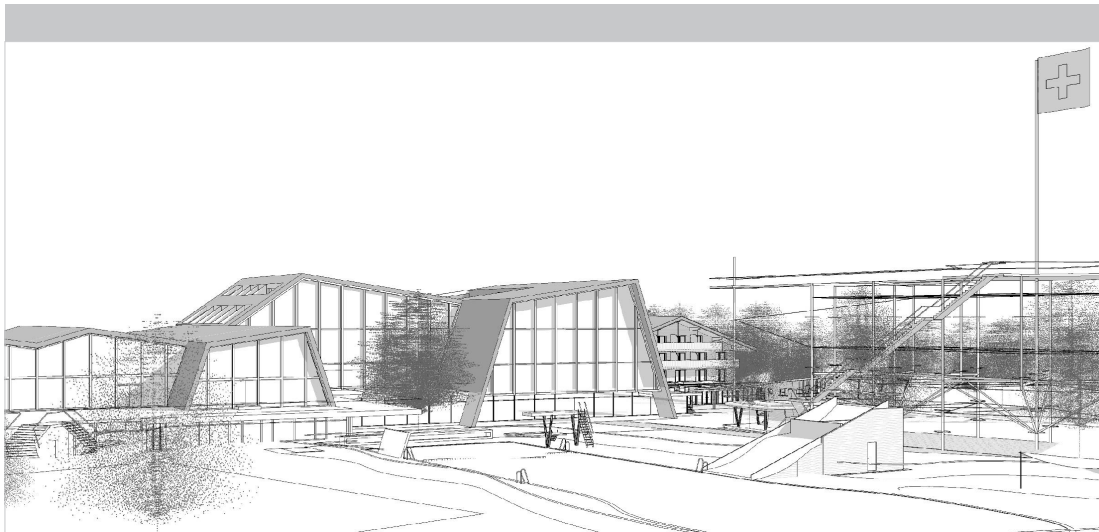


4. NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG – BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Frutigen

ZPP Nr. 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen»

Bauzonenplan- und Baureglementsänderung



Kurzbericht zur 4. nach- träglichen Änderung im ordentlichen Verfahren

Die ZPP Nr. 4 besteht aus:

- Ausschnitt Bauzonenplan
- Auszug Baureglement
- Rodungsgesuch

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht
- Auswertung Vorprüfungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren «Frutigresort»

Juni 2026

1. Ausgangslage

Am 27. September 2020 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Frutigen die Zonenplan- und Baureglementsänderung zur Sport- und Freizeitanlage Frutigen beschlossen. Vor der Einreichung zur Genehmigung wurde eine geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen, welche am 21. April 2022 durch den Gemeinderat von Frutigen beschlossen wurde.

Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Genehmigung hatte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) danach festgestellt, dass die Planung noch nicht in allen Punkten bereinigt ist und entsprechend nicht genehmigt werden kann. Mit Schreiben vom 11. Juli 2022 wurde die Gemeinde gestützt auf Art. 61 Abs. 3 BauG angehört. Nach mehreren Abklärungen und einer Begehung vor Ort am 13. März 2023 erfolgte eine zweite nachträgliche Änderung, welche durch den Gemeinderat am 21. August 2023 beschlossen und der Beschluss anschliessend öffentlich bekannt gemacht wurde. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2023 teilte das AGR der Gemeinde Frutigen die noch verbleibenden Genehmigungsvorbehalte mit.

Im Rahmen der 3. nachträglichen Auflage wurden die verbliebenen Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt. Nach der 3. nachträglichen Auflage der ZPP entschied sich die Gemeinde Frutigen im Dezember 2023 vor der Bekanntmachung des Beschlusses und der erneuten Einreichung zur Genehmigung, das Ergebnis des damals bereits laufenden qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV abzuwarten, um allenfalls erforderliche neue Änderungen berücksichtigen zu können. Das Workshopverfahren nach Art. 99a BauV wurde mit der Verabschiedung des Schlussberichts am 21. Mai 2025 abgeschlossen.

Aus dem Workshopverfahren nach Art. 99a BauV ergaben sich Änderungen an der ZPP und Klärungsbedarf mit diversen Fachstellen. Mit den beteiligten Fachstellen wurde am 09.07.2025 eine Sitzung zur Klärung der offenen Punkte und Änderungen durchgeführt. Die daraus entstandenen Änderungen sind im Kapitel 2.2 erläutert.

Am 25. Juni 2026 hat der Gemeinderat nun die noch nicht beschlossene 3. nachträgliche Änderung gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV beschlossen. Der Beschluss, die 3. Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorzunehmen, wurde in der Folge gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht und wird beim AGR zur Genehmigung eingereicht.

