

GENEHMIGUNG

Saanen

Anpassung BauR an BMBV (harmonisierte Bauvorschriften)



Erläuterungsbericht

Die Anpassung des Baureglements besteht aus:

- Baureglement (BauR)

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht

Oktober 2018

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Saanen
Bauverwaltung

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Franziska Röstli, Geografin MSc
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	6
2. Einleitung	6
2.1 Zielsetzungen	6
2.2 Auslegungsanweisung	7
2.3 Projektorganisation	7
3. Konzept	8
3.1 Allgemein	8
3.2 Gestaltungsvorschriften	8
4. Einzelprobleme	9
4.1 Gesamthöhe statt Gebäudehöhe	9
4.1.1 Problemstellung und Herausforderungen	9
4.1.2 Mass der Mehrhöhe	10
4.1.3 Hangzuschlag, resp. –abzug als Ausgleich der Messweise (massgebendes statt fertiges Terrain)	10
4.2 Nutzungsmass (Überbauungsziffer)	11
4.2.1 Problemstellung	11
4.2.2 Lösungsansatz	11
4.3 Überbauungsziffer und neue Energieverordnung	12
4.3.1 Problemstellung	12
4.3.2 Lösungsansatz	13
5. Erläuterungen zu ausgewählten Bestimmungen	13
5.1 Vorbemerkungen	13
5.2 Zu unveränderten Bestimmungen	14
5.2.1 Art. 3 Besitzstandsgarantie	14
5.2.2 Art. 7 BauR Mehrwert aus Planungsvorteilen (bisher Art. 10)	14
5.2.3 Art. 13 BauR Geschäftsgebiete (bisher Art. 14)	14
5.2.5 Art. 38 BauR Abstände: Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien, Vordächer	15
5.2.6 Art. 52 ff. BauR Natur- und Landschaftsschutzobjekte und - gebiete	15
5.3 Zu den einzelnen Bestimmungen	16
5.3.1 Art. 7a BauR (Unterniveaubauten)	16
5.3.2 Art. 9 BauR Wohnzonen und Kernzone K (bisher Art. 8 BauR) und Art. 10 BauR Wohn / Kernzone für Ortsansässig W/Kxyz- % (bisher Art. 9 BauR)	16
5.3.3 Art. 11 BauR Wohn- und Gewerbezone (bisher Art. 9 BauR) und Art. 12 BauR Gewerbezone G sowie Gewerbe- und Lagerzone GL (bisher Art. 12 und 13 BauR)	17

5.3.4	Art. 14 BauR Dorfkernzonen DK 1. Allgemeine Bestimmungen und Art. 15 BauR Dorfkernzonen DK 2. Besondere Gestaltungsbestimmungen und baupolizeiliche Masse (beide bisher Art. 15 BauR)	17
5.3.5	Art. 16 BauR Hotelzone HT	18
5.3.6	Art. 17 BauR Ferienheimzone	18
5.3.7	Art. 18 BauR Erhaltungszonen EZ	18
5.3.8	Art. 22 BauR Landwirtschaftszone LWZ	19
5.3.9	Art. 24 BauR Grün- und Gartenzone	19
5.3.10	Art. 25 BauR Materialentnahme	19
5.3.11	Art. 26 BauR Orts- und Landschaftsbild	19
5.3.12	Art. 27 BauR Dachgestaltung	20
5.3.13	Art. 28 BauR Offene Bauweise	21
5.3.14	Art. 29 bis 29b BauR Überbauungsziffer, Überbauungsziffer für Hauptgebäude und anrechenbare Grundstücksfläche	21
5.3.15	Art. 30 BauR Proportionen	21
5.3.16	Art. 31 BauR Vollgeschosse / Kniestockhöhe	22
5.3.17	Art. 32 BauR Gesamthöhe	23
5.3.18	Art. 32a BauR Hangzuschlag, resp. Hangabzug	23
5.3.19	Art. 34 BauR Reklamen	23
5.3.21	Art. 40 BauR Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen	23
5.3.22	Art. 43 BauR Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; Allgemeines	24
5.3.23	Art. 45 BauR Bauabstand für Kleinbauten	24
5.3.24	Art. 46 BauR Bauabstände für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, Art. 47 BauR Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	24
5.3.25	Art. 47 BauR Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	24
5.3.26	Art. 48 BauR Anlagen und Bauteile im Grenz- oder im Strassenabstand	24
5.3.29	Anhänge BauR	24
6.	Verfahren	25
6.1	Terminplan	25
6.2	Mitwirkung	26
6.3	Vorprüfung	26
6.3.1	Erste kantonale Vorprüfung	26
6.3.2	Zweite kantonale Vorprüfung	26
6.4	Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren	26
Anhang 1:	Skizzen nach BMBV	27
A1.	Höhenbegriffe nach BMBV	27
A1.1	Gesamthöhe	27
A1.2	Fassadenhöhe	27

Anhang 2: Div. Illustrationen	28
A2.1 Dachkonstruktion	28
A2.2 Mehrhöhen	29
A2.3 Höhenlage der Gebäude und Hangzuschlag	30
A2.4 Gegenüberstellungen Nutzflächen vor und nach Inkrafttreten der Revision der EnV vom 1. September 2016	31
Anhang 3: ZWG: Definition Erstwohnung und Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	36
A3.1 Art. 2 ZWG	36
A3.2 Kurzerläuterungen zu Art. 2 ZWG	36
A3.3 Art. 2 Niederlassungsgemeinde	37
A4 Abkürzungsverzeichnis	38

1. Ausgangslage

Am 16. Februar 2012 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung die in den Jahren 2005 bis 2008/2011 überarbeitete und am 11. März 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossene baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Saanen. Die baurechtliche Grundordnung trat unter Vorbehalt der mit Beschwerde angefochtenen Gegenstände einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Mit Bundesgerichtsentscheid vom 15. Juli 2014 ist die neue Grundordnung in weiteren Teilen in Rechtskraft erwachsen. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Urteil des Verwaltungsgerichts vom 2. November 2016 ist auch noch die letzte strittige Frage entschieden und die Hotelzone D 23A, Lengnau nicht genehmigt worden.

Am 1. August 2011 ist die kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) in Kraft getreten. Damit hat der Kanton Bern den Auftrag erfüllt, der ihm gestützt auf den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) oblag. Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Baumarkt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden.

Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.

Die BMBV räumt den Gemeinden eine Frist ein, ihre baurechtliche Grundordnung bis spätestens am 31. Dezember 2020 anzupassen. Ab diesem Datum, d.h. ab dem 1. Januar 2021, gilt die BMBV (Art. 34 Abs. 3 BMBV). Wenn die Gemeinde bis dahin die Anpassung an die BMBV noch nicht vorgenommen hat, würde das faktisch zu einem Verbot von Neubauten und grösseren Umbauten führen. Der Gemeinderat will mit der vorliegenden Anpassung des BauR die den Gemeinden gesetzte Frist wahrnehmen und das BauR rechtzeitig unter Ausnutzung der der Gemeinde Saanen offen bleibenden Gestaltungsmöglichkeiten anpassen. Massgebend für die Anpassung sind die in Ziffer 2.1 definierten Zielsetzungen. Damit sollen die Ortsbaulichen Qualitäten von Saanen auch innerhalb des relativ engen Rahmens, den die BMBV setzt, weiterhin gewahrt bleiben.

2. Einleitung

2.1 Zielsetzungen

Das bestehende BauR soll an die BMBV angepasst werden, wobei sich für den einzelnen Grundeigentümer oder die einzelne Grundeigentümerin keine materiellen Einschränkungen (z.B. wegen einer Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten) oder Nachteile (z.B. wegen höherer Nachbarbauten oder einem erhöhten Druck zu einer nicht

ortsbildverträglichen Verdichtung der bereits überbauten oder noch unüberbauten Grundstücke) ergeben sollen.

Die Anpassungen sollen zudem zu keiner Herabsetzung der qualitativen Anforderungen an die Baugestaltung führen. Die bisherige Bautradition in der Einwohnergemeinde Saanen soll beibehalten werden.

2.2 Auslegungsanweisung

Das angepasste BauR ist im Hinblick auf die in Ziffer 2.1 genannten Zielsetzungen sowie vor dem Hintergrund des bisherigen BauR auszulegen. Das angepasste BauR ist so anzuwenden, dass das Resultat möglichst identisch mit dem Resultat aufgrund des bisherigen BauR ist.

2.3 Projektorganisation

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, mit dem Auftrag, den Entwurf für eine Anpassung des geltenden Baureglements an die BMBV zu erarbeiten. Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Vertretern der zuständigen Behörde, der Verwaltung sowie des Gewerbes wie folgt zusammen:

- Heinz Brand, Gemeinderat, Vizepräsident der Bau- und Planungskommission (bis 31. Dezember 2015)
- Walter Heer, Gemeinderat, Vize-Präsident Bau- und Planungskommission
- Emanuel Raaflaub, Gemeinderat, Präsident der Bau- und Planungskommission (Vorsitz)
- Andreas von Grünigen, Mitglied der Bau- und Planungskommission
- Viktor Germann, Mitglied der Bau- und Planungskommission
- Michael Tschanz, Ortsansässiger Architekt
- Adrian Landmesser, Leiter Abteilung Baupolizei, Raumplanung, Infrastrukturen (bis 30. Juni 2017)
- Thomas Frutschi, Leiter Abteilung Baupolizei, Raumplanung, Infrastrukturen (ab 1. Oktober 2017)
- Otto Rychener, Leiter Fachbereich Raumplanung (bis 30. November 2014)
- Walter Matti-Zbären, Leiter Fachbereich Raumplanung (ab 1. Dezember 2014, Mitarbeiter Raumplanung bis 30. November 2014)
- Tony-Beat Romang, Sachbearbeiter Baupolizei
- Franziska Brändli, Fachleiterin Baupolizei (bis 30. Juni 2017)
- Michael Herrmann, Bauinspektor (ab 1. Juli 2017)
- Karla Katzer, Bauinspektorin
- Myrta von Mühlänen, Mitarbeiterin Baupolizei und Raumplanung

Zudem wurden die Arbeiten durch die folgenden externen Berater begleitet:

- Büro ecoptima:
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG und Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH
- Büro ad!vocate
Dr. iur. Karl Ludwig Fahrländer, Fürsprecher, und Dr. iur. Michael Pflüger, Fürsprecher

Die Arbeitsgruppe stellte der zuständigen Bau- und Planungskommission zu Händen des Gemeinderates Antrag.

3. Konzept

3.1 Allgemein

Entsprechend der Zielsetzungen soll das geltende BauR so wenig wie möglich geändert werden. Das bedeutet, dass die bisherigen Begriffe des BauR beibehalten werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.

Dort wo die baupolizeilichen Begriffe und Messweisen der BMBV übernommen werden müssen, wurde darauf geachtet, dass sie möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen. Wo dies nicht möglich war, wurden die Auswirkungen der neuen Messweise näher untersucht. Entsprechend den Resultaten wurden die Masse derart angepasst, dass gegenüber heute keine oder höchstens eine untergeordnete Änderung zu erwarten ist (z.B. Anpassung der zulässigen Höhe aufgrund des veränderten oberen Referenzpunktes, vgl. dazu Ziffer 4.1.2; Einführung eines Hangzuschlags aufgrund des veränderten unteren Referenzpunktes, vgl. dazu Ziffer 4.1.3 oder Anpassungen der Überbauungsziffer zum Ausgleich der unterschiedlichen Definition nach BMBV, vgl. dazu Ziffer 4.2).

