

Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt

Gemeinde Kerns



Die Pläne, Schemas und Fotos in diesem Bericht sind Eigentum der Projektverfasser und der Fotografen.

Genehmigung des Berichtes:

Vom Einwohnergemeinderat Kerns genehmigt am: 30. August 2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Korporations- und Alpgenossenrat genehmigt am: 24. August 2010

Der Korporations- und Alpgenossenpräsident:

Die Korporations- und Alpgenossenschreiberin:

Bearbeitung Bericht:

Thomas Rast Architekten ETH/SIA

Planteam S AG

Pläne und Schemas:

Architektenteams Testplanung

Inhalt

Einleitung

- A: Die raumplanerischen und politischen Grundlagen zum Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt
- B: Rechtliche Bedeutung und Umsetzung des Konzepts
- C: Termine und Verfahren

Bericht

- 1. Testplanung
- 2. Bestand und Identität des Orts
 - 2.1. Kritischer Blick von Aussen
 - 2.2. Standort geographisch
 - 2.3. Folgerungen
- 3. Konzept Siedlungsentwicklung
 - 3.1. Verdichtung
 - 3.2. Option Siedlungs-Erweiterung
 - 3.3. Siedlungsstruktur
 - 3.4. Siedlungsarchitektur
- 4. Leitbilder Siedlungszonen
 - 4.1. Leitbild Glogghuis/Einfamilienhäuser
 - 4.2. Leitbild Obere Frutt
 - 4.3. Leitbild Melchsee
 - 4.4. Leitbild Bonihöhe
 - 4.5. Leitbild Engelsburg, Karst

- 5. Ankunft und Heimkehr der Gäste
- 6. Wege und Bahnen Sommerort
- 7. Wege, Pisten und Bahnen Winterort
- 8. Konzept Entwicklung Sommerort
 - 8.1. Gestaltungsgrundsätze
 - 8.2. Konzept authentische Orte
 - 8.3. Konzept Höhlenzentrum
 - 8.4. Konzept Zentrumsgebäude
 - 8.5. Integration touristische Aktivitäten
- 9. Zusammenfassung der Ziele Entwicklungskonzept

A) Raumplanerische und politische Grundlagen zum Entwicklungskonzept

A.1. Heutige Situation auf der Melchsee-Frutt

Die Melchsee-Frutt positioniert sich heute erfolgreich im Tagestourismus. In den letzten 20 Jahren musste jedoch eine Negativentwicklung beim Wochentourismus festgestellt werden. Dies wird auf eine ungenügende Infrastruktur im Hotellerie- und Freizeitangebot, vor allem bei Schlechtwettersituationen, zurückgeführt. Ohne „Vorwärtsstrategie“ läuft Melchsee-Frutt Gefahr, auch noch das bestehende Angebot zu verlieren.

Die Sportbahnen als Hauptträger der Entwicklung sind heute finanziell gesund und investitionsfähig. Die Infrastruktur und das optische Erscheinungsbild der "Siedlung Frutt" könnte verbessert, respektive modernisiert werden.

Im Rahmen der angestrebten Weiterentwicklung der Frutt soll dieses Manko behoben werden.

Im Zusammenhang mit der im Jahr 2009 ursprünglich vorgesehenen Einzonung für das Personalhaus Obere Frutt hatte das zuständige Bau- und Raumentwicklungsdepartement festgestellt, dass auf weitere einzelne, projektbezogene Änderungen der Bauzonen in diesem Gebiet ohne Gesamtplanung nicht mehr eingetreten werden kann, weil sie nicht in genügender Art und Weise auf ihre Übereinstimmung mit den kantonalen Zielen überprüft werden können .

A.2 Zielsetzungen des Kantons im kantonalen Richtplan und das kantonale Tourismuskonzept

Der Tourismus und damit entsprechende Angebote sind ein wichtiger Bestandteil der Volkswirtschaft Obwaldens. So nennt die Langfriststrategie 2012+ des Regierungsrats neben den Zielen „wohnattraktiv“ und „optimal vernetzt“ auch das Ziel „wirtschaftsdynamisch“.

Unter den Zielen zum Politikbereich Volkswirtschaft wird die Melchsee-Frutt als Tourismus-Schwerpunkt bezeichnet, der sich langfristig als Zentrum mit nationaler Ausstrahlung

behauptet.

Als massgebende Rahmenbedingung für alle Entwicklungen im Kanton gilt das Ziel, die Landschaft als Kapital für die Attraktivität des Kantons zu erhalten.

Die Stossrichtungen der Langfriststrategie wurden im Raumordnungskonzept 2004 übernommen und im Mitwirkungsverfahren bestätigt. Die kantonale Richtplanung vom 15. März 2006 präzisiert mit mehreren Richtplantexten (RPT) die betroffenen räumlichen Aspekte, welche im Zusammenhang mit touristischen Nutzungen stehen.

In erster Linie umzusetzen ist der Auftrag von RPT 65, der dem Kanton den Auftrag gibt, für den im kantonalen Interesse liegenden Tourismusschwerpunkt Melchsee-Frutt die notwendigen raumplanerischen Massnahmen zu ergreifen, damit sich der Tourismus gemäss der Langfriststrategie weiterentwickeln kann:

- **Richtplan-Text RPT.65:**

„Der Kanton fördert die Entwicklung der touristischen Schwerpunktregionen, indem er die raumplanerischen Massnahmen auf die touristischen Ziele gemäss Langfriststrategie ausrichtet.“

Grundlage dazu bildet das in Bearbeitung befindliche kantonale Tourismuskonzept, aus welchem neben organisatorischen Massnahmen insbesondere eine Beurteilung der für die Obwaldner Tourismusorte günstigsten Entwicklungsrichtungen ergeben. Bei der Prüfung der hierfür von der Gemeinde vorgesehenen Massnahmen sind insbesondere auch die massgebenden Rahmenbedingungen bezüglich des Kapitals Landschaft und des Verkehrs einzubeziehen.

- **Weitere Aussagen im kantonalen Richtplan im Zusammenhang mit dem Gebiet Melchsee-Frutt sind:**

- RPT.4: „Der Kanton unterstützt die Entwicklung des oberen Sarnenaatals und Engelbergs als Wohn- und naturnahe Erholungsregionen und räumt Priorität dem Gewerbe, der Landschaft und dem Tourismus mit Engelberg und Melchsee-Frutt als Schwerpunkten ein.“

-RPT.29: „Der Kanton überprüft mit den zuständigen Bundesstellen die weitere Verwendung der Vertragsschiessplätze Herrenrüti, Gerschni, Melchsee-Frutt, Aelggalp, Krummelbach, Kleines Melchtal, Feldmoos-alp, Breitenfeld/Wasserfallen, Glaubenbielen, Fontannen, Riedmatt sowie Schwander und Sachsler Unterwengen.“

-RPT.37: „Der Kanton fördert übersichtliche und attraktive Zugänge vom Talboden zu den Ausgangspunkten der Tourismusstationen so, dass die Erholungssuchenden auf ihr Reiseziel eingestimmt werden.“

-RPT.40: „Der Kanton setzt im Rahmen seiner Möglichkeiten Mittel ein, um die standortgerechte alpwirtschaftliche Nutzung und Pflege der Landwirtschaft auch bei fort schreitendem Strukturwandel in der Berglandwirtschaft zu sichern. Die touristische Nutzung der Alpenlandschaft soll weiterentwickelt werden.“

-RPT.51: „Der Kanton erlässt Nutzungs- und Schutzbedingungen zu Geotopen.“

A.3. Entwicklungsziele und Massnahmenkatalog aus der Strategie der Korporation

Die Entwicklungsziele der Korporation für die nächsten 15 Jahre wurden in einem eigenen Strategiepapier aus dem Jahr 2008 festgelegt. Folgende Entwicklungsziele sind bei den weiteren Planungen für die Melchsee-Frutt zu berücksichtigen:

- „Stärkung des Wochentourismus durch Ausbau der dazu notwendigen Infrastruktur im Bereich des Hotelangebotes und der Freizeitinfrastrukturen. Der Ausbau hat so zu erfolgen, dass die heutige Identität der Melchsee-Frutt erhalten bleibt.
- Die heutige, lebendige Alpwirtschaft ist für die Landwirtschaft zu erhalten und als Qualitätsmerkmal für den Tourismus zu fördern. Die natürliche Landschaft ist sicherzustellen.
- Optimierung der bestehenden Bahninfrastruktur.

- Optimierung des Skipistenangebotes.
- Einbezug eines möglichen Zusammenschlusses der Tourismusgebiete Engelberg – Melchsee-Frutt – Hasliberg (Schneeparadies) bei Investitionsentscheiden.“

Die Entwicklungsziele sollen gemäss Strategiepapier mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Ausbau des Hotelangebotes:
Neue Hotels Lodge&Spa (im Bau) und Melchsee (projektiert).
- Realisierung von Personalwohnungen für die Hotels und Bau von 1 oder 2 Mehrfamilienhäusern im Gebiet Obere Frutt.
- Bereitstellung der notwendigen Landfläche für eine vernünftige Entwicklung im Bereich der Parahotellerie durch attraktive Ferienwohnungen mit speziellen Eigentumsbeschränkungen, um dem Problem der „kalten Betten“ entgegenzuwirken.
- Optimierung der Bahninfrastruktur durch Ersatz der Zubringerbahn Stöckalp – Melchsee-Frutt (1. Priorität) und die Verbesserung der Verbindung Melchsee-Frutt – Distelboden (2. Priorität).
- Förderung der Freizeitinfrastruktur im Indoorbereich zur Verbesserung des Schlechtwetterangebotes.
- Ausbau der Beschneiungsanlagen zur weiteren Verbesserung der Schneesicherheit.
- Förderung des öffentlichen Verkehrs Sarnen – Stöckalp und Optimierung und Steuerung des Parkplatzangebotes Stöckalp.

A.4. Zielsetzungen der Gemeinde aus dem Masterplan und dem Aktionsprogramm

Die Gemeinde hat sich in ihren Planungsinstrumenten ebenfalls zum Ziel gesetzt, die Melchsee-Frutt mit hoher Priorität als Tourismusdestination mit hoher Qualität weiter zu entwickeln:

- Der Masterplan der Gemeinde Kerns umreisst im Leitsatz die Zielsetzungen zur Melchsee-Frutt wie folgt:

„Kerns will mit seinem kantonalen Tourismus-Schwerpunkt als Promotor des Wirtschaftsstandorts Obwalden auftreten.

Im grösseren Raum Titlis-Melchsee-Frutt übernimmt der Teil Melchsee-Frutt eine wichtige Nischenposition in dieser eindrücklichen Landschaft.

Eine zukunftsfähige Positionierung gibt neue Impulse für die dringende Reaktivierung der Tourismusdestination.

Angestrebt wird eine bessere ganzjährige Auslastung sowie der Ausbau des Übernachtungstourismus.“

Daraus abgeleitet werden unter anderem folgende Massnahmen:

- „Angebote aufeinander abstimmen (Sportbahnen, Wellness, Gastronomie und Beherbergung)“
- „Harmonisches Gesamtbild schaffen (Integration Siedlung ins Landschaftsbild; vorbildliche Gestaltung der Bauten; hochwertige Architektur)“
- „Dramaturgie vorsehen (Erlebnisswelt Gast priorisieren)“
- „Aufenthaltsqualität schaffen (kurze Wege, Ruhe, Natur, attraktive Aussenräume)“
- „Landschaft schützen (Ausbau Bergbahnen, Integration von baulichen Anlagen)“
- „Verkehrsproblematik aufzeigen und lösen“

Der Gemeinderat hat am 21. Dezember 2009 sein Aktionsprogramm zur Umsetzung des Masterplanes verabschiedet. Darin präzisiert er die Zielsetzungen des Masterplanes.

In der Massnahme 40, "Entwicklung aufgrund Gesamtkonzept", wird folgendes Vorgehen verankert:

- a. Die Entwicklung der Melchsee-Frutt erfolgt im Einklang mit diesen Werten. Die Gemeinde achtet auf eine besonders gute Eingliederung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild.
- b. Für die Melchsee-Frutt wird ein Gesamtkonzept im Rahmen eines Wettbewerbes mit nationaler Ausstrahlung (Testplanung) ermittelt. Gestützt darauf wird das Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt erarbeitet, das die Stossrichtung der künftigen Entwicklung vorgibt. Darin zu regeln sind auch Rahmenbedingungen für Erschliessung und Parkierung auf der Frutt.
- c. Grössere Entwicklungen werden erst nach Vorliegen des Entwicklungskonzeptes ermöglicht.

B) Rechtliche Bedeutung und Umsetzung des Konzepts

B.1. Rechtliche Sicherung des Entwicklungskonzepts

Das vorliegende Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt soll künftig als wichtige strategische Grundlage für alle beteiligten Partner dienen.