2. Änderungen im Rahmen der 4. nachträglichen Auflage

2.1 Änderungen aufgrund des Ergebnisses des QS-Verfahrens

Zwischen Dezember 2023 und Mai 2025 wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV ein Richtprojekt für das Areal erarbeitet. Die erarbeitete Bestvariante sieht eine Gestaltung und Anordnung der Bauten vor, welche von den ursprünglich für die Ausarbeitung der ZPP angenommenen Volumen und deren Gestaltung abweicht. Dementsprechend erfordert die Umsetzung des Richtprojekts zusätzliche Anpassungen an der ZPP. Die Änderungen gegenüber der 3. nachträglichen Auflage, aufgrund des Richtprojekts werden nachfolgend aufgeführt (rot: Änderung der 3. nachträglichen Änderung, violett: Änderung der 4. nachträglichen Änderung) und erläutert.

Konsolidierung der Nutzungen pro Sektor:

Der Sektor II ist für Gäste-Unterkünfte, Restauration und Betriebsgebäude sowie Ergänzungsanlagen für Sport und Freizeit (Hallenbad, Volley, o. ä.) ~~und~~, die ~~temporäre Campingnutzung und Parkierung bestimmt.~~
Es ist eine Mindestnutzung von GFZo 0.6 auszuweisen.

Im qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a wurden dem Sektor II viele Nutzungen zugeteilt. Neben den bestehenden Nutzungen der Restauration und Beherbergung sind im Sektor II ebenfalls ergänzende Nutzungen für alle weiteren Nutzungen auf dem Areal notwendig. Diese beinhalten beispielsweise die Sanitär- und Umkleideanlagen für die Sportangebote, ergänzende Dienstleistungsangebote für Gäste sowie betriebsnotwendige Anlagen wie Lagerräume.

Änderung Sporthallen:

Der Sektor III ist für Campingnutzung bestimmt.
Im Bereich der Parzelle Nr. 4204 (Sektor I, II ~~und~~, III und IV) sind ~~mehrheitlich unterirdische~~ in das zur Bahnlinie ansteigende Terrain zu integrierende Sport-hallen zulässig.

Die Anordnung der Sporthallen ist nach wie vor, mehrheitlich unterirdisch vorgesehen. Zum Campingplatz hin, werden die Sporthallen jedoch mit einem Vollgeschoss in Erscheinung treten, während sie anschliessend in das, gegen den Bahndamm ansteigende Terrain integriert sind. Die Änderung ist dementsprechend als Präzisierung zu verstehen.

Änderung Fassadenhöhen traufseitig (FH tr) zu Gesamthöhen (GH):

⁴ Pro Sektor gelten für Gebäude folgende baupolizeilichen Maximalmasse:

Sektor I	GL 60 m	FGH tr 12.514.5 m ¹
Sektor II	GL 145 m	FGH tr 15.020.0 m ⁺²
Sektor III	GL 12 m	FGH tr 4.56.0 m
Sektor IV	GL 75 m	FGH tr 8.510.0 m

Ein ~~betrieblich bedingter Zusammenbau über die Sektorgrenze ist unabhängig der Gesamtlänge unter Einhaltung der GL im massgebenden Sektor gestattet,~~ wenn die baupolizeilichen maximalen Masse pro Sektor eingehalten werden. Dabei ist eine ~~ortsbildverträgliche Baugestaltung sicherzustellen. Grenzabstand gegenüber Grundstücken Dritter mindestens 5 m, vorbehalten bleibt eine nachbarliche Zustimmung zum Näherbau.~~

¹ Für den bestehenden Kletterturm gilt eine GH von 23.0 m

Bislang waren für die Gebäude maximale Fassadenhöhen traufseitig vorgesehen. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe eignet sich besonders für Gebäude mit Satteldach und Gebäude mit Flachdach. Das erarbeitete Richtprojekt sieht aber im Bereich des Hallenbads und des Mittelbaus spezielle Dachformen und Zusammenbauten vor. Die traufseitige Fassadenhöhe ist bei diesen Gebäuden nicht einfach zu messen. Deshalb wird neu die maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. den Dächern) festgelegt. Da dabei auch die Dächer in die Messweise inkludiert werden, werden die zulässigen Höhen, abgestimmt auf das Richtprojekt leicht erhöht. Bislang war zudem der bestehende Kletterturm nicht geregelt. Für diesen wird neu abgestimmt auf den Bestand eine maximale Gesamthöhe von 23.0 m festgelegt.

