

**Gemeinde Hofstetten bei Brienz und Ballenberg, Freilichtmuseum der Schweiz  
Neugestaltung Eingang West, Änderung der bestehenden baurechtlichen  
Grundordnung und Erlass UeO «Westside» sowie UeO «Brienzwilerstrasse»**

**syntas**  
solutions



 **Ballenberg**  
FREILICHTMUSEUM DER SCHWEIZ  
MUSÉE SUISSE EN PLEIN AIR  
MUSEO SVIZZERO ALL'APERTO  
SWISS OPEN-AIR MUSEUM

**Öffentliche Informationsveranstaltung  
Samstag, 11. Juni 2022, 10.00 Uhr  
Turnhalle, Hofstetten bei Brienz**

**Syntas Solutions AG**  
Planungs- und Prozessberatung

Wasserwerkstrasse 20  
Postfach 90, 3000 Bern 13  
[www.syntas.ch](http://www.syntas.ch)

Telefon +41 31 311 89 70  
Fax +41 31 311 89 72  
[info@syntas.ch](mailto:info@syntas.ch)



## Ablauf

- 1. Begrüssung, Einleitung, Ziel der Veranstaltung**
- 2. Ballenberg Freilichtmuseum der Schweiz**
- 3. Neugestaltung Eingang Ballenberg West – Testplanung 2021**
- 4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Erlass Überbauungsordnungen «Westside» und «Brienzwilerstrasse»**
- 5. Finanzen**
- 6. Termine**
- 7. Fragen, Diskussion**
- 8. Weiteres Vorgehen**
- 9. Abschluss**



# 1. Begrüssung, Einleitung, Ziel der Veranstaltung

## Referierende:

- Anita Abächerli, Gemeindepräsidentin
- Peter Flück, Stiftungsratspräsident Ballenberg
- Urs Fischer, Lohner+Partner GmbH
- Andreas Oestreicher, Syntas Solutions AG, Verfahrensleitung





## **Ziel der Veranstaltung - insbesondere:**

- Erläuterung der Bedürfnisse des Museums
- Neugestaltung Eingang West – Ergebnisse Testplanung 2021
- Erläuterung der erforderlichen planerischen Massnahmen
- Rolle der Gemeinde und des Museums
- Finanzielle Auswirkungen und Kostentragung
- Planung und Ausführung mit Terminen
- Fragenbeantwortung, transparente Information



## 2. Ballenberg Freilichtmuseum der Schweiz

### Institution Museum und nationale Bedeutung

*Das Freilichtmuseum Ballenberg macht – als einziges Freilichtmuseum in der Schweiz – das materielle und immaterielle Kulturerbe der bäuerlich-gewerblichen Schweiz zugänglich und mit allen Sinnen erlebbar.*

#### MUSEUMSOBJEKTE

109 Gebäude  
45'000 Objekte

#### TIERE

Über 200 Nutztiere – vom  
Kaninchen bis zum Ochsen

#### MUSEUMSFLÄCHE

66 Hektaren, das entspricht  
90 Fussballfeldern oder der  
Fläche der Altstadt von Bern

#### BESCHÄFTIGTE

45 Festangestellte und rund  
120 Saisonarbeitende  
(61 Vollzeitäquivalente)

#### JAHRESUMSATZ

8.2 Millionen CHF

#### BESUCHER/INNEN

ø 210'000 pro Saison

#### HERKUNFT DER GÄSTE

80% Schweizer Gäste  
20% ausländische Gäste

#### ÖFFNUNGSZEITEN

täglich von Mitte April  
bis Ende Oktober





## Problemstellungen und –lösungen

Im Freilichtmuseum stehen wichtige Konsolidierungsschritte und Weiterentwicklungen an:

- **Kostendruck**  
aufgrund hoher Eigenfinanzierung und wachsender Konkurrenzangebote im Kultur- und Freizeitangebot
- **Infrastrukturbauten**  
sind unzureichend und entsprechen nicht den gängigen Museumsstandards. Fehlen von betrieblichen Lagerflächen, Zwischendepots und Bearbeitungsräumen
- **Konflikte**  
beim Eingang West, es fehlen u.a. Warteräume für Gruppen, separate Zugänge zu den verschiedenen Angeboten
- **Verkehrs- und Parkplatzsituation**  
ist unbefriedigend

## Ziele der Neugestaltung:

- Ausstrahlung und Zusatzeinnahmen
- Entflechtung und Vereinfachung
- Nachhaltigkeit
- Kosten und Wirtschaftlichkeit



## **Erlebniswelt Trauffer und Freilichtmuseum Chancen für die Standortgemeinde und die Region**

- Nutzen von Synergien
- Lenkung der Besucherströme
- Konzentration der Parkierung
- Ausstrahlung für Hofstetten und Region
- Arbeitsplätze
- Vermeiden von MIV-Parkierungsverkehr im Wohngebiet von Hofstetten



### 3. Neugestaltung Eingang Ballenberg West – Testplanung 2021

#### Durchführung und Ergebnisse

Beteiligte:

- Beurteilungsgremium
- Experten
- 3 Teams (Architektur, Landschaft, Verkehr)
- Verfahrensleitung

Vorgaben, u.a.

- Wenig Kulturlandverbrauch
- Entflechtung Verkehr
- Nachhaltige Bauweise (Holz)

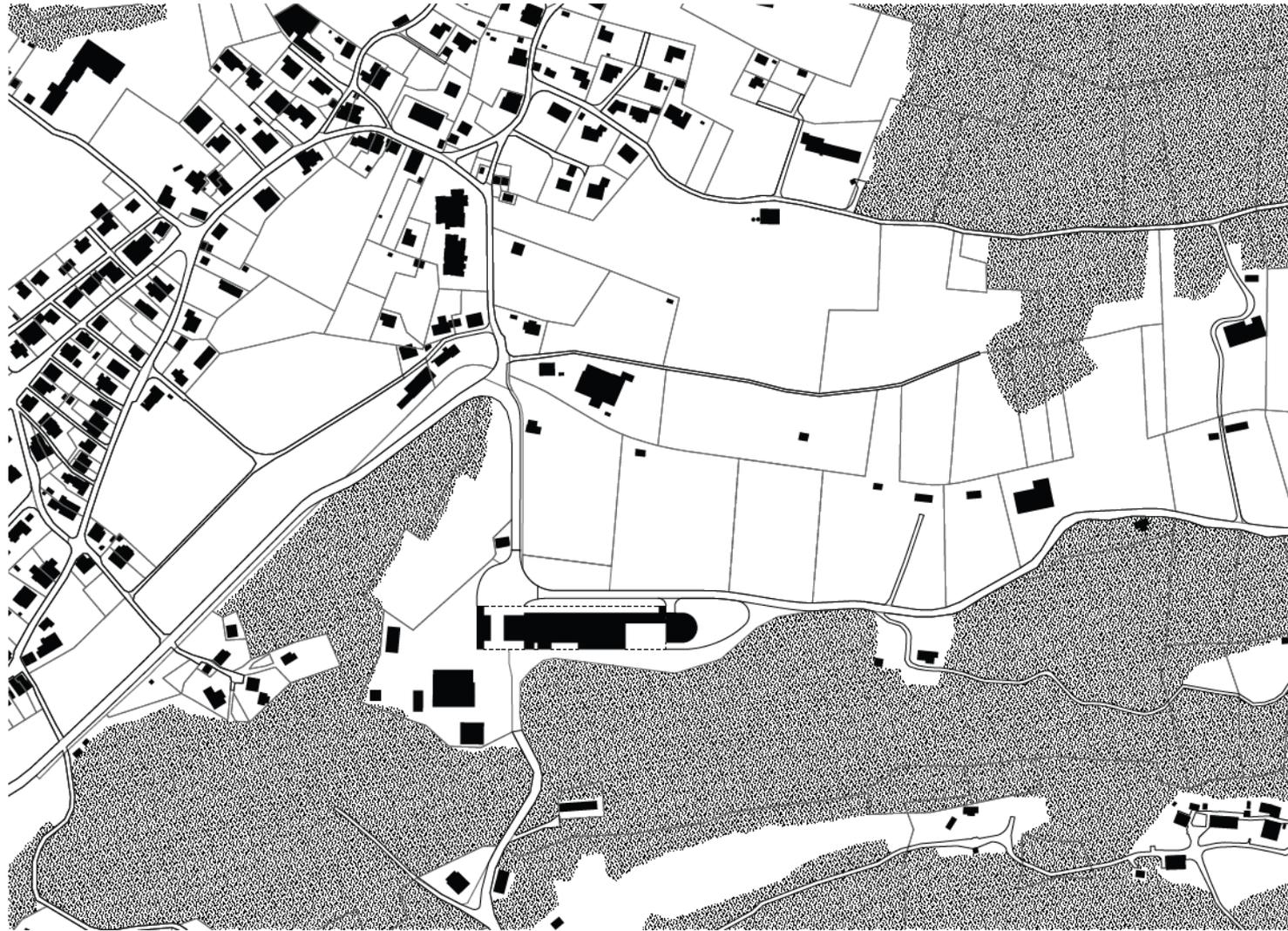
Ablauf:

- |   |               |
|---|---------------|
| – Startveranstaltung mit Begehung           | 29.03.2021    |
| – Zwischenpräsentation 1                    | 10.05.2021    |
| – Zwischenpräsentation 2                    | 25.06.2021    |
| – Schlusspräsentation und Abgabe Unterlagen | 10.08.2021    |
| – Schlussbericht                            | anschliessend |