Damit das Entwicklungskonzept auch rechtlich Bedeutung erhält, werden die Inhalte im Baureglement der Gemeinde Kerns eigentümerverschrieben gesichert. Diese Sicherung ist wie folgt vorgesehen:

Als allgemeine Bestimmung im Baureglement soll in einem neuen Artikel 2a zum Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt festgehalten werden, dass das Konzept für alle Fragen der Entwicklung auf der Frutt richtungsweisende Grundlage ist:

Art. 2a Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt

Für alle Fragen der Entwicklung auf der Melchsee-Frutt ist das Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt richtungsweisende Grundlage. Der Einwohnergemeinderat achtet im Rahmen seiner Planungen und Bewilligungen auf die Umsetzung im Sinne dieses Konzepts. Er kann sich durch Fachleute beraten lassen.

B.2. Umsetzung des Konzepts in die Teilzonenplanung Gondelbahn Stöckalp – Melchsee-Frutt

Mit der projektbezogenen Zonenplanänderung für die neue Bergstation der Gondelbahn Stöckalp – Melchsee-Frutt soll ein Teil der Inhalte des Entwicklungskonzepts rechtlich gesichert werden.

So soll für die zentralen Bereiche der Frutt („Engelsburg“) und die bedeutendsten Karstformationen eine „Freihaltezone Frutt“ geschaffen werden. Sie überlagert Bau- und Nichtbauzonen.

Die Schutzziele der Freihaltezone sowie die erlaubten baulichen Massnahmen werden in den Zonenbestimmungen definiert:

Art. 28a Freihaltezone Frutt (FZF)überlagernd

- 1 Die Freihaltezone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.*
- 2 Sofern in den Schutzziele keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind in der Freihaltezone keine sichtbaren Bauten und Anlagen sowie keine landschaftsprägenden Terrainveränderungen zulässig.
Wege für den Langsamverkehr sowie Skipisten sind erlaubt.
Unterirdische Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, wie sie die angestrebten Schutzziele der Freihaltezone nicht beeinträchtigen.*

Schutzziele der Freihaltezone sind:

A) Schutz von Karstformationen

B) Schutz von Karstformationen und Freihaltung des zentralen Raums des Ortsbilds Frutt.

Zulässig sind Spiel- und Freizeitgeräte in der Sport- und Freizeitzone 1 gemäss BZR Art. 21 Abs. 3.

Der geplante Spielplatz in der Nähe der bisherigen Bergstation der Gondelbahn soll in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (SF1) eingezont werden. Innerhalb eines Perimeters, der im Zonenplan festgehalten wird, gelten die Vorschriften des neuen Absatzes 3 der Bestimmungen zur SF 1. Darin wird festgehalten, dass im Perimeter ausschliesslich Spiel- und Freizeitgeräte zulässig sind.

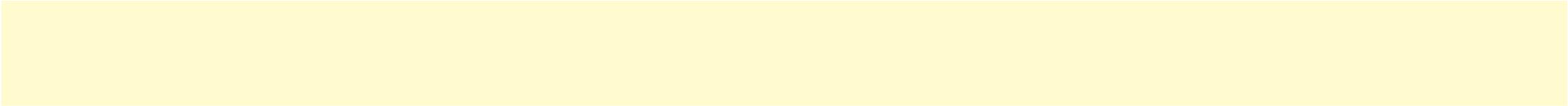
Die landschaftsschonende Platzierung dieser Geräte ist vom Betreiber in einem Konzept aufzuzeigen, das vom Einwohnergemeinderat Kerns zu genehmigen ist.

Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (SF 1)

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 umfasst die Flächen für Sport- und Freizeitanlagen und deren Infrastrukturanlagen, Familiengärten, Campingplätzen sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen und dergleichen.*

Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und nachweisbar betrieblich an den Standort gebundenes Personal und nur in Verbindung mit Betriebsbauten zulässig.

- 2 *Der Einwohnergemeinderat legt Gebäudeabstände und -dimensionen unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.*
- 3 *Der im Zonenplan speziell bezeichnete Bereich auf der Melchsee-Frutt dient der Realisierung einer Spiel- und Freizeitanlage. Zulässig sind ausschliesslich Spiel- und Freizeitgeräte. Die Art und die landschaftsschonende Platzierung dieser Geräte wird in einem Konzept festgelegt, das vom Einwohnergemeinderat zu genehmigen ist.*



C. Termine, Verfahren, Umsetzung Projekte

Der Einwohnergemeinderat Kerns nimmt das Entwicklungskonzept Melchsee-Frutt mit seinem Beschluss vom 30.8. 2010 zustimmend zur Kenntnis. Er bekennt sich zu den Inhalten des Konzepts, indem er es als Grundlage für alle weiteren Planungsschritte auf der Frutt anerkennt und dies im kommunalen Baureglement so festhält.

In einem ersten Schritt werden einige wesentliche Inhalte des Entwicklungskonzepts Melchsee-Frutt in Zusammenhang mit dem Teilzonenplan „Gondelbahn Stöckalp - Melchsee-Frutt“ gesichert (siehe Einleitung, Kapitel B).

Der Teilzonenplan wird voraussichtlich Ende 2010 der Einwohnergemeindeversammlung Kerns vorgelegt. Zu Beginn des Jahres 2011 soll der Teilzonenplan vom Regierungsrat des Kantons Obwalden genehmigt werden.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist zur Zeit in Erarbeitung und soll im Herbst 2010 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden. Im Moment ist davon auszugehen, dass das revidierte Baureglement und der revidierte Zonenplan im Herbst 2011 den Stimmberechtigten der Gemeinde vorgelegt werden können.

Die weiteren planerischen Vorstellungen des Entwicklungskonzeptes Melchsee-Frutt werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Kerns umgesetzt.

Im Entwicklungskonzept angedachte Entwicklungsmöglichkeiten wie z.B. eine Feriensiedlung auf der Bonihöhe oder die Weiterentwicklung der Oberen Frutt werden projektbezogen und in Form von Teilanpassungen der Ortsplanung raumplanerisch umgesetzt.

Alle weiteren Inhalte des Entwicklungskonzeptes sind Sache von privaten Akteuren. Sie sind im Rahmen von privaten Bauvorhaben umzusetzen.

Der Gemeinderat achtet dabei im Rahmen seiner Planungen auf die Berücksichtigung der Ziele und Inhalte des Entwicklungskonzepts. (siehe auch Zusammenfassung Kapitel 9).

1.1. Planungsausschuss

Zuständig für die Organisation und die Durchführung der Planung

- Einwohnergemeinde Kerns:
 - a) Arnold Wagner-Durrer, Gemeindepräsident Kerns
 - b) Roland Bösch, Gemeindeschreiber, Kerns
- Korporation / Alpgenossenschaft Kerns:
 - c) Niklaus Ettlín-Durrer, Korporations- und Alpgenossenpräsident a.d.st. Brücke
 - d) Bettina Hübscher, Korporations- und Alpgenossenschreiberin
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement Kanton Obwalden:
 - e) Urs Winterberger (Raumplaner); Amt für Raumentwicklung und Verkehr
- Planteam S AG (Beauftragtes Planungsbüro):
 - f) Hansueli Remund, Architekt ETH/SIA Raumplaner (Projektleiter)
 - g) Daniel Kaufmann, Raumplaner (Sachbearbeiter)

1.2. Begleitgruppe

Zuständig für:

- *Einbringen der spezifischen Interessen in den Planungsprozess vor Beginn der Testplanung*
- *Formulierung der Kritikpunkte an den Zwischenbesprechungen für die Weiterbearbeitung der Entwürfe der Planungsteams*
- Schlussberatung der Konzepte und Antragstellung an den Planungsausschuss resp. die*

Auftraggeberinnen.

- Einwohnergemeinde Kerns:
 - h) Roland Kúchler, Gemeinderat, Departement Hochbau, 6064 Kerns
 - i) Esther Ettlín-Burch, Gemeindevizepäsidentin, Departement Wirtschaft, 6064 Kerns
 - j) André Windlin-von Ah, Gemeinderat, Departement Tiefbau, 6067 Melchtal
- Korporation / Alpgenossenschaft a.d.st. Brücke:
 - k) Bruno von Rotz-Costa, Alpvoigt, Korporations- und Alpgenossenrat, 6066 St.Niklausen
 - l) Walter Röthlin-Burch, Korporationsrat, 6064 Kerns (Vertretung Sportcamp)
Josef Reinhard-Colmelet, Korporationsrat (Präsident Sportbahnen Melchsee-Frutt), 6064 Kerns
- Tourismusverein Melchsee-Frutt, Melchtal, Kerns:
 - m) Karl Langensand, Geschäftsführer, Sarnerstrasse 1, 6064 Kerns
- IG Melchsee-Frutt Freunde:
 - n) Peter Schaffner, Chasernweg 10, 8302 Kloten
- Alpgenossenschaft Bettenalp:
 - o) Tony Durrer, Fliederweg 5, 6064 Kerns
- Vertreter der Investoren:
 - p) Geny Hess, Eberli Partner GU AG, 6060 Sarnen
- Volkswirtschaftsdepartement Obwalden:
 - q) Patrik Berchtold, Leiter Volkswirtschaftsamt, 6060 Sarnen.

1.3. Beteiligte Teams Testplanung

Team 1

ernst niklaus fausch architekten eth/sia gmbh, Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau
Projektleitung: Bertram Ernst

Ortskundiges Architekturbüro:
Architekturwerk Roland Scherer | Peter Amrein, Rütistrasse 27, 6060 Sarnen

Team 2

Enzmann + Fischer ArchitektInnen BSA SIA, Seebahnstrasse 109, 8003 Zürich
Projektleitung: Eveline Enzmann
Arbeitsgemeinschaft mit:
Thomas Rast Architekten ETH/SIA, Seebahnstrasse 109, 8003 Zürich
Bearbeitung: Thomas Rast

Ortskundiges Architekturbüro: Kurmann Architekten AG, 6064 Kerns
Herr Peter von Rotz

Landschaftsarchitekturbüro: Ganz Landschaftsarchitekten, 8045 Zürich.
Herr Daniel Ganz

Ingenieurbüro: Bigler AG Ingenieure und Planer SIA, 6430 Schwyz
Herr Franz Sidler

1.4. Ablauf Testplanung

Der Masterplan für die Gemeinde Kerns hat die übergeordneten Ziele formuliert. (Grüne Titel im Bericht als Referenz)

Zur Erarbeitung der planerischen Grundlagen wurde eine Testplanung durchgeführt.

Zwei unabhängige Architektenteams wurden beauftragt, im Rahmen einer Testplanung die Siedlungsentwicklung darzustellen.

Die Testplanung soll aufzeigen, wie die Entwicklung der Frutt ortsbaulich und architektonisch geführt werden soll.

Die Begleitgruppe, welche die Grundlagen des Entwicklungskonzepts erarbeitet hatte, ist an der Diskussion mitbeteiligt und trifft den Entscheid, welches Architektenteam die Weiterarbeit durchführen soll.

Die Resultate der Testplanung sind im Protokoll Planteam mit Beschluss und Antrag der Begleitgruppe festgehalten.

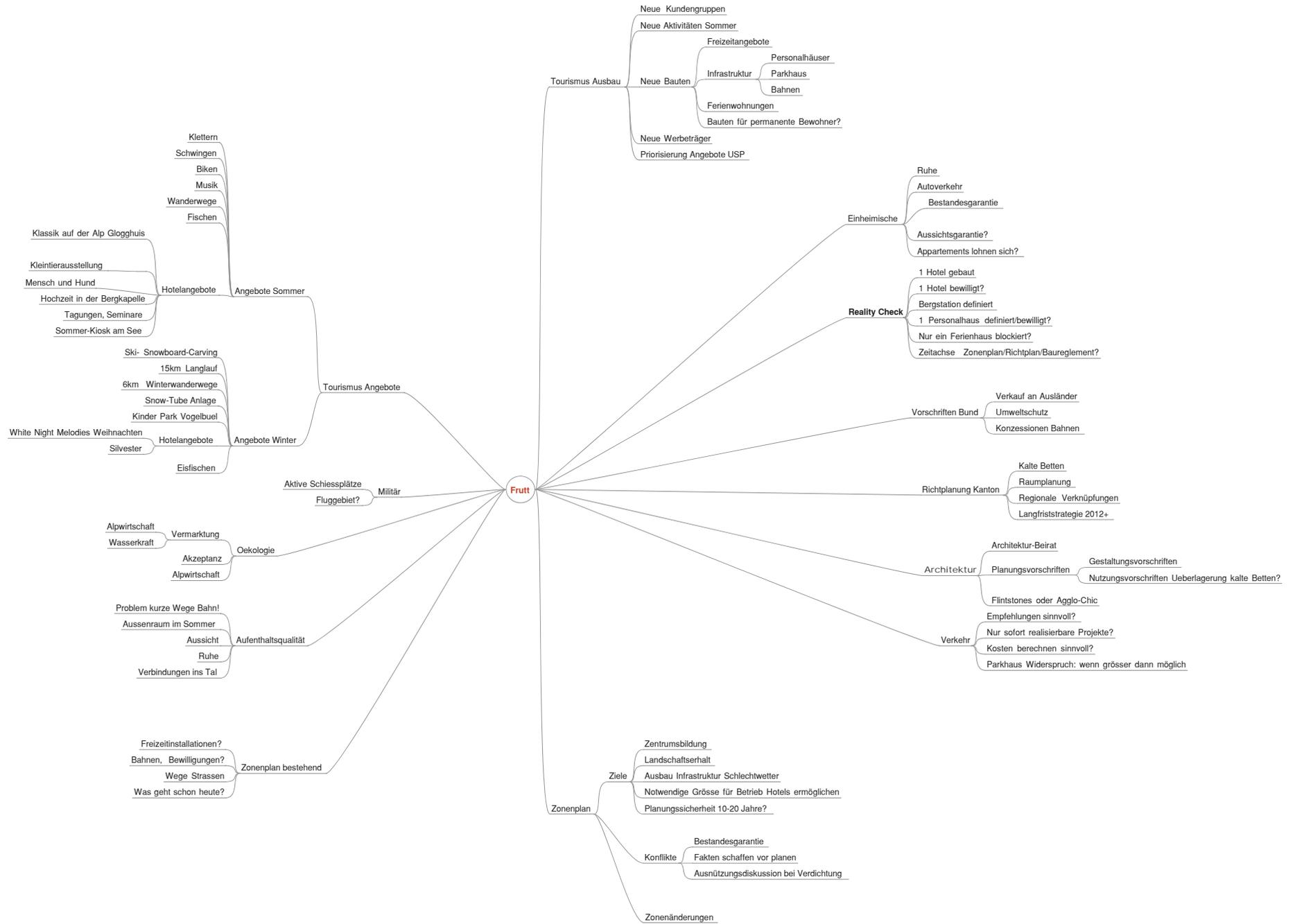
1.5. Entscheid Begleitgruppe

Das Siedlungskonzept von Team 2 mit dem freigehaltenen zentralen Karsthügel (Engelsburg) und der möglichen Erweiterung mit der Ferienhaussiedlung soll weiterverfolgt werden. Die Planung des Teams Enzmann+Fischer und Thomas Rast ist die Grundlage des Entwicklungskonzepts.

