

Gemeinde Saas-Fee



Gestaltungsbaureglement

ARTIKEL 1: ZIEL, RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- 1. a** Das vorliegende Reglement bezweckt den Schutz der noch bestehenden alten Gebäudegruppen und erhaltenswerten Einzelgebäude. Es enthält Bestimmungen und Empfehlungen zur Erhaltung und Aufwertung der alten Siedlungsgebiete.
- 1. b** Es ergänzt die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes.
- 1. c** Es basiert auf Art. 10 des Gemeindebaureglementes sowie auf den einschlägigen kantonalen Vorschriften.

ARTIKEL 2: GELTUNGSBEREICH

Das Reglement gilt innerhalb der im Plan "Ortsbildschutz", Massstab 1 : 500, eingetragenen Perimeter sowie für weitere ebenfalls bezeichnete schutzwürdige Einzelgebäude.

ARTIKEL 3: BAULINIEN

- 3. a** Die einzuhaltenden Abstände entlang der Strassen und Plätze sind in den Baulinienplänen festgelegt.
- 3. b** Der innerhalb des Schutzzonenperimeters gültige Gestaltungs-Baulinienplan enthält "obligatorische" und "fakultative" Baulinien. Bei "obligatorischen" Baulinien muss die Strassenfassade mit der Baulinie zusammenfallen. Bei "fakultativen" Baulinien kann ein grösserer Abstand eingehalten werden, sofern dieser begründet werden kann.
- 3. c** Nach Ausarbeitung des Verkehrsplanes wird der Gestaltungs-Baulinienplan längs der Achsen Chalmattu - Dorf - Wildi sowie "Taverne" - am Biel - "Walliserhof" ergänzt. Bis dahin gilt der generelle Baulinienplan vom 1977.
- 3. d** An Gebäuden, welche über eine gültige Baulinie hinausragen, werden Auf- und Umbauten oder eingreifende Zweckänderungen gestattet, wobei bei einem eventuellen späteren Erwerb durch die Gemeinde kein Mehrwert entschädigt wird.
- 3. e** Hauseingänge und Aussentreppen, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Reglementes erstellt wurden und über die festgelegte Baulinie hinausragen, können erhalten bleiben.

ARTIKEL 4: ERHALTENSWERTE BAUTEN

- 4. a** Die speziell als erhaltenswert bezeichneten, für Saas-Fee typischen Bauten (im Plan "Ortsbildschutz" grau markiert), dürfen nur renoviert oder unter Berücksichtigung des traditionellen architektonischen Ausdrucks umgebaut werden.
- 4. b** Nutzungsänderungen werden zugelassen, sofern die bestehende Baute sich dazu eignet und das Projekt sich in das Gesamtbild des Quartiers integriert. Eine entsprechende Bewilligung wird auch erteilt, wenn die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände oder die reglementarische Ausnützungsziffer nicht eingehalten werden können. Es sind jedoch angemessene Feuerschutzmassnahmen nach

Weisungen des kantonalen Feuerinspektorats einzuhalten.

- 4. c** Abbruch und Wiederaufbau (unter Berücksichtigung der ursprünglichen oder einer verbesserten Fassadengestaltung) können nur in Ausnahmefällen, welche gebührend begründet werden müssen gestattet werden.
- 4. d** Schutzwürdige Gebäude ausserhalb der homologierten Bauzone dürfen nur unterhalten werden oder unter Beibehaltung der ursprünglichen Nutzung renoviert werden. Stadel auf Bürgerboden können nach Weisung der Gemeinde versetzt werden, sofern damit eine Verbesserung des bestehenden Zustandes erreicht wird.
- 4. e** Ausserhalb des Siedlungsgebietes sind alle Alpgebäude der Burgergemeinde (aus praktischen Gründen nicht im Plan "Ortsbildschutz" eingezeichnet) ebenfalls als erhaltenswert eingestuft.