In einem untergeordneten Umfang sind Präzisierungen an Bestimmungen geprüft worden, die die bisherige Praxis festhalten oder klären. Diese Änderungen waren immer im Rahmen der bisherigen Handhabung des BauR vorgesehen und es sollte damit die Weiterführung der bisherigen Praxis gewährleistet werden. Bei den meisten dieser vorgesehenen Anpassungen äusserte das AGR im Rahmen der beiden Vorprüfungen Bedenken sie könnten zum heutigen Zeitpunkt gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit verstossen. Damit die Anpassung des BauR an die BMBV rechtzeitig vorgenommen werden kann, wird auf diese Änderungen vorläufig verzichtet (vgl. näheres dazu in Ziffer 5.2 hienach) und sie werden für die nächste Teilrevision der Ortsplanung vorgemerkt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Baureglements haben die zuständigen Behörden überdies auf Anpassungen einzelner Bestimmungen verzichtet, die zu möglichen Interpretationen Anlass geben könnten. Damit Ziel und Absichten dieser Vorschriften auch in Zukunft bekannt sind, werden sie in Ziffer 5.2 hienach kurz erläutert.

Die verschiedenen Änderungen am Baureglement werden in Ziffer 5.3 hienach erläutert.

Nicht näher erläutert werden redaktionelle Anpassungen im Baureglement (z.B. die fortlaufende Nummerierung der Fussnoten, Korrektur von offensichtlichen Tippfehlern wie richtig EG ZGB statt wie bisher EGZGB oder die tabellarische Darstellung der baupolizeilichen Masse).

3.2 Gestaltungsvorschriften

Das Saanenland im Allgemeinen und die Gemeinde Saanen im Besonderen pflegten über mehrere Jahrhunderte hinweg eine eigenständige

Baukultur¹. Diese hat wesentlich zum Erfolg der Gemeinde als eine der bedeutendsten Tourismusdestinationen der Schweiz beigetragen.

Die bewährten Gestaltungsvorschriften der Einwohnergemeinde Saanen werden deshalb unverändert beibehalten (z.B. Proportionsvorschriften). Diese Bestimmungen sind von zentraler Bedeutung. Von ihnen hängt im Wesentlichen ab, ob die BMBV so umgesetzt werden kann, dass gegenüber heute keine Ungleichheiten entstehen und damit die Voraussetzungen geschaffen werden können, den Fortbestand des Orts- und Landschaftsbilds Saanens in seiner bewährten Tradition zu gewährleisten.

4. Einzelprobleme

4.1 Gesamthöhe statt Gebäudehöhe

4.1.1 Problemstellung und Herausforderungen

Das geltende BauR sieht als Höhenmass eine Gebäudehöhe vor, die gemessen wird durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Firstpfette und dem tiefsten Fassadenpunkt des fertig erstellten Terrains. Dabei werden Hauseingänge und Garageneinfahrten im Kellergeschoss nicht angerechnet, wenn ihre Breite an der Decke gemessen nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenbreite beträgt.

Die BMBV stellt zur Festlegung des Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig, resp. giebelseitig zulässig. Der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement kommt die neue Gesamthöhe am nächsten.

Die Gesamthöhe nach BMBV ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Daraus ergeben sich die folgenden Unterschiede:

- Der obere Messpunkt liegt höher als der nach geltendem BauR. Wird die Höhe unverändert belassen, bedeutet dies, dass zukünftige Bauten gegenüber dem heutigen Zustand weniger hoch gebaut werden dürfen. Dieser Unterschied ist mit einer Erhöhung der Gesamthöhe um das Mass um welches der Messpunkt verschoben wird, auszugleichen (vgl. dazu Ziffer 4.1.2 hienach).
- Mit dem unteren Messpunkt als massgebendes Terrain ergeben sich gegenüber dem geltenden BauR erhebliche Unterschiede. Alle Höhenmasse der BMBV nehmen damit weniger Rücksicht auf die tatsächliche Einordnung der Bauten in das bestehende Terrain als es in Saanen mit der sogenannten «H-Punkt-Regel» in Verbindung mit dem fertigen Terrain als unterer Messpunkt bisher automatisch der Fall war. Von der Definition nach BMBV kann nicht abgewichen

¹ vgl. dazu z.B. Saaner Jahrbuch 1975 mit dem Beitrag von Christian Rubi «Das Saanerhaus des 17. Jahrhunderts», Verlag Buchdruckerei Müller, Gstaad 1975.

werden. Die Differenz muss über das Mass der Höhe, in der Form eines Hangzuschlages-, resp, eines Hangabzuges, ausgeglichen werden (vgl. dazu Ziffer 4.1.3 hienach).

4.1.2 Mass der Mehrhöhe

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat in Verbindung mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut (vgl. Darstellung in Anhang 1). Gestützt darauf hat die Arbeitsgruppe das Mass der Differenz zum oberen Referenzpunkt nach geltendem BauR ermittelt. Dieses hängt von der Dachneigung, der Pfettenbreite und der Sparrenhöhe ab (vgl. Tabelle in Anhang 2.1 und 2.2) und beträgt 23.99 cm bei einer Sparrenhöhe von 200 mm, einer Pfettenbreite von 160 mm und einer Dachneigung von 35% und 31.33 cm bei einer Sparrenhöhe von 240 mm, einer Pfettenbreite von 180 mm und einer Dachneigung von 50%. Das bedeutet bei einer Gesamthöhe = heutige Gebäudehöhe + 30 cm kann der heutige Besitzstand mit Ausnahme von wenigen Fällen, die heute 1.33 cm höher bauen dürfen, gewährleistet werden.

4.1.3 Hangzuschlag, resp. –abzug als Ausgleich der Messweise (massgebendes statt fertiges Terrain)

Nach BMBV liegt der untere Referenzpunkt immer auf dem massgebenden oder dem tiefer gelegenen fertigen Terrain. Das massgebende Terrain kann mit dem im bernischen Recht bisher verwendeten «gewachsenen Terrain» verglichen werden. Nach geltendem Recht in der Gemeinde Saanen liegt der untere Referenzpunkt aber auf dem fertigen Terrain. Aus gestalterischen Gründen legt das geltende (und auch das angepasste) BauR fest, dass die Höhenlage von Gebäuden so festzusetzen ist, dass sich Terrinaufschüttungen und Abgrabungen in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen (Art. 26 Abs. 2 Bst. c und d BauR in Verbindung mit Anhang 2A BauR). Die Höhenlage der Gebäude ist dabei so zu bestimmen, dass die Höhenlage der Gebäudeecken (H1 und H2, resp. H4 und H5; vgl. Skizze in Anhang A2.3) der beiden Fassaden je für sich zusammengerechnet und halbiert werden. Anschliessend werden die für die beiden Fassadenmitten (H3 und H6) ermittelten Werte noch einmal zusammengezählt und die Höhenlage des Punktes H7 berechnet (vgl. die Skizze in Anhang A2.3). Oberkant Erdgeschossboden der Gebäude darf die Höhe dieses Punktes nicht überragen. Damit kann eine optimale Einpassung der Bauten in das bestehende Terrain erwirkt und damit eine besonders gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Es liegt in einem erheblichen öffentlichen Interesse der Gemeinde Saanen, dies auch in Zukunft sicherzustellen (vgl. den unverändert übernommenen Art. 26 Abs. 2 Bst. c BauR).

Der Messpunkt der Gesamthöhe nach BMBV liegt nun jedoch meist tiefer als der Punkt H7, der in der Regel dem fertigen Terrain und damit dem Messpunkt nach geltendem BauR entspricht. Damit würde die Verwendung der Gesamthöhe nach BMBV, selbst bei einem Ausgleich wie er nach Ziffer 4.1.2 vorgesehen ist, dazu führen, dass neue Bauten weniger hoch gebaut

werden dürften als bisher. Diese Differenz muss mit einem Hangzuschlag wie er neu in Art. 32a BauR vorgesehen ist, ausgeglichen werden. Der Hangzuschlag wird dabei aus der Differenz zwischen dem Höhenunterschied des Punktes H7 zum massgebenden Terrain in der Fassadenmitte berechnet (also zum massgebenden Terrain nach BMBV). In seltenen Ausnahmefällen kann dies wie bisher auch zu einem Hangabzug führen. Der maximale Hangzuschlag, resp. Hangabzug beträgt wie bisher 2.0 m.

4.2 Nutzungsmass (Überbauungsziffer)

4.2.1 Problemstellung

Das zulässige Nutzungsmass pro Grundstück wird in Saanen traditionell mit einer Überbauungsziffer (z.T. auch als Überbauungsprozente bezeichnet) festgelegt. Zwar sieht auch die BMBV eine Überbauungsziffer vor. Diese weicht jedoch in entscheidenden Punkten von den in Saanen bisher geltenden Regeln ab. Insbesondere sind nach BMBV auch diejenigen Gebäudeteile in die projizierte Fassadenfläche einzubeziehen, die nach Definition des BauR von Saanen als unterirdische Bauten nicht eingerechnet werden. Zudem werden auch An- und Kleinbauten (bisher An- und Nebenbauten) zur überbauten Fläche gezählt, nach BauR Saanen sind solche hingegen ausdrücklich ausgenommen.

Die bisherige Überbauungsziffer kann somit nicht ohne Weiteres in die neue Überbauungsziffer überführt werden. Andernfalls führt dies zu einer Reduktion der heute zulässigen Nutzung. Ebenso wenig kann aber die bisherige Überbauungsziffer um einen bestimmten Faktor erhöht werden. Dies würde dazu führen, dass die zukünftigen Baukörper der Hauptbauten gegenüber den bisher erstellten, mächtiger in Erscheinung treten würden. Dies weil die Grundeigentümer die zulässige Nutzung nach Möglichkeit vollumfänglich für Hauptnutzflächen ausschöpfen und nicht für Nebennutzflächen bereitstellen wollen.

Eine Überführung der bisherigen Überbauungsziffer in eine andere Nutzungsziffer nach BMBV führt ebenfalls zu Abweichungen gegenüber dem bisher Zulässigen. Das würde nicht absehbare Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zeitigen und unerwünschte, ja unzulässige Mehr- oder Mindernutzungen verursachen.

4.2.2 Lösungsansatz

Unterirdische Bauten

Nach BMBV gelten als unterirdische Bauten nur solche, die vollständig unter dem Boden liegen und bei denen allenfalls ein Zugang sichtbar ist. Solche Bauten werden wie auch bisher in Saanen nicht an die Überbauungsziffer angerechnet und sie stellen damit kein Problem dar.

Unterniveaubauten

Bisher galten in Saanen auch Bauten, die das gewachsene Terrain an keiner Stelle um mehr als 1.20 m überragen und bei denen höchstens eine Fassade freigelegt oder mit einem Zugang oder einer Zufahrt versehen ist,

als unterirdisch und wurden nicht an die Überbauungsziffer angerechnet. Die BMBV zählt Bauten, die nicht vollständig unter dem Boden liegen aber das massgebende Terrain nur beschränkt überragen, als «Unterniveaubauten». Diese müssen nach BMBV überall dort, wo sie das massgebende Terrain überragen an die Überbauungsziffer angerechnet werden.

Es musste also eine Lösung gefunden werden, die es ermöglicht, wie bisher Unterniveaubauten praktisch über das ganze Terrain zu erstellen ohne jedoch einen Anspruch zu schaffen, ein Hauptgebäude in demselben Ausmass zu erstellen. Dies geschieht mit der Festlegung einer sehr hohen Überbauungsziffer in Kombination mit einer Beschränkung des für Hauptgebäude vorbehaltenen Anteils der Überbauungsziffer. Die sehr hohe Überbauungsziffer kann zonenunabhängig festgelegt werden. Mit 90 Prozent für alle Zonen in denen eine Überbauungsziffer für Hauptbauten festgelegt ist, wird gewährleistet, dass gegenüber dem geltenden Baureglement keine Mindernutzung resultiert. Die für Hauptbauten beanspruchbare Überbauungsziffer ist differenziert in den einzelnen Zonenvorschriften festgelegt und entspricht dem heutigen Mass. Deshalb wird gegenüber dem geltenden Baureglement keine Mehrnutzung ermöglicht.

