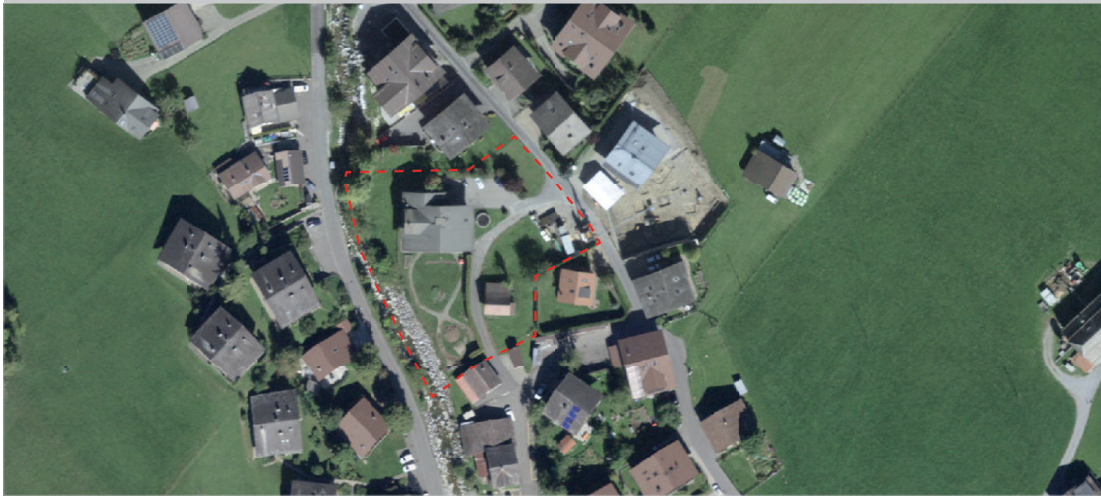


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Saanen

Änderung Zonenplan Nr. 3, Saanen, Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) A44, GBB 2646 «Altersheim Rübeldorf»



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2026

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Fabienne Herzog, Geografin MSc
Franziska Rösti, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Planungsperi-
meters (Quelle: Geoportal des Kt. Bern)*

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
1.1	Situation und Problemstellung	5
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2.	Absichten	6
3.	Änderung baurechtliche Grundordnung	6
3.1	Änderung Zonenplan	6
3.2	Änderung Baureglement	7
4.	Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
4.1	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	7
4.2	Orts- und Landschaftsbild	8
4.3	Erschliessung und Parkierung	8
4.4	Lärm	8
4.5	Gewässer	9
4.6	Naturgefahren	9
5.	Verfahren	11
5.1	Mitwirkung	11
5.2	Vorprüfung	11
5.3	Öffentliche Auflage	11
5.4	Beschlussfassung und Genehmigung	12

1. Ausgangslage

1.1 Situation und Problemstellung

Das Gebäude des ehemaligen Alters- und Pflegeheim befindet sich auf der Parz. Nr. 2646 im Eigentum der Gemeinde Saanen in Rübel Dorf, südlich des Dorfes Saanen. Das Heim wurde bis im Jahr 2014 betrieben. Danach erfolgte die Schliessung des Heims.

Am 31. Dezember 2018 wurde durch das Regierungsstatthalteramt für das Gebäude eine befristete zonenfremde Nutzung bewilligt. Das Haus wurde daraufhin zwischenzeitlich für Personalwohnungen genutzt.

Seit dem 1. August 2021 befristet bis längstens am 31. März 2029 wird das Gebäude an den Verein «WG Mischer» vermietet, welcher jungen Menschen die ein Ausbildung im Saanenland absolvieren bezahlbaren Wohnraum anbietet.

Die Gemeinde Saanen will mit der vorliegenden Zonenplanänderung auf dem Grundstück künftig eine Vielfalt an Nutzungen ermöglichen. Unter anderem gilt es auch die Möglichkeit der Vermietung an die WG Mischer zu sichern.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

ZÖN

Die Parzelle Nr. 2646 ist heute der Zone für öffentliche Nutzungen ZÖN A44 «Altersheim Rübel Dorf» zugeordnet. Für zweckgebundene Erweiterungen und Neubauten gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone 3b. Die Zone ist umgeben von der 3-geschossigen Wohnzone W3b und W3b-70%.



