

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Lauterbrunnen

Teilrevision Baureglement Änderung Anhang C, ZÖN A2 «Altersheim»

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision des Baureglements
besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Erläuterungsbericht

14. Januar 2025

Impressum

Auftraggeber:

Alters- und Pflegeheim Günschmatte,
Günschmatte 141, 3822 Lauterbrunnen,
vertreten durch den Stiftungsrat

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplanung
Sibyl Kunz, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Alters- und Pflegeheim
Günschmatte (Quelle: www.guenschmatte.ch)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Planungsvorhaben	5
1.3 Problemstellung	7
1.4 Zielsetzung	9
1.5 Grundlagen	9
2. Planungsrechtliche Umsetzung	13
2.1 Änderung Baureglement Anhang C ZÖN A2 «Altersheim»	13
3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	14
4. Hinweise für das Baubewilligungsverfahren	16
5. Verfahren und Termine	17
5.1 Ablauf	17
5.2 Öffentliche Auflage	17
5.3 Beschlussfassung Gemeinderat	17
5.4 Öffentliche Bekanntmachung	18
5.5 Genehmigung	18

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Alters- und Pflegeheim Günschmatte in Lauterbrunnen soll erweitert und saniert werden. Das bestehende Raumangebot entspricht nicht mehr den kantonalen Vorhaben und die Bauten sollen umfassend instandgesetzt werden. Trägerin und Eigentümerin des Heims ist die Stiftung Günschmatte Lauterbrunnen.

Das Alters- und Pflegeheim (Parzelle Nr. 97) mit 36 Bewohnenden liegt an erhöhter Lage im Ortsteil Lauterbrunnen im Gebiet Hohsteg. Es grenzt im Westen an das Primarschulhaus Lauterbrunnen sowie im Süden und Osten an Wohnzone. Im Norden verläuft der Rybibach durch ein bewaldetes Tobel. Das Grundstück ist der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) «A2 Altersheim» zugewiesen.



Abb. 1 Lage des Alters- und Pflegeheim Günschmatte in Lauterbrunnen im Gebiet Hohsteg, in der Zone für öffentliche Nutzungen «A2 Altersheim» (Parzelle rot umrandet)

1.2 Planungsvorhaben

Das Architekturbüro L2A Architekten AG hat im Auftrag des Stiftungsrats des Alters- und Pflegeheims Günschmatte ein Sanierungs- und Umbauprojekt ausgearbeitet. Nach über 40 Jahren müssen die Gebäude komplett saniert und mit den Vorgaben der kantonalen Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion abgestimmt werden. Alle Installationen und Anlagen sollen auf den neuesten Stand gebracht werden. Die Räume und Gebäude sollen den aktuellen Vorgaben bzgl. Energie, Heizung, Lüftung und technische Anlagen entsprechen.

Vorgesehen ist die kompakte Erweiterung des südlichen Hauptgebäudes, damit das Raumangebot den neuen kantonalen Vorgaben entspricht. Insbesondere ist die Vergrößerung der bestehenden Zimmer in Richtung Süden und Westen sowie ein neuer Aufenthaltsraum mit Balkon an der südwestlichen Ecke geplant. Die Anzahl der Alters- und Pflegezimmer erhöht sich dabei nicht, da das kantonale Kontingent von 36 Zimmern (Einzelzimmer, teilweise mit Verbindungstür) eingehalten werden muss. Der Erweiterungsbau wird auf den Hauptbaukörper abgestimmt und die gesamte Gebäudefassade erhält eine neue einheitliche Holzfassade. Im Bereich des neuen Aufenthaltsraumes ist ein Flachdach vorgesehen.

Zudem soll der Zwischentrakt (inkl. des bestehenden Flachdachs) saniert und im Eingangsbereich vergrößert werden sowie weitere Räumlichkeiten im Erdgeschoss des nördlichen Hauptgebäudes saniert werden. Im Aussenraum sind 10 neue Autoabstellplätze vorgesehen.

Die bestehende Struktur der Gebäude (Statik, innere Erschliessung) wird beibehalten. Dadurch sind im Innenraum keine grundlegenden statischen Anpassungen erforderlich.

