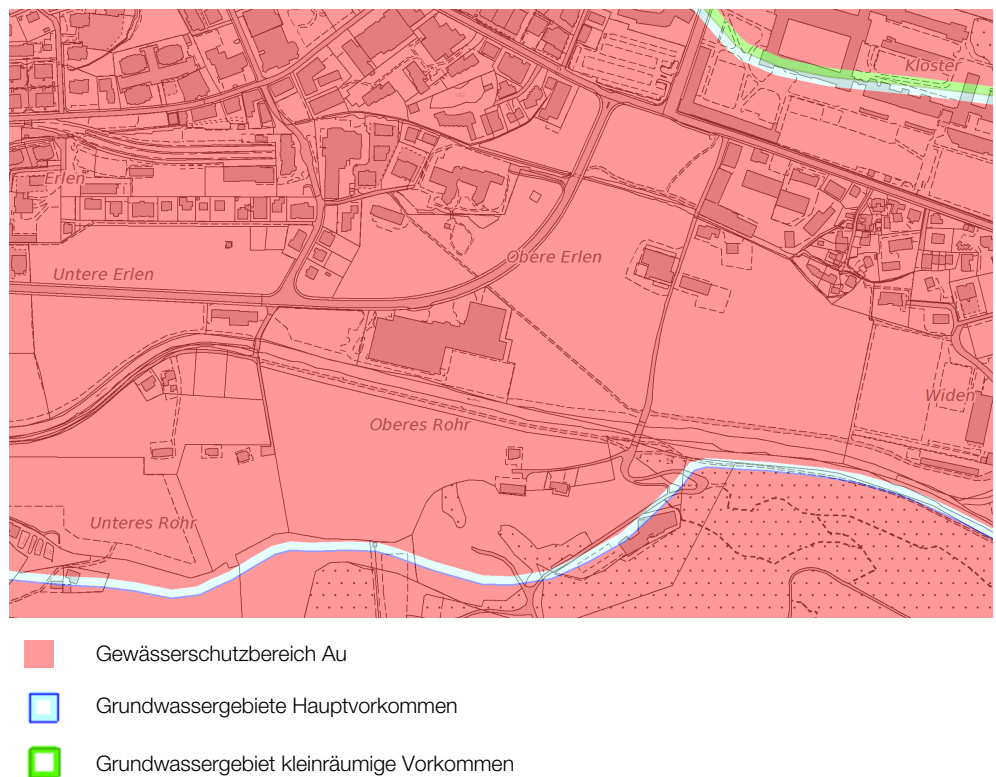


Abb. Karte Gewässerschutz Kanton Obwalden, 20.04.2023

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG

Beurteilung

Es wird vorausgesetzt, dass im Rahmen der Projektentwicklung die Vorgaben hinsichtlich des Gewässerschutzbereichs Au und Grundwasser eingehalten werden. Der Grundwasserschutz ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Das Grundwasser wird durch die Projektentwicklung nicht positiv oder negativ beeinflusst.

Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

4.1.5 WALD

Ausgangslage

Ein Teil des Perimeters liegt im Wald.

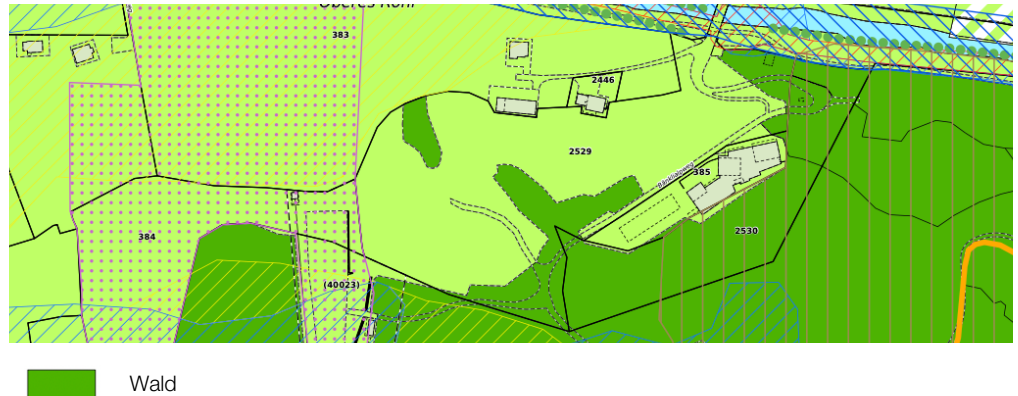


Abb. Auszug Zonenplan Gemeinde Engelbern, Stand 17.12.2021

Gemäss GIS des Kantons Obwalden ist der Wald im Projektperimeter entweder der Waldfunktion Schutz oder Erholung zugeteilt.



Abb. Karte Waldfunktion Kanton Obwalden, 20.04.2023

Der Waldabstand beträgt im Kanton Obwalden 15 m (Art. 40 Abs. 1 Bst. g des Baugesetzes vom 12. Juni 1994). Gemessen wird der Waldabstand von der Waldgrenze zum nächstliegenden Punkt der projizierten Fassadelinie oder Anlage. Die Waldgrenze liegt 2 m ausserhalb der äussersten Stämme des geschlossenen Waldes (Art. 42 Abs. 4 BauG). Die



heutigen Bauten der Bänklialp halten den Waldabstand von 15 m nicht ein. Es besteht ein massiver Waldunterabstand.

Im Vorprüfungsbericht des Kantons Obwalden zur Zonenplanänderung Bänklialp vom 6. September 2019 (s. Schreiben Kap. 6.7) wurde hinsichtlich Rodung und Waldabstand erläutert (Auszug, Seite 8):

«Aus waldrechtlicher Sicht wird die Standortgebundenheit für die touristische Weiterentwicklung des Gebiets Bänklialp nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Da der Wald an diesem Standort aber ebenfalls ein wichtiger Faktor ist (touristisch, landschaftlich, ökologisch), sollte er aktiv in die Planung miteinbezogen werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die bestehende Hotelanlage unmittelbar am Waldrand liegt und damit einen massiven Waldunterabstand aufweist. Die Zonenplanänderung sieht hier eine Waldabstandslinie entlang der bestehenden Fassade bzw. am Rand der befestigten Flächen vor, ohne dass Ideen für die Erneuerung in diesem Gebiet vorliegen. Einer solchen Waldabstandslinie kann nicht zugestimmt werden. Vielmehr wird von einem Vorhaben in dieser Grösse erwartet, dass auch bezüglich Waldabstand eine massgebliche Optimierung der heutigen Situation angestrebt wird. So müssen neue Gebäude aber auch Erweiterungen und Änderungen, wenn immer möglich, den gesetzlichen Waldabstand von 15 m einhalten. Soll der heutige Hotelkomplex am bestehenden Standort verbleiben bzw. hier ein Neubau entstehen, macht es Sinn, den Waldabstandsbereich, wie etwa im Gebiet Ristis, in die Rodung mit einzubeziehen und dafür eine geeignete, attraktive Rodungersatzfläche zu schaffen. Sofern im Rahmen der weiteren Planung der Wald umfassend mit einbezogen wird und Verbesserungen der heutigen Situation angestrebt werden, kann die Standortgebundenheit aus waldrechtlicher Sicht anerkannt werden.»

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG
- Art. 3 Abs. 2 Bst. e RPG

Beurteilung

Die natürliche Lebensgrundlage Wald gilt es zu schützen und der Wald muss seine Funktion erfüllen können. Der Wald ist aktiv in die Projektentwicklung einzubeziehen. Eine Waldrodung wird im Rahmen der Projektentwicklung unumgänglich sein, damit der Waldabstand von 15 m zukünftig für bestehende sowie allenfalls neue Bauten eingehalten werden kann. Gemäss Amt für Wald und Landschaft des Kantons Obwalden ist eine Baulinie oder Waldabstufung nicht möglich, eine Rodung jedoch aus waldrechtlicher Sicht erwünscht (vgl. Kap. Wald Ausgangslage). Um in Zukunft keine weiteren Ausnahmegewilligungen betreffend Waldunterabstand mehr zu benötigen, ist der Wald um 15 m von allen zukünftigen Bauten und Anlagen zu roden. Es wird angenommen, dass im Rahmen der Projektentwicklung die Rodungsfläche rund 1'700 m² betragen könnte. Betroffen davon ist Wald mit der festgesetzten Funktion Freizeit (ca. 1'300 m²) und Schutz (ca. 400 m²). Die genaue Rodungsfläche ist stufengerecht festzulegen.

Die zu rodende Waldfläche muss an einer für den Wald geeigneten Stelle 1:1 aufgeforstet werden. Die folgende Abbildung enthält gemäss Amt für Wald und Landschaft des Kantons Obwalden mögliche und sinnvolle Aufforstungsflächen. Die «Waldzunge» als landschaftlich prägendes Element wird durch diese Aufforstung gestärkt.

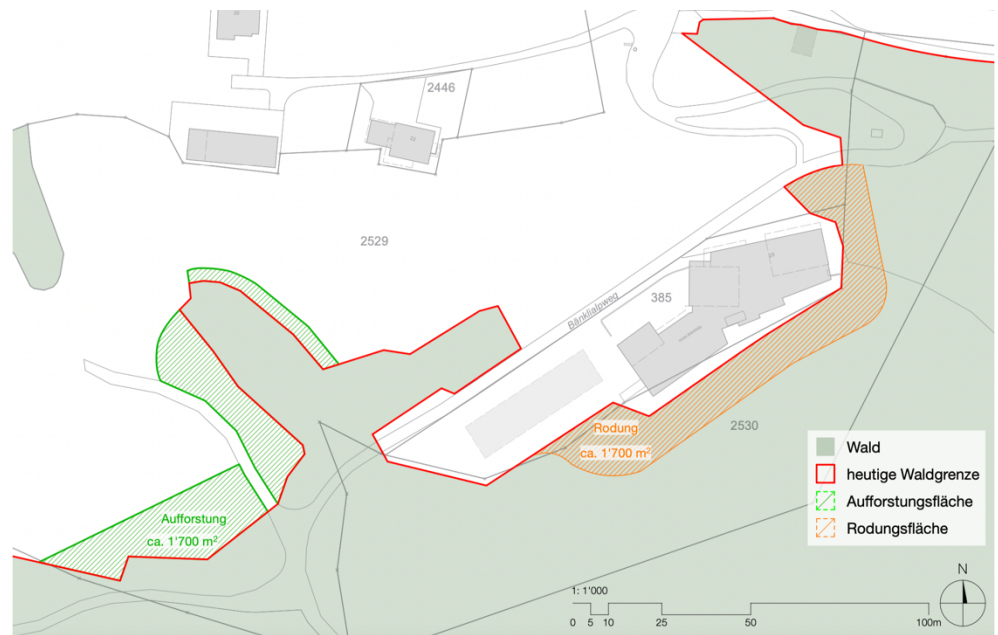


Abb. Annahme Rodungsfläche und mögliche sinnvolle Aufforstungsfläche (ZEITRAUM Planungen)

Langfristig bleibt der Wald in seiner Fläche demzufolge erhalten. Die Situation für den Wald verbessert sich, da der aktuell bestehende Waldunterabstand zur Bänklialp behoben wird und zukünftig der Waldabstand von 15 m eingehalten wird. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.6 LANDSCHAFT

Ausgangslage

Süd-östlich der bestehenden Gebäude des Hotel Restaurants Bänklialp befindet sich ein regionales Landschaftsschutzgebiet.

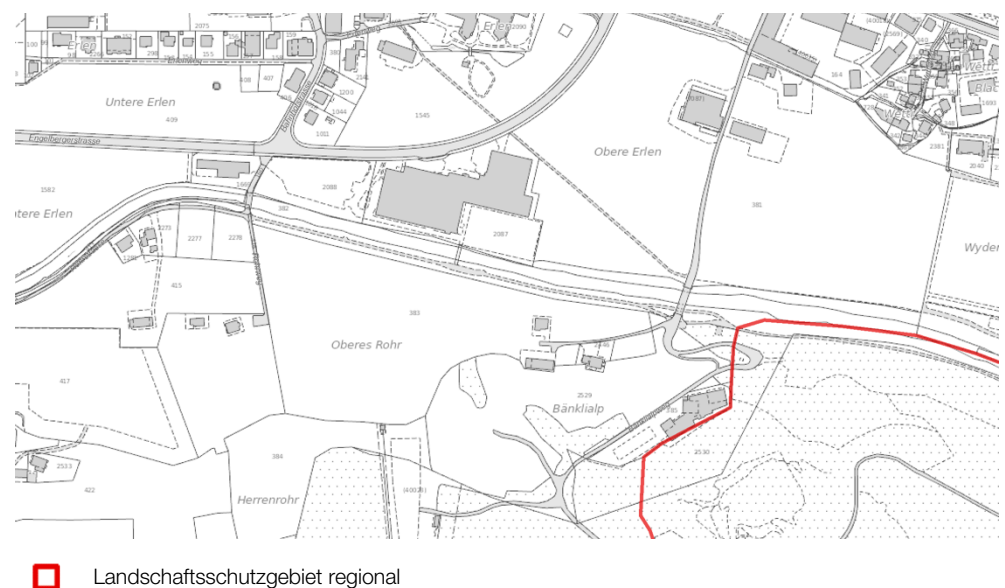


Abb. Karte Landschaftsschutz Kanton Obwalden, 20.04.2023



Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a RPG
- Art. 3 Abs. 2 RPG
- Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG
- Art. 3 Abs. 2 Bst. d RPG

Beurteilung

Die natürliche Lebensgrundlage Landschaft gilt es zu schützen und zu schonen. Heute ist das Hotel Restaurant Bänklialp vom Dorf(kern) gut sichtbar. Durch die Projektentwicklung wird sich das heutige Landschaftsbild verändern. Der Flächenverbrauch des Vorhabens ist so gering wie möglich zu halten. Die Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in den sensiblen Landschaftsraum der südlichen Talflanke und angrenzend in das regionale Landschaftsschutzgebiet einordnen. Die Qualität gilt es mit geeigneten Planungsinstrumenten (z. B. Quartierplan) und durch die Projektentwicklung (Qualitätssicherndes Verfahren, z. B. Begleitetes Verfahren mit externen Fachleuten im Bereich Ortsbau, Architektur und Landschaft) sicherzustellen. Dem Erscheinungsbild ist dabei besonders Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Projektentwicklung ist ein Eingriff in die Landschaft. Jedoch kann mit einem qualitätssichernden Verfahren die Realisierung eines sich gut in den landschaftsraum integrierten Projekts sichergestellt werden und die Situation im Vergleich zu heute verbessern. Das Betrachtungsfeld Landschaft fliesst gesamthaft weder negativ noch positiv in die Interessenabwägung ein (o).

4.1.7 LANDWIRTSCHAFT

Ausgangslage

Die Erweiterung des Hotel Restaurants Bänklialp erfolgt auf landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Parzelle Nr. 2529 wurde aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen (vgl. Kap. 6.6). Der Perimeter ist gemäss GIS Kanton Obwalden (20.04.2023) nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden.

Gemäss Amt für Wald und Landschaft des Kantons Obwalden wurde im Projektperimeter der Japanische Staudenknöterich festgestellt.



Abb. Vorkommen Japanischer Staudenknöterich (ZEITRAUM Planungen)

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG

Beurteilung

Der Landwirtschaft sind genügend Flächen geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten zu bleiben. Der Erlass der Parzelle Nr. 2529 aus dem bäuerlichen Bodenrecht ist erfolgt und es wird keine Fruchtfolgefläche für die Projektentwicklung benötigt. Der Japanische Staudenknöterich wird bei einer Projektentwicklung fachgerecht beseitigt und somit die Situation verbessert. Der Fussabdruck der Gebäude sowie die neu zu schaffende Zone ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Trotzdem wird für die Realisierung des Sporthotels wertvolles Landwirtschaftsland benötigt, weshalb das Betrachtungsfeld negativ in die Interessenabwägung einfließt (-).