Abb. 1 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Nr. 3; grau: ZÖN, rot: Wohnzone W3b, rot gestreift: Wohnzone W3b-70%, weiss: Landwirtschaftszone.

Gewässer

Entlang der westlichen Parzellengrenze und der Rübel Dorfstrasse verläuft der Chalberhönibach.

2. Absichten

Die heute befristete zonenfremde Nutzung soll gesichert werden und auch allfällige weitere/neue Nutzungen ermöglicht werden. Zum heutigen Zeitpunkt bestehen keine konkreten Absichten für Aus-, Um-, oder Neubauten auf dem Grundstück.



Abb. 2 Ansicht des bestehenden Gebäudes (Quelle: wg-mischer.ch)

Das heute bestehende Gebäude weist eine Gesamthöhe von ca. 9.6 Meter und 3 Vollgeschosse auf. Der Grenzabstand beträgt vier bis fünf Meter und das Gebäude weist eine Grundfläche von 245 m² auf. Heute dient das bestehende Gebäude der Wohnnutzung. Künftig soll die Möglichkeit einer vielfältigen Nutzung ermöglicht werden. Aufgrund dieser Masse wird das Grundstück künftig einer 3-geschossigen Mischzone zugewiesen.

3. Änderung baurechtliche Grundordnung

3.1 Änderung Zonenplan

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung sollen der Erhalt des bestehenden Gebäudes, allfällige bauliche Veränderungen sowie die bestehende zonenfremde Nutzung gesichert werden. Dazu wird die Parzelle Nr. 2646 neu der Wohn- und Gewerbezone WG zugeordnet.

3.1.1 Festlegung Gewässerraum

Die Gewässerraumplanung der Gemeinde Saanen befindet sich noch in Erarbeitung. Die Gemeinde Saanen hat somit die Gewässerräume im Gemeindegebiet noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung wird daher der Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 2646 festgelegt.

Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt gestützt auf das Bundesrecht (Art. 41a ff GschV) und ohne Baureglementsartikel zum Gewässerraum erlassen. Der Gewässerraum wird durch die übergeordneten bundesrechtlichen Vorschriften ausreichend geregelt. Die Gewässerräume im übrigen Gemeindegebiet sowie dazugehörige Bestimmungen werden erst im Rahmen der Teilrevision Gewässerräume in den Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Saanen aufgenommen.

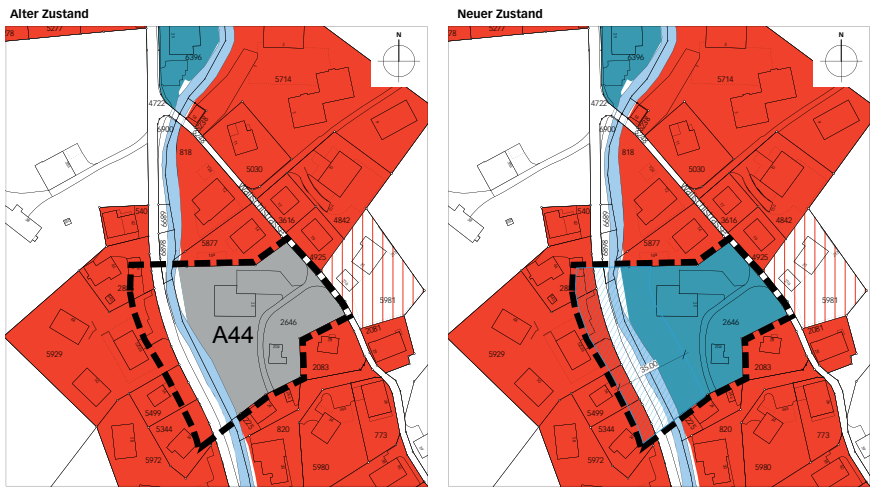


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplanänderung

3.2 Änderung Baureglement

Mit der Zonenplanänderung wird die ZÖN A44 aufgehoben. Entsprechend müssen auch die Bestimmungen zur ZÖN A44 in Art. 19 Abs. 2, Anhang 5 BR aufgehoben werden. Dies erfolgt mittels Baureglementsänderung.