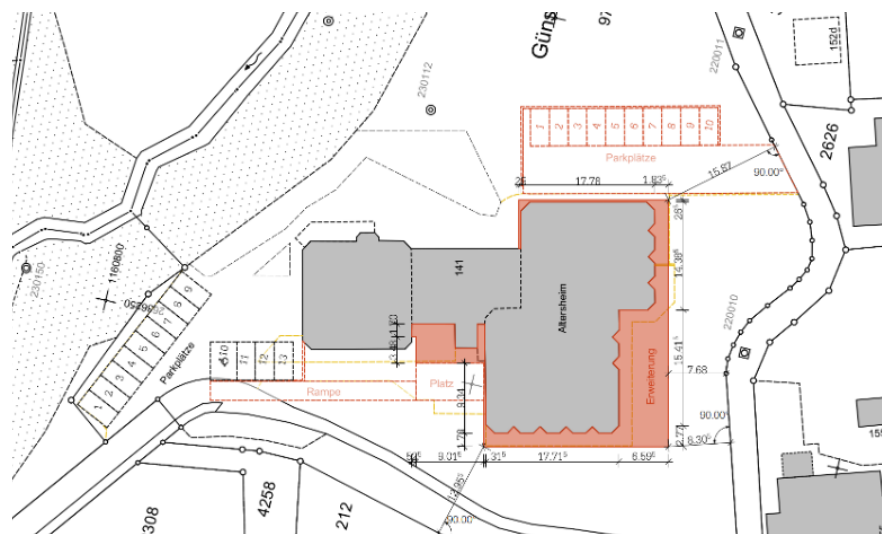


Abb. 2 Bauprojekt Umbau und Erweiterung Alters- und Pflegeheim Günschmatte vom 16.2.2024, L2A Architekten (neue Bauvorhaben in rot)

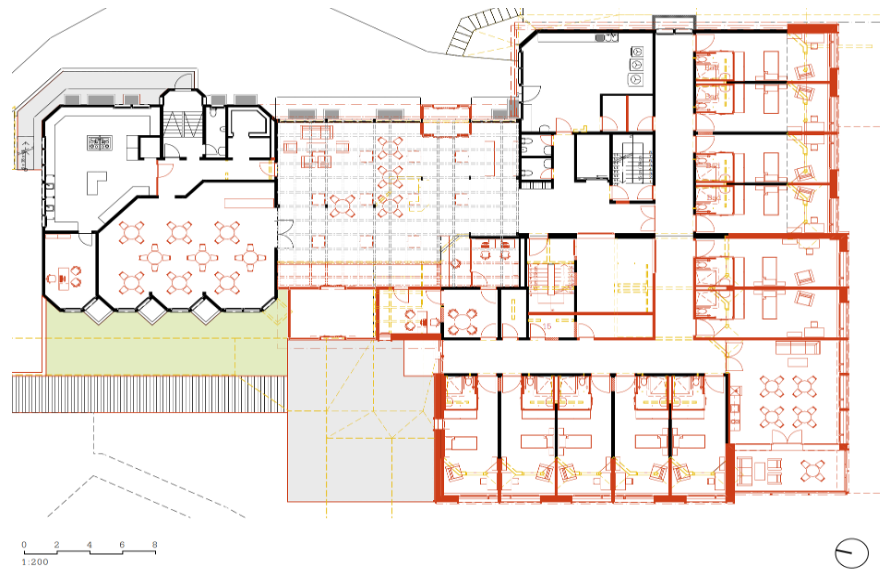


Abb. 3 Grundriss Umbau und Erweiterung Alters- und Pflegeheim Günschmatten vom 16.2.2024, L2A Architekten (neue Bauvorhaben in rot, Abbruch in gelb)