Änderung Grenz- und Zonenabstände:

Da sich der ZPP-Perimeter über mehrere Parzellen streckt, über welche ober- und unterirdische Bauten hinaus zusammengebaut werden sollen, gelten im ZPP-Perimeter keine Grenzabstände für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen. Gegenüber Grundstücken ausserhalb bzw. angrenzend zum ZPP-Perimeter gelten ein Grenzabstand von 5 m. Der Zonenabstand wird auf 3 m festgelegt.

⁵ Innerhalb des Perimeters gelten keine Grenzabstände. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des ZPP-Perimeters gilt für oberirdische Bauten und Anlagen ein Grenzabstand von 5 m und für unterirdische Bauten und Anlagen kein Grenzabstand. Vorbehalten bleibt eine nachbarliche Zustimmung zum Näherbau. Es gilt ein Zonenabstand von mindestens 3 m.

⁵⁶ Für Anlagen, Nebenbauten und eingeschossige Gebäude von maximal 4 m traufseitige Fassadenhöhe und 60 m² anrechenbare Gebäudefläche zu Sport- und Freizeiteinrichtung wie Sprungturm, Umkleidekabinen, Camping-Service, etc. ohne Wohn- und Aufenthaltsräume gilt ein Grenzabstand gegenüber Grundstücken ausserhalb des ZPP-Perimeters von mindestens 3 m.

Änderung Dachgestaltung:

⁷⁸ Die Dachform ist frei. Neue Gebäude mit einer ~~Flachdachfläche~~ ab 40 m² sind zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden ~~mit begrüntem Flachdach zu erstellen~~.

Das erarbeitete Richtprojekt sieht für den Mittelbau eine, an die Dachgestaltung des Hallenbads angelehnte Gestaltung vor. Das bis jetzt der ZPP zu Grunde gelegte Konzept sah für den Mittelbau noch ein Flachdach vor. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden dementsprechend geändert. Neu ist die Dachform, abgestimmt auf das Richtprojekt frei.

Weiter wird die Bestimmung zur Begrünung der Flachdächer an die aktuelle Energiegesetzgebung angepasst. Diese sieht bei Neubauten grundsätzlich vor, dass Dachflächen für die Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden sollen. Das Richtprojekt sieht zum einen weniger Flachdachflächen vor, und zum anderen soll die einzig verbliebene Flachdachfläche, jene auf den Sporthallen, für Sportnutzungen sowie die Bungalows verwendet werden. Der ursprünglich beabsichtigte Zweck der Formulierung, dass keine ungestalteten und ungenutzten Dachflächen entstehen, wird durch die neue Formulierung somit nicht beeinträchtigt.

Änderung Sektorengrenzen:

Die Sektorengrenzen werden für die Sektoren I, II und III auf das erarbeitete Richtprojekt, die tatsächlich vorgesehenen Gebäude und deren Begrenzungen angepasst. Zwar liessen die Bestimmungen zur ZPP schon heute zu, dass die Sektorenbegrenzungen im Rahmen der UeO um bis zu +/- 5 m verschoben werden können. Bei einigen Gebäudeteilen reicht diese mögliche Verschiebung jedoch nicht aus, um das Richtprojekt, wie vorgesehen umsetzen zu können.

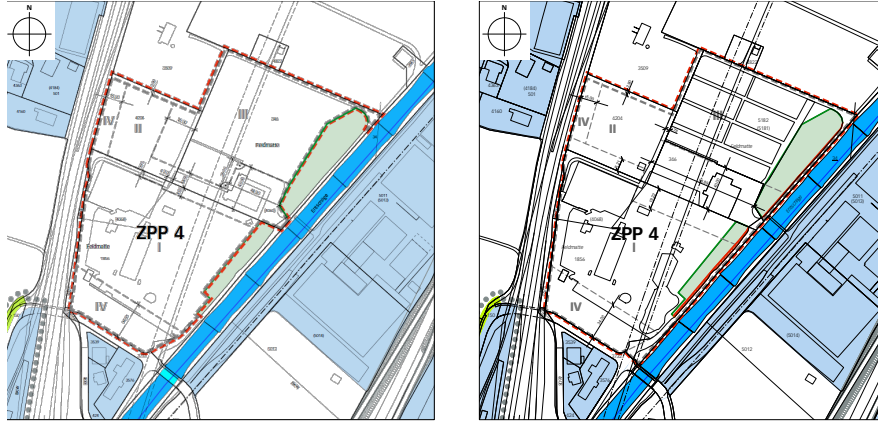


Abb. 1 Gegenüberstellung Sektorenbegrenzungen Stand 3. nachträgliche Auflage (links) und Stand 4. nachträgliche Auflage (rechts) mit der Sektorenbegrenzung gemäss Richtprojekt