Team 1 soll die " Höhlenwelt" weiterbearbeiten, welche in das Entwicklungskonzept integriert werden soll.

Die Detailbearbeitung erfolgt durch den Ausschuss der Begleitgruppe in Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Team.

Das Konzept soll in einem Bericht zusammengefasst werden, welcher die Grundlage für die weiteren Planungen bildet.





2.1. Kritischer Blick von Aussen

Der Fokus der Tourismus-Angebote ist für Aus-senstehende nicht auf Anhieb erkennbar.

Teilweise sind Angebote versteckt, das Angebot ist aber sehr breit.

Der Verkehr stört, aber es gibt wenig Bereit-schaft bei den Berechtigten, die eigene Mobili-tät einzuschränken.

Der Umgang mit der Landschaft ist problema-tisch.

Die Bauten benutzen und besetzen die Land-schaft teilweise recht unsensibel.

Es steht zu sehr die Effizienz für die Betreiber und den Alpbetrieb im Vordergrund.

Die Frutt ist zuwenig auf den Langzeit-Gast ausgerichtet, welcher zu einem gewissen Grad eine Ferien-Idylle und eine intakte Landschaft als Erholungsraum erwartet.

Die formulierten Ziele im Masterplan sind teil-weise im Widerspruch mit den neueren, vor der Ausführung stehenden, Projekten.

Die Anbindung der neuen Bergstation ist pro-blematisch hinsichtlich landschaftlicher Einglie-derung und touristischem Komfort.

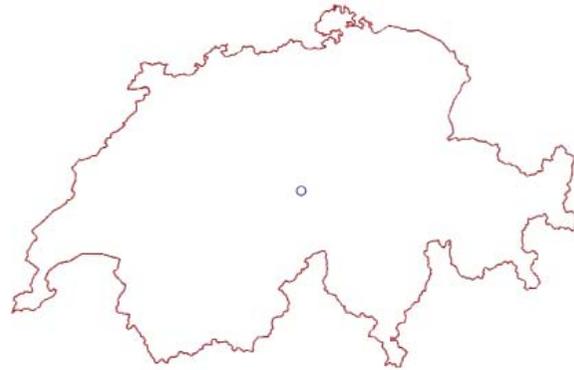
Der Aushub (und damit die Schuttproblematik) wird nicht reduziert sondern sowohl bei der Bergstation wie auch dem geplanten Personal-haus erneut im Übermass produziert.

Die vor der Testplanung gestarteten Projekte sind noch nicht mit den Entwicklungszielen synchronisiert.

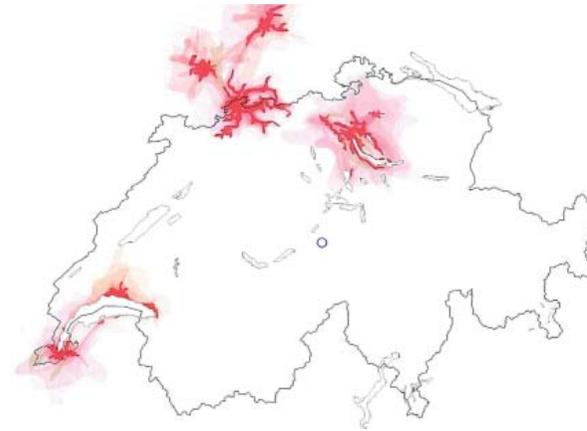
Zu viele Parkplätze in der "theoretischen" Fahr-verbotszone bleiben möglich/erhalten.
Der Verkehr stört das Ruhebedürfnis der Gäste.



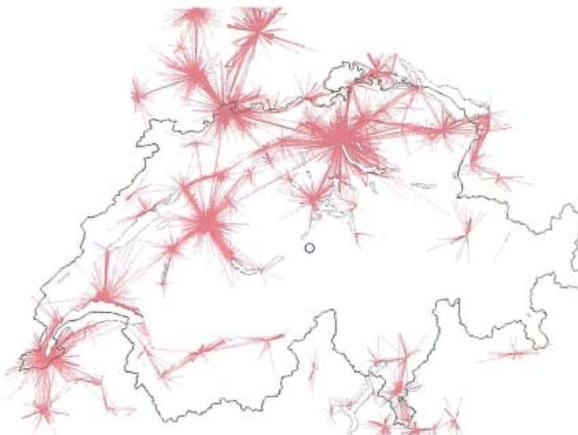
"Die grossartige Naturkulisse und die vielfältige Landschaft geben der Melchsee-Frutt eine unverwechselbare Identität."



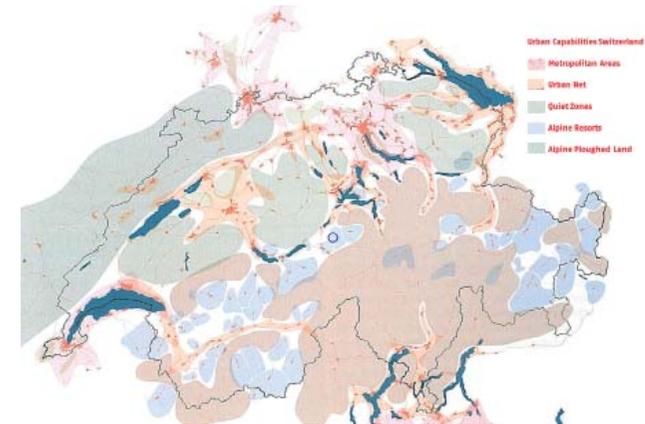
Geographie



Metropolen



Pendlervernetzung



Ressourcen

2.2 Standort - geographisch

Die Melchsee-Frutt liegt inmitten der Schweiz nahe dem geographischen Zentrum.

Das Gebiet liegt ausserhalb des Spannungsfelds der Metropolitanregionen und auch ausserhalb der Strahlkraft und der Einflüsse der Pendlernetzungen.

Die Siedlung liegt in einem Gebiet, das Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten als Alpines Resort aufweist.

Diese Alp mit Resort-Charakter hat nur eine geringe einheimische Bevölkerung und entsprechend eine einfache Infrastruktur, welche ausschliesslich auf den Tourismus ausgelegt ist.

2.3. Folgerung

Die Identität der Frutt muss aus dem vorgefundenen Ort selbst, der Lage und den Eigenarten erwachsen und kann nicht von aussen implantiert werden.

Die Besinnung auf sich selbst, die Prägung als Hoch-Alp liefert die notwendige Eigenständigkeit für neue Entwicklungen.

Das Kernthema Alp und Landschaft mit einer eigenständigen Identität im Sommer soll als Konzept der Darstellung gegen Aussen verstanden und umgesetzt werden.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen muss sofort einsetzen, da mit jedem "letzten Projekt" vor der Umsetzung die Eingriffsmöglichkeiten abnehmen.

3. Konzept Siedlungsentwicklung





Fixpunkte geplante Projekte

Der Spielraum für die Steuerung der weiteren Entwicklung ist durch die geplanten und gebauten Teile bereits sehr eingeschränkt. Trotzdem muss versucht werden, eine wahrnehmbare positive Strategie umzusetzen. In Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung sollen die vorhandenen Siedlungsgebiete verdichtet werden.

Raum spürbar durch die Bebauung durchfließen kann.

Die Siedlungsgebiete werden individuell behandelt und in Ihrem typischen Erscheinungsbild gestärkt



Siedlungszonen und Freiraumkorridore

3.1. Konzept Verdichtung

Mit einer massvollen Verdichtung entstehen drei Siedlungsgebiete als klar definierte "Inseln".

Diese werden durch die räumliche Kraft des zentralen Karsthügels, der Engelsburg, zusammengehalten.

Der zentrale Hügel wird von einer weiteren Bebauung komplett freigehalten und bildet das inszenierte Natur-Zentrum.

Die öffentlichen Gebäude (alte und neue Bergstation) bilden zusammen mit dem Hotel Lodge&Spa Orte von erhöhter Aktivität und räumlicher Präsenz.

Sie bleiben klar ablesbare Solitäre ausserhalb der Wohngebiete und stören diese nicht, auch wenn sie mehr Aktivitäten (Lärm) entwickeln.

Wichtig ist, dass die "weissen" Gebiete frei von Bebauung bleiben und die Alpwiese als offener

3.2. Option Siedlungs-Erweiterung

Ein neues Hotel als Grossbaute innerhalb des Siedlungsperimeters ist aus ortsbaulicher Sicht nicht erwünscht. Neubauten ausserhalb des Siedlungsgebiets sind grundsätzlich nicht möglich. Allerdings wäre ein moderner Ersatzneubau für das bestehende Hotel auf dem Distelboden eine potentielle Attraktion am richtigen Ort.

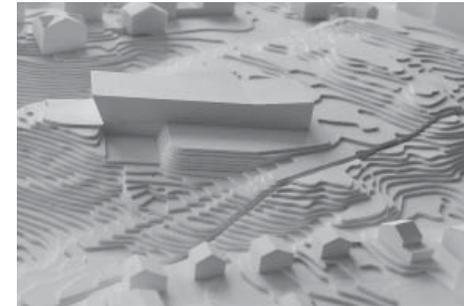
Mittel- bis langfristig soll eine Möglichkeit geschaffen werden, ein viertes Siedlungsgebiet für Ferienwohnungen zu realisieren.

Dieses Gelände liegt sehr attraktiv auf der Anhöhe zum Bonistock und kann glaubwürdig in die Bebauungsstruktur integriert werden

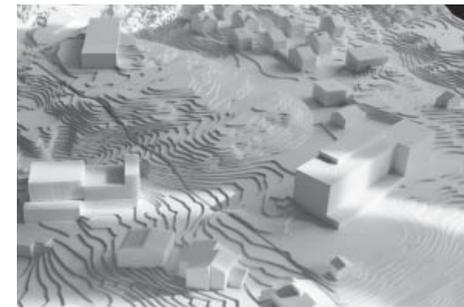
Nebst der städtebaulichen Qualitätsdefinition müssen für dieses Erweiterungsgebiet hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit und die Vermeidung von kalten Betten formuliert werden.



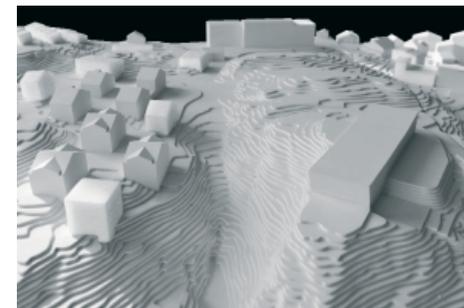
Option Siedlungserweiterung



Neue Bergstation



Zentrumsgebäude und Lodge&Spa



Bergstation und obere Frutt

Das masstäbliche Erscheinungsbild der Frutt wird durch die beiden grossen Neubauten Lodge&Spa und Bergstation entscheidend verändert.

Die neuen Volumen sprengen den bisherigen Massstab und müssen wieder in die Siedlungsstruktur eingebunden werden.

Das geschieht durch das Freistellen der grossen Volumen ausserhalb der dichteren Bebauung, ergänzt durch ein drittes grosses Volumen, das neue Zentrumsgebäude auf der Basis der alten Bergstation.

3.3. Siedlungsstruktur

Die vorhandenen drei Wohngebiete in Ihrer Erscheinung als relativ einheitliche Siedlungsgebiete durch die Verdichtung mit ähnlichen Bauten verstärkt.

Das Konzept der Alpwiese, welche in allen Richtungen durch die Bebauung durchfliessen kann, bedingt klar ablesbare Zwischenräume.

