



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Max Bühler
+41 31 636 59 24
max.buehler@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Saanen
Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

G.-Nr.: 2023.DIJ.11667

27. Februar 2024

Saanen; Überbauungsordnung Nr. 85 Le Rosey Gstaad mit Änderung Zonenplan und Änderung Überbauungsordnung KLUMF, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. September 2023 ist bei uns die Überbauungsordnung Le Rosey mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan, Mst. 1:750 vom September 2023
- Überbauungsvorschriften vom September 2023
- Erläuterungsbericht vom 13. September 2023
- Zonenplanänderung vom September 2023
- Änderung UeO KLUMF, Mst. 1:2'000 vom September 2023
- Schlussbericht Arealentwicklung Workshopverfahren vom 13. Juli 2022
- Schlussbericht Arealentwicklung Dialogverfahren vom 9. Mai 2023
- Heckenfeststellung vom 23. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht vom 13. September 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 19. Oktober 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 26. Oktober 2023
- Tiefbauamt, Oberingenieurskreis I, Fachbericht vom 27. Oktober 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 21. November 2023
- Montreux-Berner Oberland-Bahn AG, Fachbericht vom 7. Februar 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den

übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Direkt angrenzend an den Bahnhof Gstaad soll ein neuer Teil des Instituts Le Rosey realisiert werden. Die Institution hat bereits heute einen Gebäudebestand in Gstaad, der jedoch nicht mehr den Anforderungen genügt. Die neue Überbauung soll auf den Parzellen Nrn. 3067 und 3329 zu stehen kommen. Ebenfalls Teil des Planungsareals ist die Parzelle Nr. 6637.

Die beiden Parzellen Nr. 3067 und 3329 sind gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Saanen der Wohnzone W3b zugeteilt. Die Parzellen werden derzeit als öffentliche Parkierungsfläche genutzt sowie von der Montreux-Berner Oberland-Bahn AG als Zugang auf die Parzelle Nr. 6637. Das Planungsareal grenzt dreiseitig an die Wohnzone W3b sowie einseitig an das Bahnareal.

Damit das Projekt realisiert werden kann, soll vorliegend die neue Überbauungsordnung (UeO) Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad» erlassen werden. Dies bedingt auch eine Anpassung des Zonenplans. Ebenfalls soll die bestehende Überbauungsordnung «KLUMF» geändert werden. Allfällige Anpassungen am Bahnareal wie bspw. die angedachte Verlängerung der Bahnhofsunterführung sind nicht Teil der vorliegenden Planung. Bauten und Anlagen im Bereich Eisenbahn brauchen eine Plangenehmigung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) und sind in einem separaten Plangenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Vorfeld zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde ein Workshopverfahren, in Anlehnung an die SIA-Norm 143, durchgeführt und im Schlussbericht vom 13. Juli 2022 dokumentiert. Im Rahmen eines Dialogverfahrens wurde anschliessend das gewählte Richtprojekt aus dem Workshopverfahren weiterbearbeitet. Das weiterbearbeitete Richtprojekt gibt die zu sichernden ortsbaulichen und baulichen Prinzipien sowie die Gestaltungsprinzipien und Prinzipien der Umgebung für die vorliegende Überbauungsordnung vor.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Le Rosey mit Zonenplanänderung und Änderung Überbauungsordnung KLUMF zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Allgemeine Planungsthemen

3.1 Ortsbild

3.1.1 Ausgangslage

Die neue Überbauung für das Institut Le Rosey wird am Bahnhof von Gstaad an einer zentralen Lage zu liegen kommen, weshalb eine sorgfältige Einpassung ins Ortsbild notwendig ist. Gemäss den Anforderungen an den Betrieb des Instituts wurde die erforderliche Nutzfläche definiert und die Notwendigkeit einer dichten Bebauung mit hoher Nutzungsdichte erkannt. Ziel des Workshopverfahrens war es, das hohe Nutzungsmass ortsbaulich auf die prominente Lage abzustimmen und eine qualitativ hochwertige Überbauung sicherzustellen. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde mit zwei Planerteams ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt und zwei Richtkonzepte ausgearbeitet, basierend auf den gestellten Anforderungen. Die Ergebnisse wurden im Schlussbericht vom 13. Juli 2022 festgehalten. Nach Abschluss des Verfahrens entschied man sich für die Weiterbearbeitung der Planung des Teams Snøhetta/Jaggi.

Mit dem weiterführenden Dialogverfahren wurde das gewählte Richtkonzept zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Ziel war ein Richtprojekt, welches betreffend Setzung, Abmessung und Gestaltung der Baukörper, der Gliederung und Gestaltung der Freiräume und dem Bezug zum gewachsenen Terrain sowohl den betrieblichen Anforderungen wie auch den ortsbaulichen Anforderungen gerecht wird. Basierend auf dem im Dialogverfahren erarbeiteten Richtprojekt wurden die Anforderungen an die Überbauungsordnung definiert. Im Kapitel 8 des Schlussberichtes zum Dialogverfahren wurden die konstituierenden Elemente für die Erarbeitung der Überbauungsordnung als verbindliche Teile für die UeO festgelegt.

