

# ORTSPLANUNGSREVISION SAAS-FEE

Informationsanlass

**Mitwirkung**

**Revision Bau- und Zonenordnung**

21. November 2023



# INHALT

- > Ausgangslage
- > Rückblick bisheriger Planungsprozess
- > Hauptanpassungen an den Planungsinstrumenten
  - Zonennutzungsplan
  - Bau- und Zonenreglement
- > Mitwirkung

# AUSGANGSLAGE

## GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

> Diverse veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen als Hauptauslöser für Ortsplanungsrevision

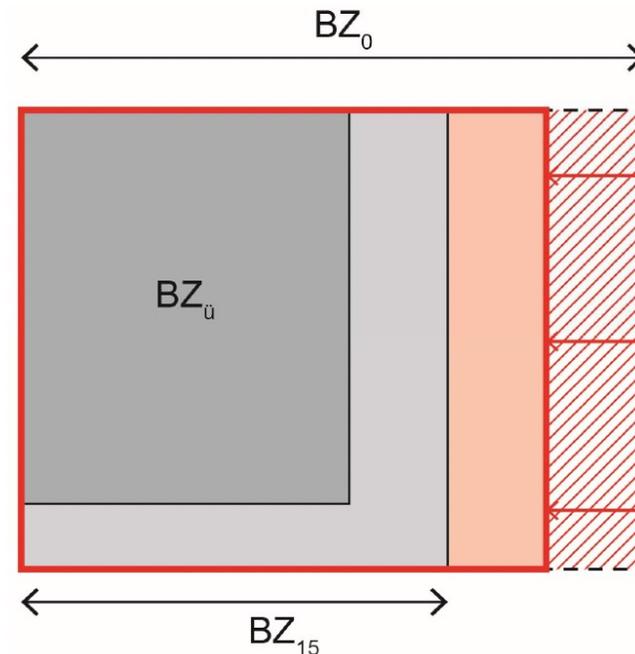
GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	AUSWIRKUNGEN AUF ORTSPLANUNG SAAS-FEE
Revision eidg. Raumplanungsgesetz (RPG, Volksabstimmung 03.03.13, in Kraft seit 01.05.2014)	Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, Zersiedlung stoppen
Kant. Raumentwicklungskonzept (KREK, in Kraft seit 01.01.2015)	Zuteilung in Raumtyp „ <i>Alpiner Tourismusraum mit Zentren</i> “ zu berücksichtigende Entwicklungsschwerpunkte
Revision kant. Richtplan (in Kraft seit 01.05.2019)	Festlegung Siedlungsgebiet für angestrebte Entwicklung der nächsten 30 Jahre, Förderung der Bauzonenqualität
Kant. Raumplanungsgesetz (kRPG, in Kraft seit 15.04.2019)	Dimensionierung der Bauzonen für die nächsten 15 Jahre Mehrwertabschöpfung, Aktive Bodenpolitik
Kant. Baugesetz (BauG, in Kraft seit 01.01.2018)	Überarbeitung Bau- und Zonenreglement Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Strategie Papier „Realisierung Zukunft Saas-Fee“	Strategischer Entwicklungsrahmen zur Ausrichtung

# AUSGANGSLAGE

## GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

- > Letzte grössere Revision der kommunalen Planungsinstrumente (Zonennutzungsplan, Bau- und Zonenreglement) wurde am 19.09.2007 durch Staatsrat homologiert
- > Revision der Zonen für Wintersport wurde am 21.08.19 durch Staatsrat homologiert
- > Richtplan Koordinationsblatt C.1 „Dimensionierung der Bauzonen für die Wohnnutzung“:

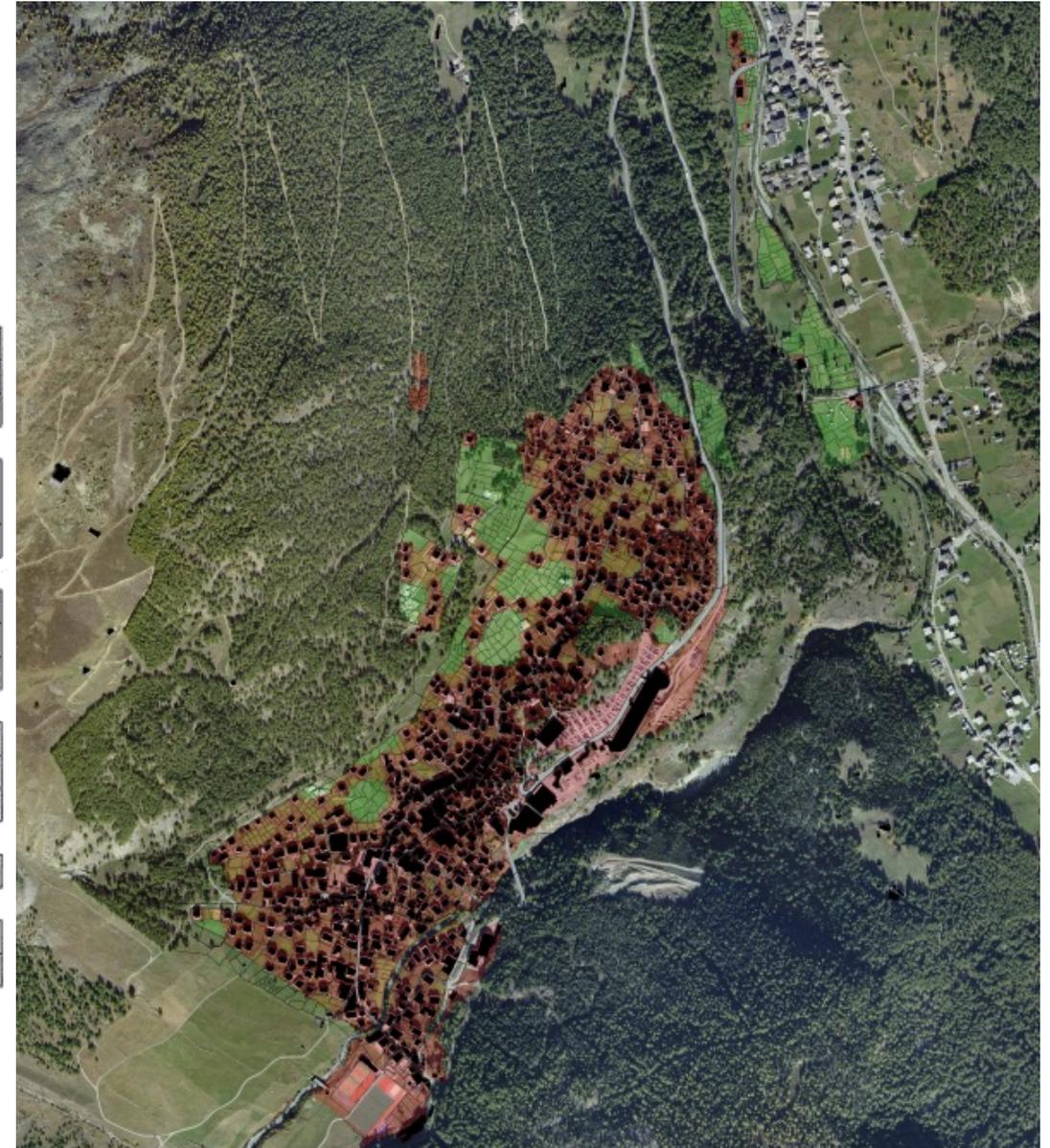
**Gemeinde Saas-Fee = Kategorie „C“ = Bauzonen für Wohnnutzung sind grösser als der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 25 bis 30 Jahre**



# AUSGANGSLAGE

## BAUZONENDIMENSIONIERUNG STAND 2017

Unterregion MS2	Saas
Typologie	Touristisches Zentrum
Bevölkerungsentwicklung (Periode 2015 bis 2030)	106%
Einwohner 2015 / Arbeitsplätze 2013 (EA) (innerhalb Bauzonen für die Wohnnutzung)	2514
Zunahme Einwohner / Arbeitsplätze bis 2030	150 (2514 x 0.06)
Gesamtfläche Bauzonen für die Wohnnutzung (BW)	63.8 ha
Überbaute BW	50.1 ha
<b>Nicht überbaute BW</b>	<b>12.3 ha</b>
Effektive Dichte BW	199 m <sup>2</sup> /EA
Mediandichte gemäss kant. Richtplan	395 m <sup>2</sup> /EA
<b>Referenzdichte</b>	<b>199 m<sup>2</sup>/EA</b>
Innenentwicklungspotenzial EA für 15 Jahre	0 da dichter als Referenzdichte
<b>Bedarf in unüberbauten BW für 15 Jahre</b>	<b>2.9 ha</b> (150 x 199)
<b>Theoretischer Überschuss BW</b>	<b>9.4 ha</b> (12.3-2.9)



# RÜCKBLICK BISHERIGER PLANUNGSPROZESS

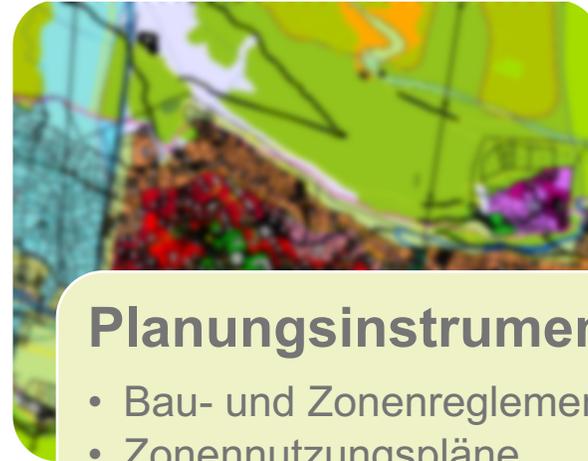
- Revision erfolgt in zwei Schritten



## Raumkonzept

- Definition Entwicklungsgebiete
- Definition Siedlungsgebiet

Mitwirkung  
im Herbst 2021 erfolgt  
Beschluss durch  
Gemeinderat



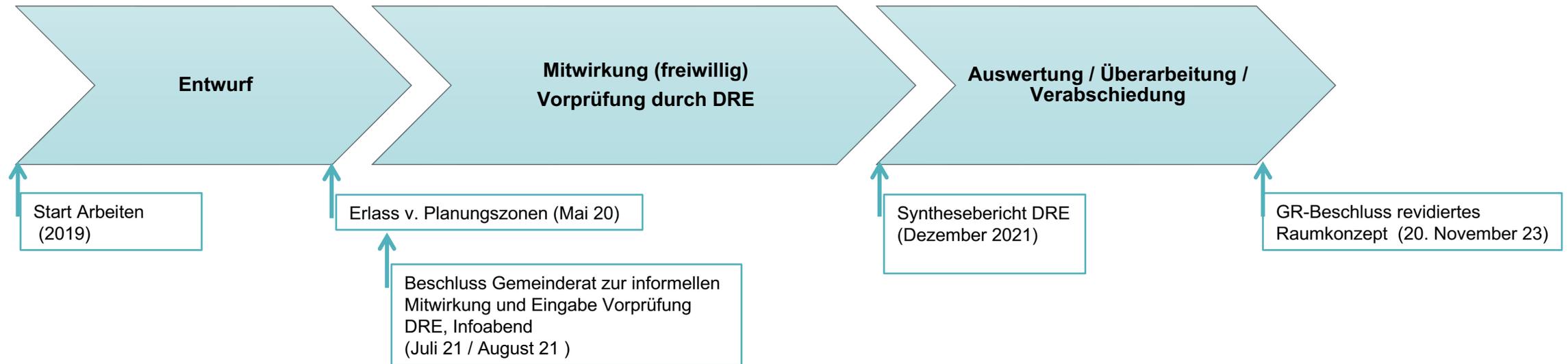
## Planungsinstrumente

- Bau- und Zonenreglement
- Zonennutzungspläne

**Mitwirkung aktuell**  
Beschluss durch  
Urversammlung  
> Grundeigentümergeverbindlich

# RÜCKBLICK BISHERIGER PLANUNGSPROZESS

## Verfahren Raumkonzept



## Verfahren Planungsinstrumente





# RÜCKBLICK BISHERIGER PLANUNGSPROZESS

## SYNTHESE KANTON VORPRÜFUNG RAUMKONZEPT

### Dimensionierung Bauzonen

Ausgangslage gemäss homologiertem Zonennutzungsplan vom 29. Juni 1995

Unterregion MS2	Saas
Typologie	Touristisches Zentrum
Bevölkerungsentwicklung (Periode 2015 bis 2030)	106%

Einwohner 2015 / Arbeitsplätze 2013 (EA) (innerhalb Bauzonen für die Wohnnutzung)	2514
Zunahme Einwohner / Arbeitsplätze bis 2030	150 (2514 x 0.06)

Gesamtfläche Bauzonen für die Wohnnutzung (BW)	63.8 ha
Überbaute BW	50.1 ha
<b>Nicht überbaute BW</b>	<b>12.3 ha</b>

Effektive Dichte BW	199 m <sup>2</sup> /EA
Mediandichte gemäss kant. Richtplan	395 m <sup>2</sup> /EA
<b>Referenzdichte</b>	<b>199 m<sup>2</sup>/EA</b>

Innenentwicklungspotenzial EA für 15 Jahre	0 da dichter als Referenzdichte
--	---------------------------------

<b>Bedarf in unüberbauten BW für 15 Jahre</b>	<b>2.9 ha</b> [150 x 199]
<b>Theoretischer Überschuss BW</b>	<b>9.4 ha</b> (12.3-2.9)

Juni 2021:

Saas
Touristisches Zentrum
106%

2412
145 (2412 x 0.06)

58.1 ha
49.4 ha
<b>3.7ha</b>

205 m <sup>2</sup> /EA
395 m <sup>2</sup> /EA
<b>199 m<sup>2</sup>/EA</b>

0 (da dichter als Referenzdichte)
-----------------------------------

<b>2.9 ha</b> (145 x 199)
<b>0.8 ha</b> (3.7-2.9)

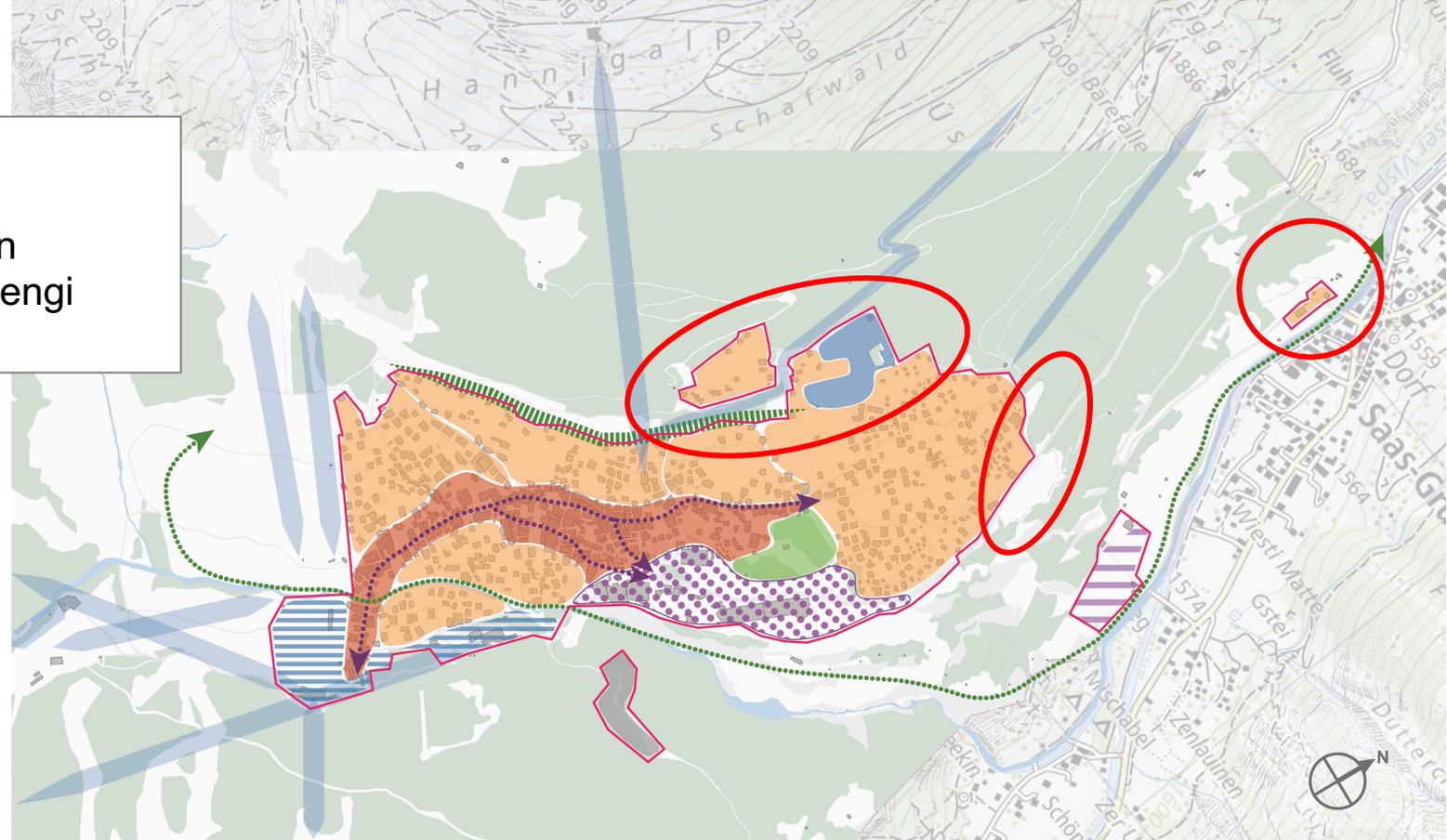
# RÜCKBLICK BISHERIGER PLANUNGSPROZESS

## ANPASSUNGEN NACH MITWIRKUNG

Raumkonzept aufgrund der Auswertung E-Mitwirkung 2021 und Vorprüfung durch DRE wie folgt überarbeitet:

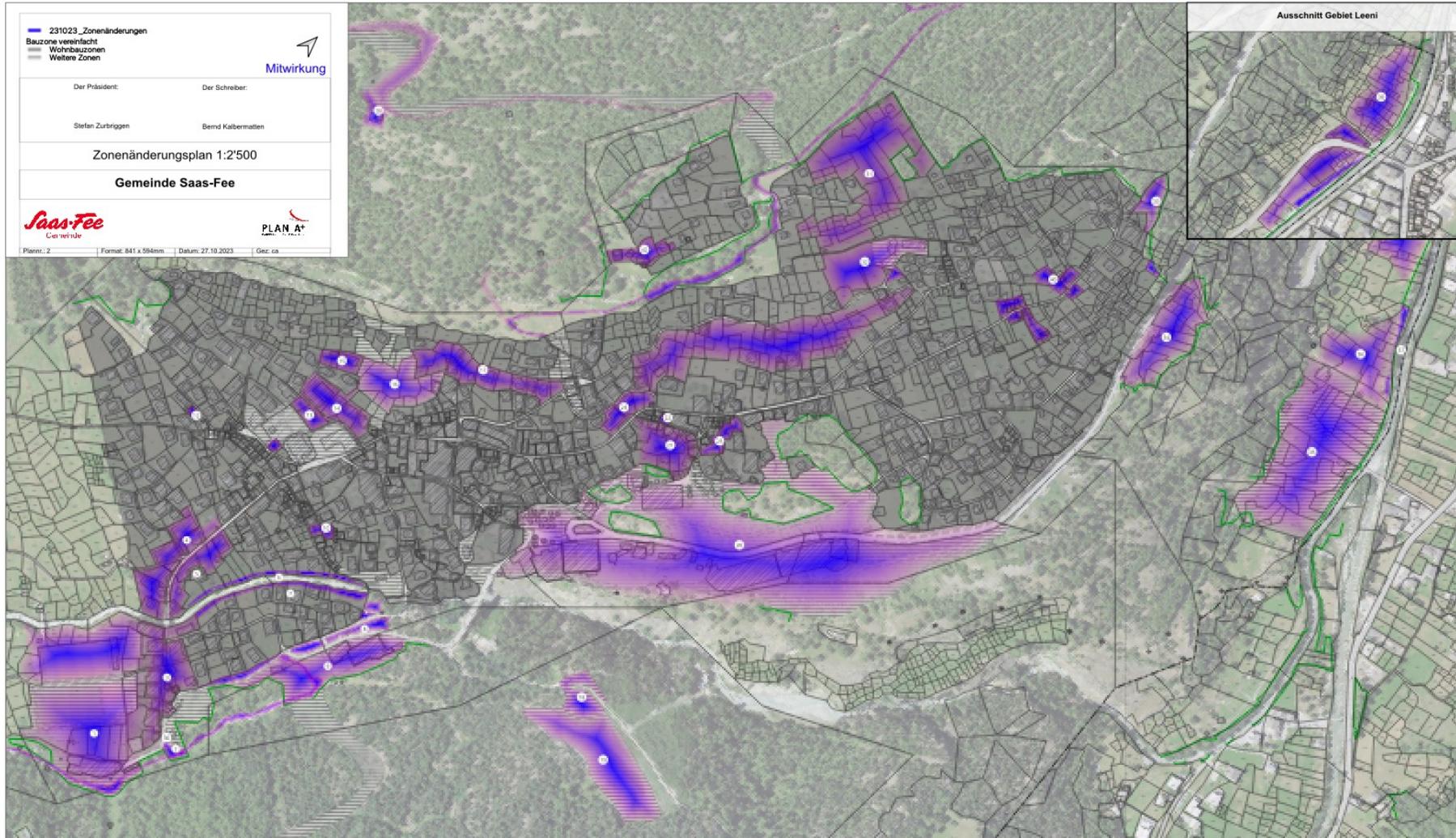
### Siedlungsgebiet

Die Siedlungsabgrenzung sowie Nutzungsetappierung wurden in den Gebieten Hohnegga – Riti, Leeni, Lengi Müru und Brand angepasst.