Die Lücken zwischen den Siedlungsgebieten dürfen nicht mit Bauten verstellt werden.

Bauten ausserhalb der definierten Siedlungsgebiete können nur erstellt werden, wenn Sie für die Alpwirtschaft oder die öffentliche Nutzung zwingend notwendig sind.

Die drei grossen Solitärbauten weisen eine ähnliche Volumetrie auf und setzen sich von der Bebauung in den Siedlungs-Inseln ab.

Die Architektursprache soll modern, aber erkennbar ortsbezogen entwickelt werden. Die Qualität der Architektur und ein nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Ressourcen müssen als Standortvorteil begriffen werden.

Es geht darum vom architektonischen Bild des verpflanzten Mehrfamilienhauses oder Chalets wegzukommen und einen identitätsstiftenden Umgang mit der modernen Aesthetik zu finden.

Die Anliegen des schonenden Umgangs mit der Landschaft sollen in der architektonischen Umsetzung erlebbar werden.

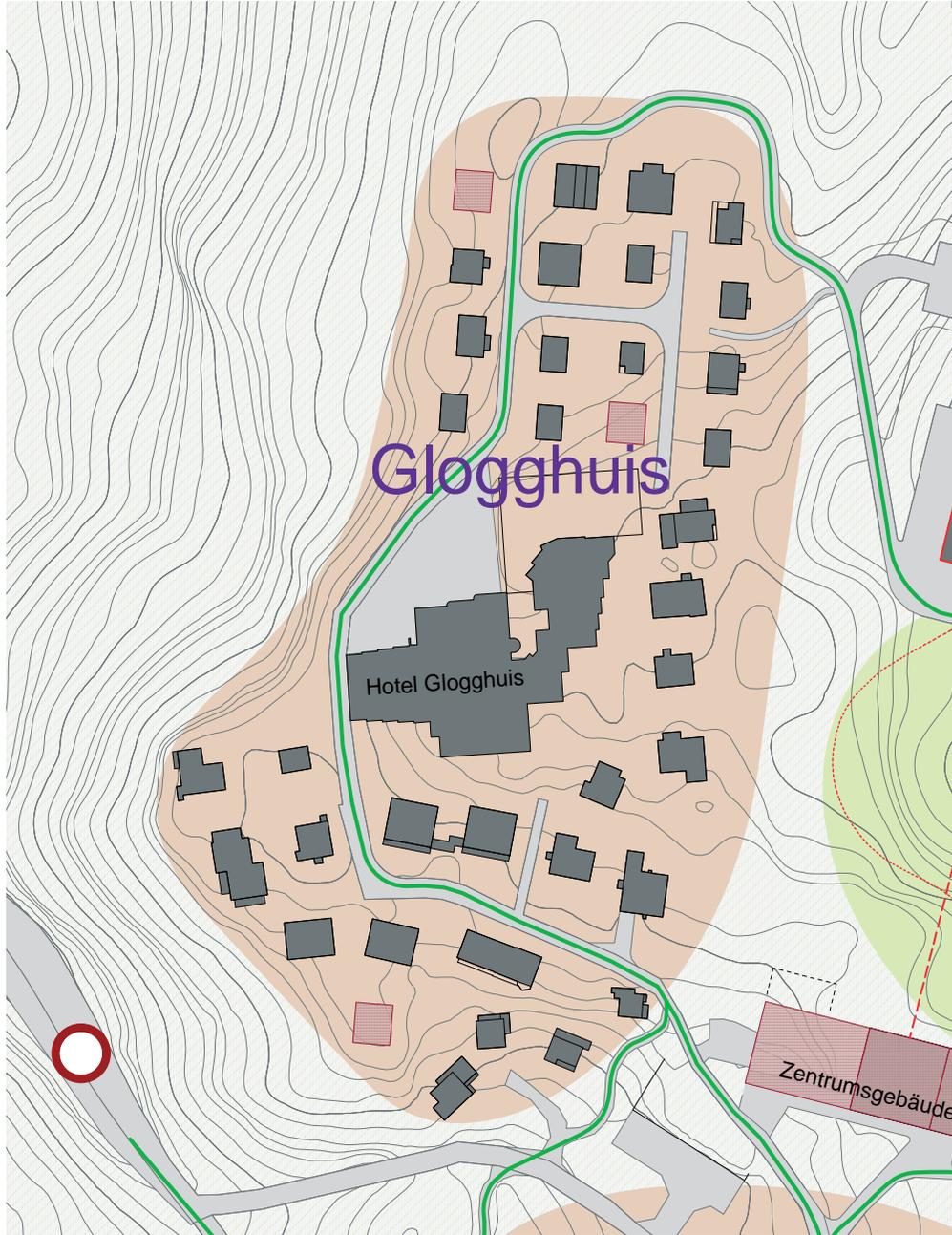
3.4. Siedlungsarchitektur

Für alle Neu- und Ersatzbauten gilt, dass sie auf die Topografie und den Karst Rücksicht nehmen müssen.

Die Methode des Eingrabens mit massivem Aushub und Absprengungen muss aufgegeben (bei schützenswerten Karstvorkommen verboten) werden.

Die architektonischen Leitlinien werden für die einzelnen Siedlungsgebiete individuell bestimmt.

4. Leitbilder Siedlungszonen



Der Siedlungsbereich "Glogghuis" soll den Charakter als Einfamilienhausquartier grundsätzlich behalten.

Charakteristisch sind die kleineren Holzbauten auf gemauerten Sockelgeschossen. Das Hotel Glogghuis ist als einziges grösseres Volumen relativ gut eingebettet.

Ein grosser Felsbrocken ist inmitten der Häuser beispielhaft erhalten.

4.1. Glogghuis/Einfamilienhauszone

Die Einfamilienhauszone ist bereits als klar ablesbarer Ortsteil vorhanden und bedarf keiner deutlichen Verdichtung.

Eine Erneuerung mit einer modernen Architektursprache ist bei Renovationen oder Ersatzneubauten wünschenswert.

Ersatzneubauten müssen sich in der Volumetrie und Dachgestaltung eingliedern, ebenso die noch möglichen kleineren Ergänzungsbauten an der Peripherie.

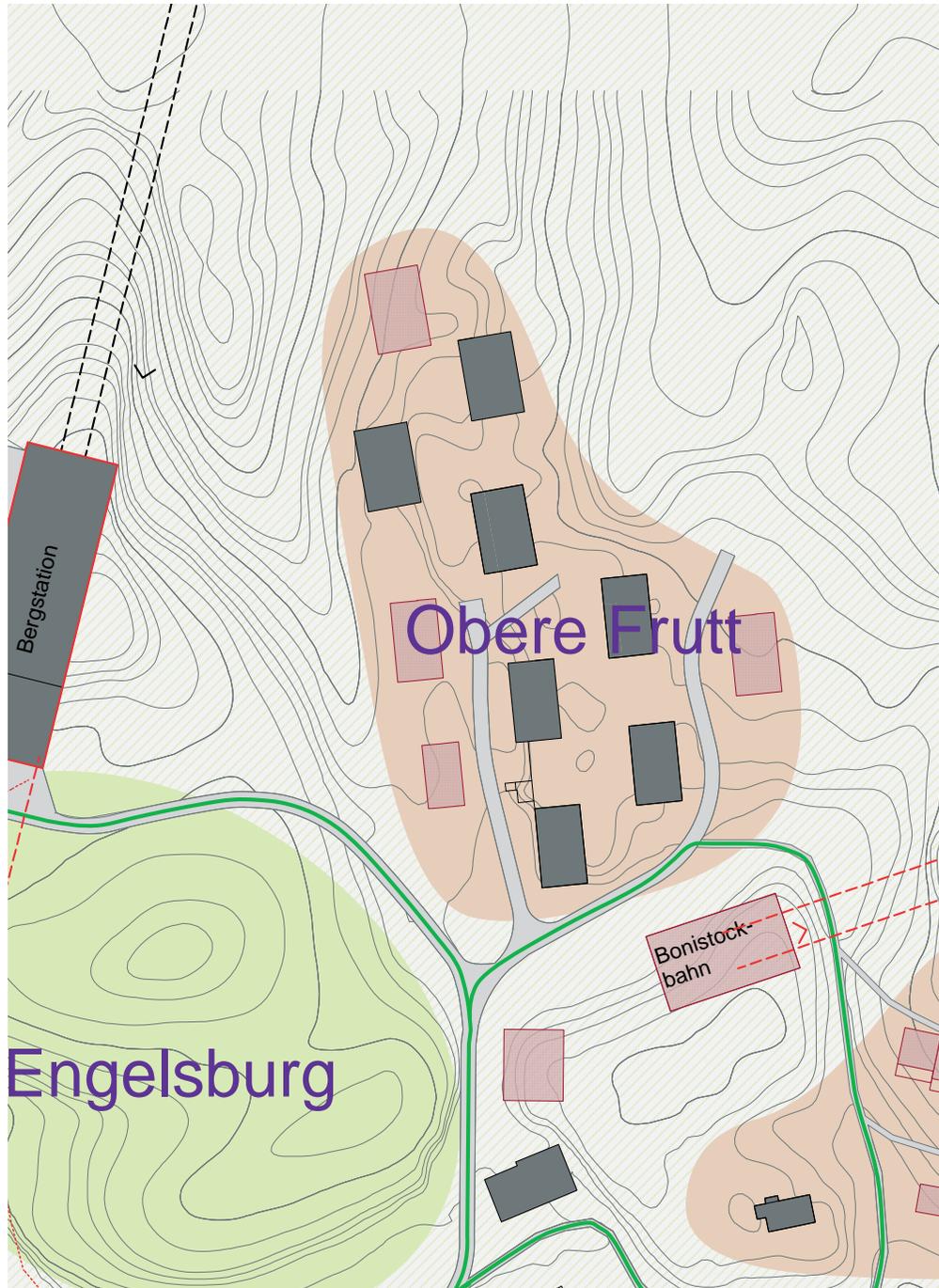
Die Eingliederung erfolgt also über die Materialien und die volumetrische Erscheinung, nicht über einen einheitlichen Architektur-Stil.

Umsetzung

Die Zonenvorschriften werden in Richtung "Ortserhaltung" entwickelt.

Die Vorschriften bezüglich Volumetrie, Materialisierung und Einordnung in den Bestand werden in den Zonenvorschriften erfasst.

Energetische Optimierungen sollen gefördert werden und eine Regelung bezüglich Vermeidung kalter Betten angestrebt werden.



Die "Obere Frutt" ist auch von der neuen Bahn aus gesehen entscheidend für den Eindruck der ankommenden Gäste.

Charakteristisch und positiv sind die grossen Balkone und ausladenden Dächer, also die Volumetrie. Jedoch nicht der "Berner Oberländer Mehrfamilienhaus-Chalet-Stil".

Im Quartier mit reiner Wohnnutzung sind die Häuser als moderne Bauten zu konzipieren, jedoch in angepasster Architektursprache.

4.2. Obere Frutt

Der Siedlungsbereich soll mit 3-4 zusätzlichen neuen Gebäuden in ähnlicher Volumetrie wie der Bestand fertig bebaut werden.

Für das talseitige Abschlussgebäude ist eine Ausnahme mit 2 Sockelgeschossen und einer etwas anderen Volumetrie möglich. Das Gebäude liegt prominent in der Sicht der ankommenden Gäste in der Gondelbahn.

Die Umgebungsgestaltung muss verbessert werden, die unattraktiven Schutthügel müssen begrünt resp. bebaut werden.

Auch in diesem Gebiet muss bei Renovationen darauf geachtet werden, dass die bestehenden Bauten der zweiten Etappe mit der Materialisierung eine Eingliederung und vor allem eine attraktivere Erscheinung der Bauten erreichen.

Umsetzung

Die Zonenvorschriften werden in Richtung Abrundung der Bebauung entwickelt.