Nr. GBB Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze	ES
A44 2646	Altersheim- Rüebeldorf	Alters- und Pflögheim	Zeckgebundene Erweiterungen- und Neubauten. Für den Grenz- abstand und die Gesamthöhe- gelten die Bestimmungen der Wohnzone 3b	

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Grundsätze der
Raumplanung

Die vorliegende Zonenplan- und Baureglementsänderung betrifft eine bereits überbaute und von der Bauzone umschlossene Parzelle. Es handelt sich somit um eine Umnutzung im Sinne des kantonalen Richtplans und erfordert keine Geltendmachung des Wohnbaulandbedarfs. Indem die Parzelle Nr. 2646 neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen wird und

dadurch weiterhin genutzt oder die Nutzung intensiviert werden kann, fördert die vorliegende Planung die Siedlungsentwicklung nach innen und entspricht damit der häuslicherischen Bodennutzung. Die Planung entspricht somit den Grundsätzen der heutigen Raumplanung (Art. 3 RPG).

Zweitwohnungen	Die im Rahmen der Wohn- und Gewerbezone WG zulässige Wohnnutzung wird im Baureglement der Gemeinde Saanen (Art. 11 BR) gemäss dem eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz geregelt.
Kommunaler Bedarf an öfftl. Nutzungen	Die Gemeinde Saanen weist zum heutigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft keinen Bedarf an öffentlichen Bauten und Anlagen auf, für welche die Parz. Nr. 2646 als Zone für öffentliche Nutzungen in Frage käme. Beispielsweise verfügt das Gebiet Rübeldorf über eine ausreichend ausgebauten Schulinfrastruktur. Auch bei einem allfälligen künftigen Bedarf kommen Nutzungen im öffentlichen Gesundheitsbereich an dieser Lage nicht in Frage. Diese Nutzungen müssen künftig an zentraleren Standorten realisiert werden.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Bauinventar	Im Planungsperimeter sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine erhaltens- oder schützenswerte Gebäude.
Einpassung	Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Liegenschaft in eine Regelbauzone überführt. Somit gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss dem kommunalen Baureglement. Eine angemessene Einpassung allfälliger Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist damit sichergestellt.

4.3 Erschliessung und Parkierung

MIV	Die Erschliessung für den MIV erfolgt ab der Rübeldorfstrasse. Eine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber heute ist mit der künftigen neuen Nutzung nicht absehbar.
Parkierung	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49ff BauV.

4.4 Lärm

Für die Wohn- und Gewerbezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Bisher galt es in der ehemaligen ZÖN Nr. 44A die ES I einzuhalten. Eine starke Zunahme von Lärmemissionen ist nicht absehbar. Die benachbarten Grundstücke der Wohnzone W3b sind der ES II zugewiesen. Daher sind gegenüber den benachbarten Parzellen auf der Parz. Nr. 2646 weiterhin die Grenzwerte der ES II einzuhalten.

4.5 Gewässer

Entlang der westlichen Parzellengrenze und der Rübeldorfstrasse verläuft der Chalberhönibach. Die Gemeinde Saanen ist dabei, die Planung zur grundeigentümerverbindlichen Festlegung der Gewässerräume zu erarbeiten. Solange Gemeinden den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Zonenplanänderung ist daher eine, auf die Einzonung begrenzte Festlegung des Gewässerraums im Bereich der Parzelle Nr. 2646 erforderlich. Der entsprechende Gewässerraum wird mit der Zonenplanänderung festgelegt.

Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) des Chalberhönibachs beträgt im Bereich Rübeldorfstrasse 5.5 m. Die Breitenvariabilität des Gewässers ist stark beeinträchtigt. Deshalb wird für die Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite (nGSB) ein Faktor von 2 für die Ökomorphologie angenommen. Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt demnach rund 11 m. Die Berechnung des Gewässerraums erfolgt gemäss Arbeitshilfe Gewässerräume: $2.5 \times 11 \text{ m (nGSB)} + 7 \text{ m} = 34.5 \text{ m}$. In Abstimmung mit dem Entwurf des Zonenplan Gewässerraum der Gemeinde Saanen, welcher der Einfachheit halber, nur verschiedene Gewässerraumbreitekategorien im 2 m Schritt vorsieht, wird somit für den Bereich der Zonenplanänderung ein Gewässerraum von 35 m ausgeschieden.