# PLANUNGSINSTRUMENTE

## ZONENNUTZUNGSPLAN - ÄNDERUNGEN

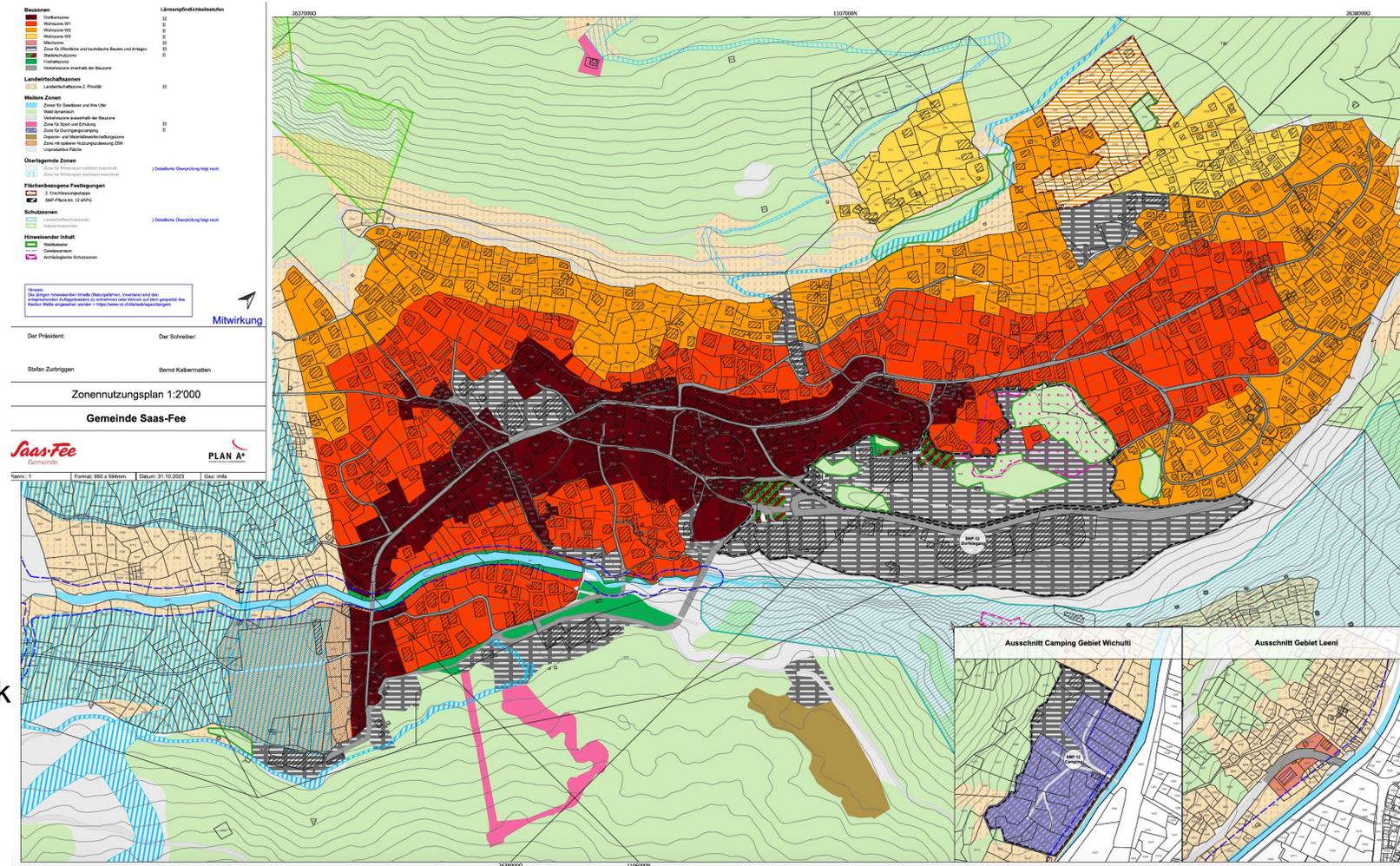


# PLANUNGSINSTRUMENTE

## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN

### Hauptänderungen betreffen:

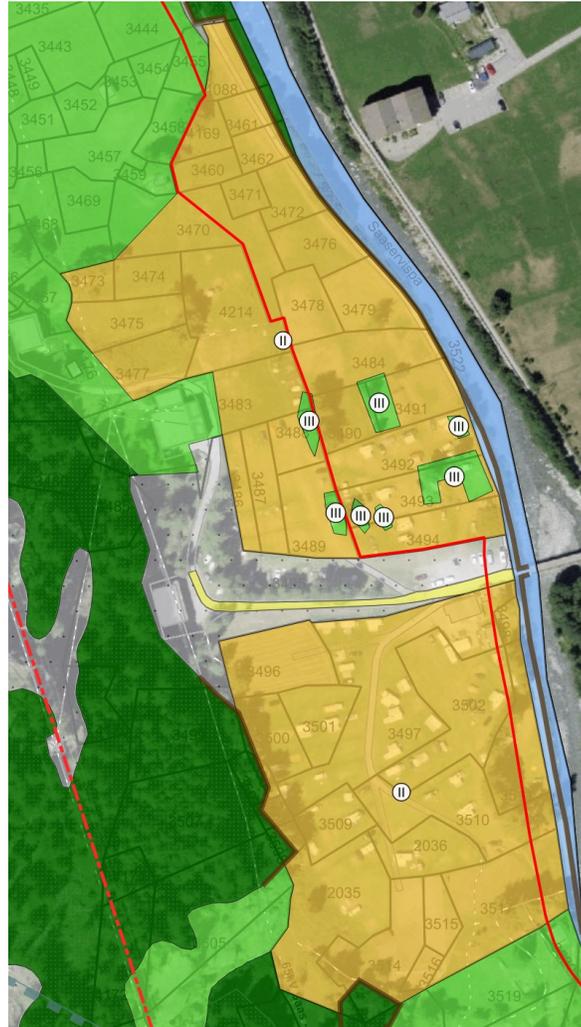
- > Auszonungen in den Gebieten Wichulti, Leeni und Wildi, teilweise Nutzungserhalt im Gebiet Leeni
- > Auszonung Gewerbezone Brand
- > Rückzonung im Gebiet Riti, Umzonung im Gebiet Steinmatta
- > Erweiterung Dorfkerzone entlang Gletscherstrasse
- > Aufhebung Ortsbildschutzzone
- > Aufhebung Wohnzone 2a
- > Zone für Sport und Erholung Hannig, Alpenblick
- > Zone für Wintersport technisch beschneit Rückführung Alpin Express, Schlittelpiste Hannig



# PLANUNGSINSTRUMENTE

## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN: GEBIET WICHULTI

IST



SOLL



- > Zone für Durchgangscamping (Art. 28 BZR)
- > Zone für Öffentliche und touristische Bauten und Anlagen (Art. 23 BZR)
- > Landwirtschaftszone 2. Priorität (Art. 35 BZR)

# PLANUNGSINSTRUMENTE

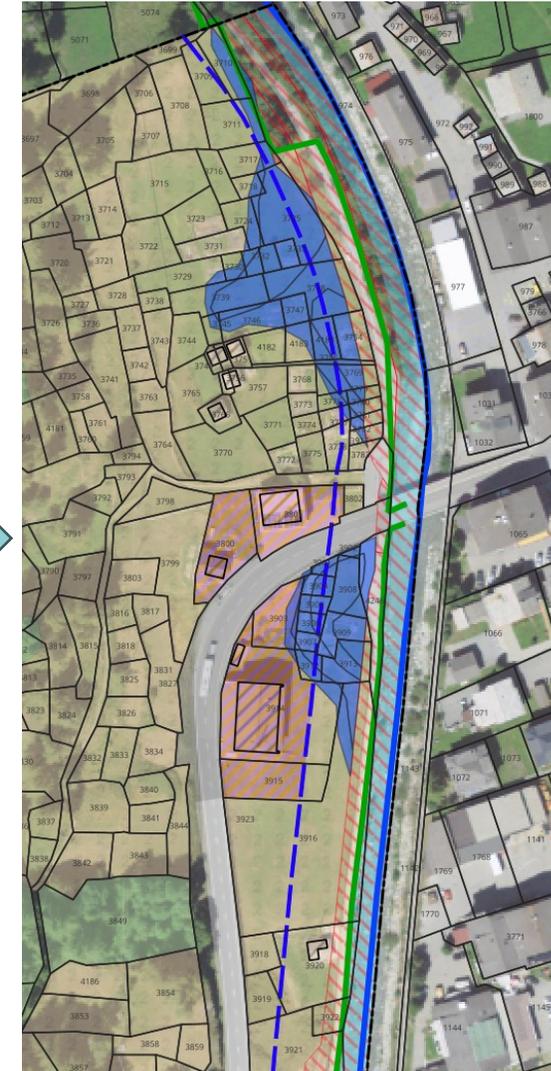
## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN: GEBIET LEENI

- > Mischzone Wohnen / Gewerbe (Art. 22 BZR)
- > Landwirtschaftszone 2. Priorität (Art. 35 BZR)