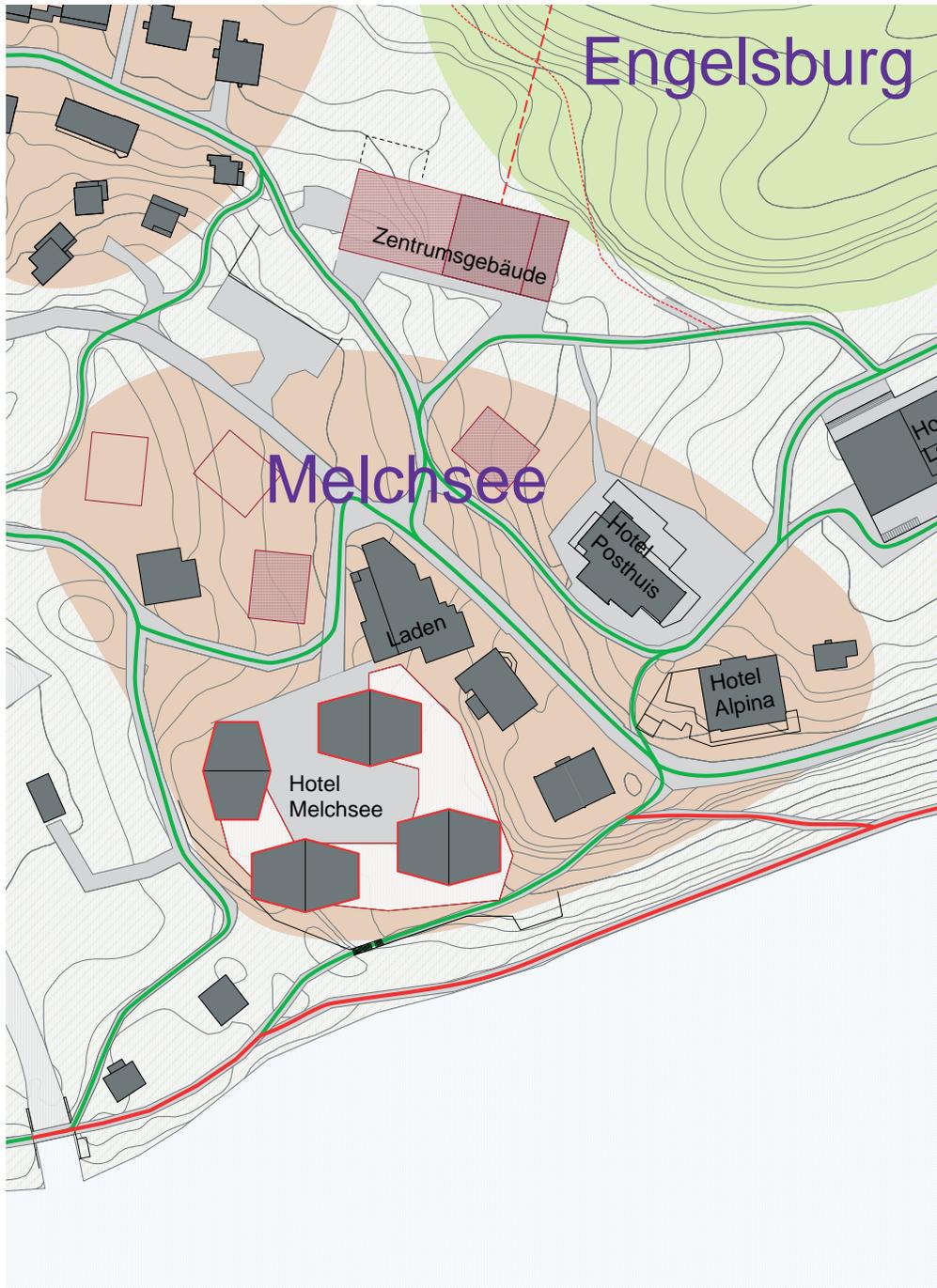
Die Gebäude dienen dem Wohnen, es sind keine Dienstleistungsangebote vorgesehen.

Als Regel gelten die drei Vollgeschosse mit Satteldach, analog der vorhandenen Gebäude.

Die Bebauungsdichte soll beibehalten werden.

Der bisher eingezonte Karsthügel wird ausgezont, die Zone wird gemäss Konzept angepasst.

Energetische Optimierungen sollen gefördert werden und eine Regelung bezüglich Vermeidung kalter Betten angestrebt werden.



Im Siedlungsbereich "Melchsee" bestehen Hotels und der Dorfladen.

Dazu kommt das neue Hotel Melchsee und weitere serviceorientierte Bauten mit Wohnungen für die Beschäftigten im Hotel- und Dienstleistungsgewerbe.

Die Erscheinung der Bauten ist insbesondere entlang des Ankunftsweges wichtig, weil dort die "Adresse" der Frutt aufgewertet werden muss.

4.3. Leitbild Melchsee

Die Einkaufsmöglichkeiten und Service-Angebote sollen im Gebiet Melchsee konzentriert werden. Wohnungen für Feriengäste sind nicht vorgesehen.

Die Architektur des alten Hotel Reinhard wird aufgenommen und weiterentwickelt.

Charakteristisch sind die Elemente aus Naturstein, welche im Sockel und den Fassaden vorkommen.

Ein Ersatzbau für den vorhandenen Stall ist anzustreben.

In diesem Quartier mit Servicecharakter sind die Häuser etwas grösser als im Bereich Glogghuis.

Die Einzel-Volumen des geplanten Hotel Melchsee resp. des Gebäudes mit dem Dorfladen sollen dabei als Grössen-Limite gelten.

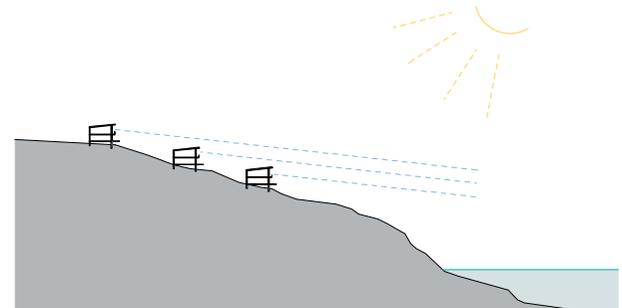
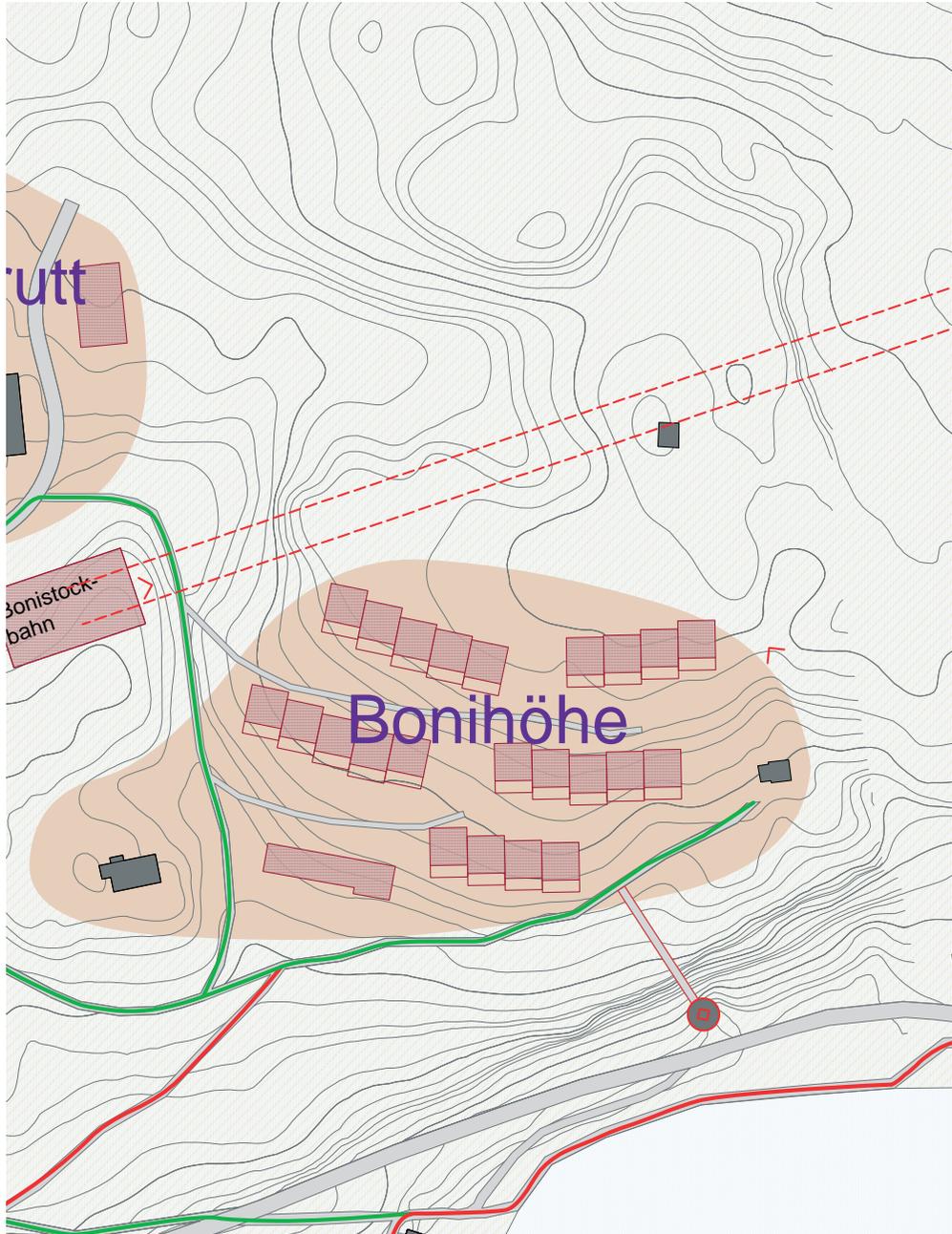
Umsetzung

Die Zonenvorschriften werden in Richtung "touristisches Erscheinungsbild" entwickelt und präzisiert.

Zweitwohnungen sind in dieser Zone nicht erlaubt.

Wichtig ist der Erhalt von Wohnraum zu erschwinglichen Konditionen auch für Angestellte der Tourismusbetriebe.

Die Lage der möglichen Neubauten im Bereich unterhalb des Zentrumsgebäudes wird erst nach der definitiven Bereinigung der Verkehrslösung (In Abhängigkeit von der Verlegung der Pisten und Wege) in diesem Gebiet festgelegt.



Auf der Anhöhe zum Bonistock entsteht eine neue Ferienhaussiedlung, welche den provisorischen Namen "Bonihöhe" erhält.

Der Zeithorizont dieser Siedlungserweiterung ist nicht bestimmt, jedoch soll die aktuelle Planung diese Siedlungsentwicklung berücksichtigen.

4.4. Leitbild Bonihöhe

Die Siedlung soll aktiv bewirtschaftet werden und auch ein kleineres Gemeinschaftshaus beinhalten, denkbar sind Modelle wie ein REKA-Feriendorf.

Die Wohneinheiten sollen als kleinere Einheiten in Erscheinung treten, aber trotzdem sparsam mit dem Boden umgehen. Es sind deshalb auch hier zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Die Bebauung orientiert sich am Gelände und wird bestmöglich in die Landschaft eingepasst.

Die Bauten werden nicht eingegraben, sondern folgen der Topografie und lösen sich vom Gelände talseitig je nach Höhenlage.

Die nur flach geneigten Dächer erlauben auch den hinteren Reihen eine gute Sicht auf den See und eine gute Besonnung.

Charakteristisch sind die vorgelagerten Balkone

und die Abtreppung der Hauseinheiten welche dem Gelände folgt.

Der Standort der neuen Alphütte soll in Abstimmung mit der möglichen Bebauung durch das Feriendorf bestimmt werden. Synergien (Gemeinschaftsräume) sind denkbar.

Umsetzung

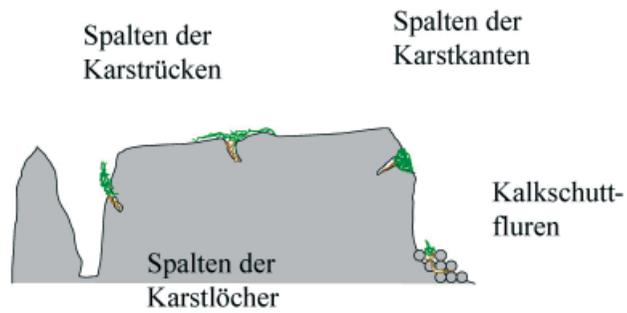
In einer ersten Evaluationsphase sollen potentielle Trägerschaften (vorzugsweise gemeinnützig oder genossenschaftlich) kontaktiert und die Bewirtschaftungskonzepte bezüglich Nutzen für die Gemeinschaft bewertet werden.

Die Gemeinde und die Alpgenossen begleiten das Projekt bis zur Baueingabe, um die Einhaltung der Nachhaltigkeits-Ziele zu garantieren.

Erst nach grundbuchlicher Sicherung der Nutzungsvorschriften (Stichwort kalte Betten, Verkauf von Einheiten an Private etc.) wird das Eigentum allenfalls übertragen.

Denkbar wäre ein Baurechtsvertrag mit der Möglichkeit die Erträge direkt in die Landschaftspflege umzuleiten.

Für dieses Projekt wird eine Reserve-Zone ausgeschieden.



Problematik

Schutthalden flicken ist teuer und langsam...

Ein Bewuchs ist natürlicherweise nur mit ca. 10% möglich, es bleibt das Bild einer künstlichen Schutthalde, nicht eines natürlichen Karstfelsens. Wiesen und Schotterrassen sind nur sehr aufwändig zu kultivieren, die Ansiedelung und das Wachstum sind auf dieser Höhe sehr eingeschränkt.

Die vorhandenen Karstformationen müssen also wo immer möglich geschützt werden.



Karstformationen auch im Siedlungsgebiet sollen erhalten bleiben und als ortstypisch vermarktet werden.

4.5. Leitbild Engelsburg und Karst

Der Zentrale Karst-Hügel "Engelsburg" wird von Bebauung komplett freigehalten und bildet das inszenierte Natur-Zentrum.

Kleine Wanderwege führen die Gäste durch das interessante Gebiet, welches punktuell mit gezielter Bepflanzung angereichert werden soll.

Im Bereich der alten Bergstation ist der Einstiegspunkt für einen Erlebnispfad Natur mit einer Verbesserung des Erscheinungsbilds der Umgebung ideal möglich.

Die Wegführung soll diese Inszenierung unterstützen und den Effekt der neuen Bergstation als massiver Eingriff in den Hügel etwas dämpfen.

Umsetzung

Karstschutzzonen innerhalb der Bauzonen werden im Grundbuch eintragen

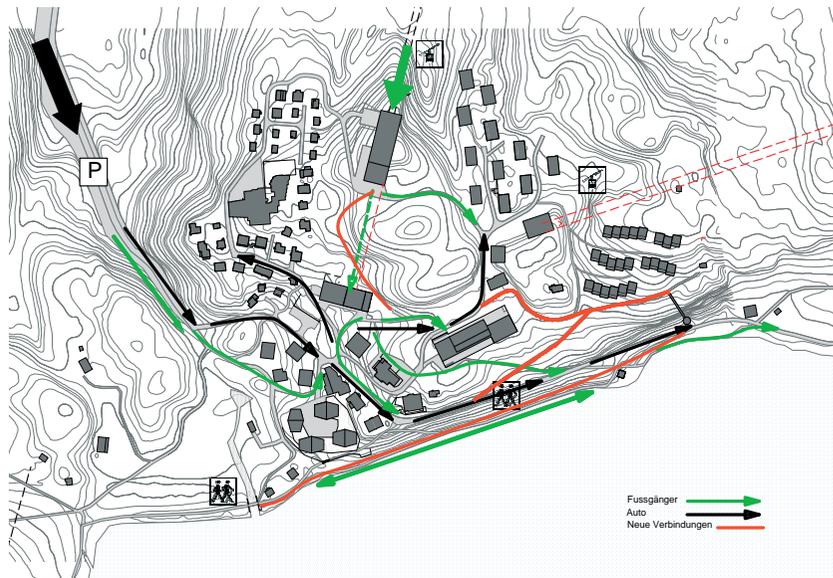
Hochbauten in bezeichneten Mikrozonon werden verboten.

Strassen und Wege sind um Karstvorkommen herum zu führen.

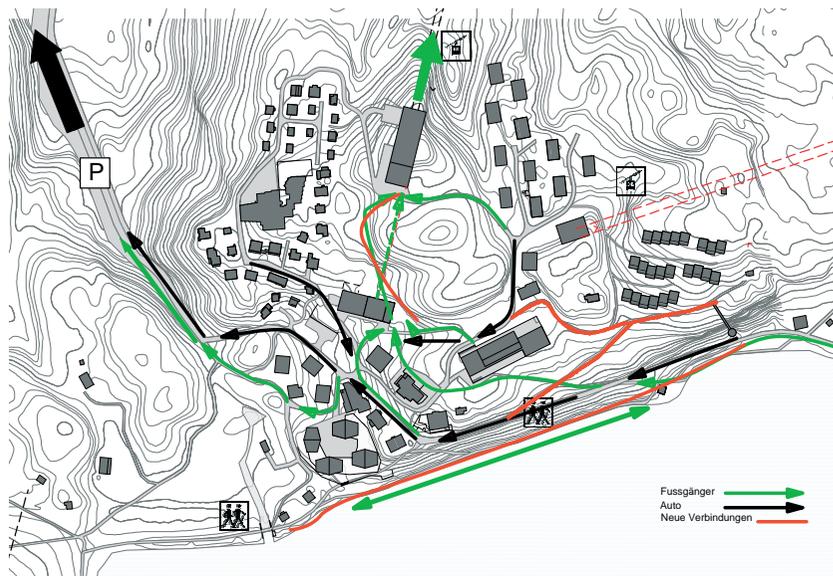
Im Zentrum auf der Engelsburg wird ein Naturpfad mit Informationen angelegt.

Der Naturpfad kann mit einem Spiel- und Erlebnisangebot für die Kinder kombiniert werden.

Interaktive Elemente bei den Zugangspunkten informieren über die Attraktionen und führen die Besucher über kleine Pfade zu den interessantesten Punkten.



Ankunft im Sommer



Heimkehr im Sommer

5. 1. Sommer Ankunft

Die Tagestouristen kommen mit dem Auto nur bis zum Parkplatz vor der Siedlung, aber alle Leute mit Spezialbewilligung fahren weiter. Die Sommer-Ankunft vom Parkplatz her ist nicht sehr attraktiv, da der Weg an den See an weiteren Parkplätzen und Garagen vorbei führt.

Auch von der Gondelbahn her sieht man zuerst eine Schotterhalde vor den Häusern der oberen Frutt. Die neue Bergstation der Gondelbahn bringt den Gast nicht mehr direkt ins Informationszentrum, der Gast wird auf die Strasse entlassen oder zuerst durch einen Tunnel geführt.

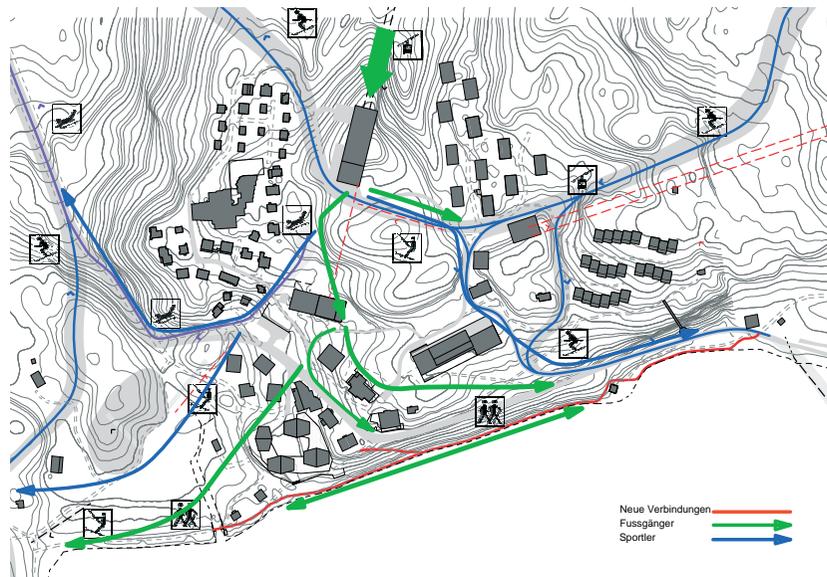
Bei der bestehenden Strasse Richtung Distelboden gibt es einen Konflikt zwischen Wandern und dem motorisierten Verkehr.

5. 2. Sommer Heimkehr

Nach der Wanderung trifft man sich in der Bergstation (OeV) oder auf dem "Dorfplatz" bei der Kreuzung.

Wanderer mit OeV gehen auf die Bahn und müssen neu zusätzlich den Hügel hinauf laufen.

Senioren bekunden Mühe, den Aufstieg vom See am Ende des Tages zu meistern.



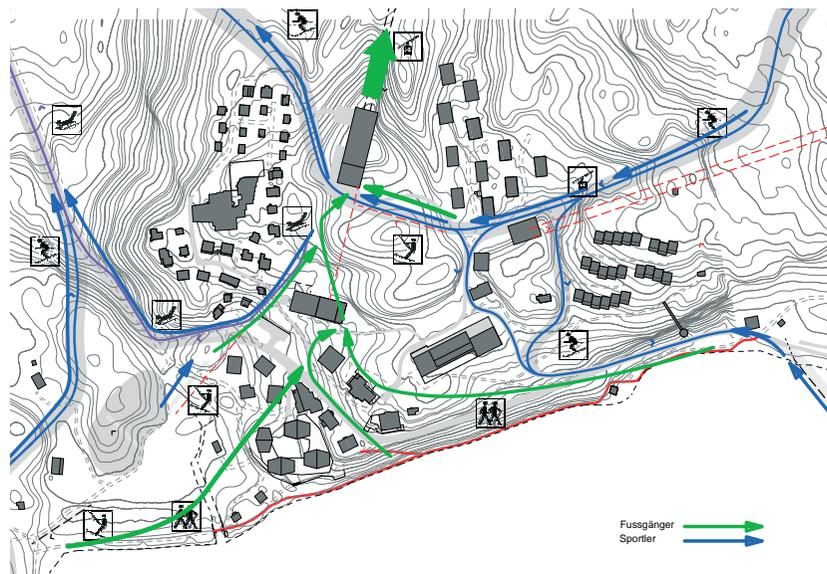
Ankunft im Winter

5. 3. Winter Ankunft

Die Bergstation ist im Winter die zentrale Ankunftsstelle. Die Besucherströme werden absolut kanalisiert. Der Schnee verdeckt fast alle (Bau)Sünden.

Es ist ein sehr weiter Weg bis zur Piste, die Wanderer, Schlittler und Skifahrer müssen die gleichen Wege benutzen.

Die Warenverteilung und die Postverteilung werden durch den Standort der neuen Bergstation nicht begünstigt.



Heimkehr im Winter

5. 4. Winter Heimkehr

Die Bergstation wird im Winter auch für die Heimkehr zentral. Die Station ist von den Verpflegungspunkten so weit entfernt, dass immer ein längerer Fussweg bis zur Bahn nötig ist.

Wer zurück will, muss mehrmals die Skier ausziehen bis zur Bahn, die Tunnelverbindung alte-neue Bergstation erscheint als Notlösung.

Das Fruttland liegt schattig und die Rückkehr führt den Berg hinauf, was für kleine Kinder beschwerlich ist.



Seeuferweg als Aussichtsplattform



Naturnah gestaltete Wege

Versorgungspunkte:

- Treffpunkt neue Bergstation
- Treffpunkt Zentrumsgebäude
- Treffpunkt Alpengarten
- Treffpunkt Picknick- und Feuerstelle Vogelbühl
- Treffpunkt Am See bei neuem Seeuferweg
- Treffpunkt Kapelle Melchsee-Frutt

Das Leitbild des Sommerorts orientiert sich an der Analyse der eigenständigen Merkmale:

Die Siedlung steht auf der Alp, die Häuser stehen auf der Wiese. Die Alpwirtschaft soll touristenverträglich präsent bleiben. Es ist kein "altes, gewachsenes" Dorf mit nennenswerter einheimischer Bevölkerung, das soll auch nicht simuliert werden. Anstelle eines Dorfcentrums werden deshalb verteilte Versorgungspunkte angeboten, welche dem Nutzerverhalten entgegen kommen.

6.1. Wegnetz Sommer

Eine verkehrstechnische Zentrumsbildung wird nicht angestrebt, die Wege sollen schmal bleiben und verschiedene Bewegungsmuster zulassen. Das Wegnetz wird an strategischen Orten ergänzt.

Ein Seeuferweg als attraktive Verbindung und Aussichtsplattform wird als mittelfristiges Projekt zur Entflechtung und Steigerung der Attraktivität beitragen. Der geplante Panoramalift wird in das Wegnetz eingebunden.

Die Gästebereiche und Servicebereiche werden entflochten, damit im Sommer der Vorplatz vor der alten Bergstation und der Zugang zur Siedlung attraktiver gestaltet werden kann.

Die Winter-Infrastruktur wird auf Verträglichkeit im Sommer geprüft, sie soll im Sommer möglichst nicht stören.

6.2. Versorgungspunkte

Zur Stärkung der Infrastruktur der Frutt werden Treffpunkte im und ausserhalb des Ortes definiert. Diese Treffpunkte dienen dem Zusammenkommen und Aufenthalt und/oder gemeinsamer Aktivität.

Die Einrichtung von öffentlichen Treffpunkten in und um die Frutt bis hinunter zur Kapelle verknüpft den Ort stärker mit der umgebenen Landschaft und erhöht und steuert die Verweildauer vor allem der Sommerausflügler.

Umsetzung

Ein neuer Uferweg entlang des Sees wird durchgängig auf Seeniveau erstellt, um die Wanderer auch vom fahrenden Verkehr (Alpbetrieb, Einheimische) zu trennen.