Die vorgezogene Festlegung des Gewässerraums wird gestützt auf das Bundesrecht (Art. 41a ff GschV) und ohne Artikel zum Gewässerraum im Baureglement erlassen. Der Gewässerraum wird so durch die übergeordneten bundesrechtlichen Vorschriften ausreichend geschützt und geregelt.

4.6 Naturgefahren

Gemäss dem heute grundeigentümerverbindlichen Richt- und Nutzungsplan Nr. 13 befindet sich der Planungssperimeter im Gebiet mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet). Die bestehenden Gefahrenkarten (aus den Jahren 2001, 2006/2007) für die Gemeinde Saanen wurden durch Fachbüros revidiert. Die revidierte Gefahrenkarte muss in den nächsten 2 Jahren grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Die Ergebnisse der Neubeurteilung der Gefahrenprozesse zeigt, dass der vorliegende Planungssperimeter heute im Gebiet geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet) liegt.

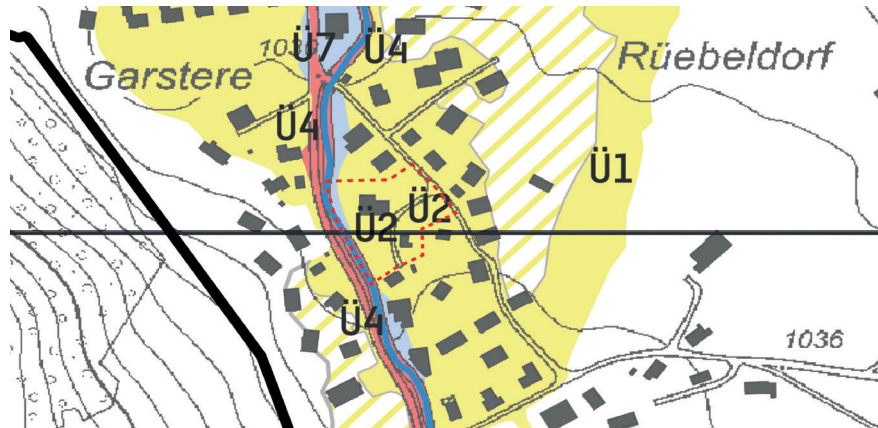


Abb. 4 Ausschnitt der synoptischen Gefahrenkarte, rot gestrichelt der Planungsperimeter
 (Quelle: IG Horeflue p/A Emch+Berger AG Bern, Niederlassung Spiez, Dez. 2025)

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung ändert sich vorerst lediglich die zulässige Art der Nutzung der bestehenden Gebäude. Anders als die bisher zulässige Nutzung als Altersheim, handelt es sich bei der künftig vorgesehenen Nutzung (Wohnen und Gewerbe) um keine sensible Nutzung. Sie ist im gelben Gefahrengebiet ohne Massnahmen zur Gefahrenbehebung zulässig.

Im blauen Gefahrengebiet können bauliche Veränderungen und Neubauten nur bewilligt werden können, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dazu wäre in einem allfälligen künftigen Baubewilligungsverfahren ein Gefahrengutachten eines ausgewiesenen Naturgefahrenexperten einzureichen.

5. Verfahren

Die Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58ff BauG. Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Februar 2022	Entwurf und Bereinigung der Zonenplanänderung
April 2022	Mitwirkung
Mai 2022 – Nov. 2023	Vorprüfung
Nov. - Feb. 2023	Bereinigung nach Vorprüfung inkl. Neubeurteilung der Naturgefahren in der Gemeinde Saanen / Beschluss Kommission und Gemeinderat
Februar / März 2025	Öffentliche Auflage
	evtl. Einspracheverhandlungen
April 2026	Beschlussfassung Gemeinderat

Juni 2026	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigungsverfahren

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Auflage vom 12. April bis 13. Mai 2022 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Es gingen jedoch keine Mitwirkungseingaben ein.

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die vorliegende Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben geprüft. Aufgrund des Vorprüfungsbericht datiert vom 22. November 2023 wurden einzig formelle Korrekturen vorgenommen. Im Bereich der von der Planung betroffenen Parzelle wurde der Gewässerraum festgelegt.

5.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können alle Personen, die von der Planung betroffen sind sowie berechtigte Organisationen Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden nach Lösungen.

5.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Rahmen der Genehmigung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen.