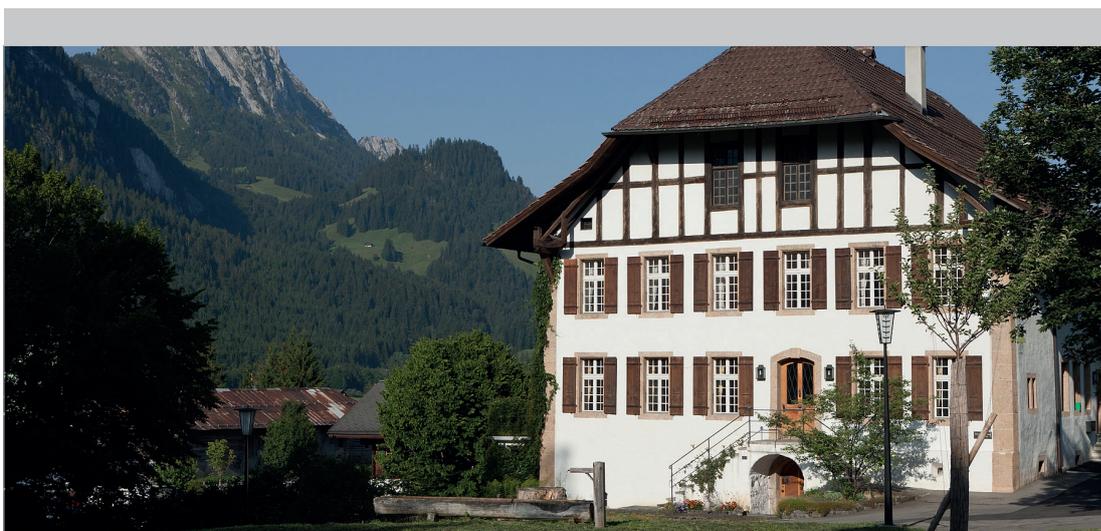


AUFLAGE

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung Baureglement, Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) A 32, GBB Nr. 2701 «Pfarrhaus Saanen»



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Oktober 2024

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8, 3792 Saanen

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Pfarrhaus (Quelle: Wikipedia)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2. Absichten und Problemstellung	6
3. Änderungen Baureglement	6
4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	7
4.2 Orts- und Landschaftsbild, Archäologie,	7
4.3 Erschliessung und Parkierung	8
4.4 Lärm	8
5. Verfahren	8
5.1 Zuständigkeit und Ablauf	8
5.2 Auflage	9
5.3 Beschlussfassung und Genehmigung	9

1. Ausgangslage

Situation

Die Kirchgemeinde Saanen-Gsteig ist Eigentümerin des Pfarrhauses in Saanen, welches sich abgesetzt von der Mauritiuskirche im Westen des Ortsteils Saanen befindet. Im Zuge der Wandlung der Bedürfnisse der Kirchgemeinde, möchte sie im Haus künftig neben den Räumlichkeiten der Pfarrei auch Wohnraum für Ortsansässige zur Verfügung stellen.



Abb. 1 Das Pfarrhaus mit Garten in der Bildmitte; östlich davon befindet sich die Kirche (Quelle: Swisstopo)

1.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

ZÖN

Das Pfarrhaus befindet sich auf der Parzelle Nr. 2701 in Saanen. Der Teil der Parzelle auf dem sich das Gebäude befindet ist heute der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) A32 «Kirche, Kapelle, Pfarrhaus und Friedhof» zugeordnet.

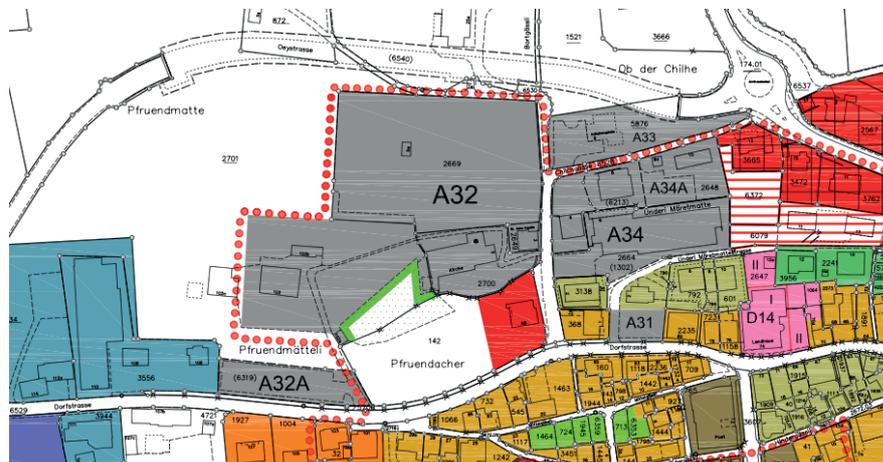


Abb. 2 Ausschnitt des rechtsgültigen Zonenplans Nr. 3 Saanen; grau mit Bezeichnung die ZÖN A32

Der Zweck der ZÖN richtet sich nach der Kirche mit den zugehörigen Nebenbauten und Anlagen (Art. 19 Abs. 2, Anhang 5 BR). Zulässig ist die zweckgebundene Erweiterung und Erneuerung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gestaltung. Es gelten der Grenzabstand und die Gesamthöhe der Kernzone K.