2.2 Änderungen aufgrund von Abklärungen mit Fachstellen

2.2.1 Austausch mit den Fachstellen

Am 09.07.2025 fand ein Austausch zwischen den Amtsstellen, dem AGR, der Gemeinde, dem Planungsbüro und der Auftraggeberschaft statt. Aus der Sitzung ergaben sich folgende Erkenntnisse:

- Damit die erforderliche Rodung für den Sportweg erfolgen kann, muss der Sportweg in den ZPP-Perimeter integriert werden.
- Das laufende Hochwasserschutzprojekt zur Engstlige hat keinen Anpassungsbedarf auf Stufe ZPP zur Folge.
- Die Integration des Sportwegs in den ZPP-Perimeter verbessert die Ausgangslage für die Wanderoute.

2.2.2 Sportweg / Wald

Die Verbreiterung des Sportwegs wurde ursprünglich von der BLS im Zusammenhang mit dem technischen Notausstieg zum Eisenbahntunnel auf der nördlichen Parzelle Nr. 4822 realisiert. Die Verbreiterung sollte Rückgebaut werden, erfolgte jedoch nie. Der Sportweg wurde währenddessen stets als Zufahrt für das Frutigresort (ehem. Frutighus) und den angrenzenden Campingplatz genutzt. Der Sportweg diente bereits früher als Erschliessung des Frutighus und erfordert als Zufahrt zum Camping den heute bestehenden Ausbaustandard.

Aus dem Workshopverfahren nach Art. 99a BauV ergab sich, dass die Erschliessung der Sektoren II und III über den Sportweg essenziell ist. Art. 92 BauG setzt vor, dass eine ZPP die Erschliessung regeln muss. Zusammen mit den Amtsstellen und der Auftraggeberin wurde folgende Änderung definiert:

Der Abschnitt des Sportwegs, welcher entlang der Parzellen Nrn. 346, 1856 und 5182 verläuft, wird zusammen mit den dadurch eingeschlossenen Waldflächen in den Perimeter der ZPP 4 integriert (vgl. Abb. 1). Die Sektorengrenzen werden über den Wald hinweg bis an die Zonengrenze der ZPP verlängert. Im Waldareal gehen (unverändert) die Bestimmungen der Waldgesetzgebung den Regelungen der ZPP vor. Dieses Vorgehen ist Grundlage die Verbreiterung des Sportweges mit einem regulären Bauseuch zu bewilligen, da die Strasse neu Teil der Bauzone ist.

Damit die notwendige Breite für die Zufahrt auf dem Sportweg gewährleistet ist, sind Rodungen von 214 m² notwendig. In Absprache mit dem AWN wird das Rodungsgesuch im koordinierten Verfahren mit der ZPP Nr. 4 bewilligt (Gesamtentscheid nach Art. 4 KoG). Somit werden neue statische Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt.

2.2.3 Parkieranlagen

Das finale Richtprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV enthält folgende Parkieranlagen:

- Sektor II: Parkplätze für Anlieferung, für die Campinggäste und für mobilitätseingeschränkte Gäste des ganzen Areals
- Sektor III: Stellplätze für Wohnmobile
- Sektor IV West: Parkplätze für Mehrtagesgäste der Bungalows, welche sich angrenzend im Sektor II befinden
- Sektor IV Süd: Parkplätze für Tagesgäste sowie Mehrtagesgäste des ganzen Areals

An der Sitzung vom 09.07.2025 wurde hervorgehoben, dass die ZPP-Vorschriften für den Sektor II nicht mit den geplanten Parkieranlagen übereinstimmen. Der Absatz 3 BRÄ wurde somit wie folgt angepasst:

*... Der Sektor II ist für Gäste-Unterkünfte, Restauration und Betriebsgebäude sowie Ergänzanlagen Sport und Freizeit (Hallenbad, Volley, o. ä.) und die temporäre Campingnutzung **und Parkierung** bestimmt. Es ist eine Mindestnutzung von GFZo 0.6 auszuweisen. ...*

2.3 Fazit

Die ursprüngliche Änderung an der ZPP Nr. 4 wurde mit einer Urnenabstimmung vom 27. September 2020 vom Stimmvolk angenommen. Zusammen mit der Änderung stimmte das Stimmvolk ebenfalls einem Verkauf des Freibades an die Auftraggeberin (Brügger HTB) zu.