Taufseitige vorspringende Bauteile

Nach bisherigem BauR sind in mehr als 15° geneigtem Terrain auch traufseitige bewohnte Anbauten, nicht an die Überbauungsziffer gerechnet worden, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllten. Sie mussten von der Hauptfassade aus gemessen, mindestens 1/3 der Gebäudetiefe aber nicht weniger als 3.5 m von der Hauptfassade zurückgesetzt sein. Zudem durfte der Anbau nicht mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain ragen und höchstens eine freigelegte Fassade aufweisen.

Nach BMBV werden vorspringende Bauteile nicht an die Überbauungsziffer angerechnet. Die Gemeinde kann die Masse, die für vorspringende Bauteile gelten selber definieren. Art. 48 wird deshalb mit einem Absatz 1a ergänzt, der die Anforderungen an die besonderen traufseitigen und geschlossenen vorspringenden Bauteile festlegt.

Die Anforderungen entsprechen denjenigen von Art. 30 Abs. 3 BauR so dass die traufseitigen vorspringenden Bauteile wie bisher auch nicht an die Gebäudeproportionen angerechnet werden.

4.3 Überbauungsziffer und neue Energieverordnung

4.3.1 Problemstellung

Am 1. September 2016 hat der Regierungsrat eine Änderung der KEnV² in Kraft gesetzt. Damit sind die Anforderung an die Wärmedämmung von Gebäuden deutlich gestiegen. Diese wirken sich derart auf die einzelnen Bauteile von Gebäuden aus, dass bei Neubauten weniger Hauptnutzflächen (z.B. Nettowohnflächen) als bisher realisiert werden können. Mit der Überbauungsziffer für Hauptbauten soll bestimmt werden, welcher Anteil am Grundstück überbaut und damit indirekt, welcher

² Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011; BSG 741.111.

freizuhalten ist. Die Festlegung ist jedoch nicht dazu bestimmt, die mögliche Nutzung zu stark einzuschränken. Die Änderung der KEnV führt nun jedoch dazu, dass im Falle von Neubauten nutzbare Fläche verloren geht, dies steht aber im Gegensatz zu den Absichten der Gemeinde die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ortsplanung zulässige Nutzung auf lange Sicht zu ermöglichen.

4.3.2 Lösungsansatz

Für verschiedene Varianten in unterschiedlichen Zonen in welchen für Hauptbauten eine Überbauungsziffer festgelegt wird, ist diese angemessen anzupassen. Aufgrund der Erhebungen (vgl. Anhang A2.4) müsste die Überbauungsziffer um ca. 0.25 bis 0.65 Prozentpunkte angepasst werden. Im Sinne einer Vereinfachung und weil damit immer noch eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bauweise möglich sein wird, soll die Überbauungsziffer für Hauptbauten überall um einen halben Prozentpunkt (d.h. z.B. statt bisher 18 % auf neu 18.5 %) angehoben werden. Diese materielle Änderung ist aufgrund des veränderten übergeordneten Rechts zum jetzigen Zeitpunkt angebracht und auch unter dem Aspekt der Planbeständigkeit zulässig. Eine Erhöhung um mehr als 0.5 Prozentpunkte beurteilt der Kanton als Genehmigungsbehörde zumindest zum heutigen Zeitpunkt nicht als begründbar und somit als Verstoß gegen die Planbeständigkeit.

5. Erläuterungen zu ausgewählten Bestimmungen

5.1 Vorbemerkungen

Im Folgenden Kapitel werden einzelne Bestimmungen näher erklärt. Dabei handelt es sich um zwei Arten von Erläuterungen:

Kapitel 5.2 zu unveränderten Bestimmungen:

Verschiedene Vorschriften haben in den letzten Jahren im Zusammenhang mit ihrer Anwendung häufig zu Fragen Anlass gegeben. Mit den vorliegenden Ausführungen wird die Gelegenheit genutzt, die von der Gemeinde entwickelte Praxis zu diesen Vorschriften zu erläutern.

Weiter werden in Kapitel 5.2 Änderungen von untergeordneter Bedeutung kurz dargestellt, die zwar in Erwägung gezogen wurden aber aufgrund der Resultate der beiden kantonalen Vorprüfungen vorläufig zurückgestellt werden.

Kapitel 5.3 zu den Änderungen:

In Kapitel 5.3 wird jeweils die Wahl des neuen Instruments der BMBV begründet und dargelegt, wie gewährleistet wird, dass die neue Regelung inhaltlich mit dem geltenden Baureglement übereinstimmt.

In diesem Kapitel wird auch auf die Harmonisierung der Ortsansässigenwohnung mit den Erstwohnungen nach ZWG eingegangen.

Die Erläuterungen dienen der Auslegung der Bestimmungen, ihnen kommt aber keine normative Wirkung zu.

An dieser Stelle wird noch einmal darauf hingewiesen, dass Korrekturen von offensichtlichen Tippfehlern wie EG ZGB (statt EGZGB), der Wechsel von bisherigen Ziffern (1.2., etc.) zu Absätzen (1¹ 2, etc.), der Wechsel von Lemma's zu Buchstaben, die tabellarische Darstellung der baupolizeilichen Masse in den einzelnen Zonen oder die fortlaufende Nummerierung der Fussnoten nicht weiter erläutert werden.

5.2 Zu unveränderten Bestimmungen

5.2.1 Art. 3 Besitzstandsgarantie

Art. 3 bleibt **unverändert**. In einer Klammerbemerkung wurde klar gestellt, dass mit den bisherigen Ausmassen, die bestehende Gebäudehülle gemeint ist. In einer Fussnote wird präzisiert, dass sich die erweiterte Besitzstandsgarantie auf alle baupolizeilichen Masse (z.B. die Dachneigung, den Anteil Dachaufbauten, die neuen BMBV-konformen Masse) bezieht.

5.2.2 Art. 7 BauR Mehrwert aus Planungsvorteilen (bisher Art. 10)

Die bisher in Art. 10 unter dem Kapitel «Nutzungszonen» integrierten Grundsätze zum Mehrwert aus Planungsvorteilen sind in das systematisch richtige Kapitel «Allgemeine Bestimmungen» verschoben und an die neuen Vorschriften des Baugesetzes (Art. 142 ff BauG) angepasst worden.

5.2.3 Art. 13 BauR Geschäftsgebiete (bisher Art. 14)

Art. 14 BauR «Geschäftsgebiete» bleibt inhaltlich **unverändert**, wird aber zu Art. 13 BauR gezügelt. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben bekräftigt, dass der bisherige Art. 14 Abs. 2 BauR (neu Art. 13 Abs. 2 BauR), wonach die Sockelgeschosse in Geschäftsgebieten ganzjährig ausschliesslich als Ladengeschäfte, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb mit Publikumsverkehr zu nutzen und zu betreiben sind, für Saanen von erheblicher Bedeutung ist. Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass die Bauten derart ausgestaltet werden, dass sie sich für ein lebendiges Geschäftsgebiet eignen. Die Planungsbehörden sind sich bewusst, dass es sich dabei nur um einen von vielen Beiträgen zu einem wirklich belebten Ortszentrum handelt.

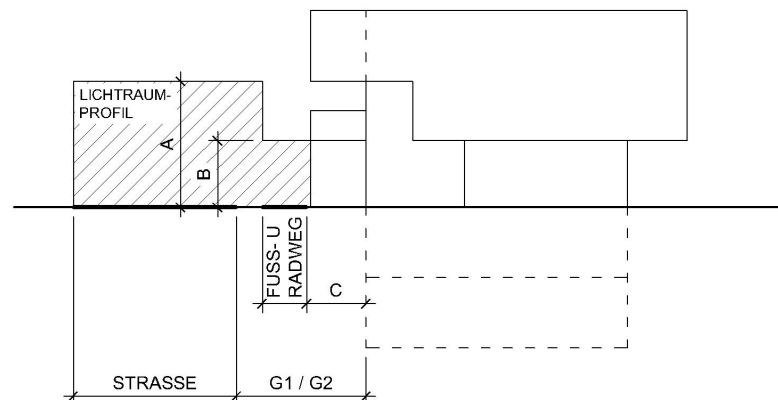
5.2.4 Art. 16 Hotelzonen

Die Gemeinde zog eine mögliche Präzisierung von Art. 16 Abs. 3 BauR in Betracht. Dabei wurde erwogen, die Anforderungen an die gestützt auf Art. 16 Abs. 3 BauR nachzuweisenden Hotelbetten zu präzisieren. Da aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift aber klar zum Ausdruck kommt, dass damit echte Hotelbetten und nicht Kajütenbetten, Notbetten, Massenlagerbetten oder dergleichen angerechnet werden können, wurde darauf verzichtet.

5.2.5 Art. 38 BauR Abstände: Allgemeines, Verhältnis zu Baulinien, Vordächer

Weiter prüfte die Arbeitsgruppe eine Präzisierung von Art. 38 BauR. Dabei wurde geprüft, das was ohnehin gestützt auf Anhang 2B BauR gilt (Skizze zu Art. 39 BauR vgl unten) bereits in Art. 38 BauR zu verankern.

Das AGR beurteilte dies in der Vorprüfung als nicht erforderlich, da es sich ohnehin um einen Anhang handelt, der Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung ist. Aus diesem Grund wird auf eine Präzisierung von Art. 38 BauR verzichtet. Wie aus der Skizze hervorgeht, dürfen Balkone und Vordächer (offene vorspringende Gebäudeteile) um das festgelegte Mass in den Strassenabstand hineinragen. Sie haben aber in jedem Fall das Lichtraumprofil (schraffiert dargestellt) einzuhalten.



A \geq 4.50 M (\geq 2.20 M BEI FUSS- UND RADWEG)
B \geq 4.50 M (\geq 2.20 M BEI FUSS- UND RADWEG)
C \geq 2.00 M

G1 \geq 3.60 M
G2 \geq 5.00 M

Abbildung oben: Skizze von Anhang 2B (zu Art. 39 BauR): Die Balkone und Vordächer (offene vorspringende Gebäudeteile) ragen in den Strassenabstand, halten in jedem Fall aber das Lichtraumprofil ein).

5.2.6 Art. 52 ff. BauR Natur- und Landschaftsschutzobjekte und -gebiete

Der besseren Lesbarkeit halber wird der bisherige Art. 52 BauR aufgeteilt. Der Inhalt findet sich unverändert in den Art. 52 bis 52i BauR. Art. 52 BauR nennt die für alle Natur- und Landschaftsschutzobjekte und -gebiete geltenden, die Art. 52a bis 52i BauR die für die besonderen Objekte- und -gebiete zu beachtenden weiteren Einschränkungen.

5.3 Zu den einzelnen Bestimmungen

5.3.1 Art. 7a BauR (Unterniveaubauten)

Art. 7a Abs. 1 BauR bestimmt das maximal zulässige Mass um welches Unterniveaubauten im Durchschnitt aller Fassaden über das massgebende Terrain ragen dürfen.