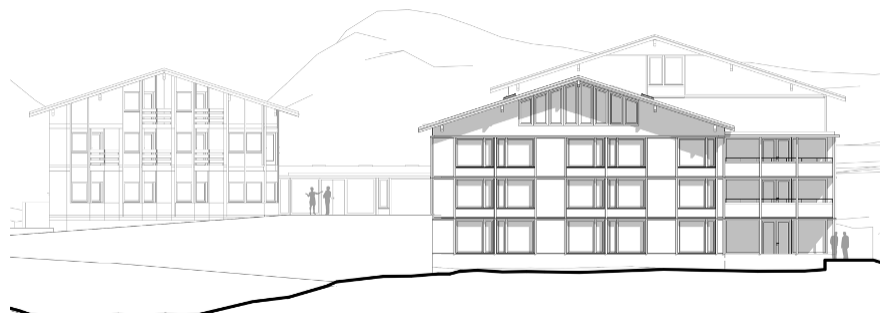


Abb. 4 Visualisierung Bauprojekt Ansicht Westen, L2A Architekten

1.3 Problemstellung

Für den Erweiterungsbau ist ein Flachdach vorgesehen. Zudem besteht bereits ein Flachdach auf dem Zwischentrakt, das saniert werden soll.

Gemäss Baureglement der Gemeinde Lauterbrunnen sind Flachdächer in der Zone für öffentliche Nutzungen jedoch nicht zulässig. Es gelten die Gestaltungsbestimmungen, welche für Bauten in der Zone für öffentliche Nutzungen ausschliesslich Sattel- und Kreuzfirstdächer zulassen (Art. 25 Baureglement). Flachdächer können lediglich für Klein- und Anbauten im Sinne von Art. 4 BMBV und gemäss Anhang A Baureglement bewilligt werden.

Gemäss L2A Architekten AG (Erläuterungen zur Baureglementsänderung, 16.02.2024) sprechen aus architektonischen, gestalterischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen mehrere Gründe für ein Flachdach auf dem Erweiterungsbau:

- Die Hierarchie der drei Hauptbauten mit Satteldach bleibt mit dem Umbauvorhaben bestehen und die gute Einordnung in das Ortsbild bleibt somit gewährleistet. Der Erweiterungsbau ordnet sich den Hauptbauten unter und ermöglicht gemäss den kantonalen Vorgaben, dass jedes Stockwerk einen Aufenthaltsraum erhält.
- Ein Satteldach über den gesamten Hauptbau mit Erweiterungsbau würde optisch übermächtig in Erscheinung treten und ein Volumen generieren, welches nicht benötigt wird. Zudem wäre eine solche Variante mit erheblichen Mehrkosten verbunden, da sie eine neue Tragkonstruktion des Dachs voraussetzen würde.
- Der bestehende Zwischentrakt zwischen den beiden Hauptgebäuden weist bereits ein Flachdach auf. Das neu geplante Flachdach des Erweiterungsbaus nimmt den architektonischen Ausdruck dieses Zwischentrakts auf und ergänzt das bestehende Ensemble stimmig.
- Die gesamte Gebäudegruppe inklusive Erweiterungsbau erhält eine neue, einheitliche Holzfassade. Der Erweiterungsbau fügt sich damit optisch optimal ein.
- Das Alters- und Pflegeheim ist ein Gebäude mit öffentlicher Nutzung. Bauten mit öffentlicher Nutzung wie beispielsweise Schulhäuser, Gemeindehäuser und Sporthallen weisen üblicherweise eine Sonderstellung bezüglich Volumetrie und Dachgestaltung im Ortsbild auf. Flachdächer sind nicht unüblich und tragen auch dazu bei, dass öffentliche Einrichtungen rasch auffindbar sind.
- Die betrieblichen Anforderungen des Alters- und Pflegeheims Günschmatte werden berücksichtigt. Die Erweiterung innerhalb der bestehenden statischen Struktur bildet die kompakteste Umsetzung des zusätzlichen Raumbedürfnisses. Damit können die Kostenvorgaben des Kantons eingehalten werden.

Die Bauherrschaft ist im Rahmen einer Voranfrage bezüglich Zulässigkeit eines Flachdachs im vorliegenden Projekt an den Gemeinderat gelangt. Der Gemeinderat hat das Projekt besprochen und ein Flachdach auf dem Erweiterungsbau in einem ersten Schritt abgelehnt (GRB vom 9. Januar 2023). Daraufhin hat die Bauherrschaft einen Wiedererwägungsantrag gestellt, da mit einem Satteldach über den gesamten Erweiterungsbau Probleme auftauchen, die allenfalls zur Verunmöglichung des Projektes führen können. Der Gemeinderat hat daraufhin den Antrag erneut besprochen und dabei auch die Stellungnahme des Berner Heimatschutzes in die Erwägungen einfliessen lassen. Der Berner Heimatschutz würdigt das Projekt mit Flachdach über dem Erweiterungsbau positiv. Der Gemeinderat hat mit Gemeinderatbeschluss 684 vom 26. Juni 2023 beschlossen, dass zwar keine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden kann, dass aber eine Überbauungsordnung (UeO) aufgestellt oder ein Antrag für eine

Änderung des Baureglements (Anhang C, Absatz A2 «Altersheim») gestellt werden kann. Die Bauherrschaft ist dieser Vorgabe mit Änderungsantrag vom 14. Juli 2023 nachgekommen.