IST



SOLL

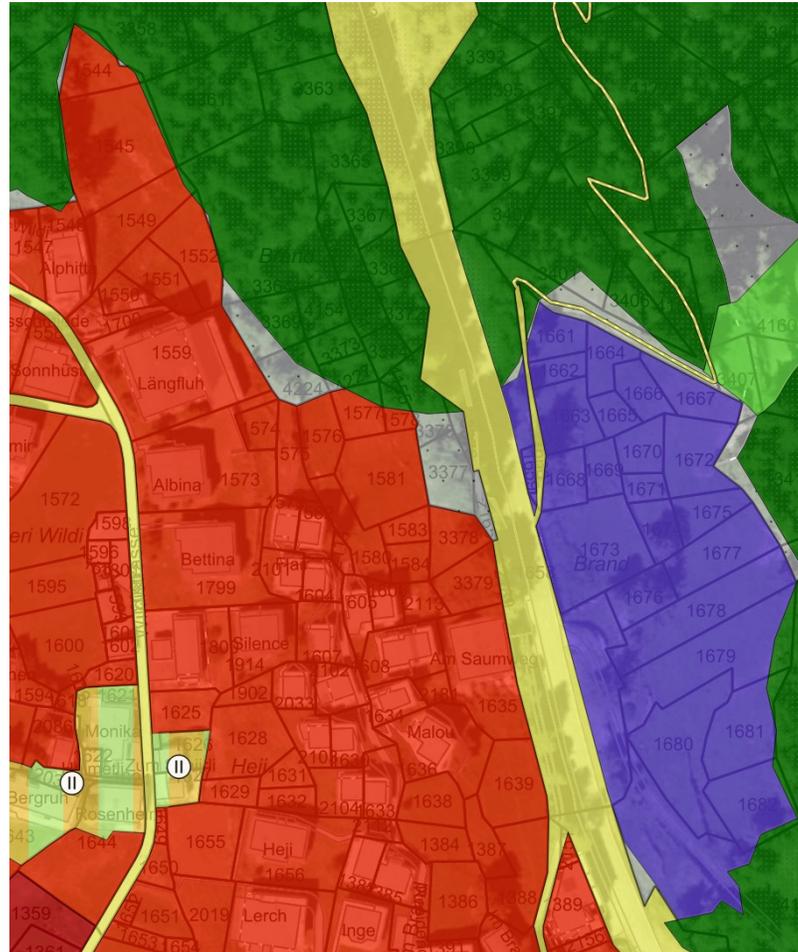


# PLANUNGSINSTRUMENTE

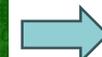
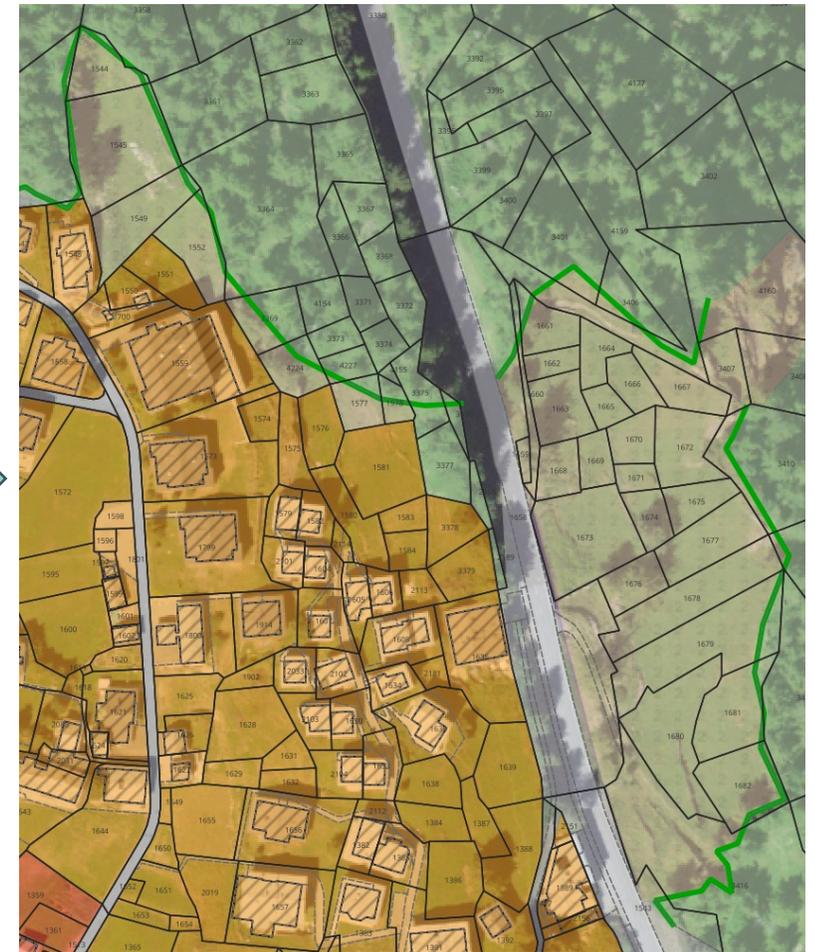
## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN: ÜSSRI WILDI / BRAND

- > Landwirtschaftszone  
2. Priorität (Art. 35 BZR)