ARTIKEL 5: GEBÄUDEHÖHE

- 5. a** Innerhalb des Schutzzonenperimeters nicht besonders bezeichnete Gebäude sowie Neubauten auf freien Parzellen dürfen nicht mehr als die vorgeschriebene maximale Geschosszahl aufweisen.
- 5. b** Als Geschosse werden gezählt.
 - jedes Normalgeschoss
 - alle Untergeschosse, bei welchen mehr als 50 % deren gesamten Fassadenfläche aus dem gewachsenen Terrain herausragen. Sofern das fertig gestaltete Terrain unter dem gewachsenen zu liegen kommt, ist dieses massgebend.
 - das Dachgeschoss, sofern dessen nutzbare Fläche (Flächen mit einer lichten Höhe 1.60 m) mehr als 50 % eines darunterliegenden Normalgeschosses ausmacht.

ARTIKEL 6: AUSNÜTZUNGSZIFFER

Für erhaltenswerte Bauten gemäss Art. 4 sind die Vorschriften des Baureglementes betreffend Ausnützung aufgehoben.

ARTIKEL 7: WEITERE SCHÜTZENSWERTE OBJEKTE

Der Gemeinderat erstellt ein Inventar weiterer schützenswerter Objekte (markante Gebäude ausserhalb des Siedlungsgebietes, Brunnen, Wegkreuze, historische Brücken und Wegstücke, markante Einzelbäume, etc.) die zum Erhalt dieser Objekte notwendigen Massnahmen werden von ihm im Rahmen seiner üblichen Kompetenzen von Fall zu Fall festgelegt.

ARTIKEL 8: STÖRENDE ELEMENTE, MASSVERHÄLTNISSE

- 8. a** Bei bewilligungspflichtigen Arbeiten an einem Gebäude sollten stilfremde Elemente und Anbauten entfernt, respektive soweit als möglich, der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden, auch wenn dies nicht die vorgesehenen Arbeiten betrifft. Die Gemeinde kann die Bewilligung von einer solchen Auflage abhängig machen.

Dabei soll jedoch der Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachtet werden.

- 8. b** Schilder an erhaltenswerten Gebäuden sind zugelassen, sofern diese in direktem Zusammenhang mit einem Geschäft im gleichen Gebäude stehen und dem Charakter des Gebäudes angepasst werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des bestehenden Reglementes betreffend den Plakataushang in der Gemeinde Saas-Fee.
- 8. c** Bei Neu- und Umbauten haben sich allgemeiner Massstab, Massverhältnisse und Fassadenöffnungen den gebräuchlichen Werten im alten Siedlungsgebiet anzupassen.

ARTIKEL 9: BAUMATERIALIEN

- 9. a** Als Fassadenmaterialien kommen in Frage: alte, wiederverwendete Balken und Bretter, Lärchenholz in Form von sägerohen oder handgehobelten Balken oder einer Holzverkleidung, verputzte Mauerflächen, gegebenenfalls Natursteine. Alle stilfremden Materialien wie Keramik, Kunststoffe, Fassadenverkleidungen aus Schindeln oder Eternit und dergleichen, etc., sind verboten.
- 9. b** Bei Renovationen sowie bei Wiederaufbau schutzwürdiger Gebäude muss auf die ursprünglichen Fassadenmaterialien zurückgegriffen werden.
- 9. c** Bei Neubauten innerhalb einer schützenswerten Gebäudegruppe sollen Fassadenmaterialien und Farbgebung den umgebenden Gebäuden angepasst werden. Eckverbindungen von Holzfassaden müssen Vorstosse ("Gwätt") aufweisen.
- 9. d** Bei gemauerten Elementen sind die Fenster- und Türeinfassungen zu verputzen oder in Holz auszuführen. Kunststeinelemente sind verboten.
- 9. e** Detailelemente wie Kaminhüte, Dachrinnen, usw. sollten der alten Bauweise angepasst werden.