Das an der Urnenabstimmung vorliegende Richtprojekt unterscheidet sich nur in folgenden Punkten wesentlich vom heutigen Richtprojekt, worauf die 4. nachträglichen Änderung basiert:

- die Dachform und somit die Gesamthöhe des Mittelbaus
- die Gestaltung des Mittelbaus
- die nördliche Erweiterung des bestehenden Hallenbades

- die Erstellung der Mehrzweckhalle

Daraus ergaben sich seit der Urnenabstimmung folgende relevante Änderungen an der ZPP Nr. 4:

- Erweiterung des ZPP-Wirkungsbereiches
- Obligatorische Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV
- Festlegung einer Gesamthöhe pro Sektor anstelle einer Fassadenhöhe von max. 12.5m über das ganze Areal
- Entfernung der Bestimmungen zur Dachform
- Verschiebung der Sektorengrenzen, jedoch nicht der grundsätzlichen Anordnung
- Anpassung der Art der Nutzung

Die Stimmbevölkerung stimmte der ZPP Nr. 4 mit der Absicht zur langfristige Sicherung eines etablierten Freizeitangebots in Frutigen zu. In den Abstimmungsunterlagen war die ZPP Nr. 4 ohne obligatorische Qualitätssicherung und mit einem Nutzungsmass von max. 12.5 m Fassadenhöhe über das ganze Areal aufgeführt. Mit dem qualitätssichernden Verfahren konnte das generelle Konzept des Richtprojektes bestätigt und verbessert werden. Zum neuen Richtkonzept gehört der Mittelbau mit einer neuen Dachgestaltung, welche im Sektor II eine Gesamthöhe von 20 m voraussetzt.

3. Verfahren der 4. nachträglichen Änderung

Die vorliegenden Änderungen entsprechen dem Planungszweck gemäss ZPP nach wie vor und basieren auf dem Anhörungsschreiben des AGRs sowie dem vorgeschriebenen und nun vorliegenden, im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV erarbeiteten Richtprojekt.

Das Verfahren zeigt sich wie folgt:

Qualitätssicherndes Verfahren	Dezember 2023 bis Mai 2025
Entwurf Anpassungen	Mai – Juni 2025
Freigabe Gemeinderat	August 2025
Austausch mit Amtsstellen /	September 2025 bis
Voranfrage AGR / Vorprüfung	Januar 2026
Öffentliche Auflage und Mitwirkung	30. April – 29. Mai 2026
Beschluss Urne	27. September 2026
Genehmigung AGR	anschliessend

3.1 Austausch mit Amtsstellen / Voranfrage AGR / Vorprüfung

Im Rahmen der Sitzung vom 09.07.2025 wurde vom AGR geraten, das Vorhaben mit den vorgängigen Erläuterungen zu einer Voranfrage einzureichen, insbes. zur Klärung, ob die Änderungen im geringfügigen Verfahren möglich sind. Die Stellungnahme des AGR zur Voranfrage ergab, dass die Änderungen im ordentlichen Verfahren zu beschliessen sind, insbes. aufgrund der zusätzlichen Gebäudehöhe und der Ausdehnung des Perimeters über den Sportweg.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat von September 2025 bis Januar 2026 die Bauzonenplan- und Baureglementsänderung ZPP Nr. 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben geprüft.

In dieser zweiten Vorprüfung kam das AGR zum Schluss, dass unter Vorbehalt der bezeichneten Genehmigungsvorbehalte das AGR der Bauzonenplan- und Baureglementsänderung ZPP Nr. 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen kann.

Auf Basis der im Vorprüfungsbericht erläuterten Genehmigungsvorbehalte wurden Anpassungen im Ausschnitt des Bauzonenplans und im Auszug des Baureglements vorgenommen. Der Umgang mit den konkreten Hinweisen, Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalten können in der Beilage «Auswertung Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2026» Stand März 2026 entnommen werden.

3.2 Öffentliche Auflage / Öffentliche Mitwirkung

Da das Ausmass der vorliegenden 4. nachträglichen Änderung ein ordentliches Verfahren voraussetzen, wurde nach der Vorprüfung gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage (Art. 60 BauG) die öffentliche Mitwirkung nach Art. 58 BauG nochmals gewährt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung konnten alle interessierten Personen in dieser Zeit bei der Gemeinde schriftlich Einwände und Anregungen zur Planung einreichen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten alle Personen, die von der Planung betroffen sind sowie berechnigte Organisationen Einsprache erheben.

Bei der Gemeinde gingen weder Mitwirkungseingaben noch Einsprachen ein.

3.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der öffentlichen Auflage der 4. nachträglichen Änderung wird diese am 27. September 2026 an der Urne von der Stimmbevölkerung beschlossen. Anschliessend folgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern.