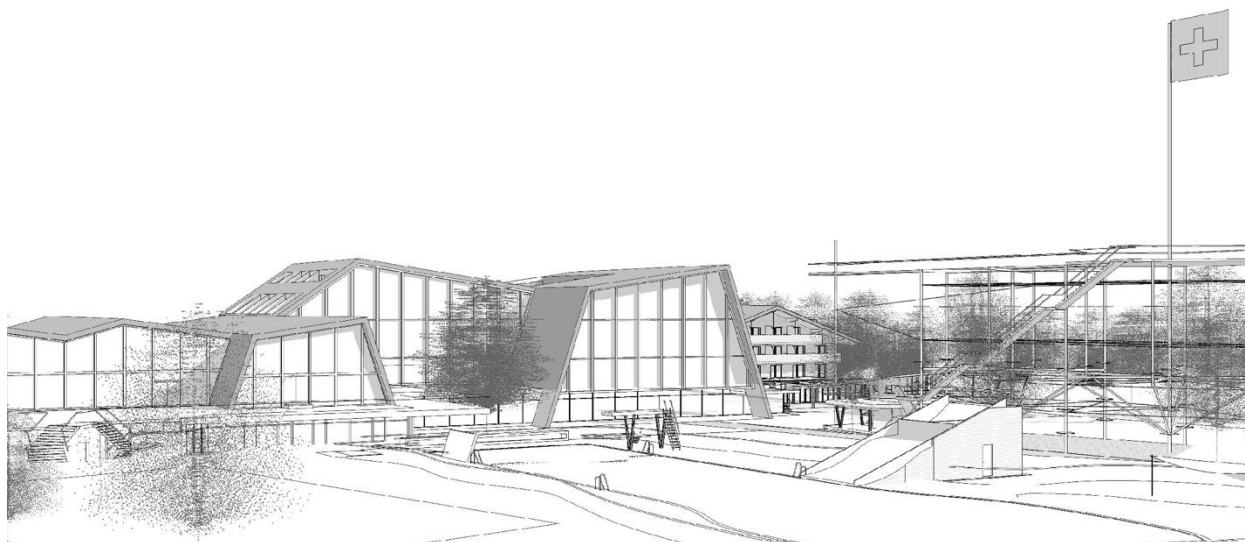


Botschaft

des Gemeinderates Frutigen
an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger betreffend

Genehmigung
4. nachträgliche Änderung der ZPP Nr. 4
«Sport- und Freizeitanlagen Frutigen»
mit Änderung des Baureglements und Bauzonenplans



Ausgangslage

Das Areal der Sport- und Freizeitanlagen mit Hallen- und Freibad sowie des Frutigresorts mit Campingplatz und Frutighus, an dem die Gemeinde als Grundeigentümerin beteiligt ist, soll weiterentwickelt werden. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.72 ha und war als Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) ausgeschieden.

Im Auftrag der Sportzentrum AG und der Brügger HTB GmbH wurde durch die Jaggi Frei Brügger Architekten AG, Frutigen ein Bebauungs- und Nutzungskonzept ausgearbeitet. Gewisse Teile daraus konnten gestützt auf die geltenden Bestimmungen bereits bewilligt werden. Die neu geplanten Gebäude entsprachen jedoch nicht den baupolizeilichen Massen der Mischzone M2, welche auch für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten. Die geplanten Gebäude waren daher nicht bewilligungsfähig. Deshalb überführt die Gemeinde, die ZSF in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP).

Am 27. September 2020 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Frutigen die Zonenplan- und Baureglementsänderung zur Sport- und Freizeitanlage Frutigen beschlossen. Im Rahmen der Genehmigung hatte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) festgestellt, dass die Planung noch nicht in allen Punkten genehmigt werden kann. Infolgedessen musste eine erste, zweite und dritte nachträgliche Änderung erarbeitet werden. Diese wurden allesamt öffentlich aufgelegt und bereits vom Gemeinderat beschlossen.

Nach der dritten nachträglichen Änderung wurde von Gemeinderat und Projektträgerschaft beschlossen, das Ergebnis des notwendigen qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV abzuwarten. Die dabei 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 erforderte die Umsetzung des Richtprojekts zusätzliche Anpassungen an der ZPP. Da mit dieser nun 4. nachträglichen Änderung auch die Höhenmasse und die Abgrenzung der ZPP angepasst werden, muss diese im ordentlichen Verfahren erlassen werden, weshalb sie nun den Stimmberechtigten zum erneuten Beschluss vorgelegt wird.