4.1.8 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ausgangslage

Die Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken. Sie ist nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und soll in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. Siedlungen sind kompakt auszugestalten.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. a^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG
- Art. 3 Abs. 3 RPG



Beurteilung

Das Vorhaben ist in der Landwirtschaftszone geplant und trägt demzufolge nicht zur Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schaffung von kompakten Siedlungen bei. Diese Tatsache wird relativiert, da die Projektentwicklung im Intensivnutzgebiet Freizeit realisiert wird. In dieser Umgebung sind bereits heute Gebäude und Infrastrukturen vorhanden. Heute bildet das bestehende Hotel Restaurant Bänklialp optisch den Abschluss an das Siedlungsgebiet. Durch die Projektentwicklung findet eine Erweiterung am Siedlungsrand statt. Vorhandene Wohnzonen in der Gemeinde stehen weiterhin dem Wohnen zur Verfügung. Weiter kann die bestehende Bänklialp erhalten bleiben und es können Synergien zum bestehenden Hotel Restaurant Bänklialp genutzt werden – welche an einem anderen Standort in der Gemeinde nicht bestehen – und somit das Bauvolumen gesamthaft reduziert werden. Das Betrachtungsfeld fließt negativ in die Interessenabwägung ein (-).

4.1.9 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Ausgangslage

Die Zone Landschaftsschutz von regionaler Bedeutung überlagert die Parzelle Nr. 2530 teilweise (vgl. Kap. 4.1.6). Siedlungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG

Beurteilung

Die bestehenden Bauten der Bänklialp bilden einen Teil des Orts- und Landschaftsbildes von Engelberg. Die Projektentwicklung ist ein Eingriff in dieses bestehende Bild und hat eine Veränderung des Bildes zur Folge, welche positiv oder negativ sein kann. Damit diese Veränderung positiv ausfällt, ist im Rahmen der Projektentwicklung die Qualität sicherzustellen. Dies kann durch ein begleitetes Verfahren oder ein Wettbewerb vollzogen werden. Das Betrachtungsfeld fließt positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.10 GRÜNFLÄCHEN UND BÄUME

Ausgangslage

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Auf den Parzellen der Bänklialp sind keine schützenswerten Naturobjekte vorhanden.

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG

Beurteilung

Aufgrund des Standorts der Bänklialp werden im Rahmen der Projektentwicklung keine siedlungsinternen Grünflächen betroffen. Das Betrachtungsfeld fließt weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

4.1.11 VERKEHRS-AUFKOMMEN

Ausgangslage

Die Bänklialp ist für den MIV über die Wydenstrasse und den Bänklialpweg gut erschlossen. Nebst der Bänklialp erschliessen diese Strassen ein grösseres Wald- und Naherholungsgebiet sowie die Sprungszanche.

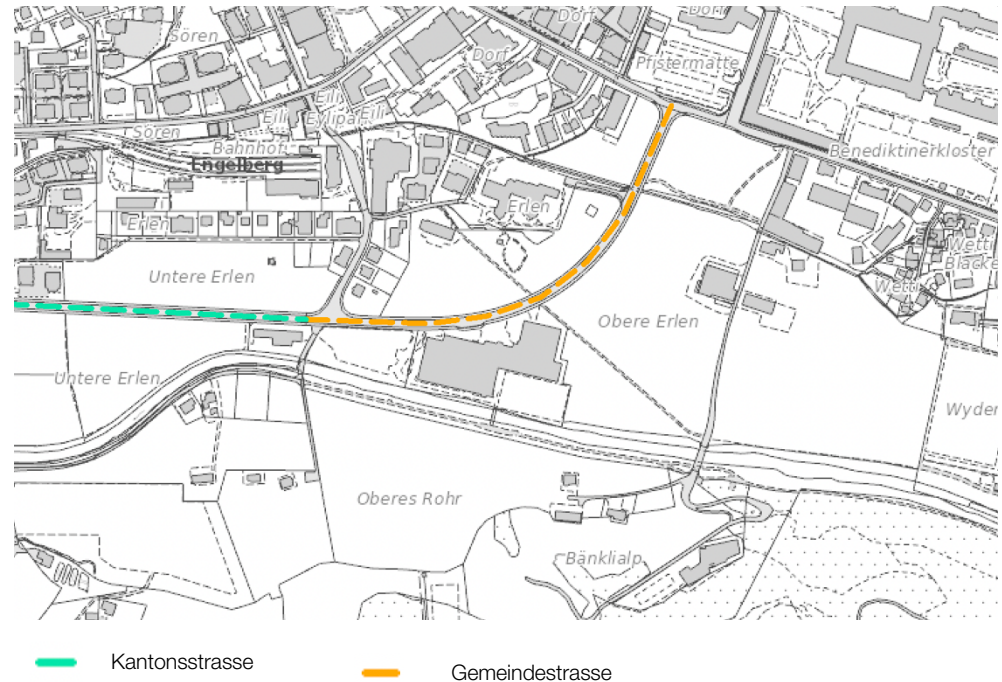


Abb. Karte Stassennetz Kanton Obwalden, 20.04.2023

Aktuell ist von einem Verkehrsaufkommen von 179 Fahrten pro Tag auszugehen:

Ausgangslage (Bestand 2023)

Nutzungen	Anzahl Betten	Anzahl Sitzplätze	Parkfeld pro Bett Parkfeld pro Sitzplatz	Total Parkfelder	Reduktions- faktor (30%)	Parkfelder Total	Fahrten pro Parkfeld	Fahrten total
Zimmer	77		0.50	39	70%	27	3	81
Massenlager	17		0.25	4	70%	3	3	9
Speisesaal		80	0.10	8	70%	6	4	22
Restaurant		120	0.20	24	70%	17	4	67
				75		52		179

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 3 RPG

Beurteilung

Es ist anzunehmen, dass die Projektentwicklung im Vergleich zu heute ein höheres Fahrtenaufkommen verursacht. Das Verkehrsaufkommen ist mit geeigneten Massnahmen auf ein Minimum zu reduzieren. Das Betrachtungsfeld fliesst negativ in die Interessenabwägung ein (-).

4.1.12 PARKIERUNG

Ausgangslage

Die Parkierung erfolgt heute oberirdisch und offen. Es bestehen 60 Parkplätze.

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 3 RPG

Beurteilung

Im Rahmen der Projektentwicklung ist vorgesehen, die Parkierung über eine Sammelgarage zu lösen. Der MIV soll auf direktestem Weg in diese Sammelgarage geleitet werden. Die Anzahl Parkplätze sind stufengerecht zu bestimmen. Mehrfachnutzungen (Hotelgäste, Restaurant, Sportnutzungen) sind zu fördern.

Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.13 LANGSAMVERKEHR

Ausgangslage

Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu schaffen und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Ein wichtiger Faktor dazu ist das Schaffen und Erhalten von Rad- und Fusswegen. Der Veloverkehr wird wie der MIV über die Kloster- / Wydenstrasse und anschliessend über den Bänklialpweg erschlossen. Ein Wanderweg führt über die Bänklialp, welcher begleitet von einer Baumallee über das Gebiet «Obere Erlen» zum Bahnhof verläuft.

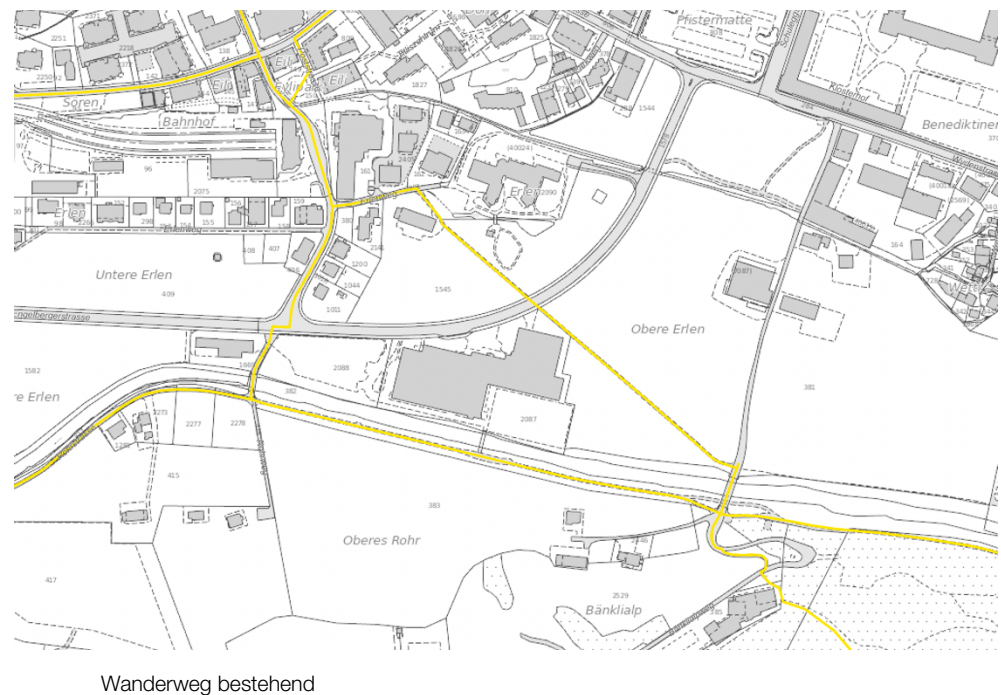


Abb. Karte Wander- und Verkehrswege Kanton Obwalden, 20.04.2023

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 3 Bst. c RPG

Beurteilung

Die Bänklialp ist für den Veloverkehr erschlossen und gut an das Fusswegnetz resp. an das Wanderwegnetz zum Sporting Park und Dorfkern angeschlossen. Weiter befinden sich Bike-Trails in der unmittelbarer Umgebung (siehe Abb. Kap. 1.4). Eine attraktive Anbindung des Hotel Restaurants Bänklialp an die umliegenden Sportnutzungen und das Dorf sowie die ÖV-Stationen ist auch zukünftig zu gewährleisten. Das Betrachtungsfeld fliesst weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein (o).

4.1.14 ÖFFENTLICHER VERKEHR

Ausgangslage

Der Bahnhof Engelberg liegt rund 10 Gehminuten von der Bänklialp entfernt. Weiter findet sich an der Wydenstrasse die Bushaltestelle «Engelberg, Kloster» und an der Engelbergstrasse die Bushaltestelle «Engelberg, Sporting Park», welche beide durch den Gratis-Ortsbus bedient werden.

Gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE liegt das Gebiet Bänklialp in der ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung.

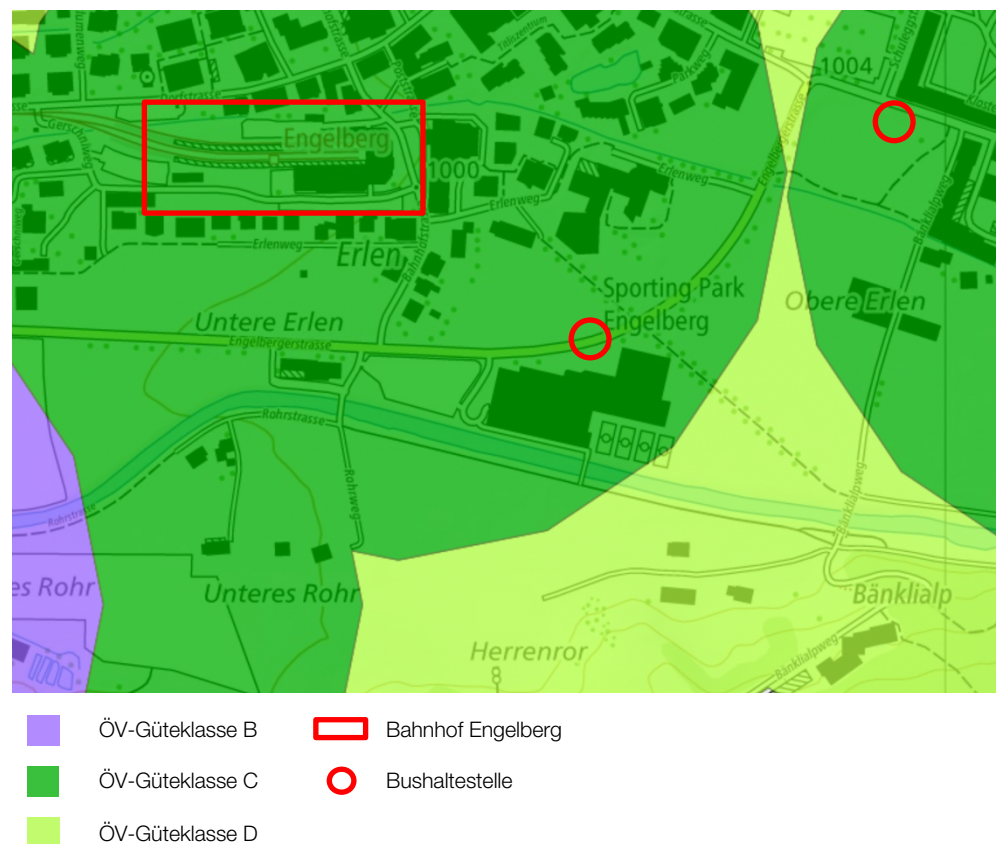


Abb. ÖV-Güteklassen gemäss maps.admin und ÖV-Haltestellen, 20.04.2023



Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG

Beurteilung

Entwicklungen sollen schwergewichtig an Orten geplant werden, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Das Gebiet Bänklialp kann mit dem öffentlichen Verkehr erreicht werden (Güteklasse D). Bahn- und Bushaltestellen liegen in Fussdistanz. Weiter bietet das Hotel Rest. Bänklialp einen Shuttelbus an, welcher die Gäste zur Titlisbahn führt. Durch die Projektentwicklung und damit zukünftig verbundenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die Auslastung der Verkehrsinfrastrukturen zunehmen wird. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.15 TOURISMUS

Ausgangslage

Der Tourismus in Engelberg ist für die Gemeinde und die Region ein wichtiger Wirtschaftszweig. In der Gemeinde Engelberg gibt es von insgesamt 31 Hotels zwei Hotels mit 4-Sterne (Jahr 2021), welche rund 15 % der Betten abdecken (vgl. Kap. 6.1).

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Im Rahmen der Projektentwicklung ist ein Hotel im 4-Sterne Bereich inkl. Restaurant geplant. Es besteht Bedarf nach zusätzlichen Betten in diesem Gästesegment. Durch die Projektentwicklung wird dieses Angebot gestärkt und der Tourismus in der Gemeinde wird gefördert. Das Betrachtungsfeld fliesst sehr positiv in die Interessenabwägung ein (++)

4.1.16 SPORTSCHULE

Ausgangslage

Die Sportschule befindet sich nördlich der Bänklialp.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Die Sportschule kann die neuen Räumlichkeiten, welche durch die Projektentwicklung erstellt werden, zukünftig mitnutzen (z. B. Kältekammer). Synergien können aufgrund der Nähe genutzt werden. Weiter wird Engelberg als Sportdestination gestärkt, was das positive Image der Sportschule verstärkt. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.17 ARBEITSPLÄTZE

Ausgangslage

Aktuell sind im Hotel Restaurant Bänklalp rund 30 Personen beschäftigt.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Durch die Projektentwicklung können die Arbeitsplätze erhalten sowie weitere geschaffen werden. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.18 SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

Ausgangslage

Die Bänklalp ist von diversen Sport- und Freizeitanlagen umgeben.