ARTIKEL 10: FASSADENÖFFNUNGEN

- 10. a** Ausser in begründeten Ausnahmefällen müssen in Wohnbauten die Fenster hochrechteckig, durch einen Pfosten von mindestens 10 cm sichtbarer Breite getrennt und mit hölzernen Quersprossen versehen sein. Die Fensterbreite soll zwischen 60 und 80 cm, die Höhe zwischen 90 und 120 cm betragen. Dabei soll das Verhältnis Höhe zu Breite zwischen 5 : 4 und 3 : 2 betragen.
- 10. b** Bei bestehenden Wohnbauten haben sich neue Fenster in Ausmass und Gruppierung der ursprünglichen Fenstergliederung anzupassen.
- 10. c** Beim Umbau von Nutzbauten sind primär die vorhandenen Öffnungen als Fenster- und Türöffnungen zu verwenden. Sind Neuöffnungen unumgänglich, so sind diese als Einzelöffnungen in der Wandfläche anzuordnen. Scheunentüren sind mit Türläden nach dem herkömmlichen System (mit Einschubliste und evt. Strebe) auszustatten.
- 10. d** Fensterläden sind ausschliesslich aus Holz, massiv oder gestemmt, auszuführen und mit Naturbeize zu behandeln. Gitter sind nur im Erdgeschoss zugelassen;

Rolläden oder Storen und dergleichen sind verboten.

- 10. e** Eingangstüren müssen normale Dimensionen aufweisen und sollen aus Holz, massiv oder gestemmt, und ohne weitere Verkleidungen sein. Balkontüren müssen sich in ihren verglasten Flächen den Fensteröffnungen anpassen.

ARTIKEL 11: BALKONE

- 11. a** An bestehenden, als erhaltenswert bezeichneten Wohnbauten können traufseitige Balkone vorgesehen werden; Frontbalkone nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes für die ganze Fassade und nur, wenn alle Balkone gleichzeitig erstellt werden.
- 11. b** Balkonbrüstungen müssen aus Holz sein und sind horizontal oder vertikal zu strukturieren.

ARTIKEL 12: BEDACHUNG

- 12. a** Dimension und Form der Vordächer müssen denen der umgebenden Gebäude angepasst werden.
- 12. b** Bei Neueindeckungen und grösseren Dachrenovationen innerhalb des Schutzzonenperimeters sind ausschliesslich Steinplatten zu verwenden.
- 12. c** Die Gemeinde beteiligt sich an den Mehrkosten, welche durch das Eindecken mit Steinplatten entstehen, mit einem Beitrag von Fr. 50.--/m², welcher ab 1987 zu indexieren ist. Der Unterhalt eines Steinplattendaches bleibt jedoch Sache der Eigentümer.
- 12. d** Mit Ausnahme von Kaminen sind keine Dachaufbauten gestattet.
- 12. e** Mansardenfenster, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Reglementes erstellt wurden, können mit Kupferblech abgedeckt werden.
- 12. f** In der Dachfläche liegende Fenster sollen bescheidene Ausmasse von maximal 55 x 100 cm aufweisen.

ARTIKEL 13: BAUBEWILLIGUNG

- 13. a** Zusätzlich zum normalen Baugesuch müssen Fotos im Minimalformat 9 x 13 cm sämtlicher fraglichen Gebäudeteile eingereicht werden.
- 13. b** Der Gemeinderat kann darüber hinaus eine Fotomontage, Perspektiven oder Aufnahmen einer ganzen Häuserreihe verlangen.

ARTIKEL 14: VORMEINUNG

- 14. a** Für Änderungen an historisch wertvollen Gebäuden kann der Gemeinderat die Vormeinung eines qualifizierten Experten oder den Rat der Kantonalen Heimatschutzkommission und der Kantonalen Denkmalpflege einholen.
- 14. b** Der Rat von Experten und der Kantonalen Heimatschutzkommission oder Denkmalpflege kann vom Bauherrn schon vor der definitiven Baueingabe eingeholt wer-

den.

ARTIKEL 15: PLANÄNDERUNGEN

Änderungen im Inventar schutzwürdiger Bauten müssen nach Einholen einer Vormeinung der kantonalen Planungsstelle öffentlich aufgelegt werden. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der neue Plan vom Staatsrat homologiert werden.

So beschlossen in den Gemeinderatssitzungen vom 13. Juli 1987 und 25. August 1987.

Genehmigt durch die Urversammlung am 32. August 1987.

Die Gemeindeschreiberin:

Der Gemeindepräsident:

I. Imseng

G. Kalbermatten