Im geneigten Terrain können Unterniveaubauten auch als gestaffelte Vorbaute erstellt werden. Zudem genügt im geneigten Terrain die Festlegung des Durchschnittsmasses nicht, um eine ortsbildverträgliche Einordnung sicherzustellen. Dazu sind die bisher und auch weiterhin für die Bestimmung der Geschossigkeit (Art. 31 Abs. 3 BauR), resp. der Gebäudehöhe (neu der Gesamthöhe: Art. 32 Abs. 2 BauR) geltenden Gestaltungsvorschriften ausdrücklich auch für Unterniveaubauten zu statuieren. Damit kann gewährleistet werden, dass sich auch in der Hanglage Unterniveaubauten gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnen.

5.3.2 Art. 9 BauR Wohnzonen und Kernzone K (bisher Art. 8 BauR) und Art. 10 BauR Wohn / Kernzone für Ortsansässig W/Kxyz-% (bisher Art. 9 BauR)

Der besseren Lesbarkeit halber werden die Artikel, die Art und Mass der Nutzung festlegen (z.B. Art. 9, 11, 12, 22 BauR), soweit möglich vereinheitlicht dargestellt. Dazu gehört, dass die zulässige Nutzung sowie das zulässige Baupolizeimass je in separaten Absätzen dargestellt werden.

Inhaltlich erfolgen grundsätzlich keine Änderungen.

Anstelle von «Erstwohnungen» werden die Wohnungen wie überall im BauR auch als «Ortsansässigenwohnungen» bezeichnet und mit Art. 2 Abs. 2 sowie Art. 2 Abs. 3 ZWG harmonisiert (vgl dazu Anhang 3). Dazu gehört auch, dass die aus Rechtsgleichheitsgründen wohl heikle Sonderbehandlung von Personen, die nach Aufwand besteuert werden, aufgegeben wird. Dies ist auch deshalb gefordert, weil die Gemeinde über keine Informationen darüber verfügt, wer nach Aufwand besteuert wird. Art. 9 Abs. 3 BauR konnte damit gar nicht vollzogen werden und die Vorschrift war toter Buchstabe. Diese Bestimmung wurde damals erst nach der kantonalen Vorprüfung im Baureglement verankert und auch den kantonalen Genehmigungsbehörden war nicht bewusst, dass sie nicht vollziehbar ist. Eine Vorschrift die offensichtlich nicht vollzogen werden kann, hat rechtlich keine Berechtigung. Das nach der Ortsplanungsrevision 2012 in Kraft getretene ZWG hat in diesem Zusammenhang zu Änderungen geführt, die die Anpassung weiter rechtfertigen.

Der Begriff Überbauungsprozente wird mit dem Begriff Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. In Verbindung mit der in den Zonenvorschriften vorgesehenen maximal zulässigen ÜZ für Hauptgebäude bleibt das Mass der zulässigen Nutzung gegenüber bisher unverändert (vgl. dazu auch Ziffer 4.2).

Der Begriff Gebäudehöhe wird ersetzt durch die Gesamthöhe. Wegen des neuen oberen Referenzpunktes der Gesamthöhe wird die zulässige Höhe

überall um das Mass von 30 cm erhöht (vgl. Ziffer 4.1.2 hievor). Da die Differenz von Gesamthöhe nach BMBV zu Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement mit dem neu in Art. 32a BauR festgelegten Hangzuschlag, resp. einem Hangabzug ausgeglichen werden kann, kann das Mass im Übrigen beibehalten werden.

5.3.3 Art. 11 BauR Wohn- und Gewerbezone (bisher Art. 9 BauR) und Art. 12 BauR Gewerbezone G sowie Gewerbe- und Lagerzone GL (bisher Art. 12 und 13 BauR)

Die Darstellung und der Aufbau der Vorschriften wurde derjenigen von Art. 9 BauR angeglichen. Zudem wurde Art. 11 Abs. 1 BauR insoweit angepasst, als festgehalten wird, was zum Zeitpunkt des Beschlusses anlässlich der Ortsplanungsrevision 2008/2010 klar war, nämlich, dass sich die Aufteilung der zulässigen Nutzung den Festlegungen der Absätze 3 bis 6 entsprechen muss (für andere Aufteilungen würden sonst unentbehrliche baupolizeiliche Masse, wie die Gesamthöhe [bisher Gebäudehöhe] fehlen).

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

Der Begriff Überbauungsprozente wird mit dem Begriff Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt. In Verbindung mit der in den Zonenvorschriften vorgesehenen maximal zulässigen ÜZ für Hauptgebäude (angepasst an die neue Energiegesetzgebung, vgl. dazu Ziffer 4.3) bleibt das Mass der zulässigen Nutzung gegenüber bisher unverändert (vgl. dazu auch Ziffer 4.2).

Die bisher weitgehend identischen Art. 12 BauR (Gewerbezone G) und 13 BauR (Gewerbe- und Lagerzone GL) sind inhaltlich unverändert zum neuen Art. 12 BauR zusammengefasst worden.

5.3.4 Art. 14 BauR Dorfkernzonen DK 1. Allgemeine Bestimmungen und Art. 15 BauR Dorfkernzonen DK 2. Besondere Gestaltungsbestimmungen und baupolizeiliche Masse (beide bisher Art. 15 BauR)

Die Bestimmungen über die Dorfkernzonen wurden insoweit den übrigen Zonenvorschriften angepasst, als dass die für alle Dorfkernzonen geltenden Festlegungen in Art. 14 BauR und die jeweils nur für bestimmte Dorfkernzonen geltenden Gestaltungsanforderungen sowie die baupolizeilichen Masse in tabellarischer Form in Art. 15 BauR statuiert werden.

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

In der Dorfkernzone wird wie bisher auf die Festlegung einer Überbauungsziffer verzichtet.

Die Masse, die für die Erreichung einer guten Gesamtwirkung der Vordächer relevant sind, werden nach Anhang H b bestimmt und sind überdies als Gestaltungsvorschriften unverändert geblieben.

5.3.5 Art. 16 BauR Hotelzone HT

Art. 16 BauR «Hotelzone» bleibt materiell unverändert.

Seit seinem Erlass gibt Abs. 4 von Art. 16 BauR, wonach der Standort der Unterkünfte von Mitarbeitenden sich wenn möglich in der näheren Umgebung des Hotelbetriebs befinden, zu Diskussionen Anlass. Die Gemeindegemeinde hat Abklärungen zur bisherigen Praxis zusammen mit dem Hotelierverein in die Wege geleitet. Grundsätzlich ist erwünscht, dass die Unterkünfte so nah wie möglich beim Hotel sind. Unter der näheren Umgebung des Hotelbetriebs im Sinne von Art. 16 Abs. 5 BauR wird jedoch das Saanenland, das Obersimmental und das Pays-d'Enhaut verstanden.

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

Absatz 2 von Art. 16 BauR hat bisher Bezug genommen auf die Bruttogeschossfläche. Diese gibt es nach der BMBV nicht mehr. Am nächsten zur bisherigen Bruttogeschossfläche kommt die Geschossfläche wie sie der Kanton zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze verwendet. Als Geschossfläche in diesem Sinne und auch im Sinne von Art. 16 BauR gelten die Hauptnutzflächen, die Verkehrsflächen und die Konstruktionsflächen aber ohne Verkehrsflächen für die Parkierung von Fahrzeugen und Lagerräumen.

5.3.6 Art. 17 BauR Ferienheimzone

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

5.3.7 Art. 18 BauR Erhaltungszonen EZ

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

In den Erhaltungszonen sollen wie bisher Bauten, die über Wohn- oder Gewerbefläche verfügen, geringfügig erweitert werden können.

Der Umfang der Erweiterungsmöglichkeit wurde bisher (wie auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012) bewusst anders als mit der unter der geltenden Bauverordnung üblichen Bruttogeschossfläche definiert. In die Bruttogeschossfläche hätten einerseits andere, nicht für die Wohnnutzung geeignete Flächen eingerechnet werden müssen. Andererseits wären Flächen privilegiert gewesen, die möglicherweise auch der Wohnnutzung gedient hätten (z.B. Abstellräume). Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde für Geschossflächen im Sinne der Nettowohnflächen entschieden. Dies sollte mit der Verwendung des Begriffs «Geschossfläche» (statt BGF) zum Ausdruck gebracht werden. Gemeint waren damit die Nettonutzflächen für Hauptnutzungen (Wohnen,

Gewerbe, Dienstleistung etc.). Mit der BMBV wird nun der Begriff «Bruttogeschossflächen» durch den Begriff «Geschossflächen» ersetzt und die «Geschossflächen» anders definiert als ihn die Stimmberechtigten von Saanen verstanden haben. Deshalb muss er in Art. 18 BauR nun ebenfalls ersetzt werden. Am nächsten zur bisherigen Praxis kommt die oberirdische Hauptnutzfläche wie sie der Geschossfläche nach BMBV ebenfalls zu Grunde liegt und auch in Art. 11 ZWG verwendet wird. Die bisherigen Erweiterungsmöglichkeiten werden deshalb unter der Herrschaft der BMBV neu mit dem Begriff der oberirdischen Hauptnutzfläche begrenzt.

5.3.8 Art. 22 BauR Landwirtschaftszone LWZ

Die bisher für landwirtschaftliche Wohnbauten und landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Gebäude mit gemischter Wohn- und Landwirtschaftsnutzung festgelegte Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten Gesamthöhe ersetzt (vgl. Ziffer 4.1.2).

Für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten wird weiterhin auf die Wohnzone W3a verwiesen.

Für nichtlandwirtschaftliche Gewerbebauten gemäss Art. 24 RPG gelten ebenfalls wie bisher besondere Abstandsvorschriften. Diese werden in der Praxis auch für andere nicht landwirtschaftliche Bauten (z.B. privater Rosstall, Antenne, Transformatorenstation) angewendet.

5.3.9 Art. 24 BauR Grün- und Gartenzone

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

5.3.10 Art. 25 BauR Materialentnahme

Damit Klarheit darüber besteht, dass damit die jeweiligen gültigen Abbau- und Deponierichtpläne gemeint sind, wird darauf in einer Fussnote verwiesen .

Statt auf Richtlinien des BUWAL und des kantonalen Gewässerschutzamtes, das es bereits nicht mehr gibt, wird allgemein auf die Richtlinien der eidgenössischen und kantonalen Fachstellen verwiesen.

Der besseren Lesbarkeit halber wird der Artikel in mehrere Absätze aufgeteilt.

5.3.11 Art. 26 BauR Orts- und Landschaftsbild

Nur der Klarheit halber wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Masse der erforderlichen Staffelung von Stützmauern (Art. 26 Abs. 2 Bst. d BauR, zweites und drittes Lemma) in Anhang 2a BauR festgehalten sind. Stützmauern, die höher als 1.50 m sind, sind um das in Anhang 2a BauR festgelegte Mass zu staffeln.

Stützmauern

Wärmepumpen,
freistehende
Sonnenkollektoren,
Parabolspiegel,
bodenebene Luft-
und Lichtschächte
etc.

Bisher wurden, weil sie das Orts- und Landschaftsbild stören, freistehende Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Parabolspiegel und dergleichen sowie bodenebene Luft- und Lichtschächte aufgrund der allgemeinen Gestaltungsvorschriften nicht (oder sehr zurückhaltend, nämlich nur dann, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild eingeordnet haben) bewilligt. Daran soll sich nichts ändern.

5.3.12 Art. 27 BauR Dachgestaltung

Vordächer

Damit in Zukunft im Zusammenhang mit der Baugestaltung keine Missverständnisse auftreten, werden die Masse der Vordächer anhand der Skizzen und Formeln im Anhang festgelegt.

Die Verweise sind auf die Aktualisierung des Baureglements angepasst worden. Flachdachbauten nach Art. 29 BauR waren bisher die Flachdachgaragen sowie die unbewohnten eingeschossigen An- und Nebenbauten, welche zusammenfassend nun in Art. 7a BauR geregelt sind (darauf verweisen sodann Art. 31 Abs. 3 und 32 Abs. 2 BauR [wo diese bisher ebenfalls aufgeführt waren]).