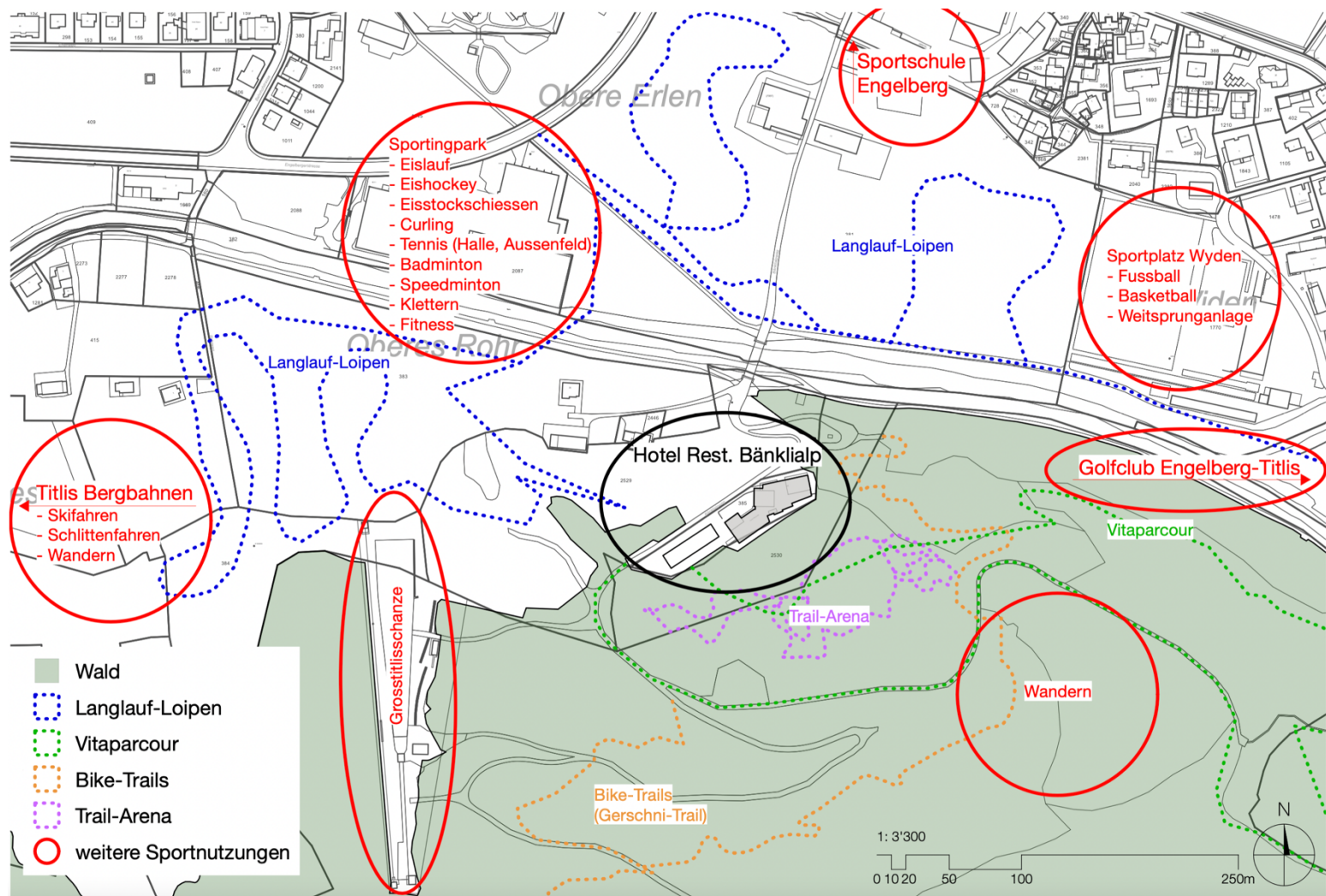


Abb. Sportnutzungen im nahen Umfeld des Hotel Restaurants Bänklalp (ZEITRAUM Planungen)



Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Die Sport- und Freizeitanlagen erfahren aufgrund der Projektentwicklung des Sporthotels eine höhere Zahl an Benutzenden, eine verbesserte Auslastung und höhere Wertschöpfung. Das Betrachtungsfeld fliesst sehr positiv in die Interessenabwägung ein (++).

4.1.19 STEUEREINNAHMEN

Ausgangslage

Das Hotel Restaurant Bänklialp bezahlt als Unternehmen Steuern.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Durch die Projektentwicklung wird das Unternehmen Hotel Restaurant Bänklialp aufrechterhalten und tendenziell wachsen. Die Steuereinnahmen für Gemeinde, Kanton und Bund bleiben erhalten resp. nehmen zu. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.20 BETRIEBSWIRTSCHAFT BÄNKLIALP

Ausgangslage

Das Hotel Restaurant Bänklialp ist sanierungsbedürftig.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Langfristig ist das Bestehen des Unternehmens Hotel Restaurant Bänklialp nur mit einer Weiterentwicklung der bestehenden Bauten wirtschaftlich (vgl. 2.1). Einen Leerstand ist aus ortsbaulicher Sicht und aufgrund der negativen Ausstrahlung für die Gemeinde zu vermeiden. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).



4.1.21 WERTSCHÖPFUNG

Ausgangslage

Das Unternehmen Hotel Restaurant Bänklialp trägt zur Volkswirtschaft in der Gemeinde bei und bringt Wertschöpfung in die Region.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{bis} RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Die Projektentwicklung erlaubt das Bestehen resp. Wachsen des Unternehmens Hotel Restaurant Bänklialp. Der Beitrag des Hotel Restaurants Bänklialp an die Wertschöpfung in der Region bleibt dadurch erhalten resp. wird erhöht. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.22 TREFFPUNKT BEVÖLKERUNG

Ausgangslage

Das soziale Leben und der gesellschaftliche Zusammenhalt gilt es zu fördern.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG
- Art. 1 Abs. 2 Bst. f RPG

Beurteilung

Die Bänklialp als Restaurant und Ort für Volks- und Ländlermusik ist für die Bevölkerung von Engelberg sowie kantonale und nationale bereits ein langjähriger Treffpunkt. Die Bänklialp ist u. a. auch ein Treffpunkt für lokale Vereine, KMU und Behörden, welche das Lokal nutzen als Treffpunkt bspw. für eine Generalversammlung, ein Feierabendbier etc. nutzen. Durch die Projektentwicklung bleibt dieser Treffpunkt erhalten und wird zukünftig auch ein Treffpunkt für sportinteressierte Personen. Das Betrachtungsfeld fliesst sehr positiv in die Interessenabwägung ein (++)

4.1.23 KULTUR

Ausgangslage

Das kulturelle Leben gilt es zu fördern.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG
- Art. 3 Abs. 4 RPG



Beurteilung

Die Bänklialp hat aufgrund der Geschichte und der Volks- und Ländlermusik eine kulturelle Bedeutung für die Bevölkerung und bildet einen identitätsstiftenden Ort. Durch die Projektentwicklung kann dies erhalten bleiben. Zum kulturellen Leben kann zukünftig auch bei Sportanlässen beigetragen werden. Das Betrachtungsfeld fliesst sehr positiv in die Interessenabwägung ein (++).

4.1.24 VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN

Ausgangslage

Günstige Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sind sicherzustellen.

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 3 Bst. d RPG

Beurteilung

Das Dienstleistungsangebot des Hotel Restaurants Bänklialp wird im Rahmen der Projektentwicklung erweitert. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.25 BAUTEN UND ANLAGEN IM ÖFF. INTERESSE

Ausgangslage

Für Bauten und Anlagen, welche im öffentlichen Interesse liegen, sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 4 RPG

Beurteilung

Die Bänklialp ist gemäss Bedarfsnachweis (vgl. Kap. 3) von kommunaler, kantonaler und nationaler Bedeutung und liegt demnach im öffentlichen Interesse. Der Standort inmitten von diversen Sportnutzungen an der Südflanke des Engelbergertals ist einmalig. Das Betrachtungsfeld fliesst positiv in die Interessenabwägung ein (+).

4.1.26 INTEGRATION

Ausgangslage

Die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt ist zu fördern.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. f RPG



Beurteilung

Das Interesse wird durch das Sporthotel unterstützt. Das Sporthotel trägt einen Teil zum Sport als Breitensport bei und ist auch für Sportevents ein wichtiges Element aus internationaler Perspektive. Auf nationaler Ebene trägt das Hotel Restaurant Bänklialp als Ort für Musik zur Integration und dem gesellschaftlichen Zusammenhalt bei. Das Betrachtungsfeld fliesst sehr positiv in die Interessenabwägung ein (++).

4.1.27 SEE- UND FLUSSUFER

Ausgangslage

Das See- und Flussufer ist freizuhalten und der öffentliche Zugang und Begehung soll erleichtert werden. Nördlich des Perimeters Bänklialp ist der Fluss Aawasser. Der Perimeter ist vom überlagernden Gewässerraum (s. Zonenplan Kap. 1.3) nicht betroffen.

Rechtliche Grundlage

- Art. 3 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Das Betrachtungsfeld ist für die Interessenabwägung nicht relevant.

4.1.28 VERSORGUNGSBASIS

Ausgangslage

Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern. Im Gebiet Bänklialp befinden sich gemäss GIS Kanton Obwalden (20.04.2023) keine Fruchtfolgeflächen.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. d RPG

Beurteilung

Die Versorgung ist in diesem Falle in Bezug auf die Interessensabwägung nicht relevant.

4.1.29 GESAMTVERTEIDIGUNG

Ausgangslage

Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. e RPG

Beurteilung

Dieses Interesse ist in Bezug auf die Interessensabwägung Projektentwicklung Bänklialp nicht relevant.



4.1.30 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Ausgangslage

Es gibt gemäss Zonenplan keine archäologischen Fundstellen im Gebiet Bänklialp.

Rechtliche Grundlage

- Art. 1 Abs. 2 Bst. c RPG

Beurteilung

Das Betrachtungsfeld ist für die Interessenabwägung nicht relevant.



4.2 GESAMTÜBERSICHT BEWERTUNG

Betrachtungsfelder	Beurteilung
Natürliche Lebensgrundlage	
Boden	-
Luft	-
Offene Gewässer	o
Grundwasser	o
Wald	+
Landschaft	o
Landwirtschaft	-
Ortsentwicklung	
Siedlungsentwicklung	-
Orts- und Landschaftsbild	+
Grünflächen und Bäume	o
Verkehr	
Verkehrsaufkommen	-
Parkierung	+
Langsamverkehr	o
Öffentlicher Verkehr	+
Wirtschaft	
Tourismus	++
Sportschule	+
Arbeitsplätze	+
Sport- und Freizeitanlagen	++
Steuereinnahmen	+
Betriebswirtschaft Bänklialp	+
Wertschöpfung	+
Gesellschaft	
Treffpunkt Bevölkerung	++
Kultur	++
Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen	+
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	+
Integration	++
Nicht relevant	
See- und Flusssufer	
Versorgungsbasis	
Gesamtverteidigung	
Archäologische Fundstellen	

Beurteilungsraster:

- ++ sehr positiv
- + positiv
- o weder positiv noch negativ
- negativ
- sehr negativ



4.3 SCHLUSSFOLGERUNG

Quantitative Beurteilung

	++	+	0	-	--
Anzahl Interessen	5	11	5	5	0

Qualitative Beurteilung

Natürliche Lebensgrundlage

Der Bereich natürliche Lebensgrundlage fließt gesamthaft negativ in die Interessenabwägung ein. Der negative Einfluss kann insbesondere durch ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden und somit auch dem Landwirtschaftsland minimiert werden.

Ortsentwicklung

Der Bereich Ortsentwicklung fließt gesamthaft weder positiv noch negativ in die Interessenabwägung ein. Zentral für eine positive Entwicklung ist, dass die Qualität der Bebauung in einem geeigneten Verfahren sichergestellt wird. Beispielsweise kann ein Architekturwettbewerb oder ein begleitetes Verfahren auf passender Stufe der Projektentwicklung durchgeführt werden.

Verkehr

Der Bereich Verkehr fließt gesamthaft leicht positiv in die Interessenabwägung ein. Im Rahmen des Projekts ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts bei der Projektentwicklung kann dem entgegenwirken.

Wirtschaft

Der Bereich Wirtschaft fließt gesamthaft positiv in die Interessenabwägung ein: Der Tourismus wird gestärkt, Synergien bezüglich Raumnutzungen können wahrgenommen werden, Arbeitsplätze bleiben erhalten resp. zusätzliche werden geschaffen, die bestehenden Infrastrukturen der Sport- und Freizeitanlagen erfahren eine bessere Auslastung, es ist von erhöhten Steuereinnahmen auszugehen, das Unternehmen Hotel Restaurant Bänklalp kann weiterhin bestehen bleiben und es kann Wertschöpfung in der Region erwirtschaftet werden.



Gesellschaft

Der Bereich Gesellschaft fließt sehr positiv in die Interessenabwägung ein. Die Projektentwicklung trägt zur Kultur im Sport- sowie Musikbereich bei, bildet einen Treffpunkt für die Bevölkerung und unterstützt somit die Integration von verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Weiter wird das Dienstleistungsangebot des Hotel Restaurants Bänklialp für die Bevölkerung im Rahmen der Projektentwicklung erweitert. Der Standort für ein Sporthotel ist aufgrund des Umfeldes optimal.

Fazit

Es bestehen keine grundsätzlichen Interessenskonflikte. Gesamthaft zeigt die Interessenabwägung, dass die Projektentwicklung positive Auswirkungen hat. Entsprechende Massnahmen wie ein Mobilitätskonzept und qualitätssichernde Verfahren im Rahmen der Projektausarbeitung können zusätzlich unterstützend wirken.



5. WEITERE SCHRITTE

Im Rahmen der Projektentwicklung sind die folgenden Schritte angedacht. Die Bevölkerung wird dabei im gesamten Verfahren mit geeigneten Kommunikationsmitteln sowie zu passenden Zeitpunkten informiert und erhält gegebenenfalls die Möglichkeit zur Mitwirkung.

5.1 ANPASSUNG KANT. RICHTPLAN

In einem ersten Schritt wird der kantonale Richtplan angepasst. Ziel ist es, dass das Objekt Bänklialp / Sprungschanzen (Nr. F5.11) den Koordinationsstand Festsetzung erreicht.

5.2 RICHTPROJEKT

Nach Erfolgen der räumlichen Abstimmung auf Stufe Richtplan wird das Erarbeiten eines Richtprojekts beabsichtigt. Dies wird im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Wettbewerb, begleitetes Verfahren) erarbeitet. Dies ermöglicht u. a. einen frühen Einbezug von Gemeindevertretenden, Fachpersonen und Umweltorganisationen / Verbände.

5.3 ANPASSUNG NUTZUNGSPLANUNG

Basierend auf dem Richtprojekt wird die Anpassung des Zonenplans angegangen. Raumplanerisch soll mit einer Spezialzone (gemäss Art. 18 RPG) die zukünftige Entwicklung des Hotels Restaurants Bänklialp gesichert werden. Die Spezialzone erlaubt es, das Richtprojekt massgeschneidert festzulegen.



6. ANHANG

6.1 HOTELANGEBOT ENGELBERG

Die folgende Auflistung zeigt die Anzahl Hotels in Engelberg im Jahre 2021 und die Anzahl Zimmer, Betten und die Sterne.

2021				
Hotel	Anz Zimmer	Anz Betten	Sterne	Kategorie
1 Alpenclub	8	16	3+	3
2 Angels Lodge			3	3
3 Bänklialp	30	59	3	3
4 Bellevue	73	157	3+	1
5 Belmont	22	44	3	4
Berghotel				
6 Trübsee	37	89		2
7 Cathrin	25	48	3	4
8 Central	38	71		2
9 Crystal	27	51	3	4
10 Edelweiss			3	2
11 Eienwäldli	20	40	3+	3
12 Engelberg	20	37	3	4
Gerschnialp				
13 Ritz	15	35		4
14 H+ Hotel	128	256	4	1
15 Hahnenblick	12	24	3	3
16 Haldengüetli	4	8		4
17 Villa 100	9	18		4
18 Hoheneck	47	95		2
19 Hostatt	12	26	3	4
20 Iglu Dorf				3
Kempinski				
21 Hotel	129	258	5	1
22 Ristis Berglodge	7	41		4
23 Schweizerhof	38	72	3	2
24 Skilodge	39	92		2
25 Sonnwendhof	28	56	3	4
26 Spannort			3	3
27 Spannort INN	19	50		4
St. Jakob (inkl.				
28 Espan)	36	206	3	4
29 St. Josefshaus	48	80		2
30 Terrace	170	368	3	2
31 Waldegg	60	116	4	1



6.2 STELLUNGNAHME STANDORTPROMOTION KT. OW



ZEITRAUM Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern

Sarnen, 8. Mai 2023

Stellungnahme

ANPASSUNG KANTONALER RICHTPLAN HOTEL RESTAURANT BÄNKLIALP, Engelberg

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns im Rahmen der vorgesehenen Richtplan-Anpassung Liegenschaft Bänklialp, Engelberg, um eine Stellungnahme gebeten. Die Standort Promotion in Obwalden fördert die Ansiedlung von juristischen und natürlichen Personen im Kanton und betreibt Standortmarketing für Obwalden. Die Standortqualität wird nicht zuletzt auch durch ein breites gastronomisches Angebot definiert.

