



24. NOV. 2023

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Samuel Lustenberger
+41 31 636 12 50
samuel.lustenberger@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Saanen
Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

G.-Nr.: 2022.DIJ.4583

22. November 2023

Saanen; Änderung Zonenplan Nr. 3 und Baureglement ZöN A44, Wohnheim Rübel Dorf, Vorprüfung
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 8. Juli 2022 ist bei uns die Änderung Zonenplan Nr. 3 und Baureglement ZöN A44, Wohnheim Rübel Dorf, mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Ausschnitt Zonenplan
- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

Eine Vernehmlassung bei kantonalen Ämtern und Fachstellen ausserhalb des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat lediglich beim Oberingenieurkreise I (OIK I) des Tiefbauamtes stattgefunden. Der Fach liegt mit Datum 17. November 2023 vor.

Nachfolgend geben wir die Ergebnisse der Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (E) und Hinweisen (H), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 2646 gilt die ZöN A 44, Altersheim Rübeldorf. Das Grundstück ist in Besitz der Einwohnergemeinde Saanen. Das sich darauf befindende Alter und Pflegeheim wurde allerdings 2014 geschlossen. Das Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen bewilligte am 21.12.2018 eine auf fünf Jahre befristete zonenfremde Nutzung. Die nachfolgende Nutzung bestand zunächst aus Personalwohnungen und seit dem 1. August 2021 aus Wohnnutzung für junge Menschen in Ausbildung im Saanenland (Verein WG Mischer). Eine erneute Verlängerung der befristeten Bewilligung ist voraussichtlich ab dem 1. Januar 2024 nicht mehr möglich.

Ziel der Einwohnergemeinde Saanen ist es, nach Ablauf der befristeten Bewilligung eine Vielfalt von Nutzungen zu ermöglichen, indem die ZöN A 44 Altersheim Rübeldorf aufgehoben und die Parzelle Nr. 2646 in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont wird.

Am 6. Juli 2021 fand im Rahmen eines Besuchs eine Begehung mit Vertretern des AGRs vor Ort statt. Anschliessend reichte die Gemeinde eine Voranfrage zum Vorhaben eingereicht, die das AGR mit dem Schreiben vom 20. September 2021 beantwortete. Die vorliegende Planung wurde entsprechend der Empfehlungen und Erläuterungen des AGR erarbeitet.

Unter Vorbehalt des in dem folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalts können wir der Änderung der Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe

Sowohl in der Änderung Baureglement wie auch im Erläuterungsbericht in Kapitel 4.4 werdend ei Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nicht korrekt wiedergegeben. In der aufzuhebenden ZöN A 44 gilt gemäss geltendem Baureglement der Gemeinde Saanen ES I und in der umgebenden Wohnzone W3b die ES II. Die Unterlagen sind entsprechend zu bereinigen. (GV)

4. Gewässerraum

Der OIK I weist in seiner Stellungnahme vom 17. November 2023 darauf hin, dass für die von der Umzonung betroffenen Parzelle aufgrund der noch nicht umgesetzten Gewässerraumplanung die Übergangsbestimmungen zum Tragen kommen. Weiter ist es aus Sicht AGR zulässig, im Rahmen der Zonenplanänderung bereits den verbindlichen Gewässerraum (beidseitig des Gewässers als Korridor, vermasst, über den gesamten Parzellenanteil) festzulegen. Hingegen kommt das AGR zum Schluss, dass die Forderung des OIK I, die Übergangsbestimmungen hinweisend darzustellen, nicht weitergegeben werden kann. Die Übergangsbestimmungen sind im Rahmen eines künftigen Baubewilligungsverfahrens anzuwenden, sofern bis dahin der Zonenplan Gewässerräume noch nicht umgesetzt ist. (H)

5. Naturgefahren

Die Parzelle Nr. 2646 liegt fast vollständig im blauen (mittleren) Gefahrenggebiet. Gemäss OIK I ist mit Überschwemmungen zu rechnen. Es handelt sich um ein bereits überbautes Gebiet und die zuständige Fachstelle verzichtet auf weitergehende Forderungen. Aus Sicht AGR ist die vorgesehene Umzonung mit

den Grundsätzen für die Berücksichtigung der Naturgefahren in der Ortsplanung (Massnahmenblatt D_03 des kantonalen Richtplans) vereinbar.

Der OIK I weist jedoch darauf hin, dass im Rahmen eines künftigen Baubewilligungsverfahrens ein Gefahrentgutachten eines ausgewiesenen Naturgefahrenexperten einzureichen ist und die gewählten Objektschutzmassnahmen in den Gesuchsplänen ersichtlich dargestellt sein müssen. (H)

6. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG). (Gemäss Kenntnis AGR vorgesehen, aber noch nicht in Erarbeitung)

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem AGI zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Samuel Lustenberger
Raumplaner

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- Gemeinde Saanen: walter.matti-zbaeren@saanen.ch; heinz.vongunten@saanen.ch
- ecoptima ag: info@ecoptima.ch
- OIK I
- AGR SAS



Bau- und Verkehrsdirektion
Tiefbauamt

Schorenstrasse 39
3645 Gwatt (Thun)
+41 31 636 44 00
info.tbaoik1@be.ch
www.be.ch/tba

Stephan Ansorge
+41 31 636 58 68
stephan.ansorge@be.ch

Oberingenieurkreis I, Schorenstrasse 39, 3645 Gwatt (Thun)

Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons
Bern Orts- und Regionalplanung
Nydegasse 11/13
3011 Bern

17. November 2023

Fachbericht Wasserbau und Naturgefahren (Wasserprozesse)

Gemeinde:	Saanen
Vorhaben:	Änderung Zonenplan Nr. 3, Saanen, Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) A44, GBB 2646, "Wohnheim Rüebeldorf", Vorprüfung
Ortsbezeichnung:	Rüebeldorf
Beurteilungsgrundlagen:	Vorprüfungsdossier
Geschäfts-Nr.:	AMT108797
Leitverfahren:	Vorprüfung Nutzungsplanverfahren
Geschäfts-Nr. der Leitbehörde:	2022.DIJ.4583
Kontaktperson:	Stephan Ansorge

Grundlagen

- Gefahrenkarte der Gemeinde Saanen

1. Vorhaben

- 1.1 Die Gemeinde beabsichtigt die Parzelle 2646 umzuzonen. Anstatt der bisherigen Zone für öffentliche Nutzung soll künftig eine Wohn- und Gewerbezone entstehen.

2. Wasserbaupolizeiliche Beurteilung des Vorhabens

2.1 Zonenplan

Die Kantone haben gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) und Art. 21 der eidgenössischen Wasserbauverordnung vom 2. November 1994 (WBV, SR 721.100.1) den Gewässerraum nach Anhörung der betroffenen Kreise festzulegen. Entsprechend Art. 5b Abs. 1 des Wasserbaugesetzes vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG751.11) hat der Kanton Bern die Bestimmung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung erfolgt im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung oder in

Überbauungsordnungen. Wenn, wie im vorliegenden Fall im Gemeindegebiet von Saanen, nach kantonalem Recht keine genügende Regelung besteht, kommen die Übergangsbestimmungen des Bundesrechts zur Anwendung. Der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen des Bundes ist als Hinweis darzustellen.

Alternativ kann im Zonenplan der Gewässerraum des Chalberhönibachs verbindlich als Korridor ausgewiesen werden. Der Gewässerraum ist mit der Gemeinde Saanen abzustimmen. Der Oberingenieurkreis I steht diesbezüglich gerne zur Beratung zur Verfügung.

⇒ Genehmigungsvorbehalt: Art. 36a GSchG

Über die Zulässigkeit der Ausscheidung einer Gewerbezone im Gewässerraum hat die Leitbehörde zu entscheiden.

2.2 Änderung Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Saanen ist betreffend der Ausscheidung der Gewässerräume nicht konform mit der Gesetzgebung, welche die Ausscheidung der Gewässerräume vorgibt. Wird gemäss obigem Vorschlag der Gewässerraum als Korridor ausgeschieden, so ist das Baureglement diesbezüglich anzupassen. Es wird dringend empfohlen die Textbausteine sowie die Hinweise aus dem Musterbaureglement zu übernehmen.

⇒ Genehmigungsvorbehalt gestützt auf Art. 36a GSchG

2.3 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist aufgrund obiger Punkte anzupassen. Wird ein Gewässerraum ausgeschieden oder der Gewässerraum nach Übergangsbestimmung hinweisend dargestellt, so ist die Herleitung detailliert und nachvollziehbar auszuweisen.

⇒ Antrag: Übergangsbestimmung GSchG, Art. 41a GSchV

3. Beurteilung des Vorhabens aus Sicht Naturgefahren (Wasserprozesse)

- 3.1 Gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Saanen liegt die Parzelle Nr. 2646 im blauen Gefahrengebiet. Es ist mit Überschwemmungen (Ü4) zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens ein Gefahrengutachten eines ausgewiesenen Naturgefahrenexperten einzureichen ist und die gewählten Objektschutzmassnahmen in den Gesuchsplänen ersichtlich dargestellt sein müssen.

4. Hinweise

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Spezialgesetzgebungen von Bund und Kanton hinsichtlich Strassen, Bahn, Gewässern, Wäldern, Schutzgebieten und dergleichen vorbehalten bleiben.
- 4.2 Die mit einem Genehmigungsvorbehalt geforderten Anträge sind dem OIK I nochmals zur Beurteilung vorzulegen.
- 4.3 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0) und Art. 7 Gesetz über Gewässerunterhalt und Wasserbau vom 14. Februar 1989 (WBG, BSG 751.11).



Stephan Ansorge
Projektleiter Wasserbau

Kopie an

- FI, Beat Rieder, Karin Gafner (E-Mail)
- ANF, Thomas Mathis (E-Mail)