Saanerhaus als
Beispiel eines
Gesamtgestaltungs-
konzepts

In Art. 27 Abs. 1 Bst. e BauR wird beispielhaft aufgeführt, dass z.B. Häuser, die dem alten Saanerhaus entsprechen die Anforderungen nach einem Gesamtgestaltungskonzept erfüllen.

Art. 27 Abs. 3 BauR wurde redaktionell bearbeitet. Unter dem Titel «Dachaufbauten» zählte Art. 27 Abs. 3 BauR auch Elemente auf bei denen es sich nicht um eigentliche Dachaufbauten handelt. Mit der redaktionellen Anpassung kommt dies besser zum Ausdruck. Inhaltlich erfolgt keine Änderung.

Unter der «Hauptfirst», die von Liftbauten nicht überragt werden dürfen, wird praxisgemäss die höchste in Erscheinung tretende First verstanden. Dies macht deshalb Sinn, weil es sich bei der Vorschrift um eine Gestaltungsbestimmung handelt, die unschöne und gut sichtbare Liftaufbauten verhindern will. Liftaufbauten dürfen unter dem allgemeinen Vorbehalt des guten Erscheinungsbildes, die Hauptfirst deshalb weiterhin nicht um mehr als 40 cm überragen.

Dachformen und
Besitzstandsgarantie

Es wurde geprüft, ob Art. 27 BauR mit einer weiteren Besitzstandsgarantie für Dachformen ergänzt werden soll. Dies wurde jedoch als unnötig erachtet, weil die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauR ja bereits den Wiederaufbau in den bisherigen Ausmassen zulässt. Zu den Ausmassen gehören auch die «Ausmasse» des Daches.

Proportionen,
Skizzen im Anhang

Da es sich bei Art. 27 BauR um eine Gestaltungsvorschrift handelt, mit welchen die in der Bautradition von Saanen vorherrschenden Gestaltungsprinzipien festgelegt werden, werden die Dachgestaltungsvorschriften im Übrigen beibehalten. Dabei wird darauf geachtet, dass keine Begriffe verwendet werden, die bereits als mögliche Messweisen in der BMBV festgelegt sind. Dies erfordert auch eine formelhafte Darstellung der Proportionen in den Skizzen im Anhang.

In Art. 27 Abs. 6 Bst. c BauR wird der Firstabstand für Giebeleinbauten von der um 30 cm erhöhten Gesamthöhe abhängig gemacht.

In Art. 27 Abs. 7 BauR wird eine terminologische Anpassung ohne materielle Auswirkungen vorgenommen. Damit soll klargestellt werden, dass es sich nicht um die Gebäudelänge oder Gebäudebreite handelt, die 18 m nicht überschreiten dürfen, sondern um die der Strasse zugewandten Fassadenlänge.

5.3.13 Art. 28 BauR Offene Bauweise

Der Begriff der Überbauungsprozente wird durch den Begriff der Überbauungsziffer ersetzt und mit der Überbauungsziffer für Hauptgebäude ergänzt (vgl. Ziff. 4.2).

5.3.14 Art. 29 bis 29b BauR Überbauungsziffer, Überbauungsziffer für Hauptgebäude und anrechenbare Grundstücksfläche

Mass der
Überbauungsziffer

Vorab wird auf die Ausführungen in Ziffer 4.2 zur Überbauungsziffer verwiesen. In Saanen soll in Zukunft lediglich eine hohe Überbauungsziffer oberirdisch über alles festgelegt werden. Damit wird gewährleistet, dass die bisher möglichen Unterniveaubauten weiterhin im bisherigen Umfang erstellt werden können, die für oberirdische Hauptbauten mögliche Überbauungsziffer wird in den jeweiligen Zonenvorschriften festgelegt. Da nach BMBV auch Unterniveaubauten an die ÜZ angerechnet werden, also z.B. auch Einstellhallen, die über eine grosse Fläche das massgebende Terrain um wenige Zentimeter überragen, wird die ÜZ überall dort, wo eine ÜZ für Hauptgebäude gilt auf 90 Prozent festgelegt. So entsteht mit dem Vollzug der BMBV in Saanen, keine Nutzungseinschränkung in Zonen in welchen für Hauptgebäude eine ÜZ gilt.

In Zonen in welchen keine ÜZ für Hauptgebäude festgelegt ist, ist die ÜZ ohnehin nicht begrenzt und führt die BMBV zu keiner Änderung.

Anrechenbare
Grundstücksfläche

Art. 29b BauR hält in Übereinstimmung mit Art. 27 BMBV fest, welche Grundstücksflächen bei der Berechnung der Überbauungsziffer anrechenbar sind. Da in Zukunft Flächen für Detailerschliessungsanlagen nach BMBV nicht mehr wie bisher während zehn Jahren seit ihrer Abarzellierung als anrechenbare Nutzfläche gelten, soll im Falle von Abtretungen, die Überbauungsziffer der entsprechenden Grundstücke erhöht werden, was sinngemäss wie bisher im Nutzungskataster festzuhalten sein wird. Das BauR wird mit einem Anhang 15 ergänzt, der die Berechnung des Nutzungsbonus erläutert.

Besitzstandsgarantie

Für die Besitzstandsgarantie gilt Art. 3 BauR.

5.3.15 Art. 30 BauR Proportionen

Bei der Vorgabe, wie ein Gebäude proportioniert werden muss, handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift. Die Proportionen sind ein für Saanen

wichtiges und für das Orts- und Landschaftsbild entscheidendes Gestaltungselement. Es wird deshalb an der Vorschrift festgehalten (vgl. Ziff. 3.2). Es wird darauf geachtet, dass keine Begriffe verwendet werden, die bereits als mögliche Messweisen in der BMBV festgelegt werden. Dies erfordert eine formelhafte Darstellung der Proportionen in den Skizzen im Anhang.

Ob das Terrain eine Neigung von 15°, 30° oder 60° aufweist ist in der Gebäudeachse zu messen (vgl. Art. 26 Abs. 2 Bst. d BauR). Nach den Gestaltungsvorschriften ist auch eine Firstverschiebung zugelassen. Die Achse des Gebäudes liegt unabhängig von der Lage der First in der Gebäudemitte, bezogen auf den Gebäudegrundriss. Mit anderen Worten bestimmt eine verschobene First nicht die Gebäudeachse. Damit ist gewährleistet, dass eine Baute auch dann gut in das Gelände eingeordnet wird, wenn ihre First nicht in der Gebäudeachse liegt.

An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Firstverschiebung zwar als Gestaltungselement zugelassen ist, aber wie bisher der obere Referenzpunkt der Gesamthöhe so zu messen ist, wie wenn das Gebäude keine Firstverschiebung aufweisen würde, somit ist es nicht zulässig mittels einer Firstverschiebung ein höheres Gebäude zu realisieren.

5.3.16 Art. 31 BauR Vollgeschosse / Kniestockhöhe

Art. 31 Abs. 1 BauR hält fest, was gemäss Art. 18 BMBV als Vollgeschoss zu zählen ist. Abs. 2 legt das zulässige Mass im Sinne von Art. 19 BMBV auf 1.20 m fest. Neu wird, in Übereinstimmung mit Art. 19 BMBV an die Oberkante des fertigen Bodens der darüberliegenden Vollgeschosses angeknüpft.

Art. 31 Abs. 3 BauR legt die minimale Staffelung fest, die zu beachten ist, damit die Geschosszahl für den gestaffelten Bauteil separat ermittelt wird.

Für die Kniestockhöhe wird das zulässige Mass in Art. 31 Abs. 4 Bst. a BauR auf 1.45 festgelegt. Das höhere Mass ist wegen der neuen Messweise bedingt. Bei der Kniewandhöhe galt als unterer Messpunkt der fertige Boden des Dachgeschosses. Bei der Kniestockhöhe liegt der untere Referenzpunkt ca. 15 cm tiefer, nämlich bei Oberkante des Dachgeschossbodens (Art. 16 BMBV). Der obere Referenzpunkt der Kniestockhöhe ist nach Art. 16 BMBV die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Die Kniewandhöhe wurde in Saanen wie die Gebäudehöhe nicht in Bezug auf die Dachkonstruktion, sondern in Bezug auf die Kniewandpfette gemessen. (Kniewandpfettenhöhe, so ausdrücklich z.B. in Art. 27 Abs. 1 Bst. c BauR) Damit liegt der obere Referenzpunkt der Kniestockhöhe 30 cm höher als derjenige der Kniewand. Der Unterschied der beiden Referenzpunkte (unterer 15 cm tiefer, oberer 30 cm höher) ist mit dem um 45 cm höheren Mass der Kniestockhöhe gegenüber der Kniewandhöhe

auszugleichen. Andernfalls würde der Wechsel zur BMBV zu erheblichen Nutzungseinbussen führen.

Die Anrechnung des Dachstocks als Vollgeschoss, wenn das Gebäude eine Gesamthöhe von mehr als 8.50 m aufweist, erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes.

5.3.17 Art. 32 BauR Gesamthöhe

Dazu wird auf die ausführliche Begründung in Ziffer 4.1 zur Gesamthöhe verwiesen. In Abs. 1 wird die Gesamthöhe gemäss Art. 14 BMBV definiert. Nach Abs. 2 soll bei talseitig von der Gebäudefläche gestaffelten Flachdachvorbauten unter gewissen Bedingungen die Gesamthöhe separat berechnet werden (vgl. dazu auch Art. 2a BauR). Die minimale Staffelung beträgt 6 m. Damit wird die bereits geltende Regelung BMBV konform umgesetzt.

5.3.18 Art. 32a BauR Hangzuschlag, resp. Hangabzug

Der Messpunkt der Gesamthöhe nach BMBV liegt bei Bauten am Hang meist tiefer als der Punkt H7, der dem fertigen Terrain, resp. der Erdgeschosskote und damit dem Messpunkt nach geltendem BauR entspricht. Damit würde die Verwendung der Gesamthöhe nach BMBV selbst bei einem Ausgleich wie er nach Ziffer 4.1.2 vorgesehen wurde dazu führen, dass neue Bauten weniger hoch gebaut werden dürften als bisher. Damit durch die Übernahme der Begriffe der BMBV gegenüber heute keine Grundeigentümer schlechter gestellt oder bevorzugt werden, muss ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser Ausgleich kann mit einem Hangzuschlag, resp. Hangabzug erreicht werden, der der Differenz zwischen dem Punkt H7 und dem massgebenden Terrain nach BMBV entspricht. Dieser Ausgleich wird als Hangzuschlag, resp. –abzug, in Art. 32a vorgesehen (vgl. dazu im Übrigen Ziff. 4.1.3).

5.3.19 Art. 34 BauR Reklamen

Mit dem Begriff «überdies» soll zum Ausdruck gebracht werden, was der Baubewilligungsbehörde von Saanen klar war, nämlich, dass die allgemeinen Reklamevorschriften auch in den Ortsbildschutzgebieten gelten aber mit den Detailvorschriften von Abs. 3 von Art. 34 BauR ergänzt werden.

Für Reklamen gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften ebenfalls.

5.3.20 Art. 40 BauR Bauabstand von öffentlichen Fuss- und Radwegen

Die Fussnote weist darauf hin, was nach der Praxis der Gemeinde als öffentliche Fuss- und Radweg gilt.

5.3.21 Art. 43 BauR Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; Allgemeines

Es wird die Definition des Grenzabstands gemäss Art. 22 BMBV übernommen.

5.3.22 Art. 45 BauR Bauabstand für Kleinbauten

Die Gebäudehöhe wird mit der um 30 cm erhöhten (vgl. Ziffer 4.1.2) Gesamthöhe ersetzt.

5.3.23 Art. 46 BauR Bauabstände für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, Art. 47 BauR Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Die Marginalie wird den neu im BauR verwendeten Begriffen angepasst und es werden sowohl die Unterniveaubauten als auch die unterirdischen Bauten wie in der BMBV definiert.

Die Möglichkeit mit Zustimmung des Nachbarn näher an die Grenze zu bauen wird der besseren Übersicht halber neu allein in Art. 47 BauR festgelegt.

5.3.24 Art. 47 BauR Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

Art 47 BauR vereinigt die bisher in verschiedenen Artikeln verteilten Hinweise über die Möglichkeit, den Grenzabstand (auch den zivilrechtlichen) mittels Näherbaurechten unterschreiten zu können.

5.3.25 Art. 48 BauR Anlagen und Bauteile im Grenz- oder im Strassenabstand

Die Anpassungen halten die Praxis der Gemeinde betreffend den Anlagen und Bauteilen fest (vgl. dazu auch die Ausführungen sowie die Skizze in Ziffer 5.3.30 zu den Baulinien).

Zu den traufseitigen geschlossenen vorspringenden Bauteilen wird auf Ziffer 4.2.2 hievor verwiesen.

5.3.26 Anhänge BauR

Die Terminologie ist auf die Begriffe, wie sie nun im übrigen BauR vorgesehen sind, angepasst worden. Dort wo auf eine Bauzone nach BauR verwiesen wird, erfolgen die erforderlichen Anpassungen (z.B. Höhe plus 30 cm) automatisch mit dem Verweis. Dort wo der Anhang die Gebäudehöhe beziffert, ist die neue Gesamthöhe um 30 cm höher festgelegt worden (vgl. dazu auch Ziffer 4.1 hievor).

Im Übrigen sind die Skizzen an die neuen Bestimmungen angepasst oder es sind zusätzliche Skizzen aus der BMBV übernommen worden. Bei der Anpassung der Skizzen wurde darauf geachtet, dass der Punkt H7 nicht auf dem in der Gebäudeachse verlaufenden gewachsenen Terrain liegt.

Dies ist zwar nicht ausgeschlossen, aber es besteht kein zwingender Zusammenhang.

Insbesondere zu Anhang 8: «Ortsbilschutzgebiete und Baudenkmäler (Art. 49):

Die Gemeinde wird aus Anlass der am 1. April 2017 in Kraft getretenen Baugesetzrevision und des daraus folgenden Auftrags aus Art. 10d Abs. 2a BauG, wonach der Bestand an Baudenkmalern beschränkt ist, die Überarbeitung des Anhangs 8 demnächst angehen.

6. Verfahren

6.1 Terminplan

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	Mai bis Juli 2015
Auswertung Mitwirkung	3./4. Quartal 2015
Verabschiedung zu Handen Vorprüfung	Januar 2016
Kantonale Vorprüfung	21. April 2016
Behandlung Vorprüfung / Anpassungen in Kommission	bis 1. Quartal 2017
Anpassungen	1. Semester 2017
Zweite Vorprüfung	18. Oktober 2017
Überarbeitung / Anpassung	bis April 2018
Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren	8. Mai bis und mit 8. Juni 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	September 2018
Kantonale Genehmigung	Anschliessend nach Ablauf der Frist für eine Beschwerde gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung

6.2 Mitwirkung

Dazu wird auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen.

6.3 Vorprüfung

6.3.1 Erste kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der ersten Vorprüfung wurden eingehend analysiert. Anschliessend wurden mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung offene Punkte diskutiert. Dabei konnten verschiedene Missverständnisse geklärt werden.

Anschliessend erfolgte wo erforderlich eine Überarbeitung des Baureglements sowie des Erläuterungsberichts. Die überarbeiteten Dokumente wurden im November 2016 in der Arbeitsgruppe behandelt und zu Händen des Gemeinderats mit dem Antrag auf eine zweite Vorprüfung verabschiedet. Im Anschluss wurden noch die Auswirkungen der Revision der energierechtlichen Anforderungen, insbesondere auf die Überbauungsziffer eingehend analysiert. Daraus hat sich ergeben, dass ohne Anpassung der ÜZ eine Nutzungsreduktion ergibt (vgl. dazu Ziffer 4.3 hievore sowie Anhang 2.4). Diese Reduktion soll nun ausgeglichen werden.

6.3.2 Zweite kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung hat das AGR zu erkennen gegeben, dass es nach wie vor verschiedene Präzisierungen als Verstoß gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit beurteilt.

Da es sich dabei weitgehend um Anliegen aus der Praxis handelt, die ohnehin bereits so gehandhabt werden und die BMBV nun rasch umgesetzt werden soll, wurde auf derartige Anpassungen weitgehend verzichtet. Die mit den neuen Energievorschriften begründete Erhöhung der Überbauungsziffer erfolgt nun wie vom AGR vorgeschlagen auf 0.5 Prozent (statt wie ursprünglich um 1 Prozent, vgl. dazu auch die Ausführungen in Ziffer 4.3 hievore sowie Anhang A2.4 hienach).

6.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverfahren

Das an die BMBV angepasste Baureglement lag vom 8. Mai bis und mit 8. Juni 2018 öffentlich auf. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

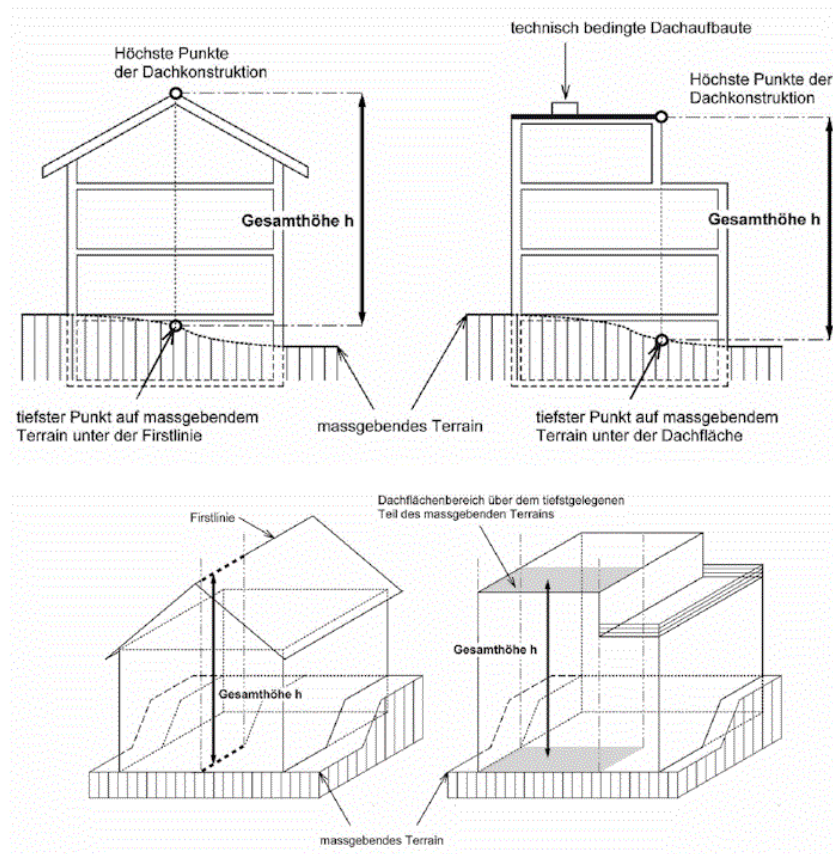
6.5 Beschluss der Gemeindeversammlung

Das an die BMBV angepasste Baureglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2018 diskussionslos und einstimmig beschlossen.

Anhang 1: Skizzen nach BMBV

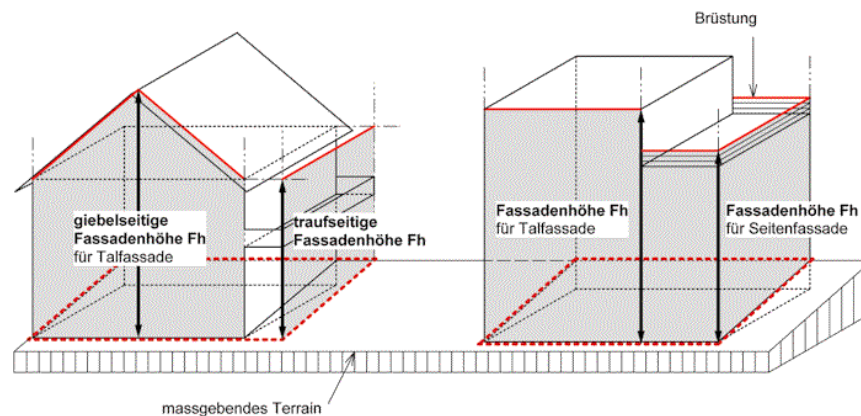
A1. Höhenbegriffe nach BMBV

A1.1 Gesamthöhe



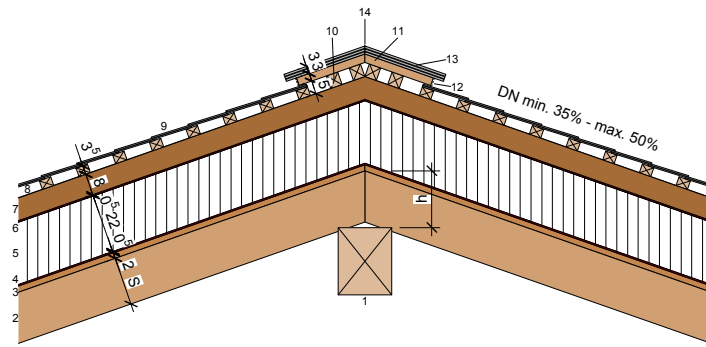
A1.2 Fassadenhöhe

Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe wurde verzichtet. Die Skizze dient allein der Information.



Anhang 2: Div. Illustrationen

A2.1 Dachkonstruktion



FIRSTAUSBILDUNG MIT STRACKORTFIRST FÜR SCHNEEREICHE GEGENDEN

LEGENDE AUFBAU

1	Firstpfette	
2	Spärren	S
3	Dachschalung	22mm
4	Dampfsperre	5mm
5	Wärmedämmung	220mm
6	Unterdach	5mm
7	Conterlattung	80mm
8	Eternitlattung	35mm
9	Dachschiefer Eternit	
10	Lüftungslatten	50mm
11	Strackorthölzer	30mm
12	Lüftungsprofil	
13	Strackortschiefer	28mm
14	Steckblech	

Sparren	DN min. 35%	DN max. 50%
S	h	h
180mm	212mm	231mm
200mm	233mm	254mm
220mm	254mm	276mm
240mm	275mm	298mm
260mm	297mm	320mm

Oberer Referenzpunkt = Sparren mit Dachschalung (22 mm)

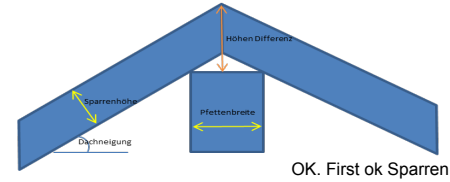
A2.2 Mehrhöhen

Vergleichstabelle Zuschlag Gebäudehöhen Baureglement Gemeinde Saanen

Berechnung ohne Kerwenmass

OK. First ok Sparren

OK. First ok Sparren



OK. First ok Sparren

Sparrenhöhe:	200	211.90 mm	239.9 mm
Pfettenbreite:	160	28.00 mm	<u>23.99</u> cm
Dachneigung:	35%	19.29 °	

Sparrenhöhe:	220	233.09 mm	261.1 mm
Pfettenbreite:	160	28.00 mm	<u>26.11</u> cm
Dachneigung:	35%	19.29 °	

Sparrenhöhe:	240	254.28 mm	282.3 mm
Pfettenbreite:	160	28.00 mm	<u>28.23</u> cm
Dachneigung:	35%	19.29 °	

Sparrenhöhe:	200	215.41 mm	247.4 mm
Pfettenbreite:	160	32.00 mm	<u>24.74</u> cm
Dachneigung:	40%	21.80 °	

Sparrenhöhe:	220	236.95 mm	268.9 mm
Pfettenbreite:	160	32.00 mm	<u>26.89</u> cm
Dachneigung:	40%	21.80 °	

Sparrenhöhe:	240	258.49 mm	290.5 mm
Pfettenbreite:	160	32.00 mm	<u>29.05</u> cm
Dachneigung:	40%	21.80 °	

Sparrenhöhe:	200	219.32 mm	255.3 mm
Pfettenbreite:	160	36.00 mm	<u>25.53</u> cm
Dachneigung:	45%	24.23 °	

Sparrenhöhe:	220	241.25 mm	277.2 mm
Pfettenbreite:	160	36.00 mm	<u>27.72</u> cm
Dachneigung:	45%	24.23 °	

Sparrenhöhe:	240	263.18 mm	299.2 mm
Pfettenbreite:	160	36.00 mm	<u>29.92</u> cm
Dachneigung:	45%	24.23 °	

Sparrenhöhe:	200	223.61 mm	263.6 mm
Pfettenbreite:	160	40.00 mm	<u>26.36</u> cm
Dachneigung:	50%	26.57 °	

Sparrenhöhe:	220	245.97 mm	286.0 mm
Pfettenbreite:	160	40.00 mm	<u>28.60</u> cm
Dachneigung:	50%	26.57 °	

Sparrenhöhe:	240	268.33 mm	308.3 mm
Pfettenbreite:	160	40.00 mm	<u>30.83</u> cm
Dachneigung:	50%	26.57 °	

OK. First ok Sparren

OK. First ok Sparren

OK. First ok Sparren

Sparrenhöhe:	200	211.90 mm	243.4 mm
Pfettenbreite:	180	31.50 mm	<u>24.34</u> cm
Dachneigung:	35%	19.29 °	

Sparrenhöhe:	220	233.09 mm	264.6 mm
Pfettenbreite:	180	31.50 mm	<u>26.46</u> cm
Dachneigung:	35%	19.29 °	

Sparrenhöhe:	240	254.28 mm	285.8 mm
Pfettenbreite:	180	31.50 mm	<u>28.58</u> cm
Dachneigung:	35%	19.29 °	

Sparrenhöhe:	200	215.41 mm	251.4 mm
Pfettenbreite:	180	36.00 mm	<u>25.14</u> cm
Dachneigung:	40%	21.80 °	

Sparrenhöhe:	220	236.95 mm	272.9 mm
Pfettenbreite:	180	36.00 mm	<u>27.29</u> cm
Dachneigung:	40%	21.80 °	

Sparrenhöhe:	240	258.49 mm	294.5 mm
Pfettenbreite:	180	36.00 mm	<u>29.45</u> cm
Dachneigung:	40%	21.80 °	

Sparrenhöhe:	200	219.32 mm	259.8 mm
Pfettenbreite:	180	40.50 mm	<u>25.98</u> cm
Dachneigung:	45%	24.23 °	

Sparrenhöhe:	220	241.25 mm	281.7 mm
Pfettenbreite:	180	40.50 mm	<u>28.17</u> cm
Dachneigung:	45%	24.23 °	

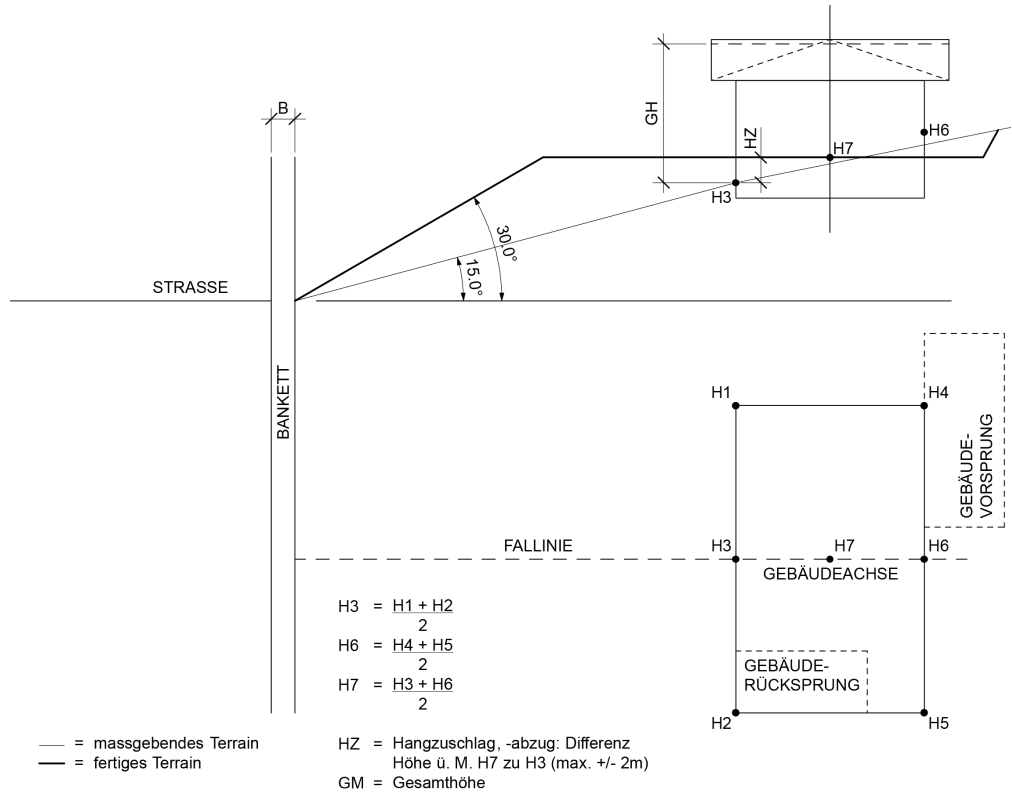
Sparrenhöhe:	240	263.18 mm	303.7 mm
Pfettenbreite:	180	40.50 mm	<u>30.37</u> cm
Dachneigung:	45%	24.23 °	

Sparrenhöhe:	200	223.61 mm	268.6 mm
Pfettenbreite:	180	45.00 mm	<u>26.86</u> cm
Dachneigung:	50%	26.57 °	

Sparrenhöhe:	220	245.97 mm	291.0 mm
Pfettenbreite:	180	45.00 mm	<u>29.10</u> cm
Dachneigung:	50%	26.57 °	

Sparrenhöhe:	240	268.33 mm	313.3 mm
Pfettenbreite:	180	45.00 mm	<u>31.33</u> cm
Dachneigung:	50%	26.57 °	

A2.3 Höhenlage der Gebäude und Hangzuschlag



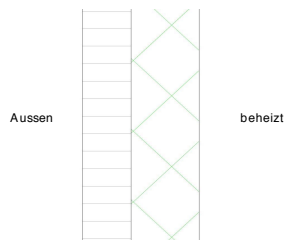
A2.4 Gegenüberstellungen Nutzflächen vor und nach Inkrafttreten der Revision der EnV vom 1. September 2016

U-WERT BERECHNUNG

nach SIA '80

Herr Muster	Objekt Nr.:	A00700
Beispielhaus	Datum:	01.09.2016
Detail: Wand Erdgeschoss	Erstellt:	KB

Vor 01.09.2016



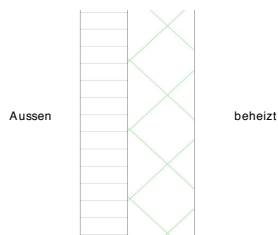
Material	Dicke m	I-Wert W/mK	R-Wert m²K/W	Temperatur- differenz °K	Temperatur auf Aussenseite °C
Temperatur Innenluft					
Wärmeübergangskoeffizient a_i	1000	8.000	0.125		
Innenputz	0.010	0.700	0.014		
Gipsplatten	0.025	0.210	0.119		
Lattenrost	0.030	0.220	0.136		
Stahlbeton	0.200	2.300	0.087		
Swisspor EPS	0.150	0.034	4.706		
Aussenputz	0.010	0.700	0.014		
Wärmeübergangskoeffizient a_e	1000	20.000	0.050		
Gesamt- dicke	0.370		Gesamt- widerstand 5.202	Temperatur- differenz	Temperatur Aussenluft
				$R_{s,i}$ -Wert	5.20
				U-Wert	0.19
				Sollwert	0.20

U-WERT BERECHNUNG

nach SIA '80

Herr Muster	Objekt Nr.:	A00700
Beispielhaus	Datum:	01.09.2016
Detail: Wand Erdgeschoss	Erstellt:	KB

Ab 01.09.2016



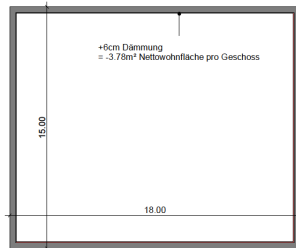
Material	Dicke m	I-Wert W/mK	R-Wert m²K/W	Temperatur- differenz °K	Temperatur auf Aussenseite °C
Temperatur Innenluft					
Wärmeübergangskoeffizient a_i	1000	8.000	0.125		
Innenputz	0.010	0.700	0.014		
Gipsplatten	0.025	0.210	0.119		
Lattenrost	0.030	0.220	0.136		
Stahlbeton	0.200	2.300	0.087		
Swisspor EPS	0.220	0.034	6.471		
Aussenputz	0.010	0.700	0.014		
Wärmeübergangskoeffizient a_e	1000	20.000	0.050		
Gesamt- dicke	0.430		Gesamt- widerstand 6.967	Temperatur- differenz	Temperatur Aussenluft
				$R_{s,i}$ -Wert	6.97
				U-Wert	0.14
				Sollwert	0.15

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone WGa

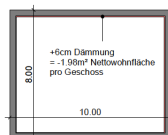
Maximale Überbauungsprozente: 16%
Maximale Fläche pro Gebäude: 270m²

Grundrisse heute mit Flächenverlust

16% = 270,00m² Parzelle 1687,50m²



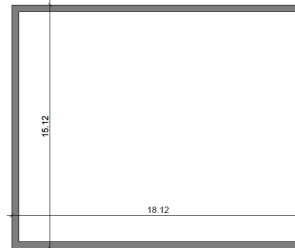
16% = 80,00m² Parzelle 500,00m²



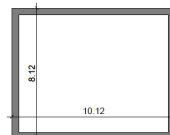
Die % variieren je nach Gebäudeabmessungen!

Grundrisse mit Anpassung der Überbauungsprozente

16,236% = 273,98m² Parzelle 1687,50m²



16,434% = 82,17m² Parzelle 500,00m²



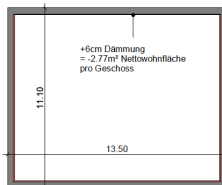
Max. Überbauungsprozente Mst. 1.200 19.12.2016/AVG/KB

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone WZ

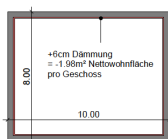
Maximale Überbauungsprozente: 14%
Maximale Fläche pro Gebäude: 150m²

Grundrisse heute mit Flächenverlust

14% = 150,00m² Parzelle 1071,43m²



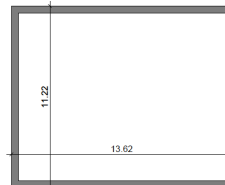
14% = 80,00m² Parzelle 571,43m²



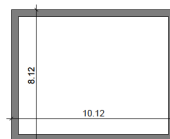
Die % variieren je nach Gebäudeabmessungen!

Grundrisse mit Anpassung der Überbauungsprozente

14,28% = 152,96m² Parzelle 1071,43m²



14,38% = 82,17m² Parzelle 571,43m²



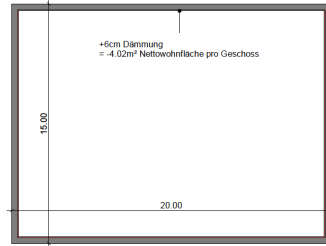
Max. Überbauungsprozente Mst. 1.200 19.12.2016/AVG/KB

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone W3b

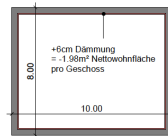
Maximale Überbauungsprozente: 18%
Maximale Fläche pro Gebäude: 300m²

Grundrisse heute mit Flächenverlust

18% = 300.00m² Parzelle 1666.67m²

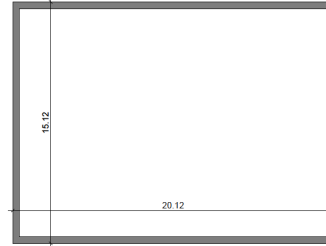


18% = 80.00m² Parzelle 444.45m²

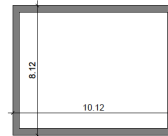


Grundrisse mit Anpassung der Überbauungsprozente

18.26% = 304.22m² Parzelle 1666.67m²



18.49% = 82.17m² Parzelle 444.45m²



Die % variieren je nach Gebäudeabmessungen!

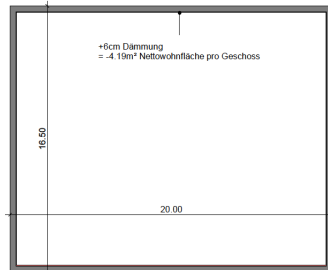
Max. Überbauungsprozente Mst. 1:200 19.12.2016/AvG:KB

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone W3a 100% Ortsansässig

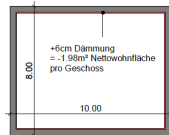
Maximale Überbauungsprozente: 22%
Maximale Fläche pro Gebäude: 330m²

Grundrisse heute mit Flächenverlust

22% = 330.00m² Parzelle 1500.00m²

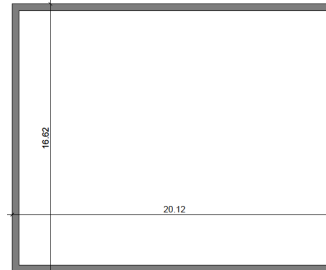


22% = 80.00m² Parzelle 363.64m²

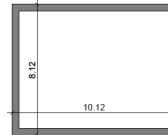


Grundrisse mit Anpassung der Überbauungsprozente

22.30% = 334.45m² Parzelle 1500.00m²



22.60% = 82.17m² Parzelle 363.64m²



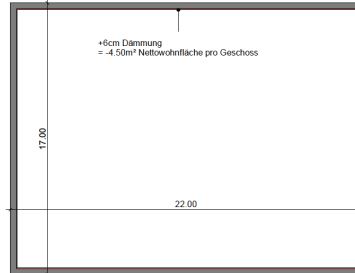
Die % variieren je nach Gebäudeabmessungen!

Max. Überbauungsprozente Mst. 1:200 19.12.2016/AvG:KB

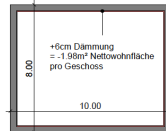
Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone W3b 100% Ortsansässig
Maximale Überbauungsprozente: 24%
Maximale Fläche pro Gebäude: 375m²

Grundrisse heute mit Flächenverlust

24% = 375.00m² Parzelle 1562.50m²

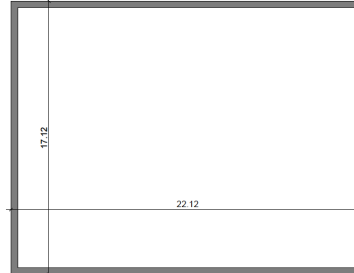


24% = 80.00m² Parzelle 333.34m²

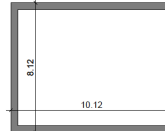


Grundrisse mit Anpassung der Überbauungsprozente

24.30% = 379.71m² Parzelle 1562.50m²



24.65% = 82.17m² Parzelle 333.34m²



Die % variieren je nach Gebäudeabmessungen!

Max. Überbauungsprozente Mst. 1200 19.12.2016/AVGKB

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone W2 100% Ortsansässig

Maximale Überbauungsprozente: 18%
Maximale Fläche pro Gebäude: 190m²

Die % sind gleich wie bei Art. 8 Zone W3b

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone K

400.00m² -> 405.00m²

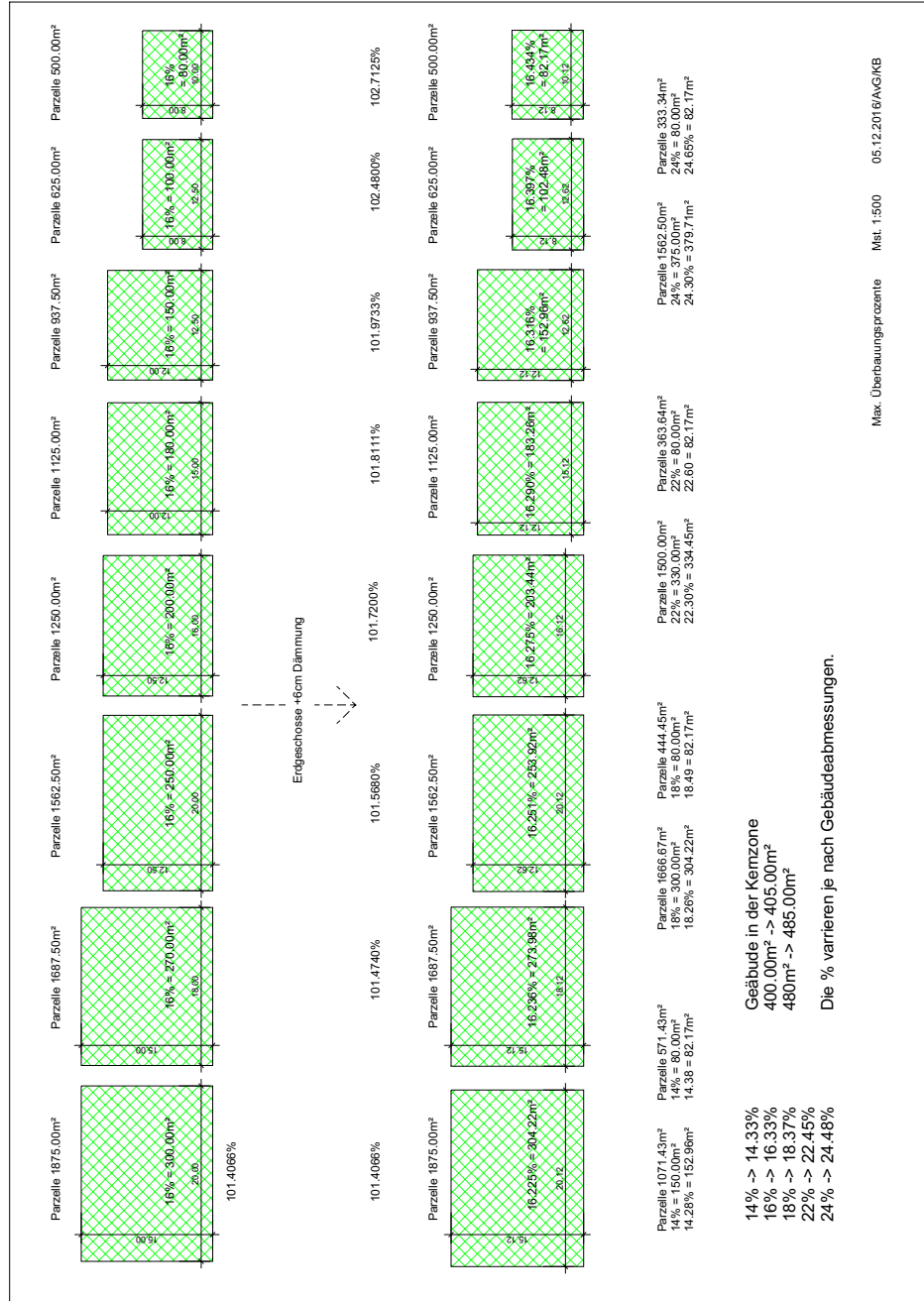
Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Zone K 100% Ortsansässig

480m² -> 485.00m²

Baureglement der Gemeinde Saanen
Art. 8 Tabelle 3

+40.80m² +30.60m² +25.50m² +20.40m²

Max. Überbauungsprozente Mst. 1200 19.12.2016/AVGKB



Anhang 3: ZWG: Definition Erstwohnung und Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen

A3.1 Art. 2 ZWG

Art. 2 Begriffe

¹ Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen, die:

- a. für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- b. eine bauliche Einheit bilden;
- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- e. keine Fahrnis darstellen.

² Eine Erstwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

³ Erstwohnungen gleichgestellt sind Wohnungen, die:

- a. zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden;
- b. von einem Privathaushalt dauernd bewohnt werden, der im gleichen Gebäude eine andere Wohnung dauernd bewohnt;
- c. von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden;
- d. seit höchstens zwei Jahren leer stehen, bewohnbar sind und zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten werden (Leerwohnungen);
- e. zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden und wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind;
- f. durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;
- g. als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe, in Spitälern und in Heimen tätig sind, genutzt werden;
- h. rechtmässig vorübergehend anders als zum Wohnen genutzt werden.

⁴ Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.

A3.2 Kurzerläuterungen zu Art. 2 ZWG

Art. 2 Abs. 3 Bst. a ZWG meint insbesondere
Wochenaufenthalterwohnungen.

Mit Wohnungen nach Buchstabe b sind diejenigen Fälle gemeint, in welchen z.B. eine Grossfamilie im selben Haus eine zweite Wohnung mietet.

Steht eine Wohnung länger als zwei Jahre leer, gilt sie als Zweitwohnung und es sind die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen damit sie wieder als Erstwohnung (oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung) genutzt wird.

Art. 2 Abs. 3 Bst. e ZWG sind z.B. Maiensässe oder Alphütten.

Art. 2 Abs. 3 Bst. f ZWG erlaubt es auch Erstwohnungen durch kurzzeitig angestellte Personen (z.B. in der Landwirtschaft, im Baugewerbe), die in der Gemeinde nicht niedergelassen sind, nutzen zu lassen.

A3.3 Art. 2 Niederlassungsgemeinde

Nach Art. 3 Bst. b des Registerharmonisierungsgesetzes ist die Niederlassungsgemeinde, diejenige Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss; eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat, und kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben

A4 Abkürzungsverzeichnis

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abs.	Absatz
Art.	Arikel
BauG	Baugesetz vom 6. Juni 1985; BSG 721.0
BauR	Baureglement der Einwohnergemeinde Saanen
BGF	Bruttogeschossfläche
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen; BSG 721.3
Bst.	Buchstabe
EG ZGB	Gesetz betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911; BSG 211.1
Fh	Fassadenhöhe
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005; BSG 721.2-1
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26. Oktober 2011; BSG 741.111
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung; Raumplanungsgesetz; SR 700
ÜZ	Überbauungsziffer
ZWG	Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015; SR 702