Der Tourismus im Kanton Obwalden, aber insbesondere in der Gemeinde Engelberg, ist ein wichtiger Pfeiler der Wirtschaft. Die Destination Engelberg hat sich sehr erfolgreich entwickelt. Mit der Eröffnung des ersten 5 Sterne-Hotels im Jahr 2021 konnte Engelberg das touristische Spektrum zudem im wertschöpfungsintensiven Segment ideal erweitern. Die Bergbahnen Titlis, wohlgerneht eine der erfolgreichsten Bergbahnen der Schweiz, investieren mit ihrem Grossprojekt Titlis 3020 wegweisend in ein künftiges attraktives Angebot für die Besucher aus der Schweiz, aber auch aus allen Teilen der Welt. Engelberg geniesst einen hervorragenden Ruf mit seinen Skigebieten und ist auch bei internationalen Gästen äusserst beliebt. Im Weiteren hat die Sportmittelschule Engelberg mit ihren unzähligen erfolgreichen Athleten diesen Ruf weiter gefestigt. Die einzigartigen Erfolge von Marco Odermatt, welcher diesen Winter nebst dem Gesamtsieg im alpinen Skiweltcup auch noch zwei Weltmeistertitel in die Zentralschweiz brachte, festigen diesen Ruf zusätzlich. Nebst dem Skisport sind aber auch viele weitere Sportarten in Engelberg zu Hause und tief verankert. Sei es der Golfsport mit seinem alpinen 18-Loch Platz, der Flugsport mit dem Gleitschirmmekka Brunni, das Eishockey mit regem Trainingsbetrieb, aber auch Breitensportarten wie Mountainbiking oder Trailrunning.

Beim Hotel Bänklialp handelt es sich um einen Hotelbetrieb mit langer Tradition. Die Anknüpfung an diese Geschichte kann für die neue Ausrichtung als Sporthotel in unmittelbarer Nachbarschaft zu den wichtigsten Sportstätten eine grosse Chance bedeuten. Hotelbetriebe sorgen für Übernachtungen im Ort und entlasten die Verkehrsströme. Sie sind eine wichtige Ergänzung zum Tagestourismus.

Standort Promotion in Obwalden
Dorfplatz 1, 6060 Sarnen

+41 41 660 90 66
www.iow.ch | info@iow.ch



Hotels und Restaurants sind jedoch nicht nur von touristischem Nutzen. Sie sind auch ein wichtiger Pfeiler zur Aufwertung des Lebensraums und für die Qualität des Dorfes. Die Engelberger profitieren von der gastronomischen Vielfalt und touristischen Infrastruktur. Dazu gehört, dass Häuser über alle Sterneklassen attraktive Angebote bieten und sich mit Einzigartigkeit differenzieren, so wie es das Konzept im vorliegenden Fall vorsieht. Wichtig ist insbesondere auch, dass der Betrieb lebt, was auch für das Erscheinungsbild des ganzen Orts wichtig ist. Dies ist durch die prominente Lage in unmittelbarer Nähe zur Weltcup Sprungschanze besonders zu beachten.

Die Sicherung des Weiterbetriebs des Hotels Bänklialp leistet einen wichtigen Beitrag zur Standortqualität von Engelberg. Aus diesem Grund begrüsst die Standort Promotion in Obwalden die Entwicklung und Neuausrichtung des Hotels Bänklialp. Dem Projekt ist viel Erfolg und künftiger reger Zuspruch der Gäste zu wünschen!

Freundliche Grüsse

Standort Promotion in Obwalden

Felix Fischbacher
Geschäftsführer

Standort Promotion in Obwalden
Dorfplatz 1, 6060 Sarnen

+41 41 660 90 66
www.iow.ch | info@iow.ch



6.3 STELLUNGNAHME ENGELBERG-TITLIS TOURISMUS AG



ZEITRAUM PLANUNGEN AG
Hirschmattstrasse 25
6005 Luzern

Engelberg, 9. Mai 2023

Stellungnahme zum Erläuterungsbericht Anpassung Kantonaler Richtplan Restaurant Bänklialp

Sehr geehrte Damen und Herren

Engelberg-Titlis Tourismus AG ist die Vermarktungsorganisation der Tourismusdestination Engelberg-Titlis und Dreh- und Angelpunkt für alle touristischen Belange und Entwicklung im Ort.

Als Mehrheitsaktionärin der Engelberg-Titlis Veranstaltungs GmbH sind wir dabei auch für die Weiterentwicklung des Skispringens und weiteren Events verantwortlich.

In dieser Rolle wurden wir um eine Stellungnahme zum Erläuterungsbericht gebeten, dem wir gerne nachkommen.

Bedeutung der Hotellerie für den Tourismus in Engelberg

Engelberg-Titlis Tourismus AG hat den Auftrag einen nachhaltigen, wertschöpfenden Mehrtagestourismus zu generieren. Eine starke, innovative Hotellerie welche sich ständig an die Bedürfnisse anpasst und entsprechende Investitionen tätigen kann, ist dabei eine unabdingbare Voraussetzung für diese Zielerreichung. Die heutige Qualität der Hotellerie in Engelberg wird dabei sehr divers beurteilt. Neben einigen Betrieben welche sich am Markt sehr gut etabliert haben und Impulse für die Destination setzen können (insbesondere das neu eröffnete Kempinski-Palace), haben wir auch Betriebe, bei welchen in den letzten Jahren oder Jahrzehnten eher ein Investitionsstau zu beobachten war. Insgesamt wird in der internen Sicht die Attraktivität der Hotellerie in Engelberg-Titlis im Vergleich zu unseren Benchmark Destinationen eher als unterdurchschnittlich beurteilt. Um so wichtiger ist es für die Destination, dass diejenigen Betriebe, welche investieren wollen und können die entsprechenden Rahmenbedingungen erhalten.



ENGELBERG-TITLIS TOURISMUS AG
KLOSTERSTRASSE 3 | CH-6390 ENGELBERG | SWITZERLAND
TELEFON +41 41 639 77 77 | WELCOME@ENGELBERG.CH
WWW.ENGELBERG.CH



Bedeutung einer Entwicklung des Hotels Bänklialp für die Destination

Die Bänklialp gehört schon seit vielen Jahren zu den Sorgenkindern, welche sich nicht weiterentwickeln konnten. Die Infrastruktur ist veraltet und nicht mehr marktkonform, durch die verschiedenen Wechsel im Management war operativ keine konstante Positionierung oder Strategie zu erkennen. Eine Weiterführung als Hotel mit der heutigen baulichen Substanz entspricht nicht mehr den Anforderungen des Marktes und hat einen negativen Einfluss auf das Image der Destination. Mit Reklamationen zur Bausubstanz wurden wir dies bezüglich schon konfrontiert. Eine Schliessung als Hotel und Umnutzung des Gebäudes wäre für die Destination ein sehr grosser Verlust bzw. eine Vernichtung eines Potentials und einen Schritt nach vorne zu entwickeln.

Bedeutung des Standorts als Sporthotels für die Destination

Die Destination treibt zurzeit 4 Projekte voran, für welche das Projekt sehr bedeutend sein können.

- Weiterentwicklung Skispringen: Sowohl die Einwohnergemeinde wie auch Engelberg-Titlis Tourismus möchten den jährlichen Skisprung Weltcup als Grossanlass weiterentwickeln und investieren zur Zeit stark in die organisatorische und strukturelle Weiterentwicklung des Anlasses. Ab Dez. 2023 werden voraussichtlich neben den Herren auch erstmals die Damein in Engelberg springen – was dem Anlass eine neue Dimension und Bedeutung gibt.
- Bereits in der Destinationsstrategie 2017 wurde entschieden, Engelberg als Bike Destination weiterzuentwickeln. Die im Jahr 2022 eröffnete Trailarena direkt hinter der Bänklialp bildet dabei einen ersten Meilenstein in dieser Strategieumsetzung. Zudem findet dieses Jahr erstmals der Grossanlass ÖKK Bike Revolution statt, ein Moutnainbikewettkampf mit Weltelite, welcher die Infrastruktur der Trailarena und das Gelände rund um die Bänklialp nutzt. Die Trailarena und der Sportingpark werden auch in Zukunft der Kern der Engelberger Bike Infrastruktur bilden und die Bänklialp räumlich integrieren.
- In derselben Strategie wurde auch der Ausbau des Langlaufangebotes beschlossen. Die Obere Erle bildet dabei den Start- und Informationspunkt des Langlaufangebotes und befindet sich direkt vor der Haustüre der Bänklialp.
- Die Destination wird sich in einer nächsten Planungsphase mit dem Ausbau des Schanzenareals für Sommer und Winternutzung beschäftigen. Hier bestehen erste Ideen und Visionen welche Zeitnahe angegangen werden.



ENGELBERG-TITLIS TOURISMUS AG
KLOSTERSTRASSE 3 | CH-6390 ENGELBERG | SWITZERLAND
TELEFON +41 41 639 77 77 | WELCOME@ENGELBERG.CH
WWW.ENGELBERG.CH



Die Bänklialp steht bei diesen Projekten im Mittelpunkt und könnte hier als Sporthotel mit diesem Standort zu einem Dreh- und Angelpunkt entwickelt werden, welcher mit allen 4 Projekten ideale Synergien entwickeln würde und für die weitere Entwicklung und Positionierung der Destination Engelberg-Titlis von unschätzbarem Wert wäre.

Aus touristischer Sicht können wir die aufgeführte Begründung für die Anpassung des Kantonalen Richtplans daher in allen Punkten unterstützen und würden uns ausserordentlich freuen, wenn die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um aus diesem Sorgenkind ein neu entwickeltes Highlight für Engelberg zu entwickeln.

Andres Lietha

Direktor / CEO Engelberg-Titlis Tourismus AG



ENGELBERG-TITLIS TOURISMUS AG
KLOSTERSTRASSE 3 | CH-6390 ENGELBERG | SWITZERLAND
TELEFON +41 41 639 77 77 | WELCOME@ENGELBERG.CH
WWW.ENGELBERG.CH



6.4 STELLUNGNAHME NORDIC KOMMISSION



Zeitraum Planungen AG
Hirschmattstrasse 25
6003 Luzern

Engelberg, 6. Juni 2023

STELLUNGNAHME PROJEKT WEITERENTWICKLUNG HOTEL RESTAURANT BÄNKLIALP

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der beabsichtigten Richtplananpassung für die Weiterentwicklung des Hotel Restaurants Bänklialp in Engelberg wurde die Kommission Nordic um eine Stellungnahme gebeten. Die Kommission Nordic hat einen Leistungsauftrag der Gemeinde Engelberg.

Engelberg ist eine touristische Schwerpunktgemeinde im Kanton Obwalden, in welcher die Entwicklung ganzheitlich und qualitativ hochwertig ausgestaltet wird. Für die Tourismusdestination Engelberg ist ein attraktives Langlaufloipennetz von grosser Bedeutung. Aus touristischer Sicht als auch im Breiten- und Leistungssport, beispielsweise durch die Sportmittelschule, ist im Bereich Nordic ein erhebliches Potential in der Gemeinde Engelberg auszumachen. Um dieses Potential zu stärken, wurde im Rahmen der 2017 erarbeiteten Strategie zur Weiterentwicklung des Tourismus in der Gemeinde unter anderem die Sportart Langlauf als strategischer Schwerpunkt definiert und der Ausbau des Langlaufangebotes beschlossen.

Aufgabe der Kommission Nordic ist es, die Beibehaltung und die Weiterentwicklung der Infrastruktur des Langlauf- und Biathlonsports zu sichern. Sie setzt sich für die Erhaltung sowie den Ausbau eines qualitativen und quantitativen Loipennetzes ein. Durch die Bereitstellung eines attraktiven Langlaufangebotes will die Nordic Kommission vor allem Wertschöpfung in der Gemeinde generieren und Engelberg als Langlaufdestination bekannter machen.

Die Langlaufloipe führt direkt am Hotel Restaurant Bänklialp vorbei. Teile der Loipe liegen auf der Liegenschaft. Als Sporthotel kann das Hotel Restaurant Bänklialp zur Attraktivität des Langlaufsports in der Gemeinde positiv beitragen. In unmittelbarer Nähe zur Loipe können Verpflegung- und Übernachtungsmöglichkeiten, weitere Räumlichkeiten wie beispielsweise Umkleide und Duschen sowie ergänzende Angebote wie beispielsweise ein Wellnessbereich für Sportbegeisterte bereitgestellt werden.

NORDIC-KOMMISSION ENGELBERG
c/o Schweizerische Sportmittelschule Engelberg
Wydenstrasse 10, 6390 Engelberg
Tel. 041 639 63 24



Aus diesen Gründen unterstützt die Nordic Kommission das Schaffen von geeigneten Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Sporthotels der Bänklialp.

Bei Fragen oder für Auskünfte stehen wir Ihnen dazu gerne zur Verfügung.

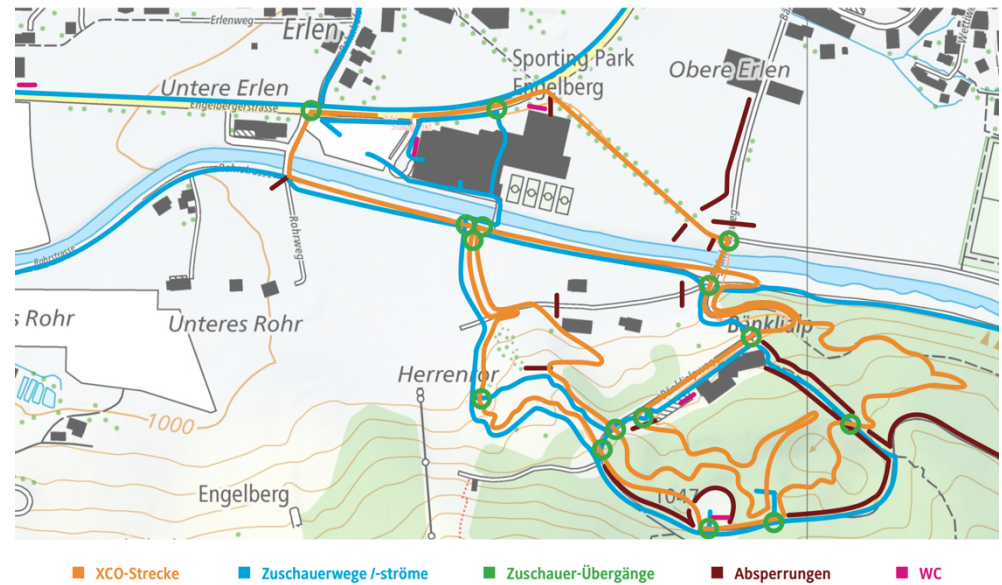
Freundliche Grüsse
Nordic Kommission

Eskiil Läubli
Co-Präsident

Roger Bütler
Co-Präsident

6.5 ÖKK BIKE REVOLUTION

Lageplan



Impressionen Veranstaltung 2023





6.6 SCHREIBEN KT. OW VOM 2.10.2012



Kanton
Obwalden

Volkswirtschaftsdepartement VD
Amt für Landwirtschaft und Umwelt ALU

CH-6061 Sarnen, Postfach 1264, ALU

Einschreiben

Frau
lic. iur. Simone Hess Nielsen
Rechtsanwältin und Notarin
Kernserstrasse 17
6060 Sarnen

Sachbearbeiter: Lauro Falconi-Bürgi
Sarnen, 2. Oktober 2012

BR-Entscheid 28/2012

Entscheid betr. Zerstückelung nach BGG von 9 854 m² ab dem Grundstück Nr. 14, Gerschniwald, GB Engelberg und betr. Zerstückelung von 25 702 m² ab dem Grundstück Nr. 384, Herrenrohr, GB Engelberg sowie Geltungsbereich nach BGG der neuen Grundstücke Nrn. 2530 und 2529, GB Engelberg

Sachverhalt:

Namens und im Auftrag des Benediktinerklosters Engelberg, Postfach, 6390 Engelberg ersucht Rechtsanwältin Simone Hess das Amt für Landwirtschaft und Umwelt, die Zerstückelung von 9 854 m² ab dem Grundstück Nr. 14, Gerschniwald, GB Engelberg und von 25 702 m² ab dem Grundstück Nr. 384, Herrenrohr, GB Engelberg zu bewilligen. Gleichzeitig sei festzustellen, dass die neuen Grundstücke Nrn. 2530 und 2529 dem Geltungsbereich des BGG nicht unterstellt seien.