3.1.2 Beurteilung des Vorhabens

Die Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund der Dimensionen des Vorhabens wurden korrekt erkannt. Aus diesem Grund wurde hier ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt, das als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung dient. In den vorliegenden Schlussberichten zum Workshopverfahren und Dialogverfahren sind das Verfahren, die Arbeitsschritte sowie die ortsbaulichen Entscheide und Ergebnisse nachvollziehbar und begründet dargelegt. Ebenfalls werden im Kapitel 8 des Schlussberichtes zum Dialogverfahren die konstituierten Elemente für die Überbauungsordnung klar und präzise definiert.

Das hier vorgängig ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wurde, ist zu begrüßen. Das Ergebnis ist ein Richtprojekt, das Rücksicht auf die bestehende, umliegende Siedlungsstruktur und Gestaltung nimmt, auf diese reagiert und trotzdem eine für die zentrale Lage angezeigte Nutzungsdichte realisieren kann. Mit den im Kapitel 8 zum Schlussbericht definierten konstituierenden Elementen wird eine ortsbildverträgliche Dimensionierung und Gestaltung sichergestellt. Werden diese Elemente in der Überbauungsordnung korrekt umgesetzt und festgelegt, können wir dem Vorhaben zustimmen und sehen dieses als ortsbildverträglich an.

Es gilt insofern noch zu prüfen, ob die konstituierenden Elemente in die Überbauungsordnung eingeflossen sind. Diese umfassen Vorgaben zum Städtebau, zur Identitätsbildung, zur Freiraumgestaltung, zur Dach- und Fassadengestaltung und zur Erschliessung. Die einzelnen Elemente werden vorliegend sowohl in den Überbauungsvorschriften wie auch im Überbauungsplan geregelt. Im Überbauungsplan werden die Baubereiche sowie die Aussenbereiche (Aussen- und Grünraum, Erschliessungsflächen) definiert und entsprechen den Vorgaben gemäss dem Dialogverfahren. In den Überbauungsvorschriften werden die einzelnen Bereiche genauer erläutert und verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Baugestaltung festgelegt. Die notwendigen konstituierenden Elemente sind nachvollziehbar und umfassend in die Vorschriften eingeflossen und definieren so eine qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in das Ortsbild einfügt.

Einzig die Vorgabe zum Thema Städtebau, dass ein horizontal gestaffeltes Hauptgebäude, vorliegend im Baubereich 2, sichergestellt werden soll, ist aus unserer Sicht in den Vorschriften (Art. 11 Abs. 2 1. Lemma) zu unpräzise definiert. Es wird einzig definiert, dass ein horizontaler und vertikaler Versatz vorliegend muss, wie gross dieser sein muss, wird nicht genauer definiert. Der vertikale Versatz ist durch den Baubereich vorgegeben, horizontal gibt es dazu keine weiteren Einschränkungen, da für den gesamten Baubereich 2 die gleiche max. Gesamthöhe gilt. Das Hauptgebäude, welches im Baubereich 2 zu liegen kommt, wird von den Dimensionen her deutlich wahrnehmbar sein. Wie auch im qualitätssichernden Verfahren erkannt und als Vorgabe definiert, kann diesem Umstand durch eine horizontale Staffelung Rechnung getragen werden und ist elementar für die Einpassung ins Ortsbild. In den Vorschriften ist deshalb bereits jetzt zu definieren, wie der horizontale Versatz (mindestens) ausfallen muss. **(GV)**

3.2 Eisenbahnlärm

Das Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV) hat mit Fachbericht vom 26. Oktober 2023 zur Planung Stellung genommen. Das AöV verlangt ein Lärmschutzgutachten, in dem nachgewiesen wird, dass trotz der direkten Nähe der MOB-Linie Montreux – Gstaad – Zweisimmen die Höchstwerte für alle Fenster des Gebäudes eingehalten werden können. Die im Fachbericht als Auflage formulierte Forderung des AöV ist als Genehmigungsvorbehalt für das Planungsverfahren zu verstehen. Es ist mittels Lärmgutachten aufzuzeigen, dass die Immissionsgrenzwerte bezüglich des Eisenbahnlärms mit der vorliegenden Planung eingehalten werden können. Allfällig notwendige Massnahmen sind in die Vorschriften aufzunehmen. **(GV)**

3.3 Bahnareal

Die Montreux-Berner Oberland-Bahn AG (MOB) hat mit Fachbericht vom 7. Februar 2024 zum Vorhaben Stellung genommen. Dies weil das Vorhaben direkt am Bahngleis bzw. am Bahnhof liegt und zudem Teile des Planungsgebietes für die Nutzung der MOB vorgesehen sind.