IST



SOLL

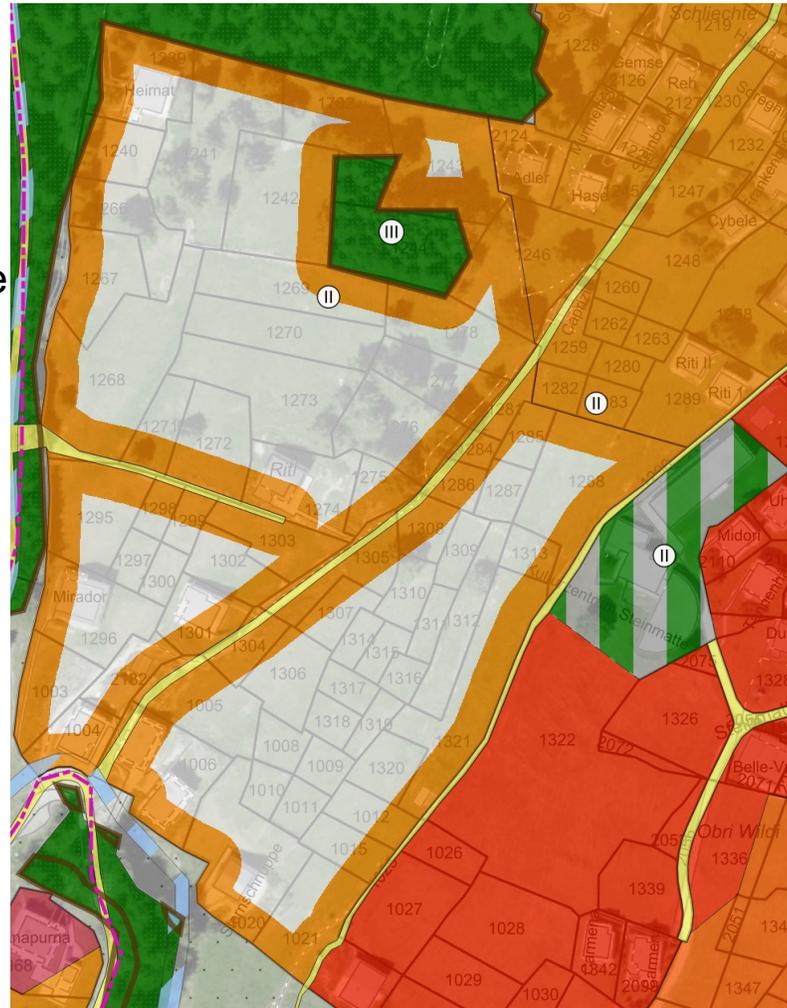


# PLANUNGSINSTRUMENTE

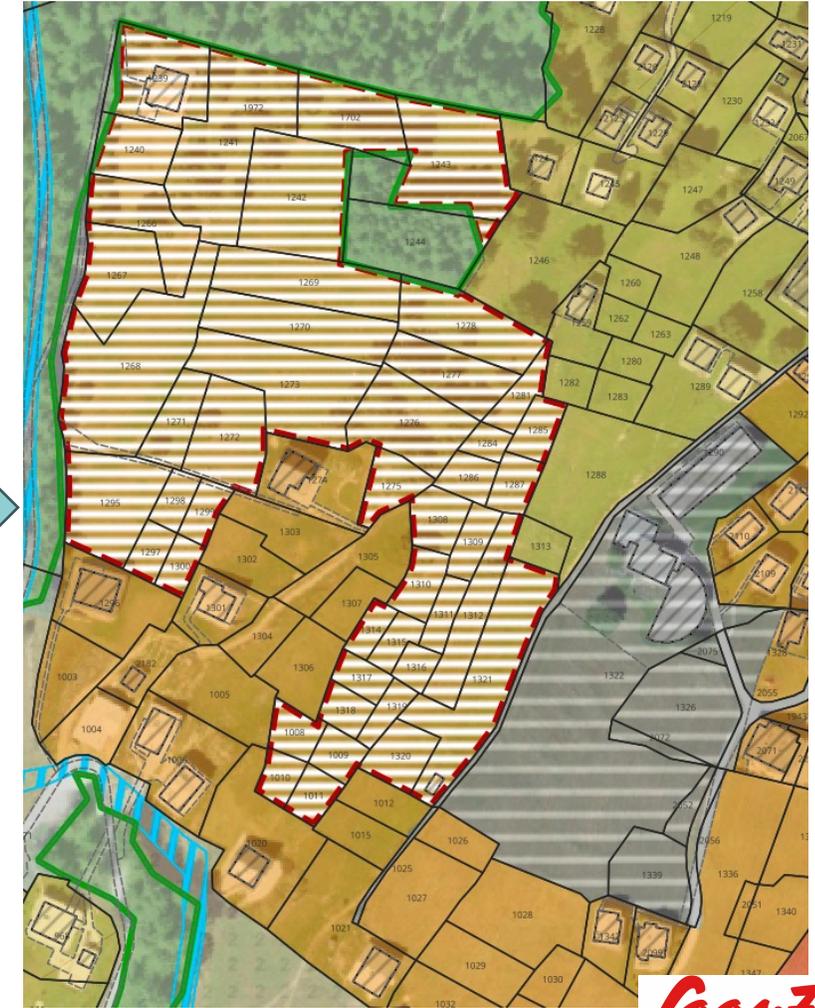
## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN: RITI, STEINMATTA

- > Zone zweite Erschliessungsetappe (Art. 29 BZR)
- > Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen (Art. 23 BZR)

IST



SOLL

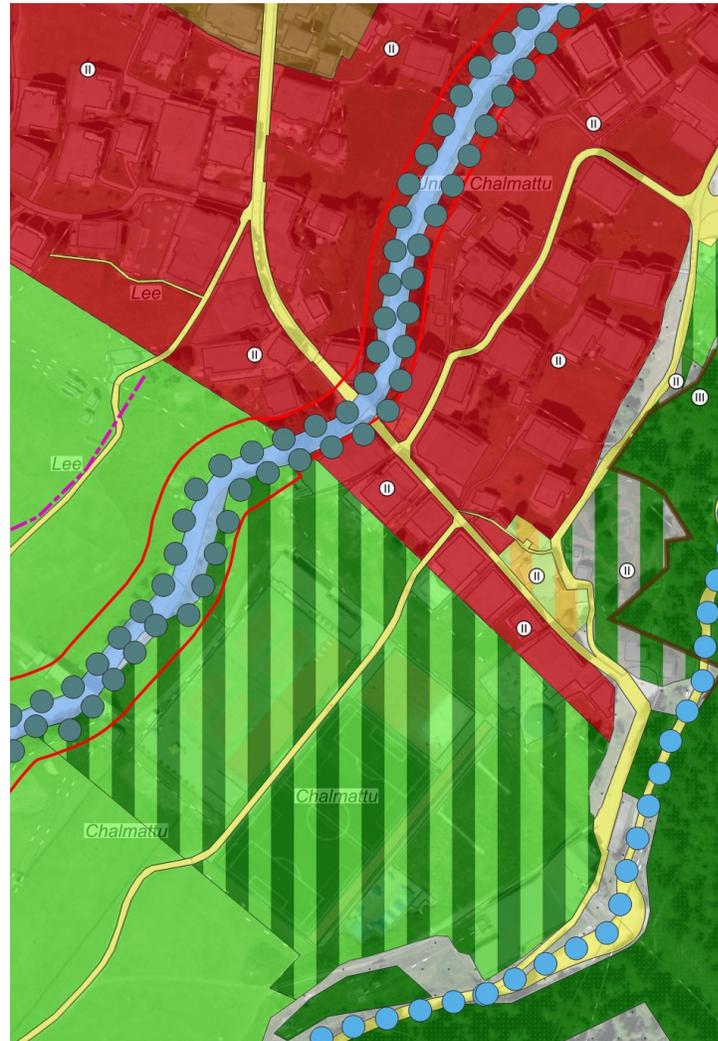


# PLANUNGSINSTRUMENTE

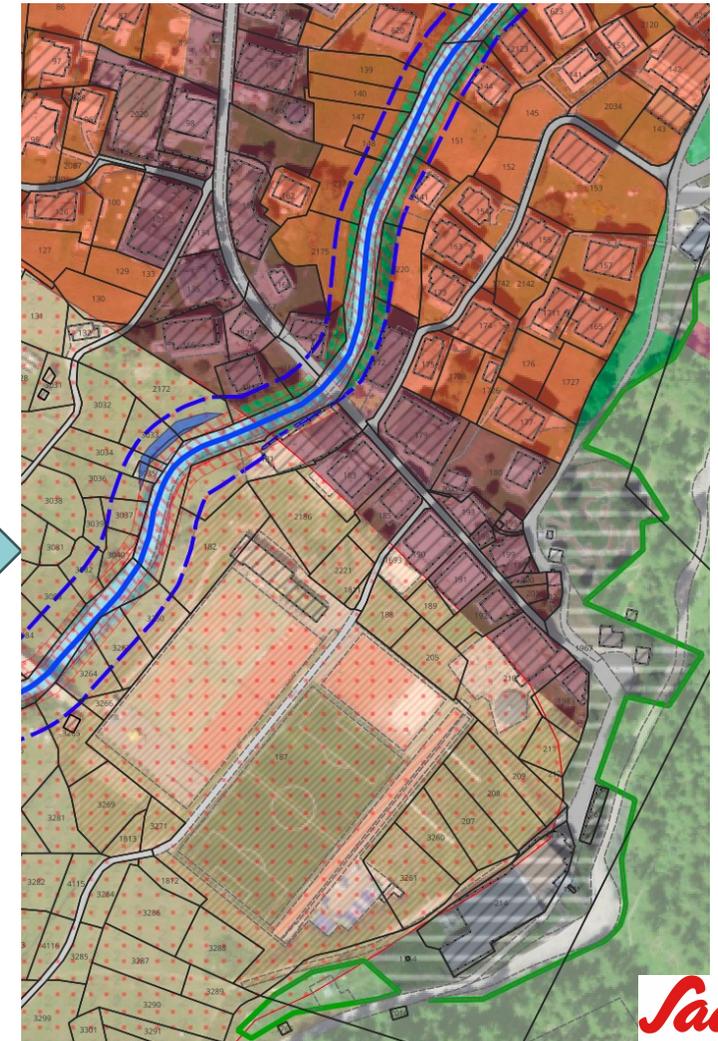
## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN: GLETSCHERSTRASSE, CHALBERMATTEN

- > Dorfkerzone (Art. 18 BZR)
- > Zone für öffentliche und touristische Bauten und Anlagen (Art. 23 BZR)
- > Zone mit späterer Nutzungszulassung (Art. 30 BZR)

IST



SOLL

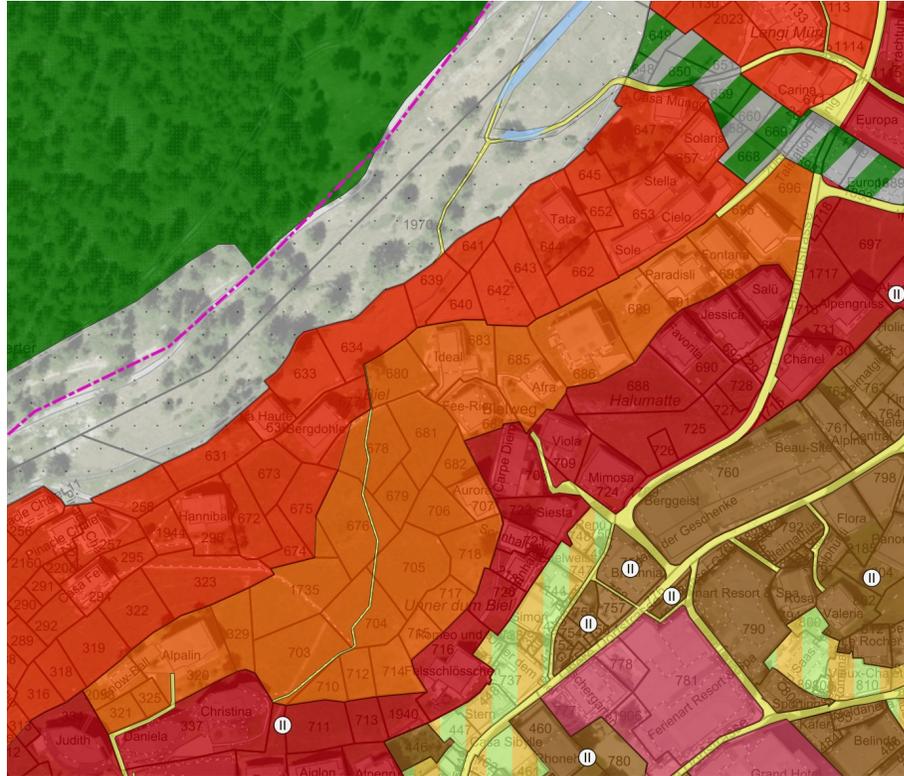


# PLANUNGSINSTRUMENTE

## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN :BIEL, HALUMATTE

- > Wohnzone 1 (Art. 19 BZR)
- > Wohnzone 2 (Art. 20 BZR)

IST



SOLL

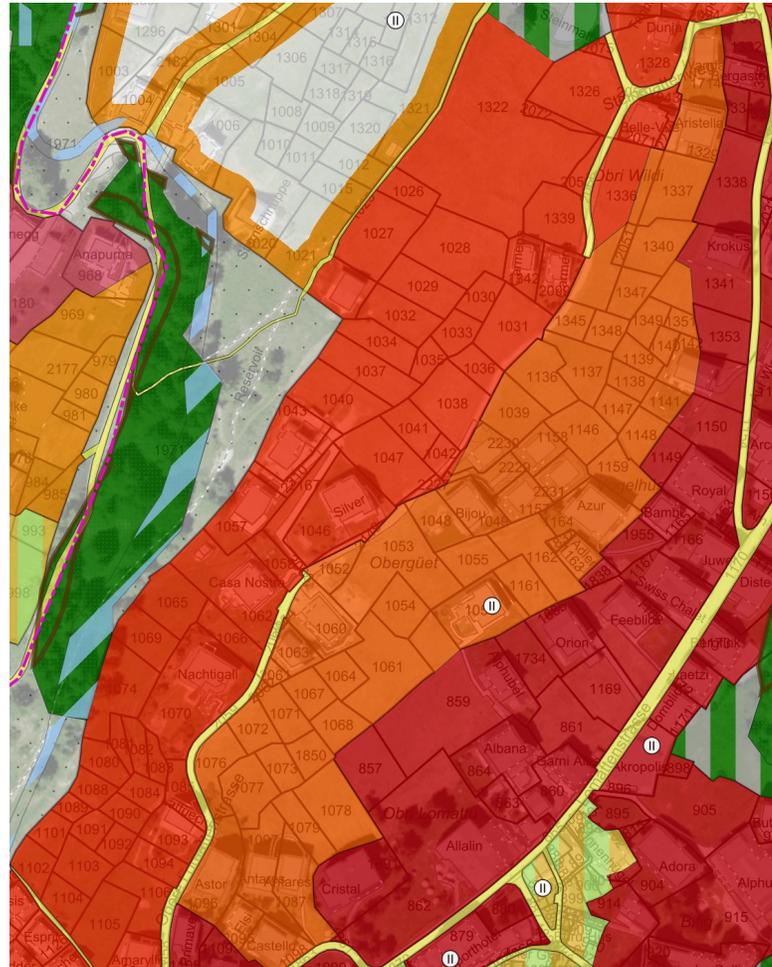


# PLANUNGSINSTRUMENTE

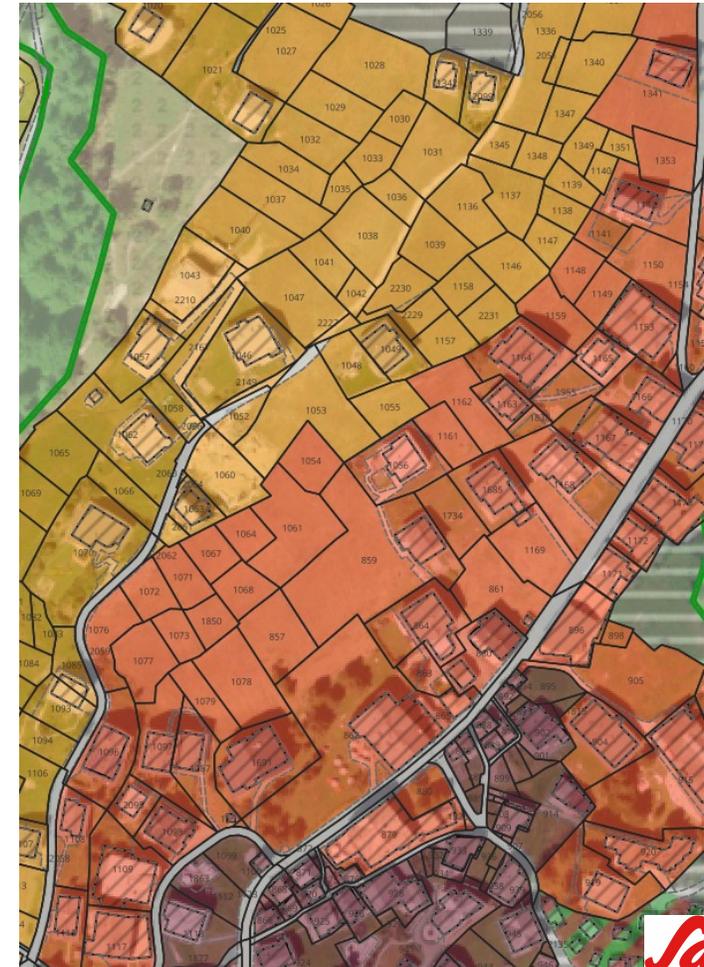
## ÄNDERUNGEN ZONENNUTZUNGSPLAN : OBERGÜET, OBRI WILDI

- > Wohnzone 1 (Art. 19 BZR)
- > Wohnzone 2 (Art. 20 BZR)

IST



SOLL



# PLANUNGSINSTRUMENTE

## BAU- UND ZONENREGLEMENT - ÄNDERUNGEN

Hauptänderungen betreffen:

- > Gliederung des Bau- und Zonenreglements
- > Baubegriffe und Messweisen (IVHB)
- > Einführung neuer Zonen; wie bsp. Durchgangscamping oder Zone 2. Erschliessungsetappe
- > Bauabstände entlang der Strassenachsen
- > Nutzungsbestimmungen Hotelnutzung
- > Pflichtenhefte für Bereiche mit Planungspflicht
- > Abgleich mit Bauinventar

**Gemeinde Saas-Fee**

**Bau- und Zonenreglement (BZR)**

Gemäss BauG vom 01.01.2018

Kantonale Vorprüfung .....  
Öffentliche Auflage .....