Das Vorhaben sieht zudem einen neuen Parkplatz im östlichen Teil der Parzelle Nr. 97 vor. Dies wird durch die entschärfte Situation bzgl. Naturgefahren möglich. Das Baureglement ist entsprechend anzupassen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat sich am 1. November 2023 im Rahmen eines Startgesprächs mit der Gemeinde zum Bauprojekt und dem Vorgehen geäußert. Die Änderung des Baureglements kann im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchgeführt werden. Auf das Aufstellen einer Überbauungsordnung (UeO) kann verzichtet werden. Der Gemeinderat ist den Empfehlungen des AGR mit Beschluss 335 vom 20. November 2023 gefolgt.

1.4 Zielsetzung

Mit der vorliegenden Teilrevision des Baureglements sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass für das Alters- und Pflegeheim Günschmatte bei guter Einordnung auch Flachdächer zugelassen werden können. Entsprechend soll Anhang C, Absatz A2 «Altersheim» des Baureglements angepasst werden.

Zudem wird auf die verbesserte Naturgefahrensituation im betroffenen Gebiet reagiert und der entsprechende Hinweis in Anhang C, Absatz A2 «Altersheim» aus dem Baureglement gestrichen.

1.5 Grundlagen

Nachfolgend werden die für die vorliegende Änderung des Baureglements wichtigen Grundlagen aufgeführt.

1.5.1 Überkommunale Grundlagen

Kantonaler
Richtplan

Lauterbrunnen ist im kantonalen Richtplan als regionales Tourismuszentrum bezeichnet und bildet den Ausgangspunkt in das Intensiverholungsgebiet Schilthorn.

Kantonales
Bauinventar

Im Planungssperimeter sind keine schützens- und erhaltenswerten Bauten oder Denkmalschutzobjekte vorhanden. Der Ortskern von Lauterbrunnen ist jedoch im kantonalen Bauinventar als schutzwürdige Baugruppe (Baugruppe B) eingetragen. Diese bezweckt den Schutz und Erhalt der ursprüngliche Bebauungsstruktur mit vorwiegend dreigeschossigen Holzbauten aus der Zeit um 1900 mit Gewerbegeschoss und Kreuz- oder Quergiebedach. Die schutzwürdige Baugruppe liegt in einer Entfernung von ca. 280 m zum Planungssperimeter.