Bedürfnisse und Vorhaben

Zielsetzung und Betreiber

Das Planungsziel bleibt unverändert die Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitanlagen des Frutigresorts, um das Angebot zu verbessern und die Anlage als Gesamtes besser auslasten und vermarkten zu können. Dabei soll die Anlage als Einheit wahrgenommen werden.

Nach dem am 26. November 2023 durch die Stimmbevölkerung gutgeheissenen Verkauf des Freibad-Areals an die Brügger HTB kann das Freibad, die Pumptrackanlage, der Campingplatz, der Kletterturm, die Minigolfanlage und der Spielplatz aus einer Hand betrieben und weiterentwickelt werden. Der Beachvolleyclub betreibt die Beachvolleyfelder.

Frutigresort

Mit einem Verbindungsbau zwischen Frutighus und Hallenbad soll ein gemeinsamer Empfangsbereich zwischen Hallenbad und Hotel geschaffen werden. Weiter sollen darin zentrale Funktionen wie eine Grossküche, eine Wäscherei, Lagerräume sowie neue Garderoben für das Hallenbad entstehen – allesamt Nutzungen, die kurze Wege zu den bestehenden Gebäuden erfordern. Ergänzend sind Seminarräume und zusätzliche Hotelzimmer vorgesehen, die auf die Nähe zum Hotel und zur zentralen Küche angewiesen sind. Die Mehrzweckhalle hingegen steht in einem etwas losgelösten funktionalen Zusammenhang.

Beherbergung / Camping

Der Campingplatz soll, als Tourismusplatz geführt, möglichst viele Gäste bringen. Ergänzend dazu wird das Frutighus (Frutigresort) wie bisher als Gruppenunterkunft mit einzelnen Hotelzimmern geführt.

Erschliessung und Parkierung

Das Angebot an Besucherparkplätzen zu den Sport- und Freizeitanlagen an der Schwandstrasse wird durch eine zweigeschossige Anlage erweitert. Der Campingplatz und die Bungalows werden über den Sportweg erschlossen.

Baureglementsänderung

Die inhaltlichen Änderungen gegenüber dem Stand nach der 3. nachträglichen Auflage aufgrund des Richtprojekts werden nachfolgend erläutert. Die vollständigen Baureglementsänderungen werden am Ende der Botschaft aufgeführt.

Bislang waren für die Gebäude maximale Fassadenhöhen traufseitig (FH tr) vorgesehen. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe eignet sich besonders für Gebäude mit klassischem Sattel- oder 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 ohne weiteres nachvollziehbar zu messen. Deshalb wird neu die maximal zulässige Gesamthöhe (bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion) festgelegt. Mit dem höheren Messpunkt muss die Höhe entsprechend angepasst werden. Abgestimmt auf das inzwischen erarbeitete Richtprojekt ist teilweise noch eine zusätzliche Erhöhung der Masse nötig, was nicht mehr als geringfügig angesehen wird.

Das erarbeitete Richtprojekt sieht für den Mittelbau eine an die Dachgestaltung des Hallenbads angelehnte Gestaltung vor. Dies anstelle des ursprünglich angedachten Flachdachs. Die Bestimmungen zur Dachgestaltung werden dementsprechend geändert. Neu ist die Dachform, abgestimmt auf das Richtprojekt frei.