Beschlossen an der Urversammlung vom .....

Der Gemeindepräsident: ..... Die Gemeindegeschreiber: .....

Genehmigt durch den Staatsrat am .....

Bauweise	ES
-	II
offen / geschlossen	III
offen / geschlossen	II
offen	II
offen	II
offen	III
offen / geschlossen	III
offen / geschlossen	II
offen / geschlossen	III

- Grenzabstand (a) min. 2.0 m  
- Zulässige Gebäudegrundfläche max. 10 m<sup>2</sup>

Bau- und Zonenreglement März 23 Seite 22

# PLANUNGSINSTRUMENTE

## BAU- UND ZONENREGLEMENT - ÄNDERUNGEN

### Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB

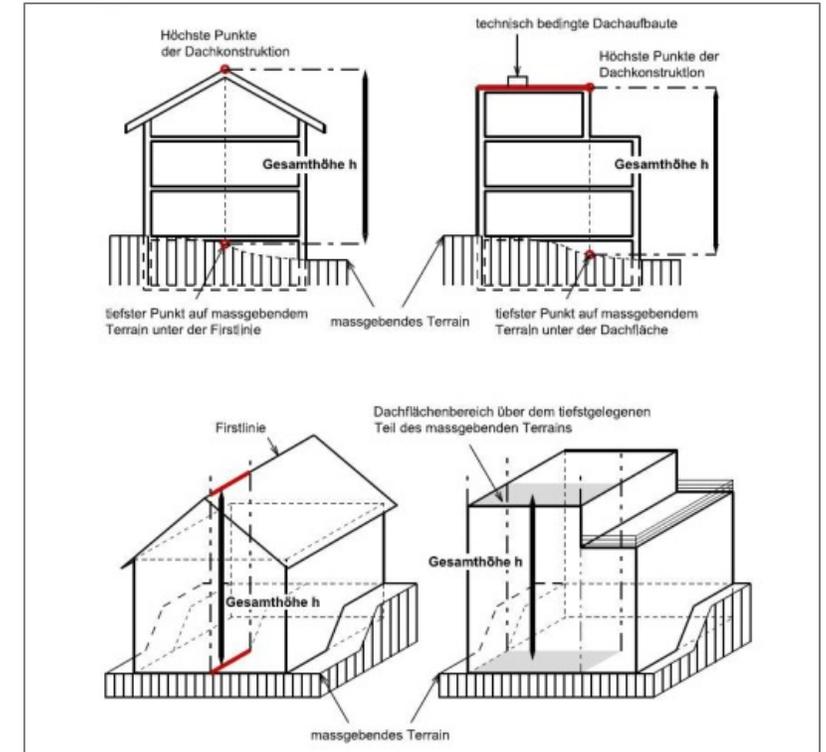
- > Begriffsänderungen (z.B. Baumassenziffer anstelle Bauvolumenziffer)
- > Neue Messweise Höhe der Bauten mittels Gesamthöhe

### Verzicht auf Nutzungsziffer

- > Definiert durch: Volumen (Höhe, Breite und Länge)
- > Ergänzt mit Grenzabständen

### Gestaltungsbestimmungen

- > Definition geschlossene Bauweise gegenüber der Dorfstrasse
- > Definierung von Einfriedungen, Reklamen und Energiegewinnungsanlagen



# MITWIRKUNG ZUM ENTWURF DER NEUEN BAU- UND ZONENORDNUNG

## Bau- und Zonenreglement



**Saas-Fee**  
Gemeinde

**Gemeinde Saas-Fee**

**Bau- und Zonenreglement (BZR)**

Gemäss BauG vom 01.01.2018

Kantonale Vorprüfung .....  
Örtliche Auflage .....

Beschlossen an der Versammlung vom .....

Der Gemeindepäsident: \_\_\_\_\_ Die Gemeindeglieder: \_\_\_\_\_

Gemeinhilft durch den Staatsrat am .....

**Mitwirkung**  
Stand 17.03.2023

Farblegende  
Bestehend / Neuer Inhalt  
Schwefelrot / Vervollständigt

OB (max.)	Bauweise	ES
-	-	II
25m	offen / geschlossen	III
15m	offen / geschlossen	II
15m	offen	II
10m	offen	II
10m	offen	III
-	offen / geschlossen	III
25m	offen / geschlossen	I
-	offen / geschlossen	III

Grenzabstände (max. 3 m): Gd+ Gebäu-  
den Norm nicht unterbietet.  
- 2 zu treffen und ein Bauvorhaben  
- 2 zu treffen und ein Bauvorhaben  
- 2 zu treffen und ein Bauvorhaben ein  
- 2 zu treffen und ein Bauvorhaben ein

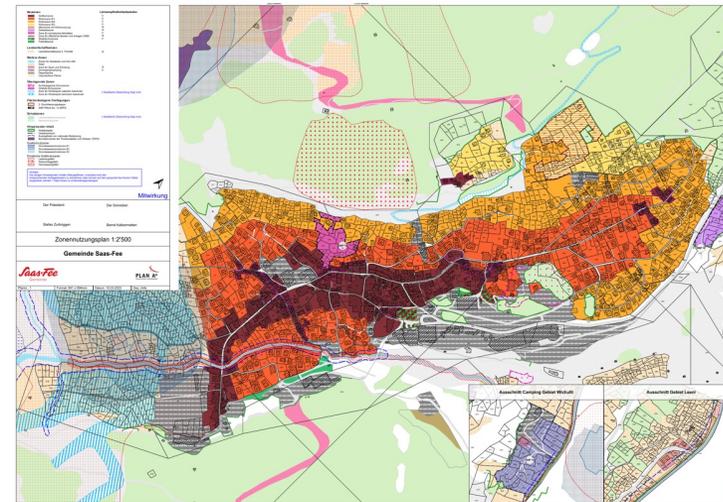
- Grenzabstände zu den angrenzenden Parzellenmindest 3.0 m
- Abstände zu Strasse siehe Abs. 3
- Gebäudeabstand: doppelter Grenzabstand

b) An- und Kleinbauten

- Grenzabstand (a) min. 2.0 m
- Zulässige Gebäudegrundfläche max. 10 m<sup>2</sup>

Bau- und Zonenreglement
Marz 23
Seite 22

## Zonennutzungsplan / Nutzungsplan



# MITWIRKUNG ZUM ENTWURF DER BAU- UND ZONENORDNUNG

- 21.11.2023: Start Mitwirkung mittels Informationsanlass
- 22.11.2023: Publikation 30-tägige Mitwirkungsfrist im kantonalen Amtsblatt (<https://amtsblatt.vs.ch/#!/gazette>)
- 22.11.2023 – 21.12.2023: öffentliche Mitwirkungsfrist

## Mitwirkungsmöglichkeiten

- Im Rahmen Informationsanlass
- Entwurf Bau- und Zonenordnung liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf sowie auf der Gemeindehomepage für den individuellen Download (<https://www.3906.ch>)
- Rückmeldungen sind schriftlich an die Gemeindeverwaltung bis zum 21. Dezember 23 zu richten.

**HERZLICHEN DANK**

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE RÜCKMELDUNGEN**