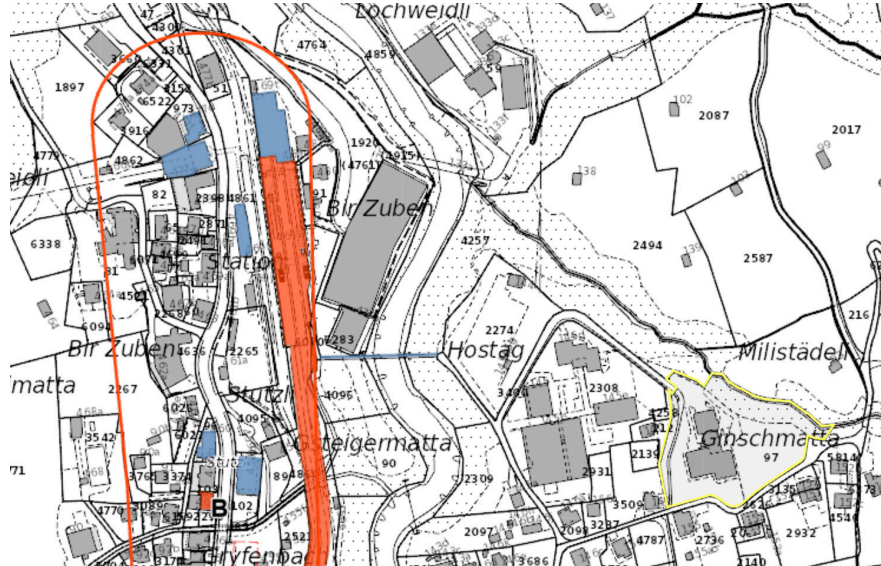


Abb. 5 Auszug kantonales Bauinventar mit dem Ortsbildschutzperimeter (rot umrandet) sowie den schutzwürdigen (rot) und erhaltenswerten (blau) Bauten (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Naturschutz Vom Bauvorhaben sind keine Naturschutzgebiete und -objekte sowie für Wildtiere wichtige Schutzgebiete und Korridore betroffen (Geoportal Kanton Bern, Abfrage vom 23. Oktober 2024). Auch auf kommunaler Ebene bestehen keine Naturschutzinteressen.

Landschaftsschutz Es sind keine Landschaftsschutzobjekte in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Talsohle des Lauterbrunnentals ist jedoch gemäss kantonalem Landschaftsentwicklungskonzept (KLEK) dem Landschaftstyp «Höhere Tallandschaft der Nordalpen» zugeordnet. Die Integration neuer Bauten und Anlagen soll unter Berücksichtigung der für diesen Raum spezifischen landschaftlichen Qualität erfolgen (Wirkungsziel Landschaft). Auf regionaler Ebene bestehen keine Vorgaben.

1.5.2 Kommunale Grundlagen

Naturgefahren Für den Planungsperimeter bestand lange Zeit im östlichen Bereich des Grundstücks eine erhebliche Gefährdung (roter Bereich) durch Naturgefahren. In der Zwischenzeit wurden jedoch wasserbaulichen Schutzmassnahmen am Rybibach realisiert, die zu einer erheblichen Senkung des Risikos beigetragen haben (vgl. Technischer Bericht zur Gefahrenkarte vom 1. Februar 2018, Geotest). Insbesondere ermöglicht die Erhöhung der Brücke beim Stockiweg einen erhöhten Durchlass bis zum 300-jährigen Ereignis und trägt zu einer Entschärfung der Gefährdung bei.

Die Gefahrenkarte wurde im Jahr 2017 überarbeitet und die Gefahrensituation neu beurteilt. Die Ergebnisse wurden mit der Teilrevision 2019 grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan der Gemeinde Lauterbrunnen übernommen. Die Gefahrenkarte sowie der Zonenplan Naturgefahren (Stand 19. August 2019) weisen entlang des Rybibachs nach wie vor eine

grosse Gefährdung durch Hochwasser aus. Zudem besteht entlang des Rybibachs eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen. Diese Bereiche liegen jedoch grundsätzlich ausserhalb der Bauzone und somit ausserhalb des Planungsperrimeters. Lediglich die Gefährdung durch Rutschungen tangiert die Bauzone im Norden. Der potenzielle Gefährdungsbereich liegt jedoch im nicht bebaubaren Bereich innerhalb des Waldabstands.

Im Planungsperrimeter besteht lediglich noch eine Restgefährdung (gelb schraffierter Bereich) durch Hochwasser und Sturzprozesse.