## Siegerprojekt GIM Architekten AG

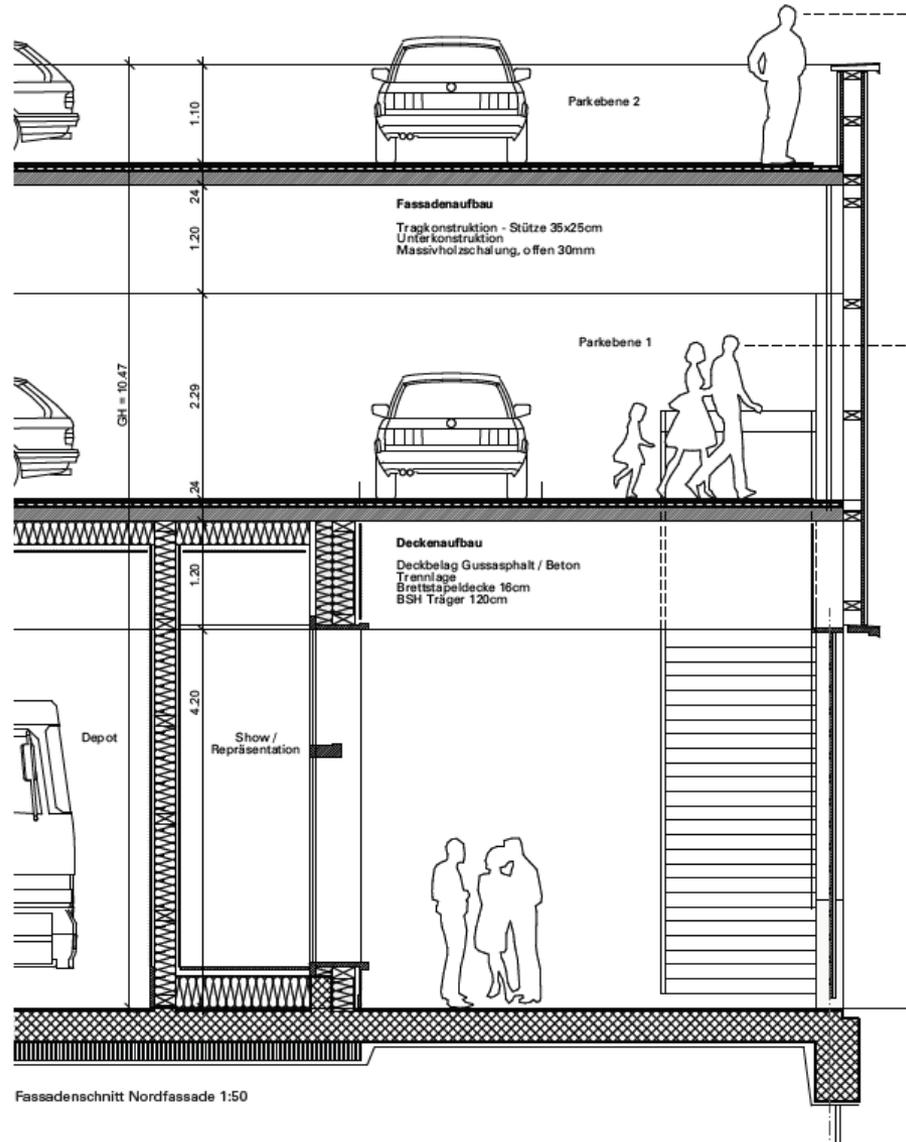




Situationsplan Met. 1:2500

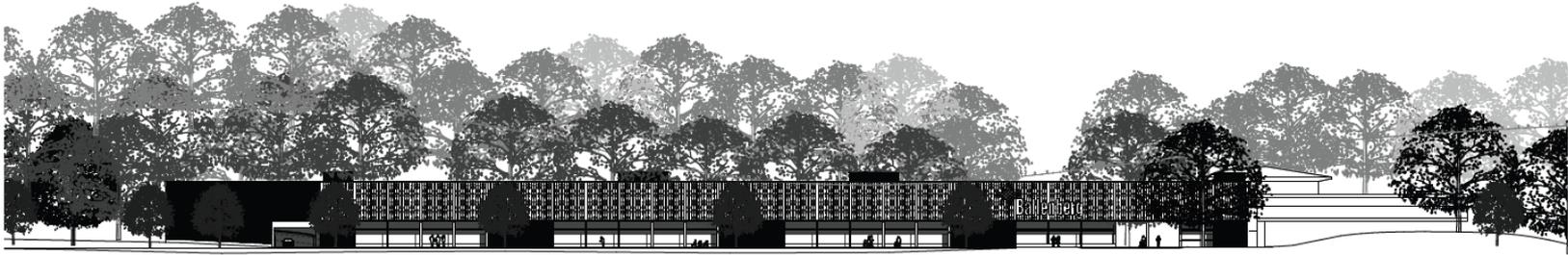
0 50m



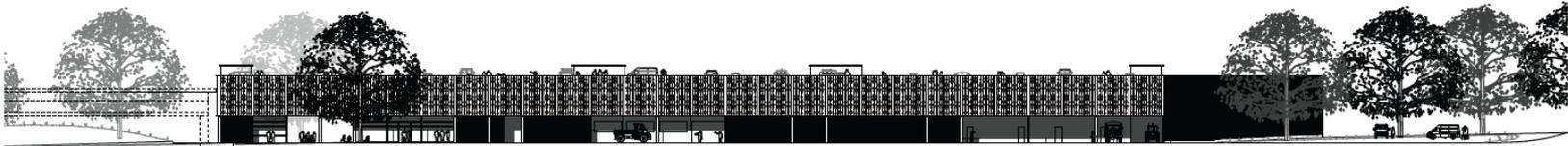


Fassadenschnitt Nordfassade 1:50





Nordfassade



Südfassade



Westfassade / Schnitt Museumsplatz





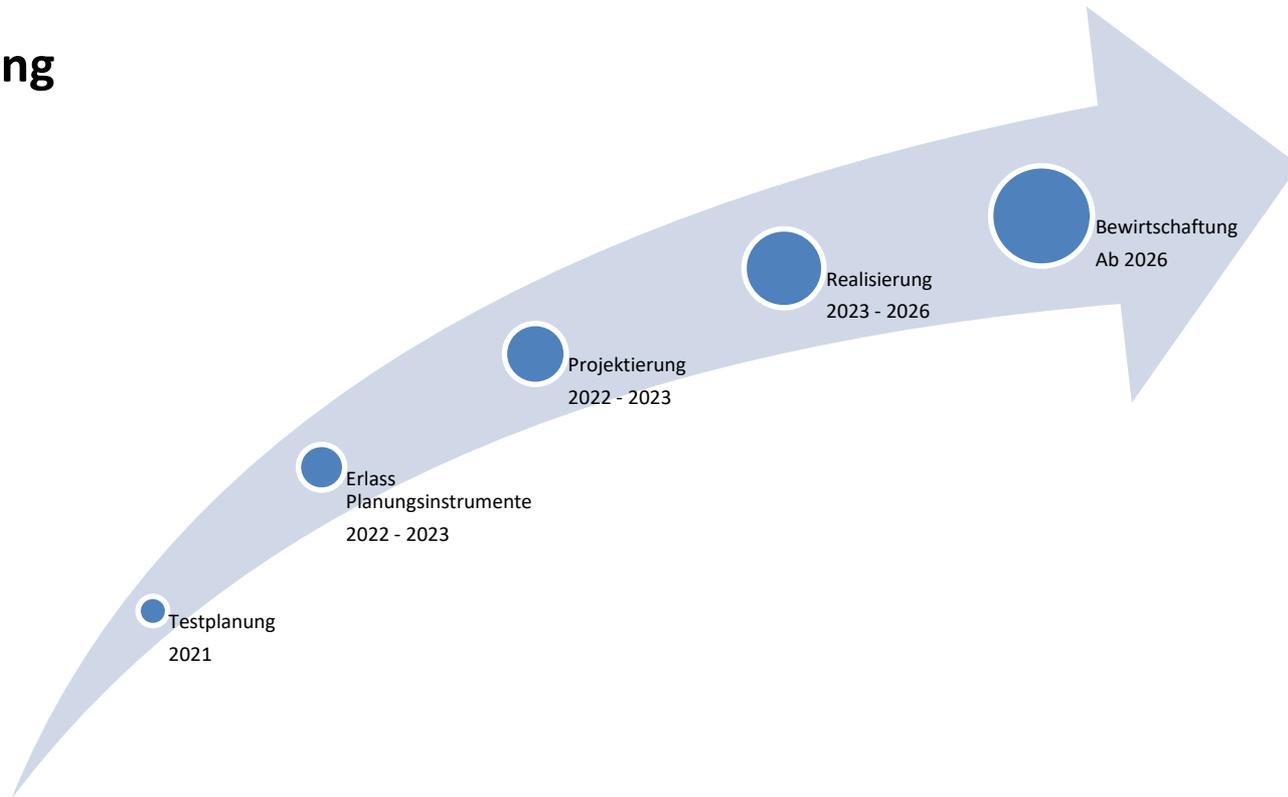
## Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

*Das breite Spektrum an Lösungen und die hohe Qualität der Arbeiten erlaubte eine intensive und qualifizierte Diskussion innerhalb des Beurteilungsgremiums, in der die Kriterien der Angemessenheit der Lösung dieser Aufgabe mit Blick auf die charakteristischen Eigenschaften dieses Ortes überprüft und präzisiert werden konnten. Die Testplanung hat sich als das richtige Verfahren erwiesen, um diese Angemessenheit konzeptionell durch die Teams erproben zu lassen und die Begründungen argumentativ zu entwickeln. Zusammen mit den Arbeiten der Bearbeitungsteams liegt durch den Schlussbericht nun eine kohärente Argumentation für das weitere Vorgehen zur Lösung der Entwicklungsaufgabe des Freilichtmuseums Ballenberg vor.*

- **Siegerprojekt** GIM Architekten AG Bern mit Moeri&Partner Landschaftsarchitekten Bern und Emch+Berger Verkehrsplanung Bern
- Kompakter, stimmiger Neubau – Nutzungen werden konzentriert angebracht, wenig Landverbrauch, gute Verkehrslösung

