

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung «ZPP B3»

Mit Änderung der UeO «Kleine Umfahrung (KLUMF)»



Erläuterungsbericht

Die Änderung der ZPP besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan Nr. 4

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Änderung der UeO «KLUMF»
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 04.03.2024

März 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

*Abbildung Titelseite: Das Sport- und Kulturareal
aus der Luft (map.geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Planungsgebiet	5
1.2 Vorhaben und Zielsetzung	6
1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
2. Bisheriger Planungsverlauf und Vorhaben	8
2.1 Qualitätssicherndes Workshopverfahren	8
2.2 Ortsbauliches Konzept für das Gesamtareal	9
3. Planungsrechtliche Umsetzung	14
3.1 Zonenplanänderung	14
3.2 Änderung Baureglement	15
3.3 Änderung UeO «Kleine Umfahrung (KLUMF)»	17
4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	19
4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordnetem Recht	19
4.2 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz	20
4.3 Verträglichkeit eines Gebäudes mit über 30 m Höhe	21
4.4 Verkehr, Erschliessung und Parkierung	24
4.5 Energie	26
4.6 Ver- und Entsorgung	26
4.7 Lärm	26
4.8 Fliessgewässer	27
4.9 Gewässerschutz	27
4.10 Naturgefahren	28
4.11 Weitere Themen	28
5. Verfahren	29
5.1 Verfahrensablauf	29
5.2 Mitwirkung	29
5.3 Vorprüfung	29
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	30
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	30

1. Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Lage

Das Areal des Sport- und Kulturzentrums Gstaad befindet sich auf der Saanematte, ca. 500 m südwestlich des Ortszentrums von Gstaad. Im Westen wird es von der Saane, im Norden vom Louibach und im Süden von der Landwirtschaftszone begrenzt, gefolgt vom zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhausquartier am Mattengässli. Östlich befinden sich baulich dichtere und weniger dichte Wohnquartiere, welche an der Umfahrungsstrasse teilweise auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss aufweisen. Die Zufahrt zum gesamten Areal erfolgt aus nordöstlicher Richtung ab dem Kreisel «Sportzentrum».

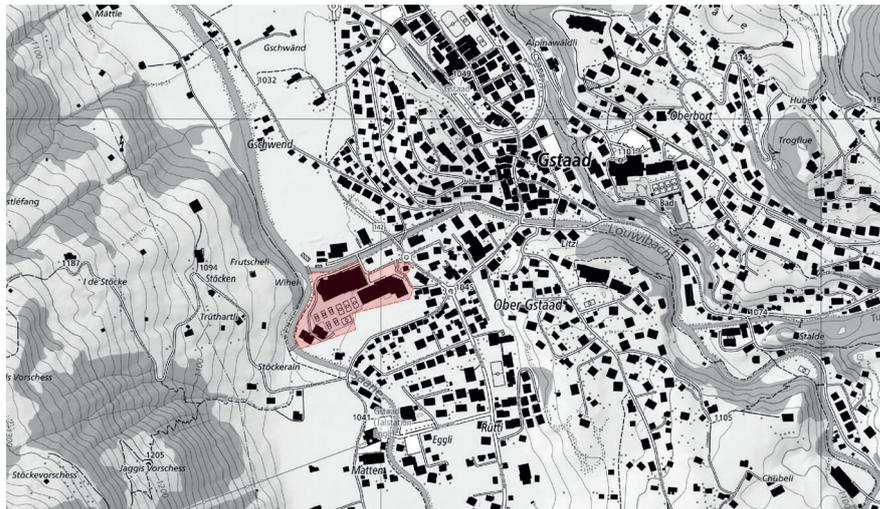


Abb. 1 Lage des Sport- und Kulturzentrums in Gstaad (Geportal des Kt. Bern)

Areal heute

Das Areal ist heute mit polyvalent genutzten Gebäuden und Räumlichkeiten für Sport und Freizeit sowie mit temporären Kulturbauten praktisch vollständig belegt. Dazu gehören das Hallenbad mit Restaurant, Fitness und Spa, die daran anschliessende Curlinghalle mit Minigolfanlage auf dem Dach, die Tennis- und Mehrzweckhalle sowie offene Tennis- und Beachvolleyplätze. Am südwestlichen Arealende befinden sich die bestehenden Beherbergungshäuser (Sport-Lodge). Für Festivals und Konzerte, z.B. das Menuhin Festival, wird aktuell ein Konzertzelt genutzt. In den kälteren Jahreszeiten ist die Durchführung von Anlässen aufgrund des ineffizient beheizbaren Konzertzelts stark eingeschränkt. Das Festzelt ist überdies in die Jahre gekommen und entspricht den heutigen Ansprüchen der Besucherinnen und Besucher, aber auch der Künstlerinnen und Künstler nicht mehr.



Abb. 2 Luftbild des Areals mit bestehender Bebauung und Nutzung (Quelle: swisstopo.ch)

Eigentumsverhältnisse

Der Planungsperimeter umfasst einen Grossteil der Parzelle Nr. 967, einen Teil der Parzelle Nr. 6106 sowie die gesamten Parzellen Nrn. 721 und 1597 im Eigentum der Einwohnergemeinde Saanen. Die Sportzentrum Gstaad AG verfügt auf der Parzelle Nr. 1597 über die Baurechte Nrn. 4254 und 5382.

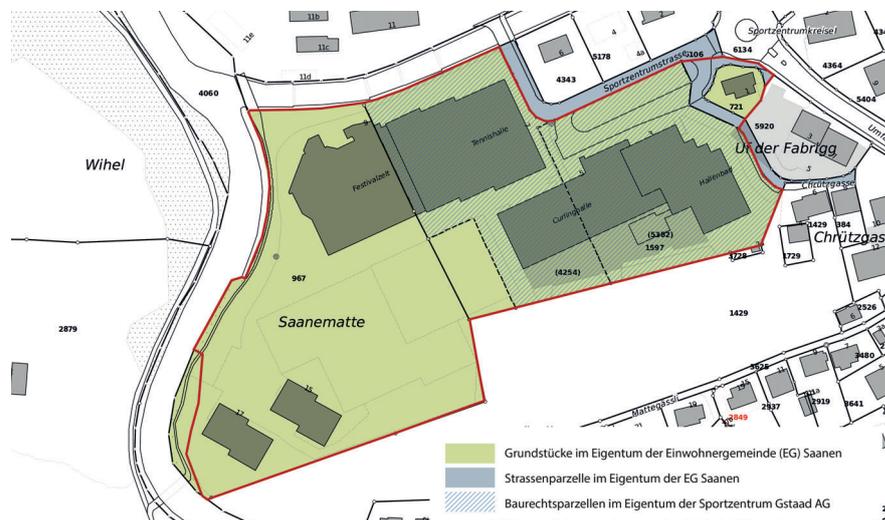


Abb. 3 Ausschnitt der amtlichen Vermessung mit den Eigentumsverhältnissen im Planungsperimeter (Quelle: Amtliche Vermessung, eigene Darstellung)

1.2 Vorhaben und Zielsetzung

Vorhaben

Die Einwohnergemeinde Saanen, die Stiftung Gstaad Concert Hall und die Sportzentrum Gstaad AG beabsichtigen, das Sport- und Kulturzentrum Gstaad gemeinsam weiterzuentwickeln, zu ergänzen und baulich zu verdichten.

Auslöser und Ziel der Projektierung ist die Planung einer ganzjährig und multifunktional nutzbaren Konzerthalle, anstelle des in die Jahre gekommenen Konzertzelts. Die neue Konzerthalle, welche Kulturanlässe von internationaler Strahlkraft beherbergen wird, soll ein herausragendes Gebäude mit überregionalem Leuchtturmeffekt sein. Gleichzeitig sollen die Sportanlagen erneuert und aufgewertet werden. Angestrebt wird eine qualitativ sehr hochwertige Entwicklung des gesamten Areals und eine Aufwertung der Sport-, Freizeit- und Kulturinfrastruktur für die Bevölkerung und den Tourismus.