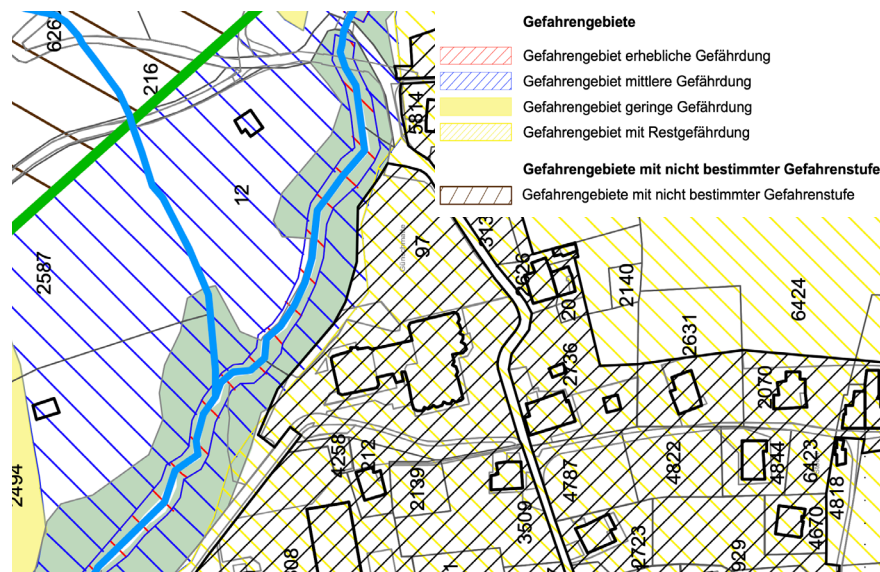


Abb. 6 überwiegender Teil der Parzelle 97 mit «Restgefährdung», Auszug Zonenplan Naturgefahren vom 19.8.2019

Das rechtskräftige Baureglement geht noch von der alten Gefahrensituation aus und sieht vor, dass eine bauliche Nutzung des Grundstücks sowie eine weitergehende Erschliessung erst erfolgen darf, wenn die Gefährdung aufgrund von Schutzmassnahmen mindestens auf eine mittlere Gefährdung (blauer Bereich) reduziert wurde. Dies ist mit den umgesetzten Schutzmassnahmen erfolgt.

Kommunale Nutzungsplanung

Der Planungsperrimeter liegt gemäss kommunaler Nutzungsplanung in der Zone für öffentliche Nutzungen, Teilzone A2 «Altersheim». Für die einzelnen Teilzonen werden weitergehende Bestimmungen in Anhang C des Baureglements geregelt. Demnach sind in der Teilzone A2 «Altersheim» Erweiterungsbauten nach den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone ohne Gebäudelängenbeschränkung zulässig.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Im östlichen Bereich des Planungsperrimeters ist eine besonders hohe Nutzungsdichte im Sinne von Art. 11c BauV vorgeschrieben. Das Baureglement sieht bei einem Bauvorhaben in einer Zone mit besonders hoher Nutzungsdichte einen qualitativen Nachweis vor (Anhang C, ZÖN A2 Bau-

2. Planungsrechtliche Umsetzung

2.1 Änderung Baureglement Anhang C ZÖN A2 «Altersheim»

Dachgestaltung	Die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen (vgl. Kapitel E, Baureglement), insbesondere die Artikel 24–26 und Artikel 31, bleiben bestehen. Für die Zone öffentlicher Nutzung A2 «Altersheim» wird jedoch neu eine abweichende Dachgestaltung ermöglicht: «Flachdächer sind zulässig, sofern sich die Gebäude in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild einordnen.»
Naturgefahren	Mit der Entschärfung der Gefahrensituation im Planungssperimeter (vgl. Kap. 1.5.2, Grundlagen) verliert der Hinweis auf das Bauverbot im östlichen Bereich seine Zweckmässigkeit. Entsprechend wird der Hinweis gestrichen.
Änderungsantrag	Anhang C des Baureglements wird wie folgt geändert:

ZÖN Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
A2	Altersheim ES II	<p>Zulässig sind Erweiterungsbauten gemäss den baulizeilichen Massen der Zone WG, ohne Gebäudelängenbeschränkung. Flachdächer sind zulässig, sofern sich die Gebäude in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild einordnen.</p> <p>Weitergehende Erschliessungsmassnahmen und eine bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 97 (östlicher Bereich) dürfen erst erfolgen, wenn die Gefährdung auf der Parzelle infolge realisierter Schutzmassnahmen auf mindestens blau zurückgestuft werden kann.</p> <p>Im Bereich der zusätzlichen Bezeichnung «besonders hohe Nutzungsdichte» gemäss dem Bauzonenplan muss eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlandes ist möglichst zu erhalten.</p>

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Änderung von Anhang C Absatz A2 «Altersheim» des Baureglements, wonach Flachdächer zulässig sind, sofern sich die Gebäude in ihrer Gesamterscheinung gut in das Ortsbild einordnen, soll die kompakte Erweiterung des Alters- und Pflegeheim Günschmatte nach den kantonalen Vorgaben und gemäss kantonalem Leistungsauftrag ermöglicht werden. Die Änderung des Baureglements bezieht sich ausschliesslich auf die Zone für öffentliche Nutzungen A2 «Altersheim» und somit auf ein klar begrenztes Gebiet (Parzelle Nr. 97). Zudem wird eine gute Einordnung der Gebäude in ihrer Gesamterscheinung in das Ortsbild verlangt.