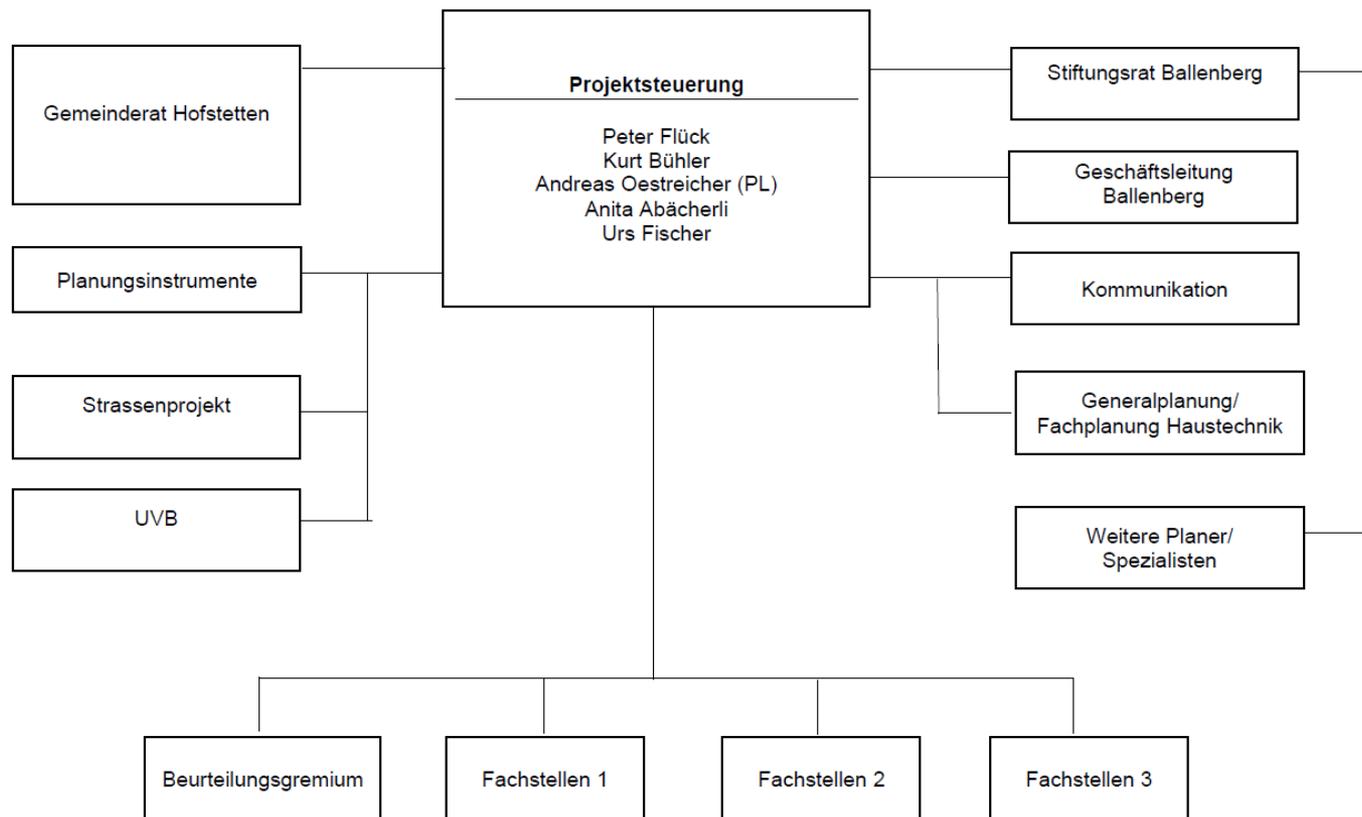


# Umsetzung





# Projektorganisation

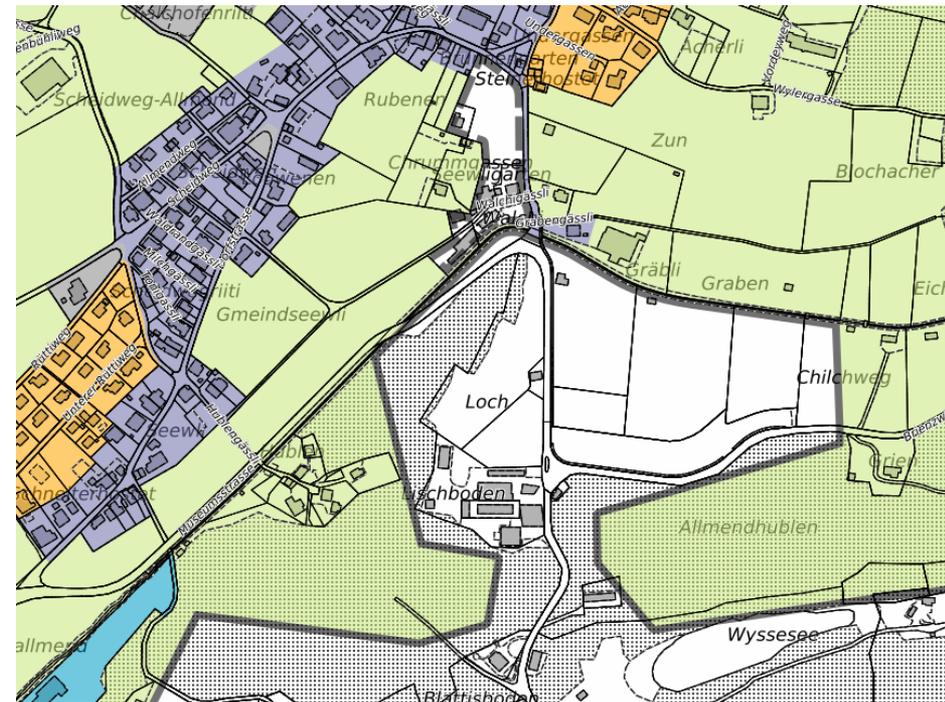




## 4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Erlass Überbauungsordnungen «Westside» und «Brienzwilerstrasse»

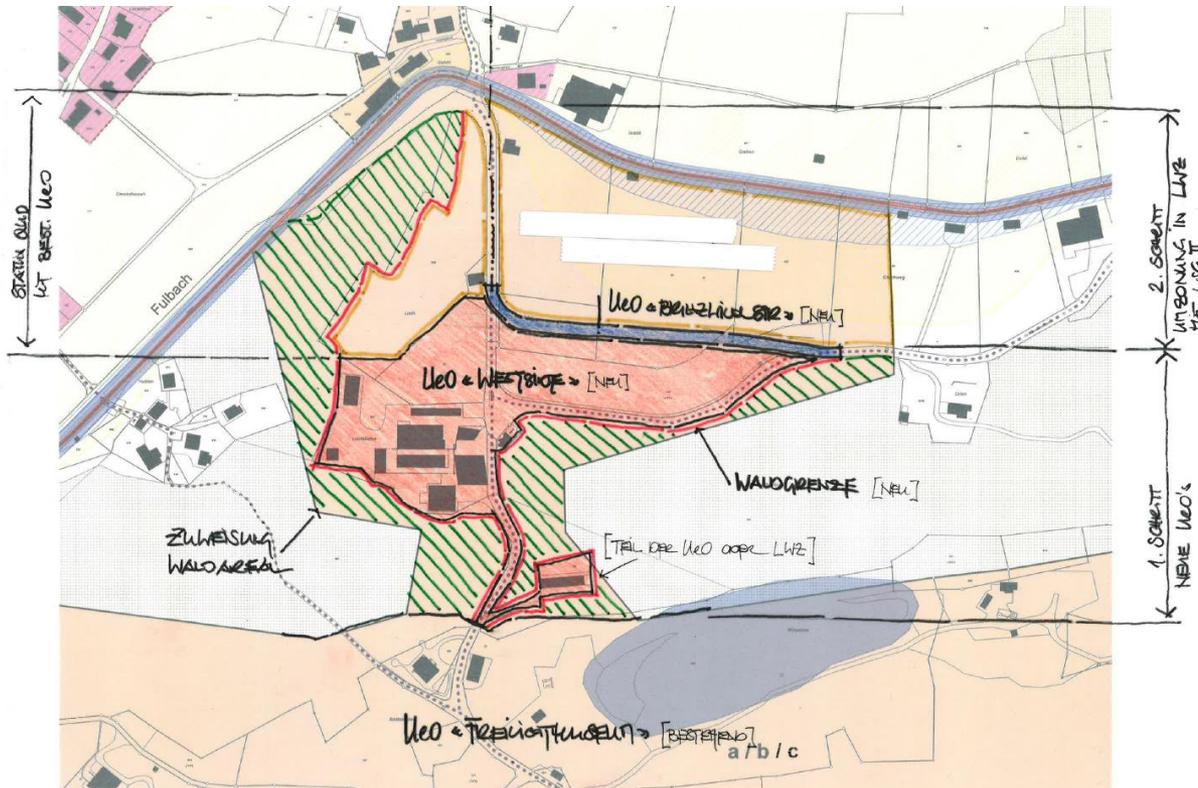
Heute gelten folgende baurechtlichen Ordnungen:

- Überbauungsordnung «Freilichtmuseum» mit Sonderbauvorschriften vom 9.12.1970,
- Überbauungsplan «Chilchweg» mit Sonderbauvorschriften vom 21.07.1970,
- Überbauungsplan «Museumseinfahrt Chilchweg» – «Rapperswilerhaus» vom 21.08.1975