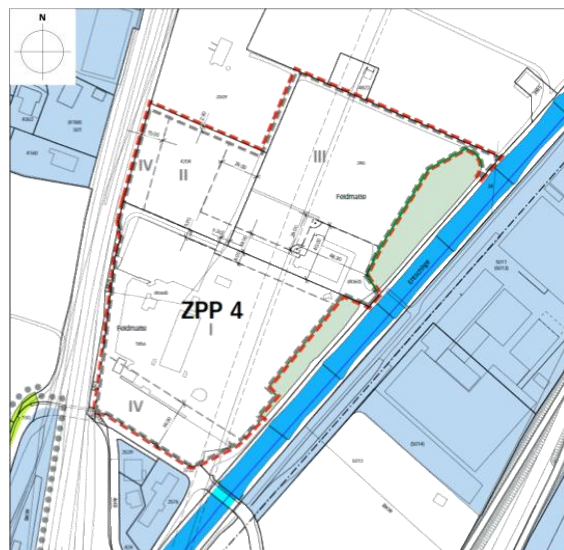
Da sich der ZPP-Perimeter über mehrere Parzellen erstreckt, über welche ober- und unterirdische Bauten hinaus zusammengebaut werden sollen, gelten im ZPP-Perimeter keine Grenzabstände für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen. Gegenüber Grundstücken ausserhalb bzw. angrenzend zum ZPP-Perimeter gelten ein Grenzabstand von 5 m. Der Zonenabstand wird auf 3 m festgelegt. In den letzten Jahren hat sich auf übergeordneter Ebene gezeigt, dass eine solche Regelung nötig ist.

Zonenplanänderung

Im Rahmen der 4. nachträglichen Änderung wird der Abschnitt des Sportwegs, welcher entlang der Parzellen Nrn. 346, 1856 und 5182 verläuft, zusammen mit den dadurch eingeschlossenen Waldflächen in den Perimeter der ZPP 4 integriert. Das Areal wird bereits jetzt und auch zukünftig zu einem wichtigen Teil über diesen Sportweg erschlossen, dies soll nun auch planungsrechtlich sichergestellt werden.

Aus dem Ergebnis des Workshopverfahrens ergeben sich verschiedene leichte Verschiebungen der Sektorgrenzen innerhalb der ZPP, welche die Anordnung der verschiedenen Teilnutzungen regeln.

Neuer Zustand 3. nachträgliche Änderung

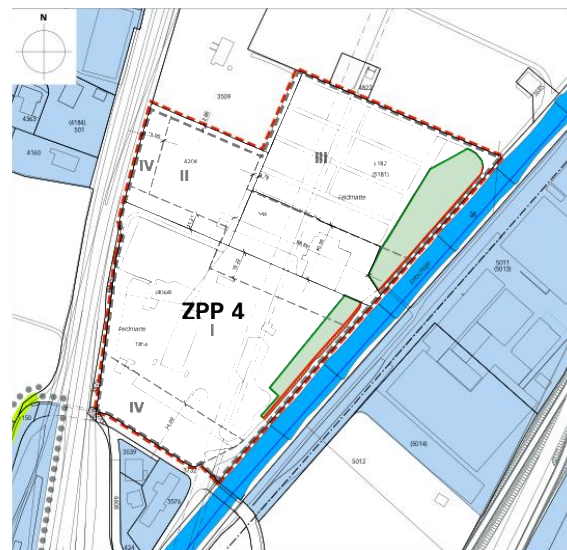


Legende

Inhalte:

- ZPP: Zone mit Planungspflicht mit Sektorengrenze
- ZSF: Zone für Sport und Freizeit
- LWZ: Landschaftszone
- Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Aufzulebende verbindliche Waldgrenze
- Bereich Rodung

Neuer Zustand 4. nachträgliche Änderung (Anpassung Sektorengrenzen)



Hinweise:

A: Arbeitszone

- verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Gewässer
- Wald
- Entstigmantunnel

Damit die notwendige Breite für die Zufahrt auf dem Sportweg gewährleistet ist, muss dieser in der bestehenden Breite beibehalten werden. Der Sportweg wurde von der BLS im Zusammenhang mit der Erstellung des Notausgangs des NEAT-Eisenbahntunnels auf der nördlichen Parzelle Nr. 4822 verbreitert. Die Verbreiterung sollte ursprünglich zurückgebaut werden, dies erfolgte jedoch nie. Mit dem Ausbau des Areals ist man auf den heutigen Ausbaustandard angewiesen. Um diese Situation zu bereinigen, werden zusammen mit der Änderung der ZPP, Rodungen von 214 m² vorgenommen und eine flächengleiche Ersatzaufforstung festgelegt. Damit werden neue «statische» Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgelegt. Die Rodung führt zu keinen Eingriffen in die heute bestehende Waldfläche.

Zusätzliche Verfahrensschritte

Die vorliegende 4. nachträgliche Änderung wurde im Rahmen einer 2. kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben überprüft. Die Genehmigungsvorbehalte konnten im Anschluss bereinigt werden.

Da das Ausmass der vorliegenden 4. nachträglichen Änderung ein ordentliches Verfahren voraussetzt, wurde nach der Vorprüfung gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage (Art. 60 BauG) auch die öffentliche Mitwirkung nach Art. 58 BauG nochmals gewährt. Während der durchgeführten öffentlichen Mitwirkung und Auflage vom 30. April bis 29. Mai 2026 gingen bei der Gemeinde weder Mitwirkungseingaben noch Einsprachen ein.

Hinweis

Die Unterlagen zur „4. nachträglichen Änderung der ZPP Nr. 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» mit Änderung des Baureglements und des Bauzonenplans“ können auf der Bauverwaltung Frutigen oder auf der Webseite der Gemeinde Frutigen www.frutigen.ch eingesehen werden.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der 4. nachträglichen Änderung der ZPP Nr. 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» mit Änderung des Baureglements und des Bauzonenplans gemäss vorliegender Botschaft zuzustimmen.

Frutigen, 16. Juli 2026

Gemeinderat Frutigen

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber



Thomas Gyseler



Pirmin Schenk

Anhang zur Botschaft:

- Baureglementsänderungen

Anhang

Baureglementsänderung

rot: Änderung der 3. nachträglichen Änderung

violett: Änderung der 4. nachträglichen Änderung

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

(unverändert)

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport und Freizeitanlagen

(unverändert)

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht

Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

311– 313 (unverändert)

314 ZPP 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen»

Planungszweck

¹ Die ZPP 4 «Sport- und Freizeitanlagen Frutigen» bezweckt die Weiterentwicklung des Freizeit-, Sport- und Beherbergungs-Areals um das Sportzentrum, das Frutigresort~~hus~~ und den Campingplatz.

Art der Nutzung

² Gestattet sind Sport- und Freizeitanlagen, Beherbergung in Form von Camping, Familien- und Gruppenunterkünften sowie Hotelzimmer mit dazugehörenden Nebennutzungen.

Mass der Nutzung/
Sektoren

³ Der Sektor I ist für ein Hallen- und Aussenbad mit Spiel- und Freizeitanlagen bestimmt. Entlang dem Bahndamm sind auf eine Tiefe von 15 m keine neuen empfindlichen Nutzungen zulässig. Vorbehalten bleibt

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer ÜO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998.

der Nachweis einer genügenden Sicherheit mittels Gutachten.

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.

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.

Der Sektor IV ist für Parkierungsanlagen bestimmt, wobei im nördlichen Sektor IV entlang dem Bahndamm auf eine Tiefe von 15 m nur offene Parkplätze auf sicherfähigem Untergrund gestattet sind.

Die Sektorgrenzen können im Rahmen der Überbauungsordnung +/- 5 m verschoben werden.

⁴ Pro Sektor gelten für Gebäude folgende baupolizeilichen Maximalmasse:

Sektor I	GL 60 m	FGH tr 12.5 14.5 m ¹
Sektor II	GL 145 m	FGH tr 15.0 20.0 m ²
Sektor III	GL 12 m	FGH tr 4.5 6.0 m
Sektor IV	GL 75 m	FGH tr 8.5 10.0 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.~~

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 unterniveau und 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.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁶⁷ ES III; mittels Lärmschutzgutachten und konkreten Massnahmen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im nachfolgenden Planungsschritt (UeO) nachzuweisen und sicherzustellen.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

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.~~

Für den Mittelbau im Sektor II ist eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Gestaltung in einem qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV zu erarbeiten.

Die Erschliessung von Camping- und Beherbergung erfolgt über den Sportweg. Parkplätze für Besucher der Sport- und Freizeitanlagen sind über die Schwandistrasse zu erschliessen. Zusätzliche Besucher-Parkplätze an der Schwandistrasse sind auf mindestens zwei Ebenen zu erstellen.

Weitere Bestimmungen

⁸⁹ Bei Bauvorhaben im 20 m-Bereich über dem Engstligentunnel sind die Auflagen im Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag zu berücksichtigen und die BLS ist frühzeitig zu kontaktieren.

Der Überflutungsgefahr durch die Engstlige ist gemäss dem Gutachten vom 5.2.2018 Rechnung zu tragen. Im Rahmen der weiteren Planung sind die Massnahmen zur Störfallrisikominderung gemäss Gutachten vom 21.2.2020 zu beachten.