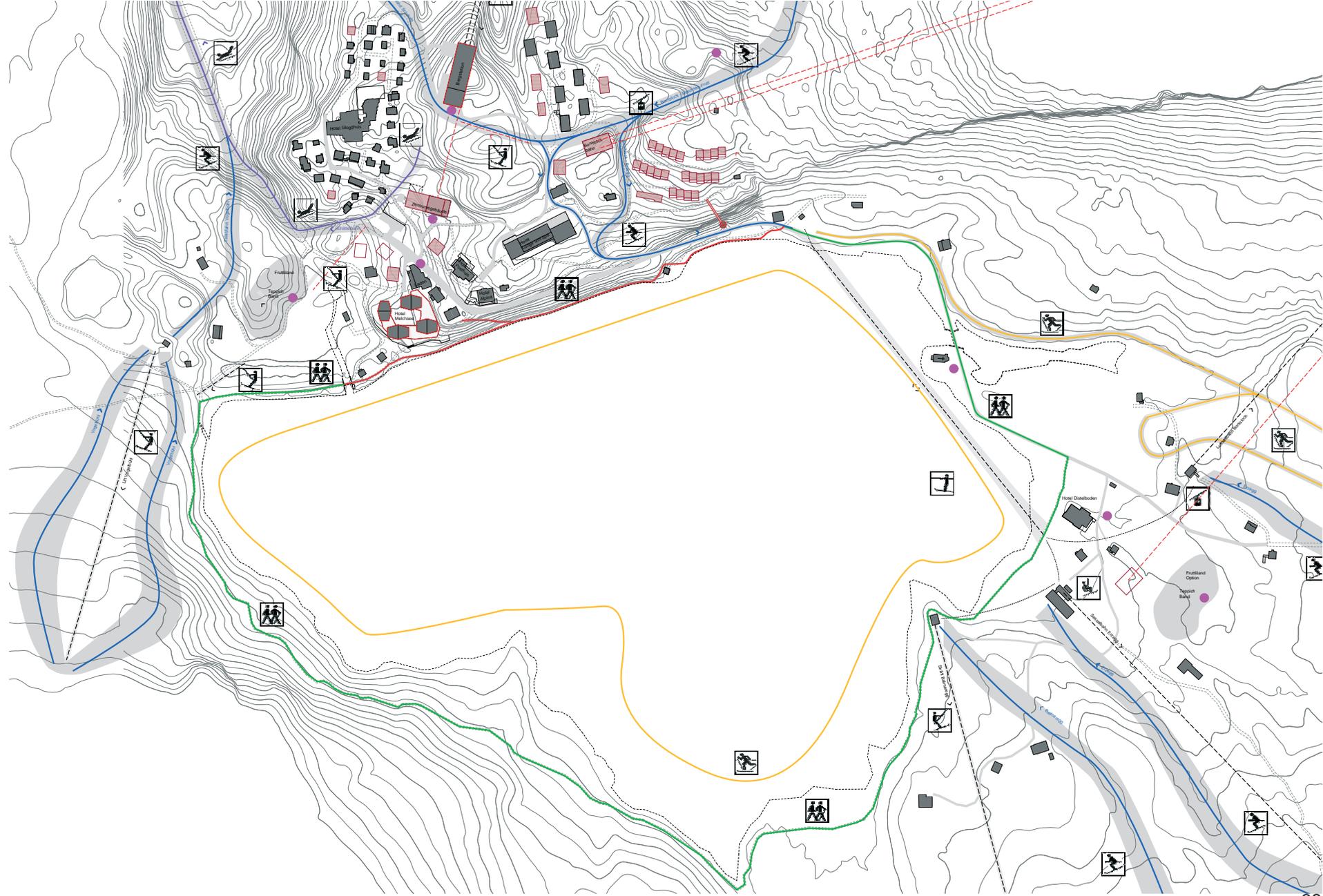
Zusätzliche kleinräumige Querverbindungen werden erstellt.

Die Ankunft der Feriengäste wird an den attraktiven Stellen vorbei kanalisiert, vom Fahrverkehr möglichst stark entkoppelt.

Das Fahrverbot wird schrittweise durchgesetzt indem die Berechtigungen restriktiver gehandhabt werden.

Für die Versorgungspunkte soll eine Trägerschaft gesucht werden, welche die Einrichtung und den Unterhalt sicherstellt.

7. Wege Pisten Bahnen Winterort





Bei der Winterankunft sollte die Bergkulisse dominant sein, nicht die Infrastruktur.

Bessere Verbindungen müssen geschaffen werden, speziell für die Rückkehr am Abend.

Bahnverbindungen am Abend sind auch für Dauergäste sehr wichtig, beispielsweise für die Gastronomie und kulturelle Veranstaltungen.

Die Verbindungen zwischen den Bahnen sollen wo möglich optimiert werden.

7.1 Wegnetz Winterort

Der Winterort wird in zwei Richtungen optimiert: Einerseits wird die Infrastruktur für die Wintersportler optimiert, andererseits das Angebot für die Wanderer resp. die "stilleren Aktivitäten" verbessert.

Dies geschieht durch neue Infrastrukturbauten und den Ausbau der Winterwanderwege und auch der Schlechtwetterangebote.

Die Winterwanderwege sollen über den Seeferweg und miteinander verbunden werden, Loipen und Schneeschuhwanderwege werden ausgebaut.

Die Bonistockbahn kann mittelfristig zwei neue Talstationen erhalten, eine im Bereich obere Frutt, die zweite als Ersatz neu direkt bei der Talstation Sessellift Erzegg.

Der Panoramalift bringt eine Entlastung für die Rückkehr zur neuen Bergstation.

7.2 Massnahmen Winter:

Alle Infrastrukturbauten werden im Bewilligungsverfahren auf die Konformität mit dem übergeordneten Entwicklungskonzept geprüft.

Alle Winter-Installationen werden auf die Verträglichkeit mit dem Sommer-Betrieb geprüft. Es werden keine neuen festen Installationen gemacht, welche im Sommer störend in Erscheinung treten.

Die verteilten Versorgungspunkte (siehe Sommerkonzept) sind dem Winterbetrieb angepasst und werden punktuell ergänzt (temporäre Schneebar als Beispiel)

Die neue Alphütte wird in der Nähe der Abfahrt Bonistock plaziert, damit sie im Winter später als Pistenbar genutzt werden kann.

Im Winter muss das Fruttliland (Kleinkinder) näher zum Zentrum gebracht werden, ein Schlepplift oder Teppichband als Rückbringer wird installiert. Alternativ sollte die Verlegung nach dem Distelboden geprüft werden.

Die Schlittelpiste wird mit der neuen Bergstation möglichst direkt verbunden.

Eine neue Verbindung vom Distelboden über Bonistock wird mittelfristig realisiert werden.

Die Indoor-Angebote (siehe Sommer) werden auch im Winter wichtige Bestandteile des Angebots.

8. Entwicklung Sommerort



8.1. Gestaltungsgrundsätze

Das Bild der Alp bietet vielfältige Elemente, die im zukünftigen Erscheinungsbild der Frutt Eingang finden, wie z.B. konkret die teppichartig durchgehende Alpwiese als Sinnbild der bewirtschafteten Bergwelt (Gebäude stehen in der Alpwiese), der Brunnen und die Tränke als zentrales Gestaltungsmittel von Aufenthaltsorten, Holz als dominierendes Material für Ausstattungen im Aussenraum.

Die Elemente der Alpwirtschaft und die vorhandenen landschaftlichen Angebote sollen gestärkt, aber nicht künstlich auf eine "höhere Gestaltungsebene" gehoben werden.

Im Vordergrund steht die Erzeugung einer entspannten Ferienatmosphäre.

Dazu gehört, die Landwirtschaftselemente als Teil des touristischen Hintergrunds zu begreifen.

Die asphaltierte Fläche wird reduziert, alle Verbindungswege sind möglichst klein, Kunstbauten werden vermieden. Die Wege, auch innerhalb der Siedlung, sollen als "Feldwege" ausgebildet werden, damit das Thema der Alp erfahrbar bleibt.

Im Kontrast stehen die Infrastrukturbauten und Hotels, welche eine vom Zeitgeist geprägte Ästhetik zeigen.

Entscheidend ist die Sorgfalt im Umgang mit der vorgefundenen Situation, nicht die Durchsetzung einer einheitlichen Designlinie über das ganze Siedlungsgebiet.

Umsetzung

Für die Treffpunkte in und um die Frutt bis zur Kapelle zum Distelboden hin wird die Gestaltung auf die Ziele einer starken Verknüpfung mit dem Ort hin überprüft und angepasst.

Die neue Gestaltung ist in einem moderneren Stil vorgesehen, die dominierenden Materialien bleiben Holz und Stein. Werbeaktionen sollen nicht den Charakter permanenter Installationen erhalten und sparsam eingesetzt werden.

Die Reduktion der asphaltierten Fläche kann durch eine Begrünung zwischen den Fahrinnen erfolgen, wo diese befestigt werden müssen (Kinderwagen).

Die Wege sollen sorgfältig um Karstvorkommen herumgeführt werden und Anreize für überraschende kleine Entdeckungen bieten.

Eine Begleitgruppe "Aussenraum und Wege" ist für die Sicherung der Qualität und die Koordination mit den Tourismus-Zielen einzurichten. Die Einbettung in die Landschaft (und das Tourismus-Thema) beginnt beim Erstkontakt der Besucher mit der Destination, also muss die Station Stöckalp einbezogen werden.

"Um die Abhängigkeit vom Wintertourismus zu vermindern, wird das Freizeit- und Erholungsangebot im Sommer gefördert"



Die Karstlandschaft und die Alpwirtschaft müssen im Dorfbild präsent sein, sie prägen die Identität des Orts.

Orte mit glaubhafter Geschichte (wie eine alte Alphütte) sind sehr rar auf der Frutt und sollten nach Möglichkeit erhalten und für den Tourismus aktiviert werden.

8.2. Konzept authentische Orte

Die Alpwirtschaft wird in authentischem Ambiente vorgeführt.

Spezielle, ortstypische Orte wie der Karstfels zwischen den Häusern sollen vom Marketing beachtet und mit einfachen Mitteln touristisch erschlossen werden.

Das Erscheinungsbild wird auf konzeptioneller Ebene auf das "Alp- und Karstthema" fokussiert. Eine gewisse Inszenierung ist notwendig, um die Erwartungshaltung der Gäste zu befriedigen.

Die alte Alphütte am Weg zum Zentrum ist als Beispiel für die Illustration einer solchen Inszenierung sehr gut geeignet. Als Angebot wäre eine nicht kommerziell betriebene Einkehr (Wanderer mit eigener Verpflegung) denkbar.

Umsetzung

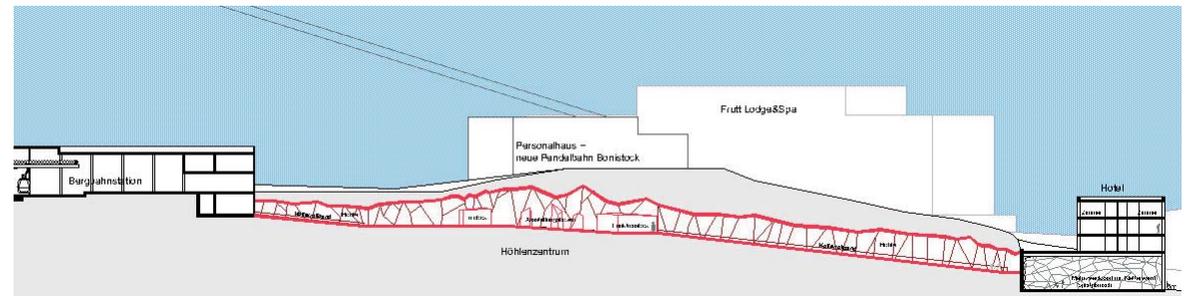
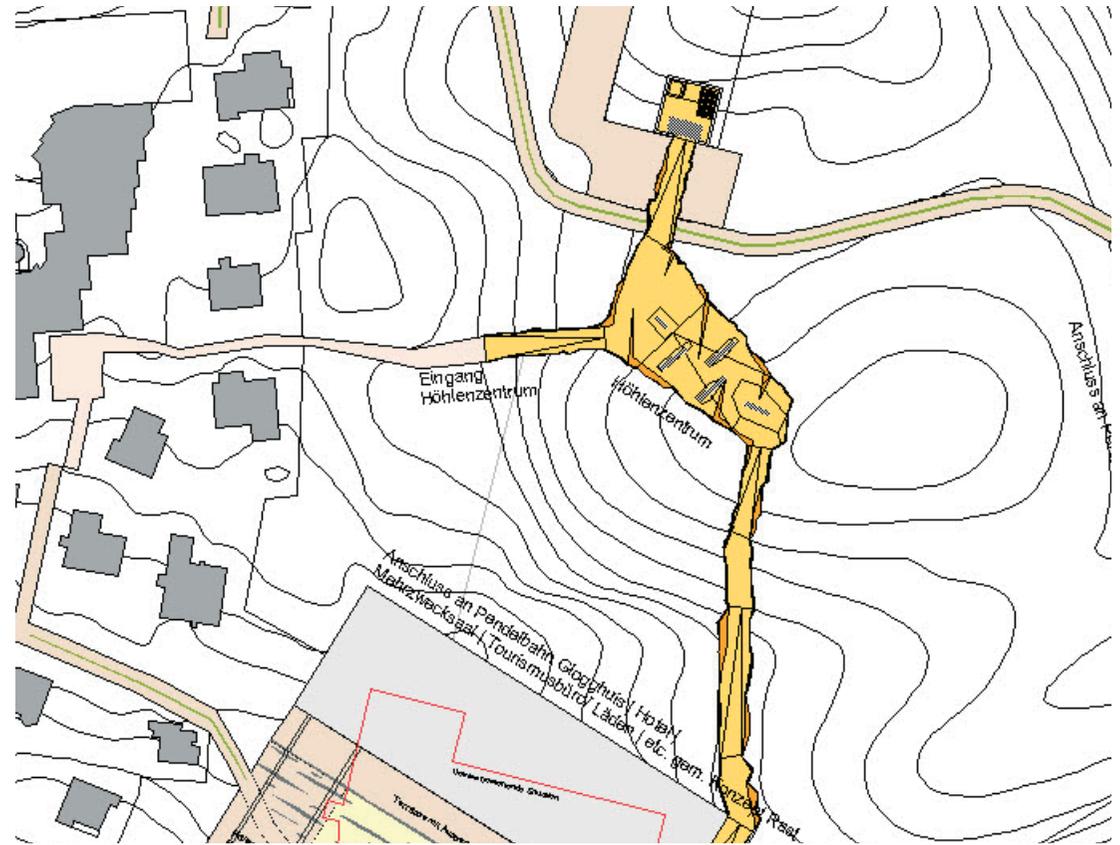
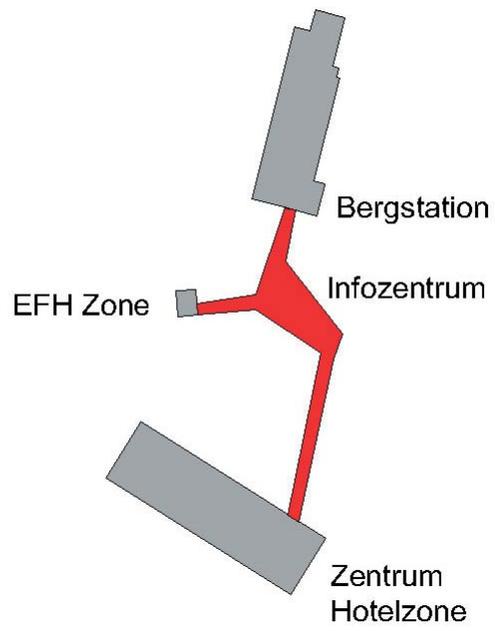
Die Umsetzung des Konzepts erscheint kurzfristig nur schwer möglich.

Die Nutzungskonflikte mit den Hotels und Restaurants müssen zuerst bereinigt werden.

Die Angebote im "niederschweligen Bereich" sollen per Definition keinen offensichtlich kommerziellen Charakter haben und müssen auch entsprechend kommuniziert werden.

Die Finanzierung nicht kommerzieller Angebote muss ermöglicht und geklärt werden, sie sind wichtig für das glaubhafte Ambiente einer familienfreundlichen Frutt.

Für eine Umsetzung "teurer" Massnahmen, welche keine direkten Einnahmen generieren, muss eine Trägerschaft gefunden werden.



Unterirdische Inszenierung des Karsts: Das Höhlensystem

8.3. Konzept Höhlenzentrum

Die Verbindung der neuen Bergstation mit dem Dorf geschieht unterirdisch über in den Fels gesprengte Tunnels
Drei Ausgänge können so rollstuhlgängig erschlossen werden.

An zentraler Stelle befindet sich ein Höhleninformationszentrum, wo den Besuchern die vielfältigen Gesteinsformationen und Höhlensysteme nähergebracht werden.

In kleineren Gruppen können einige ausgewählte Höhlen auch begangen werden.

Das Höhlenzentrum als sorgfältig gestaltetes Museum bietet eine perfekte Ausflugsmöglichkeit an Schlechtwettertagen.

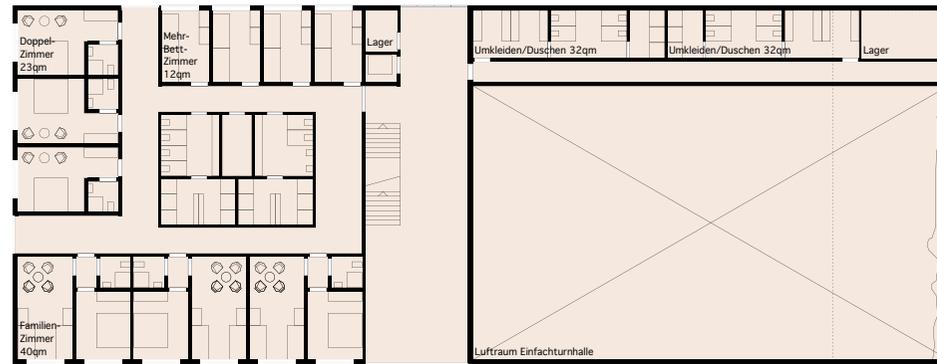
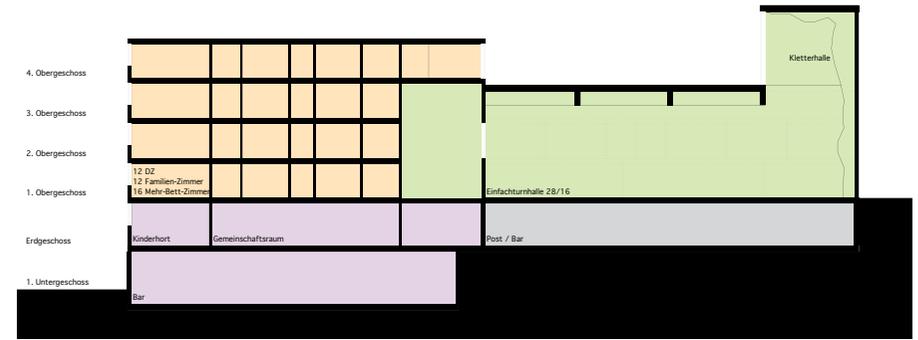
Umsetzung

Die Machbarkeit des Höhlenzentrums wird im Laufe der Erstellung des Verbindungsstollens von der alten zur neuen Bergstation überprüft.

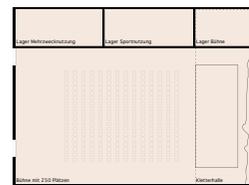
Eine Begleitung durch einen ortskundigen Geologen soll sicherstellen, dass allfällig vorhandene Karsthöhlen erkannt und gesichert werden.

Oberirdisch werden auf der Engelsburg keine Bauten erstellt.

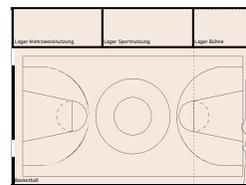
Die Anbindung der Höhle mit dem Querast an das Quartier Glogghuis und ein direkter Einstieg von der Strasse her sind für das Konzept eines verbindenden Systems sehr wichtig und sollen mittel- bis langfristig realisiert werden.



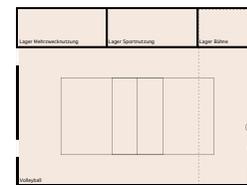
2. Obergeschoss



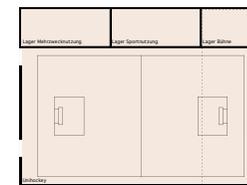
Theater



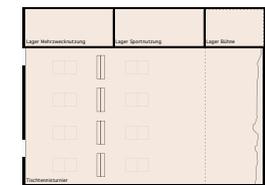
Basketball



Volleyball



Unihockey



Tischtennisturnier

Machbarkeitsstudie Zentrumsgebäude auf Basis der alten Bergstation mit Mehrzwecksaal, Kletterhalle und Familienhotel

8.4. Konzept Zentrumsgebäude

Auf Basis der alten Bergstation entsteht gemäss Siedlungskonzept ein neues Zentrumsgebäude.

Neben den Service-Angeboten wie Post, Banco-mat, Tourismusinfo und Shop soll insbesondere das Indoor-Sportangebot und die Kultur Platz finden.

Auch grössere kulturelle oder gesellschaftliche Anlässe sollen in angemessenen Räumen stattfinden können.

Mehrzwecksaal und Sportbereich

Für die gewünschten Sportaktivitäten werden die Dimensionen einer Einfachturnhalle gebraucht. Die Turnhalle wird mit dem Kletterbereich kombiniert.

Die Nebenräume werden so konzipiert, dass die Nutzung als Konferenzraum, Konzertsaal und Eventraum möglich ist.

Hotel, Zentrumsangebote

Im Zentrumsgebäude sind keine Wohnungen vorgesehen, ein ergänzendes Hotelangebot (Familien mit Jugendlichen) und Gemeinschaftsräume sind wünschbar.

Umsetzung

Die Finanzierung der bedeutenden Investitionen für ein attraktives Indoor-Sport und Kulturangebot ist kurzfristig nicht möglich.

Es ist aber darauf zu achten, dass kurzfristige Investitionen in Provisorien und Zwischenlösungen eine mittelfristige Realisierung des Raumangebots nicht behindern.

Der Nutzungsplan wird die möglichen Nutzungen auf dem Gebiet der alten Bergstation festlegen.

Verschiedene verteilte Aktivitäten, welche mit den Versorgungspunkten und den authentischen Orten verknüpft werden können sind zu fördern.

Insbesondere die Angebote für Kinder und Jugendliche sind auszubauen.

Es soll keine konzentrierte Ansammlung von "kommerziellen" Installationen (Iglu, Trampolin, Indianerzelt, Rummelplatz etc.) geben, aber temporäre Aktionen sollen explizit erlaubt bleiben, um den Spielraum für touristische Attraktionen zu erhalten.



8.5. Integration touristische Aktivitäten

Die touristischen Aktivitäten werden auf die übergeordneten Ziele und Themen abgestimmt:

- Eingliederung in die Landschaft, intensives Erleben der Natur.
- Karsthöhle/Karstlandschaft erleben und erkunden
- Wasser erleben, stauen, spielen, baden
- Alp erleben: Schnitzen in der einsamen Hütte, wandern, Pflanzen entdecken, Tiere beobachten, Feuer machen
- Gelände/Topografie erleben: Klettern, Seilpark, Rutschbahn im Gelände, Hängebrücke bauen...

Wichtig sind diese Angebote vor allem für mehrtägige Aufenthalte von Familien, einer Hauptzielgruppe.

Der Fruttli-Zug und Pferdekutschen werden in das Wegnetz integriert. Die alte Bergstation bleibt dabei die zentrale Anlaufstelle mit Serviceangebot.

Eine attraktive Signalisation hilft den Besuchern die Angebote aufzufinden und sich selbständig im Gebiet zu bewegen.

Umsetzung

Die erfolgreiche Umsetzung der Ziele bedingt eine Einigung über die Präsenz und die Prioritäten der Tourismusangebote.

Die Entscheide über touristische Infrastrukturen werden bezüglich Konformität zum Entwicklungskonzept geprüft und auf einer einheitlichen Basis beurteilt. Zielkonflikte mit kurzfristigen kommerziellen Anforderungen einzelner Akteure sind zu klären.

Installationen und Eingriffe in die Natur werden nur auf Basis von sich einordnenden und nachvollziehbaren Konzepten erlaubt.

9. Zusammenfassung Ziele und Umsetzung Entwicklungskonzept

- Die Akteure (privat und institutionell) verpflichten sich auf eine konsequente Umsetzung der formulierten Strategie.
- Die Entscheide werden für die wichtigen Entwicklungsziele und Zielgruppen gefällt, nicht für die Paritularinteressen.
Ziele abseits der Hauptstrategie werden herabgestuft oder aufgegeben.
- Die Gemeinschaft muss investieren und lenken.
Die privaten Investoren sind in die Massnahmen der übergeordneten Ziele einzubinden.
- Mit dem Fokus auf die zentralen Angebote werden alle neuen Projekte auf Konformität geprüft und entsprechend gefördert.
- Die aktive Alpwirtschaft soll zur Vermittlung des urtümlichen Lebens, der Gastfreundschaft, Einfachheit, Naturverbundenheit, Ruhe und Erholung erhalten sowie als Massnahme zur Stärkung des Tourismusortes erkennbar sein.
- Seen und Landschaften werden vermehrt inszeniert, Schwachpunkte (unschöne Narben in der Landschaft) werden saniert und rekultiviert.
- Die Karstlandschaften müssen, soweit möglich, erhalten bleiben und werden ausserhalb des Bereichs der Schutzzonen den Gästen aktiv präsentiert.
- Eine Siedlungserweiterung und grössere Neubauten werden nur mit Vermietungsmanagement (Vermeidung "kalter Betten") bewilligt.
- Die Qualität der Architektur muss als Standortvorteil begriffen werden. Dabei ist der Architekturstil nicht so entscheidend wie die Qualität der einzelnen Projekte bezüglich der Einhaltung übergeordneter Kriterien.

- Die Architektursprache soll modern, aber erkennbar ortsbezogen entwickelt werden. Die Qualität der Architektur und ein nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Ressourcen müssen als Standortvorteil begriffen werden.
- Die architektonischen Leitbilder dieses Entwicklungskonzepts sind für die qualitative Entwicklung der Siedlungsgebiete zentral. In den Zonenplänen werden diese Leitbilder für die Gestaltung der Zonen verankert.
- Die Qualität der Bauten soll mit geeigneten Instrumenten sichergestellt werden.
- Die Einbindung in die Landschaft und die Integration in das Leitbild sind qualitative Kriterien, welche bei Neubauten geprüft werden müssen.
- Es braucht von allen Beteiligten Investitionen zu Gunsten der Gemeinschaft, welche nicht kurzfristig "rentieren" können.
- Einige wünschbare Elemente des Entwicklungskonzepts übersteigen die kurzfristig verfügbaren Mittel. Trotzdem sollen auch die Konzepte mit weiteren Zeit-Horizonten bei aktuellen Projekten berücksichtigt werden, um spätere Konflikte zu vermeiden.
- Nur mit einem langfristigen konsequenten Engagement kann die neue Strategie für alle beteiligten Akteure Erfolg haben.