Das Benediktinerkloster Engelberg ist Eigentümer der Grundstücke Nr. 14, Gerschniwald und Nr. 384, Herrenrohr. Die Fläche des Grundstücks Nr. 14, Gerschniwald, beträgt 582 963 m², davon beträgt die Landwirtschaftliche Nutzfläche 8 200 m² und die Waldfläche 563 791 m². Der Rest der Parzelle besteht aus Hofraum und Erschliessung.

Die Fläche des Grundstücks Nr. 384, Herrenrohr beträgt 37 958 m², davon beträgt die Landwirtschaftliche Nutzfläche 30 600 m² und die Waldfläche 5 751 m². Der Rest der Parzelle besteht aus Hofraum, Erschliessung und weitere.

Das Benediktinerkloster Engelberg ist zudem Eigentümer des Grundstücks Nr. 385, Bänklialp, GB Engelberg. Auf dem Grundstück steht die Hotelanlage Bänklialp. Die Hotelanlage sollte erneuert und erweitert werden, um eine finanzielle Rentabilität zu ermöglichen. Das Kloster Engelberg sieht sich nicht im Stande die Investitionen vorzunehmen und möchte die Hotelanlage an die Engelberg Industrial Group AG, mit Sitz in Engelberg, veräussern. Um das beabsichtigte Projekt realisieren zu können, ist die Käuferin angewiesen, zusätzlich zum Grundstück Nr. 385, Bänklialp, ab dem Grundstück Nr. 14, Gerschniwald eine Fläche von 9 854 m² und ab dem Grundstück Nr. 384, Herrenrohr, eine

Amt für Landwirtschaft und Umwelt ALU
St. Antonstrasse 4, 6060 Sarnen
Postadresse: Postfach 1264, 6061 Sarnen
Tel. 041 660 64 51, Fax 041 660 11 49
lauro.falconi@ow.ch
www.ow.ch

Fläche von 25 702 m² (gemäss Mutation Nr. 2621, Variante 5) erwerben zu können. Die Fläche von 9 854 m² des Grundstücks Nr. 14, Gerschniwald, ist bewaldet. Die Fläche von 25 702 m² des Grundstücks Nr. 384, Herrenrohr, ist zum Teil bewaldet und zum anderen Teil wird sie landwirtschaftlich genutzt. Der grösste Teil dieser Fläche soll gemäss Aussagen der Käuferschaft für die Erweiterung der Hotelanlage, für die Nebengebäude (z.B. Tiefgarage) und für die Verschiebung der Erschliessung des Gerschniwalds gebraucht werden. Die bestehende Strasse verläuft unmittelbar vor der Hotelanlage. Ein weiterer Teil der Fläche wird aufgeforstet, um dem Wald zu ersetzen, welcher der Erweiterung der Hotelanlage im bestehenden Wald weichen musste.

Zurzeit befindet sich die Hotelanlage ausserhalb der Bauzone. Für die Realisierung des Projekts ist die Umzonung der Hotelanlage Bänklalp und der Umgebung in die Bauzone unumgänglich. Mit Schreiben vom 19. September 2012 hat der Einwohnergemeinderat Engelberg dem Volkswirtschaftsdepartement mitgeteilt, dass ein öffentliches Interesse am Weiterbestand und an einer Erweiterung des Hotel-Restaurants Bänklalp besteht, da die Hotelanlage für den Tourismus und für die einheimische Volkswirtschaft sehr wichtig ist. Der Einwohnergemeinderat wird im Zusammenhang mit einem Umzonungsgesuch prüfen, welche Art der Bauzone für das Gebiet Bänklalp eine Basis für eine längerfristige Entwicklung bieten kann. Eventuell wird eine Sondernutzungszone (Bauzone) ausgeschrieben.

Zwischen den kantonalen Amtsstellen, der Eigentümer, Vertreter der Käuferin und der Einwohnergemeinde Engelberg haben mehrere Sitzungen stattgefunden.

Erwägungen:

1. Gemäss grundbuchlichem Eigentümerregister besitzt das Benediktinerkloster Engelberg unter anderem die Grundstücke Nrn. 14 und 384, GB Engelberg zu Eigentum. Mit 0.82 ha, bzw. 3.06 ha Wiesland bilden die Grundstücke kein landwirtschaftliches Gewerbe und gehören zu keinem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG (SR 211.412.11) und Art. 1 der Ausführungsbestimmungen zum bürgerlichen Boden- und Pachtrecht (GDB 925.111).
2. Gemäss gültigem Zonenplan der Einwohnergemeinde Engelberg liegt die zur Abparzellierung vorgesehene Fläche von 25 702 m² ab dem Grundstück Nr. 384, Herrenrohr ausserhalb der Bauzone. Jedoch ist gemäss Schreiben des Einwohnergemeinderates Engelberg vom 19. September 2012 vorgesehen, das Gebiet Bänklalp einer Bauzone zuzuführen. Auf der abzuparzellierenden Fläche stehen weder landwirtschaftliche Betriebsgebäude noch Anlagen.
3. Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Grundstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Art. 58 Abs. 2 BGG). Da die Grundstücke Nrn. 14 und 384, GB Engelberg kein Gewerbe bilden, verstösst die Abparzellierung von 9 854 m² bzw. 25 702 m² nicht gegen das Zerstückelungsverbot. Die Abtrennung dieser Flächen und die Eintragung der neuen Grundstücke Nrn. 2530 und 2529 ins Grundbuch sind bewilligungsfrei.
4. Das bürgerliche Bodenrecht gilt für landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGG). Dies trifft im Fall des neuen Waldgrundstückes Nr. A nicht zu, indem keine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück stattfindet. Das neue Grundstück Nr. A untersteht deshalb dem Geltungsbereich des BGG nicht.
5. Das neue Grundstück Nr. B soll zum grössten Teil für die Erweiterung der Hotelanlage Bänklalp genutzt werden, was die Umzonung dieses Teils in eine Bauzone voraussetzt. Der Einwohnergemeinderat hat mit Schreiben vom 19. September 2012 die Absicht, diese Fläche umzuzonen, Kund getan. Der restliche Teil wird entweder für die Verschiebung der Erschliessung des



Gerschniwaldes oder für die Aufforstung benötigt. Auf dem Grundstück wird demnach keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden. Das neue Grundstück wird dadurch dem Geltungsbereich des BGGB nicht mehr unterstehen. Die Entlassung des neuen Grundstücks Nr. 2529 kann gestützt auf das Schreiben des Einwohnergemeinderates bereits jetzt bewilligt werden mit der Auflage, dass das Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab Eintragung desselben ins Grundbuch einer Bauzone oder einer anderen Nutzung als der landwirtschaftlichen zugefügt wird.

6. Trifft dies bis Ende Jahr 2014 nicht zu, verpflichtet sich die Käuferin und der jetzige Eigentümer, das Grundstück Nr. 2529 entweder zurückzukaufen oder weiter nach den Vorschriften des BGGB zu veräussern. Das Grundstück untersteht in diesem Fall wieder dem Geltungsbereich des BGGB.
7. Wird nur ein Teil des neuen Grundstücks Nr. 2529 einer Bauzone oder einer anderen Nutzung als der landwirtschaftlichen zugefügt, muss die Käuferin die Teile des Grundstücks, die noch landwirtschaftlich genutzt werden, abparzellieren und dem heutigen Eigentümer zurückveräussern oder weiter nach den Vorschriften des BGGB veräussern. Der Rückkauf durch den heutigen Eigentümer kann bewilligungsfrei ins Grundbuch eingetragen werden.
8. Kauft der jetzige Eigentümer die Fläche des Grundstücks, die noch landwirtschaftlich genutzt wird, nicht zurück und liegt trotz öffentlicher Ausschreibung zu einem nicht übersetzten Preis kein Angebot eines Selbstbewirtschafters vor, so kann die Käuferin diese Fläche behalten.
9. Der jetzige Eigentümer und die neue Eigentümerin sowie der Einwohnergemeinderat Engelberg sorgen für die Einhaltung der Auflage oder der Folgen bei der Nichteinhaltung.
10. Die Bewilligung des Gesuches mit Auflage und die Folgen der Nichteinhaltung wurde dem Eigentümer und der Käuferin mündlich mitgeteilt. Dennoch klärt die gesuchstellende Rechtsanwältin die Parteien nochmals auf. Der Entscheid wird zudem dem Einwohnergemeinderat Engelberg zugestellt.
11. Nach Art. 2 des Allgemeinen Gebührengesetzes (AGG; GDB 643.1) werden für die Inanspruchnahme von Amtshandlungen Verwaltungsgebühren erhoben. Aufgrund des Gebührenrahmens (Art. 1 Abs. 1 Bst. b Verordnung zum Allgemeinen Gebührengesetz, V AGG; GDB 643.11) sowie der Bemessungskriterien von Art. 9 AGG wird die Gebühr auf Fr. 1 000.– festgelegt.

Beschluss:

1. Die Abparzellierung von 9 854 m² ab dem Grundstück Nr. 14, Gerschniwald, GB Engelberg und von 25 702 m² ab dem Grundstück Nr. 384, Herrenrohr, GB Engelberg verstossen nicht gegen das Zerstückelungsverbot. Die Abtrennung dieser Flächen und die Eintragung der neuen Grundstücke Nrn. 2530 und 2529 ins Grundbuch sind bewilligungsfrei.
2. Feststellung: Das neue Grundstück Nr. 2530, GB Engelberg untersteht dem Geltungsbereich des BGGB nicht.
3. Die Entlassung des neuen Grundstücks Nr. 2529 wird im Sinne der Erwägung 5 mit der Auflage bewilligt, dass das Grundstück bis Ende Jahr 2014 einer Bauzone oder einer anderen Nutzung als der landwirtschaftlichen zugefügt wird. Trifft dies innerhalb der Frist von zwei Jahren nicht zu, ist gemäss den Erwägungen 6 bis 8 vorzugehen.



4. Der jetzige Eigentümer und die neue Eigentümerin sowie Einwohnergemeinderat Kerns sorgen für die Einhaltung der Auflage oder der Folgen bei der Nichteinhaltung der Auflage.
5. Anmeldung an die Abteilung Grundbuch und Vermessung betreffend die neuen Grundstücke Nrn. 2530 und 2529, GB Engelberg:
Nach erfolgter Abparzellierung ist im Grundbuch auf Kosten des Grundeigentümers gemäss Art. 86 Abs. 1 Bst. b BGGB folgende Anmerkung einzutragen:
Dem BGGB nicht unterstellt.
6. Das Amt für Landwirtschaft und Umwelt behält sich das Recht vor, bei Nichteinhaltung der Auflage im Sinne der Erwägung 5 die Anmerkung auf dem neuen Grundstück Nr. 2529 wieder zu löschen.
7. Die Gebühr beträgt Fr. 1 000.-.

Rechtsmittelbelehrung

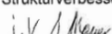
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht werden (Art. 88 Abs. 1 BGGB und Art. 3 Abs. 1 Bst. p des kantonalen Landwirtschaftsgesetz (GDB 921.1)).

Amt für Landwirtschaft und Umwelt


Bruno Abächerli
Amtsleiter

Versand - 2. OKT. 2012

Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Strukturverbesserungen und Bodenrecht


Lauro Falconi-Bürgi
Leiter

Kopie zur Kenntnis an:

Einwohnergemeinderat Engelberg, Dorfstrasse 1, Postfach 158, 6391 Engelberg
Volkswirtschaftsdepartement (Aufsichtsbehörde)
Grundbuch Engelberg, Engelberg



6.7 SCHREIBEN KT. OW VOM 6.9.2019

eingegangen: 06.09.2019 | verarbeitet: 06.09.2019
Federführung: Bereich Bauamt

Axioma: 16791 1/13



Kanton
Obwalden
Eingegangen
- 6. Sep. 2019

Bau- und Raumentwicklungsdepartement BRD

Geschäft	16791	Datum	6.9.19
Original an:	Abt. R+I		
Kopie an:	GF (R)		
Kopie an:			
Kopie an:			
Kopie an:			

SCH-6061 Sarnen, Postfach 1163, BRD

Einwohnergemeinderat Engelberg
Gemeindekanzlei
Dorfstrasse 1
6391 Engelberg

Sarnen, 6. September 2019

Ortsplanung Engelberg, Zonenplanänderung Bänklialp mit Ergänzung des Baureglements; Vorprüfungsbericht

Sehr geehrter Herr Talamann,
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 30. April 2019 sind beim Bau- und Raumentwicklungsdepartement die Unterlagen für die Zonenplanänderung Bänklialp zur Vorprüfung eingegangen. Gestützt auf die Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen erstatten wir Ihnen den folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

1.1 Inhalt und Zweck der vorgesehenen Änderungen

Die Virimmo AG, Eigentümerin des Hotel-Restaurant Bänklialp, hat die Absicht das Gebäude zu sanieren sowie durch einen Erweiterungsbau zu ergänzen. Das bestehende Gebäude soll als 3-Sterne Haus positioniert werden, die Gastronomie soll erhalten bleiben. Im Ergänzungsbau ist ein Hotel mit 68 Zimmern und 9 Junior Suiten in der 4-Sterne superior Kategorie vorgesehen. Im Weiteren sollen 10 Serviced-Apartements das Angebot ergänzen. Die Vision sieht vor, die Bänklialp als Sporthotel auszuliegen. Im Rahmen einer Vorabklärung aus dem Jahr 2018 (Gesuch Nr. 2017-0123) wurde die Möglichkeit eines Umbaus des bestehenden Gebäudekomplexes in der Landwirtschaftszone geprüft. Aus der kantonalen Gesamtstellungnahme geht hervor, dass eine Modernisierung, wie sie seitens der Eigentümerin beabsichtigt war, beim Standort Bänklialp nicht möglich wäre. Das Ergebnis der kantonalen Gesamtstellungnahme zum Projekt war, dass das erwünschte vollständige Hotelangebot ohne Anpassung des Zonenplans nicht realisiert werden könnte. Als mögliche Option wurde die Prüfung einer Spezialzone aufgezeigt. Der Standort Bänklialp steht im engen räumlichen und touristischen Zusammenhang mit dem Skispringen und dem Ski-Nordisch, ist ein fester Bestandteil des touristischen Angebots in Engelberg und auch über die Region hinaus bekannt.

1.2 Vorgaben auf kantonomer Ebene

Für die Beurteilung der Zonenplanänderungen gelten die Vorgaben des kantonalen Richtplans vom 15. März 2007 und die Berichte zu dessen Umsetzung. Die Spezialzone Bänklialp ist im kantonalen Richtplan 2019 (Stand Verabschiedung des Regierungsrats an den Kantonsrat) als Zwischenergebnis festgehalten. Eine Weiterentwicklung der Infrastruktur für touristische Beherbergung, Gastronomie und Freizeiteinrichtung ist vorgesehen. Mit der Verabschiedung des kantonalen Richtplans durch den Regierungsrat werden dessen Inhalte raumordnungspolitisch relevant. Die folgenden Richtplantexte im überarbeiteten kantonalen Richtplan 2019 sind für das Vorhaben massgebend:

Bau- und Raumentwicklungsdepartement BRD
Flüelstrasse 3, 6060 Sarnen
Postadresse: Postfach 1163, 6061 Sarnen
Tel. 041 666 62 83, Fax 041 660 95 77
brd@ow.ch
www.ow.ch

7/19.08.2019



- E1-1: Die Qualität der Landschaft im Kanton Obwalden wird erhalten und gezielt aufgewertet. Der Wert der Landschaft für die ortsansässige Bevölkerung wie auch für die Gäste in Bezug auf Wohnbefinden, räumliche Identifikation, Standortattraktivität, Naherholung und weitere Funktionen nimmt zu.
- E2-2: In Gebieten in der offenen Landschaft, in welchen aufgrund neuer Nutzungen in Bereich Tourismus und Erholung von einer Nutzungsintensivierung auszugehen ist, werden Landschaftskonzepte erarbeitet. Damit wird ein Ausgleich zugunsten von Natur und Landschaft geschaffen.
- F1-1: Der Obwaldner Tourismus zeichnet sich durch eine marktgerechte Infrastruktur, eine auf die touristischen Bedürfnisse der Gäste ausgerichtete Transportkette im ÖV und eine enge Kooperation unter den einzelnen Leistungsträgern aus. Die Gesamtheit der Massnahmen trägt zu einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit und einer erhöhten Standortattraktivität bei.
- F2-1: Die touristischen Intensivgebiete bilden die Grundlagen für einen wertschöpfungsintensiven, auf eine grössere Gästezahl ausgerichteten Tourismus. Die Weiterentwicklung dieser Gebiete zielt auf eine höhere Angebotsqualität, eine verbesserte Auslastung der Infrastrukturen und eine Erhöhung der regionalen Wertschöpfung. Durch die laufende Weiterentwicklung und Optimierung der Angebote bleiben diese Gebiete langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig.
- F2-2 Touristische Infrastrukturanlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt konzentrieren sich auf die touristischen Intensivgebiete und den Siedlungsraum im Talboden. Touristische Bauten und Anlagen (Neu- und Ersatzbauten) werden unter Berücksichtigung des für den Tourismus wichtigen Orts- und Landschaftsbildes sowie der weiteren Auswirkungen auf Raum und Umwelt in die Landschaft eingeordnet (Standortwahl, Gestaltung der Bauten und der nötigen Anlagen).
- F5-3 Vorhaben für die touristische Beherbergung ausserhalb des Siedlungsgebietes erfordern in der Regel eine Festlegung im Richtplan. Betrifft das Vorhaben die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebs, sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:
 - keine neue oder kein wesentlicher Ausbau der strassenseitigen Erschliessung;
 - gesicherte strukturierte Bewirtschaftung gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung;
 - Sicherstellung einer qualitätssichernden Projektentwicklung;
- F5-11 Im Koordinationsstand "Zwischenergebnis" ist beim Objekt Bänklialp/Sprungsschanze eine Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes festgehalten. Die Bemerkungen sehen eine Umsetzung in der Ortsplanung über eine Spezialzone (Hotelzone o.a.) vor.