## Vorschlag Änderung Zonenplan und Erlass neue Überbauungsordnungen «Westside» und «Brienzwilerstrasse»



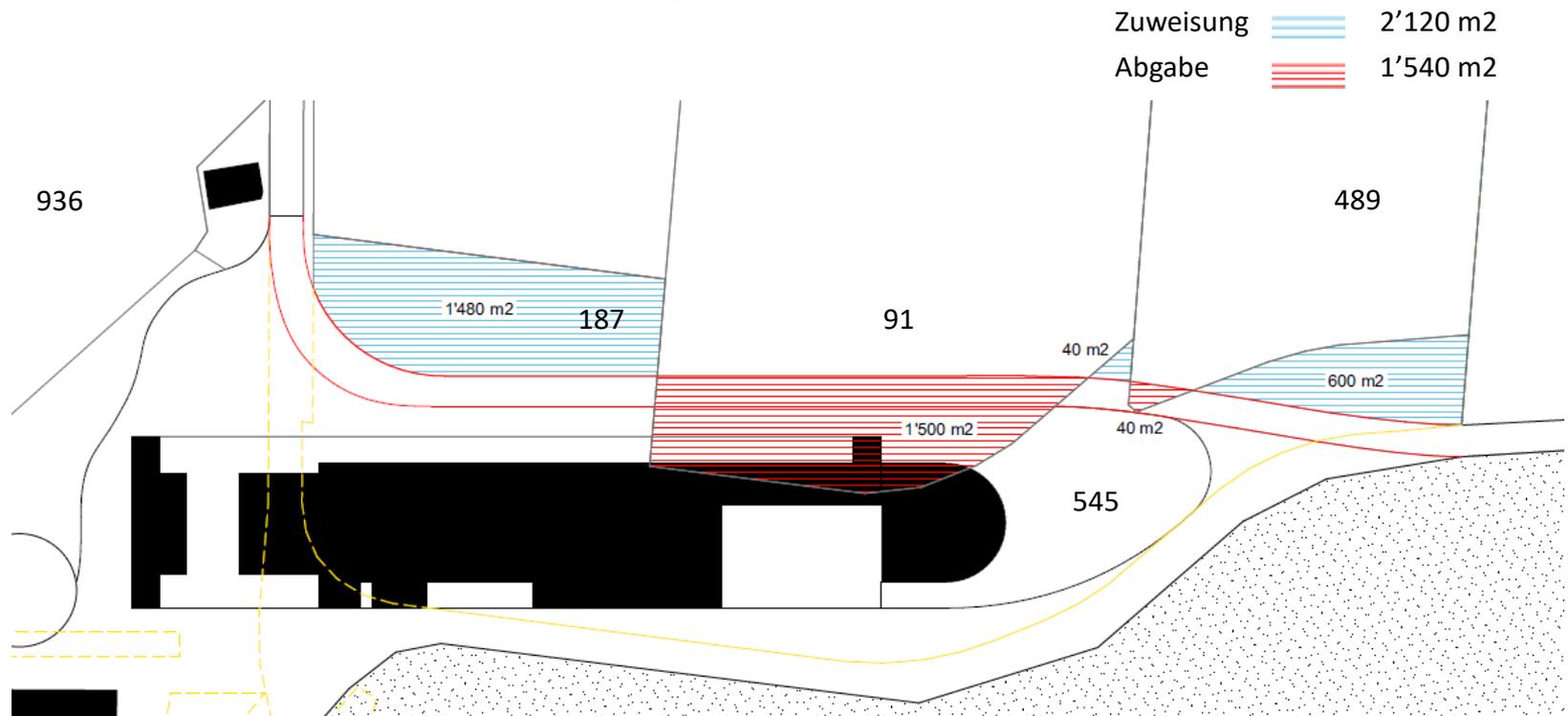


- Teilersatz der alten Planungsinstrumente aus den 70er-Jahren durch zwei neue Überbauungsordnungen
- Mit UeO «Brienzwilerstrasse» soll gleichzeitig auch die Baubewilligung der verlegten Strasse eingeholt werden
- Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (auf Grund grösse Parkierungsanlage)
- Gemeinsames Planerlassverfahren für beide Überbauungsordnungen
- Beschluss der beiden Überbauungsordnungen durch die Gemeindeversammlungen



## Verlegung Brienzwilerstrasse

- Verlegung Brienzwilerstrasse - Parzellenanpassungen erfolgen weitmöglichst mittels Landabtausch
- Neue Strasse geht in das Eigentum der Gemeinde Hofstetten über
- Parzelle Nr. 187 ist im Eigentum Ballenberg