Gemäss Punkt 4 des Fachberichtes gibt es aus Sicht der MOB noch Optimierungspotential bezüglich der Erstellung eines Bahndienstlokals zur Nutzung durch die MOB. Es werden Änderungen der Parzellenaufteilung vorgeschlagen. Dies ist nicht Teil der vorliegenden Planung und zwischen der Gemeinde / Grundeigentümerschaft und der MOB zu klären. Wir verweisen auf Punkt 4 des Fachberichtes. **(H)**

3.4 Strassenverkehr und -lärm

Der Oberingenieurskreis I hat sich Fachbericht vom 27. Oktober 2023 zum Vorhaben geäussert. Bezüglich des Strassenverkehrs und des Strassenlärms hat das OIK I keine Vorbehalte zur Planung und kann dieser zustimmen.

3.5 Hecke

Die Abteilung Naturförderung (ANF) des LANAT hat sich im Fachbericht vom 21. November 2023 zum Umgang mit der auf dem Planungssperimeter vorhandenen Hecke geäussert. Die ANF ist mit den Ausführungen im Erläuterungsbericht zur schützenswerten Hecke einverstanden und hat keine Vorbehalte zur Planung.

4. Zonenplanänderung

Unter den Hinweisen ist die Wohnzone W3a aufgeführt, die so jedoch im Plan nirgends ersichtlich ist. Diese kann gestrichen werden. **(H)**

5. Überbauungsordnung

5.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan ist hinweisend eine Haupt- und Nebenverbindung Fussgänger:innen eingezeichnet. Es ist unklar, ob es sich dabei um eine arealinterne oder eine öffentliche Fusswegverbindung handelt. Wenn es sich um eine öffentliche Fusswegverbindung handelt, ist dies als Festlegung aufzunehmen und entsprechend zu vermessen (Anfangs- und Endpunkt oder Korridor und Vorschrift zu Wegbreite). (H)

Die MOB weist im Fachbericht darauf hin, dass die Wegverbindung im südlichen Teil in der vorliegenden Form nicht zulässig ist, da diese vor dem Umspannwerk durchgeht. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Wegverbindung durch den Bau des Bahndienstzentrums ohnehin nicht möglich sei. Es handelt sich nur um einen hinweisenden Inhalt, wir empfehlen hier trotzdem, dass der Umgang mit diesen Wegverbindungen nochmals überdacht wird. (E)

5.2 Überbauungsvorschriften

Art. 5 Abs. 1	Die Formulierung <i>insbesondere</i> ist u.E. zu offen formuliert und zu streichen. Was für weitere Nutzungen sollen an diesem Standort sonst noch möglich sein, die nicht bereits jetzt erwähnt sind? (GV)
Art. 6 Abs. 3	Das festgelegte Mass für technisch bedingte Dachaufbauten von 2m ist u.E. (insbesondere für Absturzsicherungen) zu hoch. Dies auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Ortsbild. Zur Einpassung ins Ortsbild wird ein Satteldach vorgeschrieben, inwiefern hier Dachaufbauten mit diesen Dimensionen einen Einfluss haben, wird nicht dargelegt, kann aber durchaus Auswirkungen haben. Die Masse sind auf die mindestens notwendigen 1.2m (für Absturzsicherungen) zu reduzieren. (GV)
Art. 19	Die Voraussetzungen für eine Abweichung von der Bandbreite (Art. 50f BauV) sind gegeben, vorliegend aber falsch berechnet. Die Bandbreite für Parkplätze liegt bei 74 bis 108 Parkplätzen, ein Drittel davon ist 25. Die Bestimmung ist zu korrigieren: «..., aber mindestens 25 Parkplätze». (GV)

6. Änderung UeO KLUMF

Es gibt keine Bemerkungen zur geplanten Änderung der UeO KLUMF.

7. Weitere Themen, Empfehlungen und Hinweise

Dem Fachbericht des Amts für Wasser und Abfall (AWA) vom 19. Oktober 2023 können die Anforderungen an die generelle Entwässerung (GEP) und generelle Gewässerversorgung (GWP) entnommen werden, die im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. (H)

In der Kopfzeile ist von der UeO Nr. 83 (und nicht 85) die Rede. (H)

Im Erläuterungsbericht auf Seite 9 Ziff. 2.2 steht Osten statt Westen. (H)

Im Erläuterungsbericht auf Seite 30, Fussnote 1 wird eine Geschossfläche von 10'991 m² aufgeführt, im Text steht jedoch 15'390 m². Gleiches auf Seite 32. Was gilt hier? (H)

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Max Bühler
Raumplaner

Fachberichte

- Amt für Wasser und Abfall (AWA), Fachbericht Wasser und Abfall vom 19. Oktober 2023
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 26. Oktober 2023
- Tiefbauamt, Obergeringieurkreis I, Fachbericht vom 27. Oktober 2023
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung (ANF), Fachbericht vom 21. November 2023
- Montreux-Berner Oberland-Bahn AG, Fachbericht vom 7. Februar 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Ecoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- Fachstellen