1.3 Vorgaben auf kommunaler Ebene

Als Ausgangslage gelten der Zonenplan Siedlung vom 6. Juli 2004 und die dazugehörigen Nutzungsbestimmungen des Baureglements, der Masterplan Engelberg vom 2. Mai 2007 sowie das Touristische Feinkonzept Engelberg-Wolfenschiessen vom 17. Juni 2015 / 22. Juni 2015.

2 Formelle Prüfung

2.1 Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden dem Amt für Raumentwicklung und Verkehr (ARV) am 30. Mai 2019 zur Vorprüfung eingereicht.

- Beschluss des Einwohnergemeinderats vom 24. April 2019;
- Gesuchschreiben der Virimmo AG vom 12. April 2019;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 24. April 2019;
- Anpassung Baureglement Spezialzone Bänklialp (Art. 29c) vom 24. April 2019;
- Zonenplanänderung Teilrevision Bänklialp, 1:500, vom 24. April 2019;
- Rodungsgesuch vom 28. Februar 2019;
- Plan Waldrodung, 1:1'000, vom 19. Februar 2019;



- Plan Waldrodung, 1:25'000, vom 28. Februar 2019;
- Bericht Anpassung Richtplan-Hotel Bänklialp, Hospitality Projects vom 23. Februar 2019;
- Volumenstudie vom 22. Februar 2019.

Im Raumplanungsbericht hat der Einwohnergemeinderat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) aufzuzeigen, wie mit der vorgesehenen Zonenplanänderung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes [RPG; SR 700]), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt werden.

Prüfergebnis:

- Der Planungsbericht und die beiden Änderungspläne enthalten die nötigen inhaltlichen Erläuterungen und Anpassungen, welche für die Prüfung durch den Kanton erforderlich sind.

Vorbehalt:

Anpassungsbedarf ergibt sich aufgrund der nachfolgenden inhaltlichen Prüfung.

2.2 Sanktionen verschärftes Bauzonenmoratorium

Der Kanton Obwalden unterliegt seit dem 1. Mai 2019 dem verschärften Bauzonenmoratorium des Bundes. Dieses Einzonungsverbot bleibt so lange bestehen, bis der Kanton seinen Richtplan an die Anforderungen von Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG angepasst hat und die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgt ist. Letzteres wird voraussichtlich im März 2020 der Fall sein.

Gilt in einem Kanton ein Einzonungsverbot nach Art. 38a Abs. 3 RPG, so hat er dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE nach Art. 46 Abs. 1 Bst. a der RPV vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) sämtliche Genehmigungsentscheide von Nutzungsplänen nach Art. 26 RPG zu eröffnen, welche die Ausscheidung von Bauzonen zum Gegenstand haben. Diese Pflicht bezieht sich auch auf die Festsetzung von den Bauzonen gleichgestellten Spezialzonen im Nichtsiedlungsgebiet, namentlich von solchen, mit denen grössere touristische Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Prüfergebnis:

- Bei der Ausscheidung der geplanten Zone "Bänklialp" handelt es sich - wie im Planungsbericht richtig festgehalten - um eine Spezialzone nach Art. 18 RPG.
- Unter den Einzonungsbegriff nach Art. 38a Abs. 3 RPG fällt auch die Festsetzung von Spezialzonen im Nichtsiedlungsgebiet, soweit in dieser Zone Baumöglichkeiten für nicht standortgebundene Nutzungen zulässig sind.

Vorbehalt:

Das ARV hat die vorliegende Zonenplanänderung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Bundesamt für Raumentwicklung zur Prüfung zu unterbreiten, sofern bis zu diesem Zeitpunkt noch kein durch den Bundesrat genehmigter revidierter kantonaler Richtplan vorliegt.

3 Inhaltliche Prüfung

3.1 Anforderungen gemäss revidierten kantonalen Richtplan 2019

Die Zonenplanänderung erfolgt parallel zum laufenden Richtplanverfahren. Entsprechend sind die zur Vorprüfung eingereichten Inhalte in Bezug auf die Anforderungen des neuen Richtplanes zu überprüfen, da dessen Genehmigung eine Voraussetzung für die Ausscheidung der angestrebten Zone sein wird (siehe Kapitel 1.2).

3.2 Feststellung bezüglich der Mehrwertabgabe

Die vorliegende Zonenplanänderung untersteht der Mehrwertabgabe gemäss Art. 28b des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 (BauG, GDB 710.1). Die Mehrwertabgabe berechnet sich basierend auf dem Mehrwert bezogen auf den Bodenpreis, der durch die Schaffung der Sondernutzungszone geschaffen wird. Die Abgabe beträgt 20 Prozent und wird durch den Kanton Obwalden festgelegt.

Prüfungsresultat:

- Grundeigentümer, deren Land durch Massnahmen der Raumplanung einen Mehrwert erfährt, haben eine angemessene Mehrwertabgabe zu entrichten.
- Die Höhe der Abgabe ist gemäss Art. 28b ff. des Baugesetzes von Obwalden zu bestimmen.

3.3 Zonenplanänderung – Einzonung**3.3.1 Grundlegende Erläuterungen ARV**

Die grundlegenden Erläuterungen des ARV betreffend den Zonen nach Art. 18 RPG vom 1. Mai 2018 hält folgendes fest: "Zonen für standortgebundene Bauten und Anlagen mit erheblichen räumlichen Auswirkungen für standortgebundene touristische Einrichtungen oder als Ergänzung des Siedlungsgebiets bzw. der Siedlungsinfrastruktur sind als Zonen gemäss Art. 18 Abs.1 RPG auszuscheiden."

3.3.2 Generelle Hinweise

Für die Schaffung einer Spezialzone werden gemäss geltendem Recht die Standortgebundenheit sowie eine umfassende Interessenabwägung vorausgesetzt (Tschannen Pierre, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung S.499). Beide Voraussetzungen werden deshalb nachfolgend im Einzelnen überprüft. Zur Vorprüfung wurde von der Gemeinde Engelberg eine der Landwirtschaftszone überlagerter Spezialzone nach Art. 18 RPG mit Quartierplanpflicht eingereicht. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Boden der geplanten Fläche durch eine Hotelanlage in Anspruch genommen, so dass der Bezug zur Landwirtschaft verloren geht und eine spätere Wiederbewirtschaftung durch die Landwirtschaft nicht mehr gewährleistet werden kann. Die Spezialzone nach Art.18 Abs.1 RPG ist aus diesem Grund als Grundnutzung festzulegen.

Für die neue Spezialzone Bänklialp (SB) soll eine Quartierplanpflicht festgelegt werden. Die SB wird unterteilt in die Gebiete A (mit bestehenden Gebäuden und Anlagen, südlich des Bänklialpweges) und B (Neubauten, nördlich des Bänklialpweges). Für das Gebiet B liegt eine "Volumenstudie" vor, welche unter anderem den Umfang und den Standort für ein Neubauprojekt umfasst.

3.3.3 Standortgebundenheit

"Wird eine Spezialzone nach Art. 18 RPG im Nichtsiedlungsgebiet ausgeschieden, so ist nicht die strikte Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG nachzuweisen, sondern es bedarf einer Darlegung, inwiefern die Nutzungszone trotz ihrer Lage im Nichtsiedlungsgebiet den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht" (Tschannen Pierre, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, S.500). Nach bundesgerichtlicher Praxis muss ein Standort ausserhalb der Bauzone nicht absolut ausgeschlossen sein, es genügt vielmehr eine relative Standortgebundenheit, welche dann zu bejahen ist, wenn gewichtige Gründe einen Standort in der Nichtbauzone gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone als erheblich vorteilhafter erscheinen lassen. Die Bejahung der relativen Standortgebundenheit setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus, die sich mit derjenigen nach Art. 24 lit. b RPG überschneidet (BGE 1C_11/2016, 10. Juni 2016).

Prüfungsresultat:

- Die relative Standortgebundenheit ist im Zusammenhang mit der umfassenden Interessenabwägung nachzuweisen.

3.3.4 Interessenabwägung

Projektbezogene Zonen im Nichtsiedlungsgebiet können nur aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zugelassen werden. Namentlich sind das Konzentrationsprinzip, die haushälterische Bodennutzung und der Grundsatz der geordneten Besiedelung zu beachten (Tschannen Pierre, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, S.499). Es sind die Interessen des Tourismus gegenüber den Interessen der Landwirtschaft, der Wirtschaft, des Tourismus, der Raumplanung, des Waldes und der Landschaft abzuwägen. Die Raumplanungsverordnung zeigt auf, wie eine Interessenabwägung vorzunehmen ist (Art. 3 RPV). Der Prozess gliedert sich in drei Schritte:

- Ermittlung der Interessen
- Bewertung der Interessen
- Abwägung der Interessen im engeren Sinn

Im folgenden Kapitel werden diese Schritte der Interessenabwägung festgehalten.



3.3.5 Ermittlung der Interessen

Raumplanung

Der Art. 1 und Art. 3 RPG verlangt eine enge Abgrenzung des Siedlungsgebiets sowie die Schonung der Landschaft. Weitere zentrale Anliegen dieser beiden Artikel sind die Verwirklichung des Trennungsgrundsatzes und des Konzentrationsgrundsatzes, welche ausserhalb der Bauzonen ein grundsätzliches bundesrechtliches Bauverbot verhängen. Mit der zur Vorprüfung eingereichten Spezialzone nach Art. 18 Abs. 1 RPG dürfen diese raumplanerischen Ziele und Grundsätze keinesfalls unterlaufen werden. Seitens Bundesgesetzgebung ist daher aufgrund der Lage der Bänklalp eine besonders sorgfältiges abstimmen der Nutzung, der Gestaltung des Erscheinungsbildes und Einbettung in das Landschaftsbild nötig.

Die zu schaffende isolierte Spezialzone ist nicht eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, sondern es handelt um eine "beschränkte oder besondere Bauzone" (Tschannen Pierre, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, S. 502). Eine Spezialzone nach Art. 18 RPG erlaubt nur eine beschränkte bauliche Nutzung - im vorliegenden Fall Bauten und Anlagen, die für den Tourismus unabdingbar sind - und keine Siedlungsentwicklung erlauben (Wohnen/Arbeiten).

Flächenverbrauch

Der Planungsbericht der Gemeinde Engelberg hält auf der Seite 40 fest, dass die überlagerte Spezialzone aufgrund der Volumenstudie auf das notwendige Minimum beschränkt wird. Diese Aussage ist schwierig nachzuvollziehen, da die zur Vorprüfung eingereichte Fläche von 10589 m² sich über den gesamten östlichen Parzellenbereich der Parzelle Nr. 2529 GB Engelberg erstreckt. Die eingereichte Zonenabgrenzung orientiert sich nicht an einem minimalen Flächengebrauch, welche auf das Projekt abgestimmt wurde. Eine solche Zone könnte grundsätzlich nur gestützt auf ein konkretes Projekt ausgeschieden werden (nicht auf Vorrat). Der Landverbrauch hat möglichst geringfügig auszufallen.

Standortwahl

Die Bänklalp liegt im Süden des Dorfes Engelberg an einer nordexponierten Hanglage. Die Bebauung des Dorfes konzentriert sich auf der anderen Seite des Tales, auf der Südseite finden sich primär touristische Infrastruktureinrichtungen. Durch die gut einsehbare Lage erhält das neue Hotel grosse Bedeutung für das Erscheinungsbild des Tourismusortes Engelberg. Ein neues Hotel Bänklalp kann durch seine überragende Lage zu einem Aushängeschild von Engelberg werden.

Die vorgesehene Planung sieht vor, das bestehende Hotel auszubauen und neu unterhalb der Strasse einen Erweiterungsneubau zu erstellen. Die Machbarkeitsstudie zeigt die betrieblichen notwendigen Volumina auf. Sie zeigt kein konkretes Projekt, liefert jedoch die Rahmenbedingungen für die zukünftige Planung, die in einem Quartierplan mit begleitetem Verfahren erarbeitet werden soll.

Quartierplanpflicht

Mit der Umzonung sollen gezielte bauliche Möglichkeiten geschaffen werden. Gemäss Planungsbericht S. 40 der Gemeinde Engelberg soll mit einer Quartierplanpflicht die gute Einordnung in die landschaftliche Umgebung sichergestellt werden. Das Einrichten der Quartierplanpflicht sowie eine zielgerichtete Bebauung über einen Quartierplan zu regeln wird seitens Kanton begrüsst. Soweit sich die Abweichungen von der Regelbauweise nicht bereits aus dem (vom Regierungsrat genehmigten) Baureglement ergeben werden, wird der Quartierplan aufgrund seiner Lage ausserhalb des Siedlungsgebietes der Genehmigungspflicht durch den Regierungsrat unterliegen, auch wenn er nach der Regelung von Art. 18 Abs. 9 BauG nicht genehmigungspflichtig wäre. Der Regierungsrat wird im Rahmen der Genehmigung derartige Quartierpläne nach den gleichen Grundsätzen wie andere Nutzungspläne prüfen.

Folgerungen zur Sicherstellung qualitätsvoller Projektentwicklung

Der Abschnitt F5-3 des kantonalen Richtplans 2019 hält für "Vorhaben für die touristische Beherbergung ausserhalb des Siedlungsgebietes" die Sicherstellung einer qualitätssichernden Projektentwicklung fest. Bei der weiteren Bearbeitung sind Varianten zu erarbeiten und zu prüfen, die über das heutige Konzept hinausgehen. Dafür soll ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren z.B. auf Niveau Quartierplan durchgeführt werden. In Frage kommen beispielsweise ein Ideenwettbewerb oder eine Projektstudie. Der gesamte Projektentwicklungsprozess wird von einer entsprechenden Fachjury begleitet und beurteilt.



Entwurf Baureglement

Der Bedarf von betriebsbedingten Wohnnutzungen, wie sie im Entwurf des Art. 29c Abs.1 Bst.c des Baureglements (BauR) beabsichtigt sind, kann in der Gastronomie und Hotellerie als nachvollziehbar und genehmigungsfähig beurteilt werden, wenn sie im engen Zusammenhang mit dem Betrieb des Restaurants und Hotels Bänklialp stehen. Es muss nachvollziehbar aufgezeigt werden, dass die Wohnnutzungen für den Betrieb unabdingbar sind. Eine konzentrierte Entwicklung in engem Zusammenhang mit dem Restaurant, Hotel und Serviced-Apartments wie sie im Entwurf unter Art. 29c Abs.1 Bst. a BauR festgehalten werden, kann stattfinden. Nicht genehmigungsfähig wären an dieser Lage ausserhalb der Siedlung Wohnnutzungen ohne Bezug zum Hotel (z.B. reine Ferienwohnungen).

Landschaft

Gestaltung der Bauten

Zur Bedeutung von Hotelbauten im Ortsbild und der Landschaft gilt: Seit dem Aufkommen des Tourismus haben bedeutende Hotelbauten das Bild von Engelberg geprägt. Ein neues Hotel Bänklialp hat durch seine überragende Lage das Potenzial, zu einem Aushängeschild von Engelberg zu werden. Dementsprechend handelt es sich um eine grosse ästhetische Herausforderung, die durch die Gestaltung dieser Anlage erfüllt werden muss. Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist diesbezüglich unvollständig und zu unscharf, um eine sorgfältige Einbettung in die Landschaft nachzuweisen. Ausgehend von der heutigen Typologie mit Sockel und Chaletaufbauten aus den 60/70er-Jahren wird das bauliche Prinzip für den weitaus grösseren Neubau vorgezeichnet. Die vorgesehenen Masse mit 9 m Sockel und einer Gesamthöhe von 28.5 m entsprechen in keiner Weise den üblichen Proportionen von Sockeln oder Chalets. Grosse traditionelle Hotels weisen Volumen auf, die den vorgeschlagenen Massen nicht entsprechen. Ein neues, grosses Hotel soll als solches erkennbar sein. In einem Verfahren mit mehreren Teams können Lösungen für diese Herausforderung gefunden werden. Die vorgeschlagene Typologie erfüllt die Anforderungen an einen repräsentativen Hotelneubau eher nicht, denn 'Riesenchalets' sind zu Sinnbildern für die Verstärkerung der Bergdörfer geworden und werden heute dem Massentourismus zugeschrieben.

Der Standort Bänklialp liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist landschaftlich gut einsehbar. Gemäss Richtplanauftrag (E2-2) des Kantons ist für neue touristische Nutzungen ausserhalb der Bauzone, welche mutmasslich zu einer Intensivierung führen, ein Landschaftskonzept zu erarbeiten. Dieses soll aufzeigen, welche Landschaftswerte vom Vorhaben betroffen sind und mit welchen Massnahmen eine Aufwertung bzw. ein Ausgleich erreicht werden kann.

Verkehr

MIV

Das Hotel Restaurant Bänklialp ist für den MIV durch die Wydenstrasse und den Bänklialpweg erschlossen. Neben der Bänklialp erschliessen die Strassen auch den Zugang zu einem grösseren Wald- und Naherholungsgebiet, den Vitaparcours, die Sprungschanze und künftig vielleicht ein Mountainbikeparcours. Für diese Zwecke wird auch der bestehende Parkplatz bei der Bänklialp genutzt. Das eingereichte Projekt sieht für die Gäste von Hotel und Restaurant Bänklialp eine Einstellhalle im Sockelgeschoss vor. Der Planungsbericht enthält aber keine Aussagen betreffend der strassenseitigen Erschliessung und der weiterführenden Strategie einer Parkierung für das Wald- und Naherholungsgebiet.

ÖV

Die Bänklialp liegt leicht ausserhalb der Güteklasse D, was einer geringen Erschliessung entspricht.

Langsamverkehr

Zu Fuss ab dem Bahnhof ist die Bänklialp in etwa 10-15 Minuten erreichbar. Für den Langsamverkehr besteht eine wichtige Wanderwegverbindung von Engelberg über die Bänklialp zur Gerschnialp (nationale SchweizMobil Route 1: Via Alpina), oder der Wanderweg entlang der Engelberger Aa. Die Bänklialp ist gut an das Fusswegnetz angeschlossen.

Landwirtschaft

Mit der Zonenplanänderung Bänklialp soll der aktuell geltenden Landwirtschaftszone eine Spezialzone überlagert werden. Dies ist aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen, da die betroffene Fläche durch die vorgesehene Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen wird.



Umwelt

Grundwasser

Das betroffene Gebiet befindet sich gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Obwalden im Gewässerschutzbereich A₀ über einem nutzbaren Grundwasservorkommen. Bei der Planung von Bauten und Anlagen ist zu beachten, dass Einbauten wie Spundwände, Pfählungen, Untergeschosse etc., die unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, gestützt auf Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) einer Bewilligung des Amts für Landwirtschaft und Umwelt bedürfen. Die Bewilligungserteilung erfolgt auf der Grundlage von hydrogeologischen Abklärungen, welche die Bauherrschaft im Rahmen des entsprechenden Baubewilligungsverfahrens zu treffen hat. Bei Bauten und Anlagen, welche unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen ist zusätzlich der Nachweis zu erbringen, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um weniger als 10 Prozent vermindert wird (Unbedenklichkeitsnachweis).

Hinweis:

- Für die notwendigen Massnahmen zum Schutz des Grundwassers wird auf die Merkblätter „Entwässerung von Baustellen“ und „Bauen im Grundwassergebiet“ der Zentralschweizer Umweltschutzdirektionen vom Februar 2001 verwiesen. Die Merkblätter sind erhältlich unter www.umwelt-zentralschweiz.ch.

Lärmschutz

Gemäss dem Planungsbericht soll der Spezialzone die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen werden. Die ES III gilt gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Als mässig störende Betriebe gelten z.B. Handwerksbetriebe, Handelsbetriebe, Kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum), Musiklokale und Tankstellen. Hotels gelten hingegen als wenig störende Betriebe, für die die ES II vorgesehen ist. Deshalb erachten wir die Lärmempfindlichkeitsstufe II für die vorgesehene Nutzungszone als geeignet.

Störfallrisiken

Je nach Ausdehnung der neuen Nutzungszone wird der Konsultationsbereich des Störfallbetriebs Sporting Park Engelberg tangiert (Schadenszenario: Austritt von Ammoniak). Falls sensitive Objekte wie Gebäude für den Aufenthalt von Personen in den Konsultationsbereich zu liegen kommen, so muss das Störfallrisiko bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Mindestabstand zu Tierhaltungsanlagen:

Die Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen sind bei der Einzonung zu berücksichtigen. Der Mindestabstand zur Spezialzone beträgt, unter der Annahme eines Tierbestands von 20 Grossvieheinheiten, 19 Meter.

Wald

Waldfeststellung

Im Herbst 2012 hat das Amt für Wald und Landschaft (AWL) im Auftrag der Einwohnergemeinde Engelberg im Gebiet Bänklialp eine Waldfeststellung durchgeführt. Dies im Hinblick auf die gewünschte Weiterentwicklung des Gebietes. Nahe der Engelbergeraas hat die Waldgrenze durch das Hochwasserschutzprojekt eine geringfügige Anpassung erfahren und wurde entsprechend nachgeführt.

Rodung und Waldabstand

Das AWL hat sich bereits im Rahmen einer früheren Vorabklärung (2012) mit der Weiterentwicklung im Gebiet Bänklialp und den damit zusammenhängenden waldrechtlichen Fragen auseinandergesetzt und dabei auch mit den zuständigen Bundesvertretern des Bundesamts für Umwelt (BAFU) Rücksprache genommen.

Das nun vorliegende Projekt sieht eine Anpassung des Koordinationsstandes im kantonalen Richtplan sowie eine Zonenplanänderung mit Rodung vor.

Die Zonenplanänderung erfordert eine definitive Rodung von 827 m² Wald (Art. 12 WaG). Der Entwurf eines Rodungsgesuches ist in den Projektunterlagen enthalten.

Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG).



Rodungen sind verboten (Art. 5 Abs. 1 WaG). Eine Ausnahmegewilligung darf nach Art. 5 Abs. 2 bis 4 WaG erteilt werden, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- a) es bestehen wichtige Gründe, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen;
- b) die Baute oder Anlage ist auf den vorgesehenen Standort angewiesen;
- c) die Baute oder Anlage erfüllt die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich;
- d) die Baute oder Anlage führt zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt;
- e) dem Natur- und Landschaftsschutz wird Rechnung getragen.

Zu a) Gemäss Bundesrechtssprechung muss im Fall einer neu festgesetzten Bauzone nicht nur die Rodungsfläche selber, sondern die Bauzone insgesamt einem die Rodung rechtfertigenden öffentlichen Interesse entsprechen (BGE 119 IB 397). Es handelt sich vorliegend zwar nicht um eine Bau-, sondern eine Spezialzone. Da diese vorliegend jedoch einen bauzonenähnlichen Charakter aufweist, kann können die Überlegungen des zitierten BGE analog auf diesen Fall angewendet werden. Im Rodungsgesuch werden die erforderlichen wichtigen Gründe nur in wenigen Sätzen skizziert, was in keiner Weise der Grösse des Vorhabens gerecht wird. Die Einwohnergemeinde Engelberg muss zusammen mit den Investoren aufzeigen, dass die touristischen und volkswirtschaftlichen Interessen so gross sind, dass sie höher gewichtet werden können als die Walderhaltung. Art. 5 Abs. 3 WaG nennt zur Präzisierung ausdrücklich, aber nicht abschliessend einige Argumente, welche nicht als wichtige Gründe anerkannt werden dürfen: "Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nicht-forstliche Zwecke." Diese Ausschlusskriterien müssen bei der Darlegung der wichtigen Gründe stets mitberücksichtigt werden.

Zu b) die Standortgebundenheit wird mit der bestehenden Hotelanlage begründet. Im revidierten kantonalen Richtplan 2019 ist das Gebiet Bänklialp als Beherbergungsbetrieb, der weiterentwickelt werden soll, aufgeführt (Objekt F5.11). Aus waldrechtlicher Sicht wird die Standortgebundenheit für die touristische Weiterentwicklung des Gebiets Bänklialp nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Da der Wald an diesem Standort aber ebenfalls ein wichtiger Faktor ist (touristisch, landschaftlich, ökologisch), sollte er aktiv in die Planung miteinbezogen werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die bestehende Hotelanlage unmittelbar am Waldrand liegt und damit einen massiven Waldunterabstand aufweist. Die Zonenplanänderung sieht hier eine Waldabstandslinie entlang der bestehenden Fassade bzw. am Rand der befestigten Flächen vor, ohne dass Ideen für die Erneuerung in diesem Gebiet vorliegen. Einer solchen Waldabstandslinie kann nicht zugestimmt werden. Vielmehr wird von einem Vorhaben in dieser Grösse erwartet, dass auch bezüglich Waldabstand eine massgebliche Optimierung der heutigen Situation angestrebt wird. So müssen neue Gebäude aber auch Erweiterungen und Änderungen, wenn immer möglich den gesetzlichen Waldabstand von 15 m einhalten. Soll der heutige Hotelkomplex am bestehenden Standort verbleiben bzw. hier ein Neubau entstehen, macht es Sinn, den Waldabstandsbereich, wie etwa im Gebiet Ristis, in die Rodung mit einzubeziehen und dafür eine geeignete, attraktive Rodungersatzfläche zu schaffen. Sofern im Rahmen der weiteren Planung der Wald umfassend mit einbezogen wird und Verbesserungen der heutigen Situation angestrebt werden, kann die Standortgebundenheit aus waldrechtlicher Sicht anerkannt werden.

Zu c) vgl. dazu Kapitel "Raumplanung".

Zu d) Die Fachstelle Naturgefahren hat das Vorhaben geprüft schlägt eine Reduktion der Zonenänderung vor und formuliert Bedingungen bzw. Auflagen. Grundsätzliche Einwände werden keine vorgebracht. Die Stellungnahmen der Fachstellen im Bereich Umwelt bleiben vorbehalten.

Zu e) Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Bänklialp liegt jedoch in einer eher ländlichen Landschaftskammer mit landwirtschaftlicher Umgebung und in Waldnähe. Das Projekt ist entsprechend in die Landschaft einzubetten und muss dementsprechende Aspekte (Fragen des Waldabstandes [vgl. oben], der Umgebungsgestaltung mit Naturelementen, etc.) ausführlich behandeln.

Die vorgesehene Ersatzleistung für die Rodung ist geeignet und genügend. Zu berücksichtigen ist, dass der eingetragene Weg bei der Aufforstungsfläche nicht dem tatsächlichen Wegverlauf entspricht.

Nach Art. 9 WaG müssen durch Rodungsbewilligungen entstehende erhebliche Vorteile, die nicht nach Art. 5 RPG vom 22. Juni 19791 erfasst werden, angemessen ausgeglichen werden. Der Ausgleich beträgt 50% des Mehrwertes und wird in der Rodungsbewilligung festgelegt (Art. 8 Abs. 1 und 2 KWaG).



Zuständig für die Rodung sind gemäss Art. 6 WaG: - die Bundesbehörden, wenn sie über die Errichtung oder Änderung eines Werkes, für das gerodet werden soll, entscheiden; - die kantonalen Behörden, wenn sie über die Errichtung oder Änderung eines Werkes, für das gerodet werden soll, entscheiden. Vorliegend ist der Kanton zuständig. Gestützt auf Art. 46 Abs. 2 WaG ist das BAFU berechtigt, gegen Rodungsbewilligungen des Kantons Beschwerde zu erheben. Da es sich vorliegend um ein vermutlich nicht unumstrittenes Rodungsvorhaben handelt, ist ein frühzeitiger Einbezug des BAFU aus waldrechtlicher Sicht unerlässlich.

Hinweise: für Fragen der Rodung und Ersatzleistung bzw. für die optimale Gestaltung des Waldes/Waldrandes und der natürlichen Umgebung sollte eine geeignete Fachperson in die Planung einbezogen werden. Der zuständige Forstdienst wird projektbegleitend und beratend zur Verfügung stehen.

Naturgefahren

Planungszone

Die angestrebte Zonenänderung liegt nicht innerhalb der Planungszone 2015.

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte Engelberg Rutschprozesse (Stand: 06.06.2019) besteht für die Zonenänderung eine Gefährdung durch Spontanrutschung schwacher Intensität und gering Häufigkeit (RS1).

Gemäss Gefahrenkarte Engelberg Wasserprozesse (Stand: 06.06.2019) besteht für die Zonenänderung eine Gefährdung durch Überschwemmung starker Intensität und hoher Häufigkeit (Ue9) sowie starker Intensität und geringer Häufigkeit (Ue7). Bauten und Anlagen sind nach Art. 48 BauG so zu gestalten, dass sie den Regeln der Baukunde und den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit entsprechen. Die Gefährdung durch Wasserprozesse tritt in und an der Engelberger Aa auf.

Gewässerraum

Gestützt auf Art. 8 AB GWR entscheidet das Bau- und Raumentwicklungsdepartement bei neuen Bauten oder Anlagen sowie bei Bauvorhaben an bestehenden Bauten, ob diese gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV mit dem Gewässerraum vereinbar sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Zonenänderung innerhalb des Gewässerraums der Engelberger Aa. Ein allfälliges Bauvorhaben im Gewässerraum muss standortgebunden und im öffentlichen Interesse liegen.

Hinweis:

Gemäss *Hospitality Projects (2019): Anpassung Richtplan – Hotel Bänklialp. Bericht. Schenkön.* soll eine Entwicklung im Gebiet Rohr-Erlen stattfinden. Die in Abbildung 23 markierten hellgelben Flächen kommen über den Überlastkorridor der Engelberger Aa zu liegen. Innerhalb dieses Korridors dürfen keine Bauten erstellt werden, welche die Abflusskapazität des Korridors reduzieren. Der Überlastkorridor im Bereich Rohr ist in der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Engelberg festzulegen. Die Zonenbestimmungen sind hierfür zu erarbeiten. Die Detailausarbeitung hat in Zusammenarbeit mit dem AWL zu erfolgen.

Tourismus

Die Langfriststrategie 2022+ des Kantons Obwalden sieht gemäss den Grundsätzen "In Traditionen verwurzelt – innovativ" und "In einmaliger Landschaft – aufstrebend" eine Fortsetzung als wirtschafts- und gastfreundlicher Kanton auf der Grundlage der Verwurzelung vor. Diese Grundsätze sind insbesondere für die Gemeinde Engelberg wichtig, da hier Tourismus und Beherbergungstradition stark verankert sind. Dies trifft namentlich auf das Hotel und Restaurant Bänklialp zu, das bereits seit dem neunzehnten Jahrhundert in Engelberg wirtschaftet und die Tourismusdestination geprägt hat. Die Tourismusstrategie des Kantons Obwalden vom 10. März 2010, die erarbeitete Richtplanung und das Umsetzungsprogramm der Neuen Regionalpolitik unterscheiden zwischen verschiedenen touristischen Räumen. Das Hotel und Restaurant Bänklialp befindet sich gemäss diesen strategischen Grundlagen in einem touristischen Intensivraum, in dem die touristische Entwicklung konzentriert stattfinden soll. Neubau, Erneuerung und Ausbau touristischer Infrastrukturen sind hier explizit erwünscht. Im Intensivraum spielt der Tourismus in der Gesamtentwicklung eine zentrale Rolle. Beispielsweise macht der Tourismus in Engelberg etwa 70 Prozent der gesamten wirtschaftlichen Wertschöpfung aus und ist für den Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region existenziell.



Die Gesamterneuerung des Hotels Restaurant Bänklialp ist nicht nur für dessen Überlebensfähigkeit als Hotellerie- und Gastronomiebetriebs wichtig. Aufgrund von drei Hotellschliessungen ist die Anzahl Betten in der Gemeinde Engelberg zwischen 2017 bis 2018 um ca. 10 Prozent zurückgegangen. Die Strategie der Gemeinde und der Destination Engelberg "Weiterentwicklung des Tourismus in Engelberg" vom April 2017 definiert die sinkenden Margen und unsichere Zukunft des Gewerbes und der Hotellerie als Schwäche von Engelberg, die es zu optimieren gilt. Es ist von massgeblicher volkswirtschaftlicher Bedeutung, dass in touristischen Intensivgebieten wie Engelberg genügend Betten zur Verfügung stehen. Gerade ein Beherbergungsangebot im 4-Sternesegment fehlt in Engelberg. Da die Hotellerie das "Rückgrat" des Tourismus ist, ist das Hotel Restaurant Bänklialp auch für das Wertschöpfungssystem der sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Sport- und Tourismusangebote wie die Bergbahnen, die Titlischanze, die Langlaufloipen oder das Sportcenter Erlen von grosser Bedeutung. Das vorliegende Projekt der Bänklialp geht durch die Erweiterung der Beherbergungssituation im 4-Sternesegment aus Sicht des Volkswirtschaftsamtes in die richtige Richtung. Ebenfalls ist die Ausrichtung der Bänklialp als hochstehendes "Sporthotel" stimmig, da sie mit den Projekten der Neuen Regionalpolitik (NRP) im Sportbereich wie bspw. dem Projekt "Mountainbike-Destination Engelberg" und den Schwerpunkten in den Tourismusstrategien von Kanton und Gemeinden übereinstimmt.

4 Bewertung und Abwägung der Interessen mit weiterem Vorgehen

Ein Beherbergungsangebot im 4-Sternesegment, wie es im vorliegenden Projekt beabsichtigt ist, fehlt in Engelberg. Der eingereichte Bericht "Anpassung Richtplan – Hotel Bänklialp" des Hospitality Projects hält auf der Seite 3 nachvollziehbar fest, dass ohne Erweiterung oder Ergänzungsbau mit rund 70 Zimmer im 4 Sterne Plus Segment das Hotel Bänklialp nicht das Wertschöpfungspotential für eine nachhaltig erfolgreiche Wirtschaftlichkeit besitzt. Der Betrieb müsste gemäss Bericht geschlossen und die Mitarbeiter entlassen werden. In Anbetracht dieses Untersuchungsergebnisses und der drohenden Schliessung des Hotels und Restaurant Bänklialp kann die vorgesehene Erweiterung für den Tourismus von Engelberg als unabdingbar beurteilt werden. Genügend Betten in touristischen Intensivgebieten wie Engelberg sind von massgeblicher volkswirtschaftlicher Bedeutung. Der vom Regierungsrat an den Kantonsrat verabschiedete überarbeitete kantonale Richtplan enthält für den Standort der Bänklialp den Eintrag für eine geplante Weiterentwicklung. Zentrale Grundlage für die Schaffung einer dafür nötigen Spezialzone ist der Nachweis der Standortgebundenheit gestützt auf eine umfassende Interessenabwägung. Obwohl ausserhalb der Bauzone primär die Interessen der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes im Vordergrund stehen (BGE140 II 262 vom 7.4.2014), ist die Weiterentwicklung des Hotels und Restaurant Bänklialp für die volkswirtschaftlichen und touristischen Interessen von massgeblicher Bedeutung. Unter Beachtung der dafür massgebenden Randbedingungen und allfälliger Ausgleichsmassnahmen ist damit gemäss obiger Darstellung eine Weiterentwicklung und Bewilligung der geplanten Schaffung einer Spezialzone grundsätzlich möglich. Entscheidend für die Weiterentwicklung sind die Konzeption des Hotels als Erweiterung des bestehenden Betriebs sowie eine qualitativ sehr hochstehende architektonische Projektierung, die sich in die touristisch geprägte Landschaft des Engelberger Talkessels optimal eingliedert.

Dies sieht auch der überarbeitete kantonale Richtplan 2019 entsprechend vor. Gemäss Kapitel 1.2 müssen die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dadurch berücksichtigt werden, dass sich touristische Bauten und Anlagen darin einordnen. Im Weiteren wird festgehalten, dass eine qualitätssichernde Projektentwicklung sicherzustellen ist, keine neue oder kein wesentlicher Ausbau der strassenseitigen Erschliessung erfolgen darf und eine strukturierte Beherbergung bzw. eine Bewirtschaftung gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung gesichert wird. Die nachfolgend aufgeführten Punkte fassen die Ergebnisse der Vorprüfung zusammen und enthalten die Übersicht verbindlicher Bedingungen und zum weiteren Vorgehen:

Prüfungsresultat bezüglich Nutzung:

- Die Fläche der Zone ist deutlich zu reduzieren. Dies liegt dann begründet, dass solche Zonen nur gestützt auf ein konkretes Projekt ausgeschrieben werden dürfen. Räumliche Reserven sind zu vermeiden. Der Eingriff in die Landschaft hat möglichst geringfügig auszufallen.
- Die Bewirtschaftung ist gemäss Art. 4 der Zweitwohnungsverordnung zu sichern. Es ist aufzuzeigen und zu begründen zu welchem Zweck jedes Serviced-Apartment (Wohnnutzung) betriebsbedingt ist. Dass die Appartements mit dem Hoteldienst verbunden sind, ist grundbuchlich festzuschreiben.

Prüfungsresultat Landschaft:

- Die vorgelegte Volumenstudie ist bezüglich Gestaltung der Gebäude unvollständig und zu unscharf, um die Landschaftsverträglichkeit nachzuweisen.
- Die vorgesehenen Bauten und Anlagen müssen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. (überarbeiteter Richtplan 2019, Punkt F2-2)
- Das/die Gebäude muss/müssen klar als Hotel zu erkennen sein, die Bebauung darf nicht den Charakter einer Wohnsiedlung aufweisen. Sie muss eine qualitätsvolle und repräsentative Gestaltung aufzuweisen.
- Die gesamte Anlage muss gut in die Umgebung integriert werden, eine entsprechende Bepflanzung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sind nachzuweisen.
- Auf die Unterscheidung von Sockel und Hauptbau ist in den Bestimmungen im Baureglement Engelberg zu verzichten. Ob es ein oder mehrere Gebäude mit oder ohne Sockel wird, ist offen zu lassen.
- Die vorgesehene Gesamthöhe von 28.5 m ist in einem Wettbewerb zu überprüfen, sie scheint in Bezug auf die Eingliederung in die Landschaft sehr hoch.
- Landschaftskonzepte sollen gemäss Richtplanauftrag (E2-2) nicht pauschal für das gesamte Gemeindegebiet, sondern im Zusammenhang mit neuen Projekten im Bereich Tourismus, ausserhalb der Bauzone erarbeitet werden. Dieses soll aufzeigen, welche ausgleichenden Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft getroffen werden.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein Landschaftskonzept einzureichen, welches ausgleichende Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft aufzeigt.

Prüfungsresultat Verkehr:

- Das Kapitel 5-3 des kantonalen Richtplans 2019 hält fest, dass durch die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs keine neue oder kein wesentlicher Ausbau der strassenseitigen Erschliessung stattfinden darf.
- Es ist darzustellen, dass die Kapazität der Strasse auch bei einem Erweiterungsbau ausreicht.
- Im Bericht und Projekt ist zu ergänzen wie die Erschliessung und Parkierung für die betroffenen Nutzungen der Bänklialp und Umgebung (Wald-/ Naherholungsgebiet, Vitaparcours, Sprungschanze, Waldwirtschaft, Mountainbike etc.) geregelt werden.
- Die bestehende Erschliessung für die Sprungschanze liegt im Projektperimeter. Es ist aufzuzeigen, dass bzw. wie sie weiterhin genutzt werden kann.
- Mit einer zunehmenden Anzahl an Gästen wird die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr wichtig. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen.
- Die nationale Wanderroute (Via Alpina 1) muss bei der Planung miteinbezogen werden.

Prüfungsresultat Landwirtschaft:

- Die Spezialzone Zone nach Art.18 Abs.1 RPG ist als Grundnutzung festzulegen.

Prüfungsresultat Umwelt:

- Für die vorgesehene Nutzungszone ist die Lärmempfindlichkeitsstufe II geeignet.
- Falls sensitive Objekte wie Gebäude für den Aufenthalt von Personen in den Konsultationsbereich des Sporting Park Engelberg zu liegen kommen, so muss das Störfallrisiko bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.
- Die Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen sind bei der Einzonung zu berücksichtigen.

Prüfungsresultat Wald:

- Das Vorhaben erfüllt in der vorliegenden Form nicht alle Rodungsvoraussetzungen bzw. diese sind zu wenig ausführlich hergeleitet und dargelegt.
- Es fehlt eine Gesamtsicht über das ganze Planungsareal – die heutige Hotelanlage ist nicht mit einbezogen. Die bereits früher diskutierten Optimierungen in Bezug auf den Wald und die Landschaft werden nicht thematisiert und sind nicht ersichtlich. Das Vorhaben muss im Hinblick darauf verbessert und ergänzt werden. Dabei ist auch das BAFU frühzeitig einzubeziehen.

Prüfungsresultat Naturgefahren:

- Die Zonenänderung ist nicht bis und mit der Böschung an der Engelberger Aa vorzunehmen.
- Die Zonenfläche muss ausserhalb der Gewässerraumgrenze und der Böschung der Engelberger Aa liegen und ist dementsprechend zu redimensionieren.



Prüfungsresultat Tourismus:

- Das Hotel Restaurant Bänklialp befindet sich in einem touristischen Intensivraum.
- Die Anzahl Betten in Engelberg sind zurückgegangen.
- Es ist von massgeblicher volkswirtschaftlicher Bedeutung, dass in touristischen Intensivgebieten wie Engelberg genügend Betten zur Verfügung stehen.
- Ein Beherbergungsangebot im 4-Sternesegment fehlt in Engelberg.
- Die Ausrichtung der Bänklialp als Kombination eines sanierten 3 Sterne-Hauses mit einem hochstehende "Sporthotel" im 4 Sternesegment ist nachvollziehbar und scheint stimmig.

Prüfungsresultat betreffend bevorstehender Verfahrensschritte zur Sicherung der nötigen Qualität:

- Die für alle nachfolgenden Planungsschritte notwendige Spezialzone nach Art.18 Abs.1 RPG mit besonderen Bestimmungen ist als Grundnutzung (und nicht als eine der Landwirtschaft überlappende Zone) festzusetzen.
- Eine qualitätssichernde Projektentwicklung ist sicherzustellen (überarbeiteter kantonaler Richtplan 2019, Richtplandokument Punkt F5-3). Es ist ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z.B. auf Niveau Quartierplan) zu erstellen. Der Prozess soll durch eine interdisziplinär zusammengesetzte Fachjury begleitet werden.
- Das Festlegen der Quartierplanpflicht ist für ein Vorhaben dieser Grössenordnung unabdingbar.
- Bei allen Planungsschritten ist das gesamte bestehende Hotel und Restaurant Bänklialp inklusive Nebengebäuden und Anlagen einzubinden.
- Für das Gelingen des Projektes inklusive aller dafür notwendigen Planungsschritte scheint eine offene und transparente Informationspolitik von Seiten der Projektentwickler und der Gemeinde Engelberg von besonderer Bedeutung.
- Die Anpassung der Ortsplanung, das Quartierplanungs- und das Baubewilligungsverfahren, die Anpassung des kantonalen Richtplans sowie ein allfälliges Rodungsverfahren sind inhaltlich und zeitlich zu koordinieren.

5 Fazit Vorprüfungsbericht

Das RPG verlangt in Art. 1 und Art. 3 des RPG eine enge Abgrenzung des Siedlungsgebiets zwecks rationaler Erschliessung, Beschränkung der Verkehrszunahme sowie die Schonung der Landschaft. Im Zentrum der Aufgabe stehen die Verwirklichung des Trennungsgrundsatzes und des Konzentrationsgrundsatzes, welche ausserhalb der Bauzonen ein grundsätzliches bundesrechtliches Bauverbot verhängen. Nach bundesgerichtlicher Praxis muss ein Standort in der Bauzone nicht absolut ausgeschlossen sein, es genügt vielmehr eine relative Standortgebundenheit, welche dann zu bejahen ist, wenn gewichtige Gründe einen Standort in der Nichtbauzone gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone als erheblich vorteilhafter erscheinen lassen. Die Bejahung der relativen Standortgebundenheit setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus, die sich mit derjenigen nach Art. 24 lit. b RPG überschneidet (BGE 1C_11/2016, 10. Juni 2016). Eine Spezialzone nach Art. 18 RPG würde eine beschränkte bauliche Nutzung - im vorliegenden Fall Bauten und Anlagen, die für den Tourismus unabdingbar sind - und keine Siedlungsentwicklung erlauben (Wohnen/Arbeiten). Die raumplanerischen Ziele und Grundsätze dürfen damit aber keinesfalls unterlaufen werden.

Die Erweiterung des Hotels und Restaurant Bänklialp wird für das Erreichen der Ziele im Tourismus des Kantons Obwalden als unabdingbar beurteilt. Dass das Hotel Bänklialp ohne die geplante Erweiterung nicht das Wertschöpfungspotential für eine nachhaltig erfolgreiche Wirtschaftlichkeit besitzt zeigt der eingereichte Bericht "Anpassung Richtplan – Hotel Bänklialp" des Hospitality Projects nachvollziehbar. Die vorgesehene Erweiterung wird für den Tourismus von Engelberg als unabdingbar beurteilt. Genügend Betten von hoher Qualität in touristischen Intensivgebieten wie Engelberg sind von massgeblicher volkswirtschaftlicher Bedeutung. Ein neues Hotel Bänklialp kann durch seine überragende Lage zum Aushängeschild von Engelberg werden. Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren auf Niveau Quartierplanung ist unerlässlich. Bei der Gestaltung der Gebäude ist die Landschaftsverträglichkeit nachzuweisen. Dabei müssen sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen, klar als Hotel zu erkennen sein, gut in die Umgebung integriert werden und eine qualitätsvolle und repräsentative Gestaltung aufweisen.

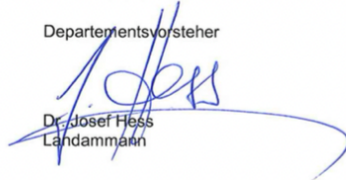
Die Fläche der Sondernutzungszone ist so minimal wie möglich zu halten, auf das Projekt anzupassen und als Grundnutzung einzurichten. Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein Landschaftskonzept einzureichen, welches ausgleichende Massnahmen zugunsten von Natur und Landschaft aufzeigt. Der Wald soll als wichtiger Standortfaktor umfassender in die Planung mit einbezogen werden.



Für die Gesamtwaldsituation soll, auch durch Beizug einer Fachperson, eine massgebliche Verbesserung erzielt werden (Einhaltung Waldabstand, hochwertiger Rodungersatz, Gestaltung der Umgebung). Nur für ein Projekt, welches die in diesem Bericht aufgeführten Interessen und Prüfergebnisse berücksichtigt, kann eine relative Standortgebundenheit bejaht und die Schaffung einer Sondernutzungszone als genehmigungsfähig beurteilt werden.

Freundliche Grüsse

Departementsvorsteher


Dr. Josef Hess
Landammann

Kopie an:
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Thomas Kappeler
- Amt für Landwirtschaft und Umwelt
- Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- Amt für Wald und Landschaft
- Volkswirtschaftsamt
- Amt für Raumentwicklung ARE, Kanton Nidwalden