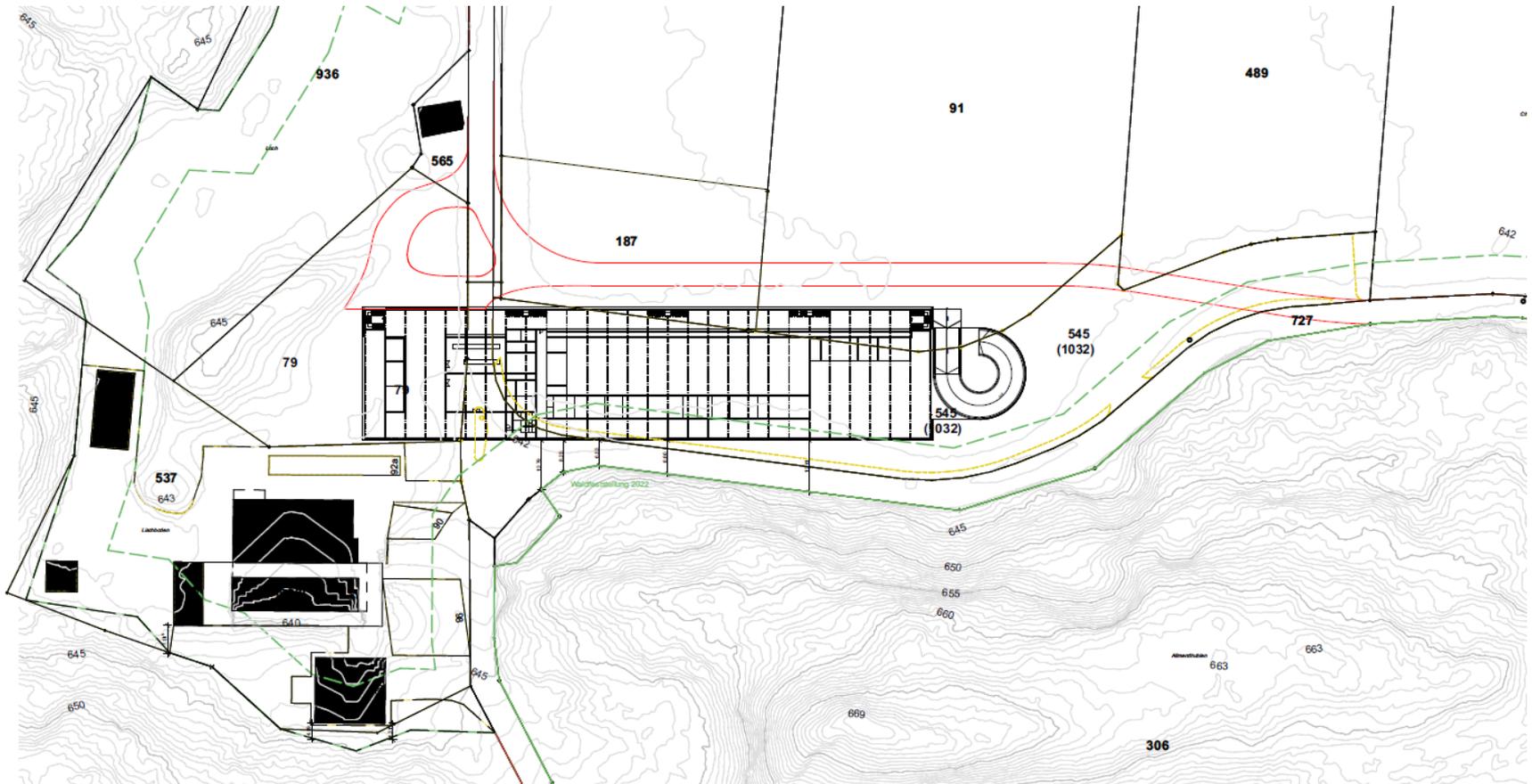




## Verlegung Brienzwilerstrasse

- zukunftsorientierte Entflechtung Strasse und Eingang/Parkierung
- Erhöhung Verkehrssicherheit
- Sanierungsbedarf Strasse (inkl. Strassenentwässerung)
- behindertengerechte Bushaltestelle
- Nutzung von Synergien bei Planung und Realisierung mit Umgestaltung Museumseingang
- kein Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch Strassenverlegung
- kein Landerwerb durch Abtausch mit bisheriger Strassenfläche

# Waldfeststellung



Waldfeststellung 2018  
Waldfeststellung 2022





## 5. Finanzen

### Gemeinde Hofstetten bei Brienz

- Ausarbeitung und Erlass der neuen Überbauungsordnung «Brienzwilerstrasse»  
CHF 86'000
- Strassenverlegung  
Investitionskredit



### Freilichtmuseum Ballenberg

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie Ausarbeitung und Erlass der neuen Überbauungsordnung «Westside» inkl. Planungskoordination  
CHF 71'000
- Ausarbeitung  
Umweltverträglichkeitsbericht  
CHF 78'000 (inkl. Anteil Strasse)
- Neubau Eingang West mit Depot, Werkhof und Parkierung  
Investition ca. CHF 25 bis CHF 30 Mio.





- **Gemeinde Hofstetten bei Brienz:**

- UeO Brienzwilerstrasse :**

- Planungskosten Strassenumlegung CHF 86'000.00 inkl. Reserven
- umfasst Planung + Bewilligungsverfahren
- anschliessend Verpflichtungskredit für die Umlegung der Brienzwilerstrasse
- gemäss Art. 88 Abs. 6 gilt die UeO als Baubewilligung, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt.
- Brienzwilerstrasse ist seit längerem sanierungsbedürftig. Auf Bitte des FMB wurde mit Sanierungsarbeiten gewartet. Die Verlegung/ Sanierung ist daher zwingend.
- in Zukunft kein Strassenböschungsunterhalt mehr nötig

- **Freilichtmuseum Ballenberg:**

- UeO Westside :**

- Kosten Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zu Lasten FMB
- Landabtausch mit Privaten ist Sache des FMB
- Entwässerungskonzept zu Lasten FMB
- Bau der behindertengerechten Bushaltestelle zu Lasten FMB (Gemeinde müsste sonst im Zusammenhang mit Sanierung zwischen 260'000 - 300'000 CHF zahlen)
- Entflechtung Besucherströme
- deutlich geringere Kosten für die Gemeinde durch das Projekt Westside

→ **Hofstetten wird immer attraktiver! Wir wollen selbständig bleiben – diese Projekte sind eine Stärkung für unser Dorf.**



# 6. Termine

## Terminplan

Arbeiten/Schritte	2022				2023				2024				2025				2026				
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Vorbereitungssarbeiten	■	■	■																		
Gemeindeversammlung		◆																			
Vorprojekt		■	■	■	■																
Überbauungsordnung			■	■	■	■	■	■	■	◆											
Bauprojekt						■	■	■													
Baubewilligungsverfahren							■	■	■	◆											
Landsicherungen				■	■	■	■														
Provisorien							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Bauausführung										■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Eröffnung/Betrieb																	◆	■	■	■	■



## 7. Fragen, Diskussion





## 8. Weiteres Vorgehen

- Startgespräch AGR erfolgte am 01.06.2022
- Gemeindeversammlung vom 21.06.2022  
Beschluss Kredit UeO «Brienzwilerstrasse»
- Unterzeichnung Planungsvertrag
- Ausarbeitung Vorprojekt und Planungsinstrumente Änderung Zonenplan sowie UeO «Westside» und «Brienzwilerstrasse»
- Ziel: Beschlussfassung Gemeindeversammlung zu Änderung Zonenplan im Dezember 2023 sowie Kredit Strassenverlegung

## 9. Abschluss

**Besten Dank für die Aufmerksamkeit und Zusammenarbeit!**



**Syntas Solutions AG**  
Planungs- und Prozessberatung

Wasserwerkstrasse 20  
Postfach 90, 3000 Bern 13  
[www.syntas.ch](http://www.syntas.ch)

Telefon +41 31 311 89 70  
Fax +41 31 311 89 72  
[info@syntas.ch](mailto:info@syntas.ch)