2. Absichten und Problemstellung

Absicht Kirchgemeinde	Die Kirchgemeinde beabsichtigt, das Pfarrhaus zu sanieren. Sie möchte das Haus weiterhin sinnvoll unterhalten und den veränderten Bedürfnissen und Ansprüchen der Kirchgemeinde, die gesellschaftliche und soziale Aufgaben wahrzunehmen hat, gerecht werden. In der Region Saanerland ist bezahlbarer Wohnraum knapp, und der Anteil an Erstwohnungen ist rückläufig. Insbesondere für Junge, Familien mit Kindern und andere finanziell schwache Personen ist es schwierig, Wohnraum zu finden. Angesichts der bestehenden Knappheit an bezahlbarem Wohnraum ist es zeitgemäss, dass die nicht mehr durch die Kirchgemeinde benötigten Räumlichkeiten im Pfarrhaus zu Wohnraum umfunktioniert wird, welcher der gesamten Gemeinde, respektive den Ortsansässigen, zur Verfügung gestellt werden kann.
Erstwohnungen	Heute bestehen im Pfarrhaus drei grosse Wohneinheiten. Die Kirchgemeinde möchte das grosse Bauvolumen des bestehenden Pfarrhauses voll ausnützen und plant im Zuge der Sanierung neu fünf Wohneinheiten einzurichten. Die Kirchgemeinde selbst benötigt nicht alle fünf Wohneinheiten und möchte die verbleibenden Wohneinheiten als Wohnungen für Ortsansässige (Erstwohnungen) zur Verfügung stellen.
Problemstellung	Die Bestimmungen im Baureglement zur ZÖN A32 lassen heute nur zweckgebundene Nutzungen zu. Um künftig Wohnnutzungen ohne Zweckbindung anbieten zu können, ist eine Änderung des Baureglements erforderlich.

3. Änderungen Baureglement

Die Bestimmungen zur ZÖN A35 in Art. 19 Abs. 2, Anhang 5 BR werden wie folgt geändert (Änderung in rot):

Nr.	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze	ES
A 32	Kirche, Kapelle, Pfarrhaus und Friedhof	Kirche mit zugehörigen Nebenbauten und Anlagen	Zweckgebunden Erweiterung und Erneuerung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gestaltung. Im Pfarrhaus ist das Wohnen für Ortsansässige zulässig. Für den Grenzabstand und die Gesamthöhe gelten die Bestimmungen der Kernzone K.	II

Mit der vorliegenden Baureglementsänderung wird die Art der Nutzung für das Gebäude des Pfarrhauses erweitert, indem künftig als Nebennutzung Wohnnutzungen für Ortsansässige zugelassen werden. Gemäss Art. 10 BR sind Wohnungen für Ortsansässige Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG).

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Grundsätze der Raumplanung	Die vorliegende Baureglementsänderung betrifft ein bestehendes Bauvolumen. Das Gebäudevolumen des Pfarrhauses wird im Zuge der Sanierung und der Erstellung zusätzlicher Wohnungen für Ortsansässige nicht verändert. Indem künftig Wohnnutzung im bestehenden Gebäude zugelassen wird, kann die Nutzung des Pfarrhauses intensiviert werden. Zudem fördert die vorliegende Planung die Siedlungsentwicklung nach innen und entspricht damit der haushälterischen Bodennutzung. Die Planung entspricht somit den Grundsätzen der heutigen Raumplanung (Art. 3 RPG).
Zweitwohnungen	Es wird eine Wohnnutzung für Ortsansässige zugelassen. Es sind nur Wohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 des ZWG, also keine Zweitwohnungen zulässig.
Kommunaler Bedarf an öfftl. Nutzungen	Die Zone für öffentliche Nutzung bleibt ungeschmälert erhalten. Im Pfarrhaus kann untergeordnet Wohnnutzung erstellt werden, jedoch dient das Gebäude weiterhin auch als Pfarrhaus. Die Gemeinde Saanen weist zum heutigen Zeitpunkt und in absehbarer Zukunft keinen Bedarf für andere öffentliche Nutzungen auf, welche im Pfarrhaus (Lage und Organisation Gebäude) angeordnet werden könnten.

4.2 Orts- und Landschaftsbild, Archäologie,

Orts- und Landschaftsbild	Das Pfarrhaus befindet sich in der Baugruppe A (Saanen, Kirche). Da jedoch keine Änderungen am Gebäudevolumen erfolgen, hat die Baureglementsänderung keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Baugruppe.
Archäologisches Schutzgebiet	Da keine Änderungen am Bauvolumen erfolgen und somit kein Aushub erforderlich ist, hat die Baureglementsänderung keine Auswirkungen auf das archäologische Schutzgebiet Nr. 1193, welches den Perimeter der ZÖN A 32 überlagert.

Bauinventar Das Pfarrhaus ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bauprojekts ist daher die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Der Beizug ist bereits erfolgt und ein aus Sicht der Denkmalpflege bewilligungsfähiges Bauprojekt konnte erarbeitet werden.

4.3 Erschliessung und Parkierung

ÖV Das Pfarrhaus weist die ÖV-Güteklasse D auf und ist somit ausreichend mit dem ÖV erschlossen.

MIV Die Erschliessung für den MIV erfolgt unverändert ab der Dorfstrasse. Eine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens gegenüber heute ist mit der künftigen Nutzung nicht absehbar.

Parkierung Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49ff BauV.

4.4 Lärm

Für die ZÖN A32 gilt wie bisher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

5. Verfahren

5.1 Zuständigkeit und Ablauf

Die Baureglementsänderung erfolgt im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Es ergibt sich folgender ungefährender Zeitplan:

Sept. bis Okt. 2024	Entwurf
Oktober 2024	Bereinigung, Freigabe durch Baukommission und Gemeinderat
November 2024	Öffentliche Auflage
Dezember 2024	Beschlussfassung Gemeinderat
Dezember 2024 /Januar 2025	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
Anschliessend	Genehmigung AGR

5.2 Auflage

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

5.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat 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.