Zu Beginn der Planung wurde gemeinsam mit Fachexperten das richtige qualitätssichernde Verfahren für die Erarbeitung eines ortsbaulichen Gesamtkonzept für das Areal diskutiert. Dabei zeigte sich, dass aufgrund der Gegebenheiten seitens der Stiftung, welche das Architekturbüro Herzog & de Meuron für die Konzeption der Konzerthalle beauftragt hat, sowie der zu lösenden Schnittstellen mit den Sportanlagen, bei gleichzeitig zahlreichen offenen Fragen, die Erarbeitung eines ortsbaulichen Gesamtkonzepts im Rahmen eines, durch den Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und dem Architektenteam geprägten, Workshopverfahrens die beste und zielführendste Lösung darstellte.

Das im Rahmen des Workshopverfahren erarbeitete ortsbauliche Gesamtkonzept sieht den Neubau einer Konzerthalle, den Ersatzneubau einer Mehrzweckhalle, sowie die Neukonzeption der Aussenräume inkl. der Aussentennis- und der Beachvolleyballplätze vor. Im Bestand erhalten bleiben die Curlinghalle mit 5-Rinks sowie die darauf angeordnete Minigolfanlage, das Hallenbadgebäude, sowie die südwestlich gelegenen Beherbergungshäuser (siehe auch Kap. 2).

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Zonenplan und
Baureglement

Die Bebauung des Planungssperimeters wird heute durch die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 44 zur ZPP B3 «Saanematte» geregelt. Diese sieht «die Erhaltung und Erweiterung von Sport-, Freizeit- und Kulturanlagen sowie die Erstellung von Beherbergungshäusern für die Nutzer und Besucher der Anlagen bzw. für Ferien-, Schullager und dergleichen» vor. Die UeO basiert auf der rechtsgültigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3. Die Bestimmungen der ZPP B3 werden im Anhang 6 des Baureglements festgelegt. Die Bestimmungen wurden im gemischt-geringfügigen resp. im geringfügigen Verfahren mit Genehmigung vom 16.02.2012 und 12.09.2013 bereits zweimal geändert.

Die Parzelle Nr. 721 ist heute der Wohnzone W3b zugeordnet.

Teile des Planungssperimeters werden zudem durch die UeO «kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)» überlagert, welche die Umfahrungsstrasse und Baulinien festlegt. Die UeO KLUMF wird im rechtsgültigen Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde Saanen nicht dargestellt.

Zielsetzung

Die Realisierung des erarbeiteten ortsbaulichen Gesamtkonzepts erfordert, unter anderem aufgrund geänderter Höhen, eine Änderung der bestehenden Nutzungsplanung für das Areal. In einem ersten Planungsschritt erfolgt vorliegend die Änderung der Zone mit Planungspflicht ZPP B3. Neben den Bestimmungen soll auch der Wirkungsbereich leicht angepasst werden und die Parzelle Nr. 721 im Gemeindebesitz in die ZPP einbezogen werden. Im Anschluss, respektive teilweise parallel dazu, wird für das Areal eine neue Überbauungsordnung erlassen.