Die Beurteilung, ob eine gute Einordnung vorliegt, liegt im Ermessen des Gemeinderats und wird im Baubewilligungsverfahren situativ auf Grundlage des Bauprojekts entschieden.

Öffentliche Bauten nehmen üblicherweise bezüglich Volumetrie und Gestaltung eine Sonderrolle im Ortsbild von Gemeinden ein. Im Fokus steht die Erfüllung des öffentlichen Auftrags. Flachdächer sind bei öffentlichen Bauten nicht unüblich und tragen auch dazu bei, dass Gebäude mit öffentlichen Nutzungen gut erkennbar und auffindbar sind. Bei der Beurteilung ist also zu berücksichtigen, dass es sich bei einem Alters- und Pflegeheim um einen spezifischen Zweckbau mit öffentlicher Nutzung handelt, der in einem gewissen Rahmen auch (bewusst) von der Umgebung abweichen kann, bei gleichzeitiger guter Einordnung in das Ortsbild.

Das vorliegende Projekt (vgl. Ausführungen, Pläne und Visualisierungen in Kap. 1.2, Planungsvorhaben) mit Flachdach würdigte der Berner Heimatschutz positiv.

Das Umbauvorhaben liegt im bereits bebauten Siedlungsgebiet in Randlage (östlich der flächigen Schulbauten), nach Norden durch einen bewaldeten Bachlauf gegenüber der Tallandschaft mit Streusiedlungscharakter abgegrenzt. Die landschaftliche Qualität bleibt durch die kompakte Erweiterung und die Gesamterscheinung der Gebäude gewahrt.

Aufgrund der gestellten Qualitätsanforderung der guten Einordnung sowie dem vorliegenden Projekt werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Naturgefahren

Der noch nicht überbaute, östliche Bereich des Grundstücks Nr. 97 ist eingezont und erschlossen. Mit der entschärften Gefahrensituation kann der Teilbereich grundsätzlich bebaut werden. Die Streichung des Zusatzes in Anhang C Absatz A2 «Altersheim» ist daher keine inhaltliche Änderung, sondern ein Nachvollzug aufgrund von geänderten Grundlagen. Vgl. hierzu ausführlich Kap 1.5.2, kommunale Grundlagen.

Bei einem Bauvorhaben sind durch die Bauherrschaft eigenverantwortlich Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu treffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei einem Alters- und Pflegeheim um eine sensible Nutzung mit schwer evakuierbaren Personen handelt.

Fazit

Die Änderung des Baureglements steht keinen nationalen, kantonalen oder regionalen Vorgaben entgegen. Es wird punktuell lediglich ein grösserer Spielraum bei der Dachgestaltung (bei guter Einordnung in das Ortsbild) zugelassen. Die zulässige Nutzung wird nicht erhöht.

Mit der vorliegenden Anpassung der Dachgestaltungsvorschrift wird der Erhalt, die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegeheims mit kantonalem Leistungsauftrag ermöglicht und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Der Ortsbildschutz ist gewährleistet.

4. Hinweise für das Baubewilligungsverfahren

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachfolgenden Themen besondere Beachtung zu schenken.

Besonders hohe Nutzungsdichte

Der östliche Bereich des Grundstücks Nr. 97 liegt im Perimeter mit besonders hoher Nutzungsdichte gemäss Zonenplan der Gemeinde Lauterbrunnen (vgl. Abb. 7 in Kap. 1.5.2, kommunale Grundlagen). Für Gebiete mit besonders hoher Nutzungsdichte muss gemäss Baureglement Anhang C Absatz A2 «Altersheim» eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Es ist eine flächensparende Erschliessung und eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen zu realisieren. Neue Bauten und Anlagen sind an die bestehende Bebauung anzuschliessen. Eine Restfläche des Kulturlands ist möglichst zu erhalten. Mit diesen Vorgaben ist gewährleistet, dass eine besonders hohe Nutzungsdichte erreicht wird.

Das Bauprojekt sieht in diesem Bereich 10 neue Parkplätze vor, die ab der bestehenden Erschliessungsstrasse Stocki erschlossen werden. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, wie den Vorgaben zur Nutzungsdichte nachgekommen wird.

Wald

Der Waldabstand von 30 m (vgl. Kap. 1.5.2, kommunale Grundlagen) sichert den Zugang für Unterhaltsarbeiten am Wald und sorgt dafür, dass Sturmschäden an Bauten durch umfallende Bäume minimiert werden. Innerhalb dieses Waldabstands dürfen grundsätzlich keine neuen Bauten erstellt werden. Für Umbauten, Renovationen, Installationen im Gebäudeinnern sowie Anbauten gilt gemäss Art. 34 KWaV eine Ausnahme, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert, der Zugang zum Wald nicht erschwert und die Zweckbestimmung des Gebäudes nicht verändert wird.

Das Alters- und Pflegeheim Günschmatte reicht bis rund 7 m an die statische Waldgrenze heran und kommt damit heute bereits grösstenteils innerhalb des Waldabstands zu liegen. Mit dem vorliegenden Bauprojekt ist ein Umbau mit einer kompakten Erweiterung des bestehenden Gebäudes vorgesehen. Die Erweiterung ist grösstenteils am südwestlichen Trakt und somit ausserhalb des Waldabstands vorgesehen. Teile der Erweiterung kommen jedoch innerhalb des Waldabstands zu liegen.

Mit dem Bauprojekt wird der Waldabstand nicht verringert und der Zugang für den Unterhalt des Waldes wird auch mit dem vorliegenden Bauprojekt weiterhin sichergestellt. Zudem findet keine Zweckänderung statt und es handelt sich beim Alters- und Pflegeheim um eine Nutzung im öffentlichen Interesse, die einem kantonalen Leistungsauftrag nachkommt. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Ausnahmegewilligung durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) in Aussicht gestellt werden kann.

5. Verfahren und Termine

5.1 Ablauf

Die Baureglementsänderung erfolgt in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat, öffentlicher Bekanntmachung und kantonaler Genehmigung. Eine Mitwirkung und Vorprüfung ist im gemischt-geringfügigen Verfahren nicht vorgesehen.

Schritte und Termine

Eingabe bei Gemeinde	22. November 2024
Behandlung in Gemeinderat / Beschluss zur öffentlichen Auflage	6. Januar 2025
Publikation amtl. Anzeiger Interlaken	23. Januar und 30. Januar 2025
Publikation im Amtsblatt Kt. Bern	22. Januar 2025
Öffentliche Auflage (min. 30 Tage)	24. Januar – 24. Februar 2025
Beschluss Baureglementsänderung durch Gemeinderat	ca. April 2025
Bekanntmachung Beschluss amtl. Anzeiger	anschliessend
Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), Kt. Bern	anschliessend

5.2 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage wird die Planungsvorlage gemäss Art. 60 BauG während mindestens 30 Tagen öffentlich in der Gemeinde aufgelegt. Personen, die von der Planung in eigenem schutzwürdigen Interesse betroffen sind, und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und Art. 60 BauG können im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich Einsprache erheben.

Die öffentliche Auflage findet vom 24. Januar bis 24. Februar 2025 statt.

noch offen: Behandlung der Einsprachen nach der öffentlichen Auflage

5.3 Beschlussfassung Gemeinderat

Nach Ablauf der öffentlichen Auflage und der Behandlung der Einsprachen beschliesst der Gemeinderat die Änderung des Baureglements.

5.4 Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat macht den Beschluss der Baureglementsänderung öffentlich bekannt (Art. 122 Abs. 8 BauV). Gegen den Beschluss des Gemeinderats, die Baureglementsänderung im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchzuführen, kann innert 30 Tagen nach Bekanntmachung schriftlich und begründet Beschwerde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern erhoben werden (Stimmrechtsbeschwerde).

5.5 Genehmigung

Anschliessend wird die Baureglementsänderung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren wird erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen und Stimmrechtsbeschwerden entschieden. Der Genehmigungsbeschluss ist durch die Gemeinde zu publizieren. Die Baureglementsänderung tritt mit der Publikation in Kraft.