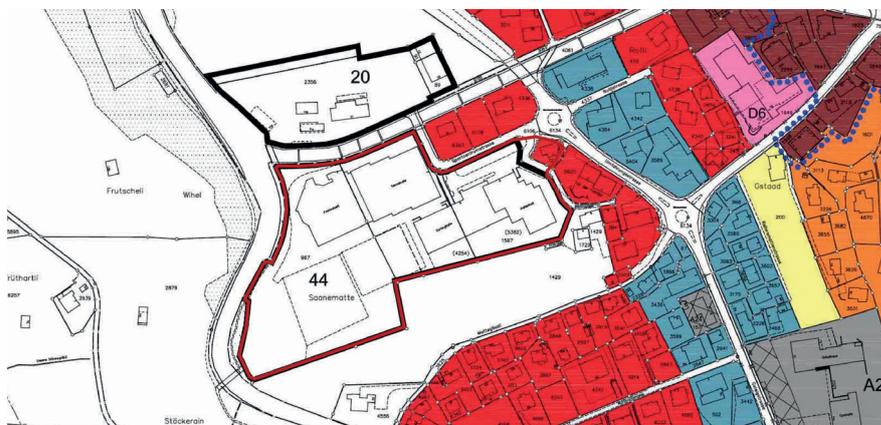


Abb. 4 Ausschnitt des rechtsgültigen Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde Saanen.

Zonenplan Nr. 13

Das im Perimeter der UeO liegende Hallenbadgebäude an der Sportzentrumstrasse 3 ist ein schützenswertes Baudenkmal nach Art. 50 BauR (K-Objekt). Weiter befindet sich der Planungssperimeter im «Ortsbildschutzgebiet eingeschränkte Reklamen» nach Art. 34 BauR.

2. Bisheriger Planungsverlauf und Vorhaben

2.1 Qualitätssicherndes Workshopverfahren

Ziel des Verfahrens

Zur Sicherung der Qualität der Bebauung, zur Abstimmung der Nutzungen und der Erschliessung auf dem Areal, haben die Gemeinde Saanen, die Sportzentrum AG sowie die Stiftung Concert Hall gemeinsam ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

Mit der Durchführung des Workshopverfahrens wurde insbesondere die gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Entwicklung und die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Zudem wurde gewährleistet, dass die Interessen und Anliegen der Gemeinde, der Sportzentrum AG und der Stiftung Concert Hall möglichst optimal aufeinander abgestimmt und Schnittstellen zwischen den Teilvorhaben auf dem Areal geklärt werden konnten.

Workshopverfahren
Das qualitätssichernde Verfahren wurde gestützt auf Art. 99a BauV als Workshopverfahren im Dialog mit einem Bearbeitungsteam durchgeführt. Anlässlich von drei Workshops legte das Bearbeitungsteam Varianten und Lösungsansätze vor. Ein Beurteilungsgremium bestehend aus unabhängigen Fachexperten, der Stiftung Gstaad Concert-Hall, der Gemeinde, Vertretern der Sportzentrum AG und Expert:innen diskutierte die Ansätze und gaben Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung ab. Im Laufe des Verfahrens wurden die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen durch das Beurteilungsgremium laufend präzisiert und ergänzt.

Ortsbauliches
Konzept
Als Ergebnis liegt ein eines ortsbauliches Konzept für das gesamte Areal vor. Das ortsbauliche Konzept zeigt, die Lage und Volumetrie der Gebäude, die Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen und deren Schnittstellen, die Adressierung, die Nutzung und Gestaltung der Frei- und Aussenräume, die Erschliessung, die Anlieferung und Parkierung, die interne Durchwegung, sowie grundlegende Prinzipien des architektonischen Ausdrucks auf.

Das im Workshopverfahren erarbeitete ortsbauliche Konzept dient als Gesamtkonzept für das Areal resp. den Planungssperimeter und somit als Grundlage für die vorliegende ZPP-Änderung. Der durch die ecoptima ag verfasste Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 04.03.2024 (vgl. Beilage) dokumentiert und würdigt das Ergebnis und legt die Erkenntnisse und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums für die weitere Planung zur Entwicklung des Areals dar.

Das Resultat des qualitätssichernden Verfahren wird nachfolgend kurz erläutert. Die detaillierte Dokumentation des Verfahrens, die Herleitung der Setzung und der Volumen sowie die Würdigung des ortsbaulichen Konzepts können dem Schlussbericht entnommen werden.

2.2 Ortsbauliches Konzept für das Gesamtareal

Leitidee und Ziel-
setzungen
Das Kultur- und Sportzentrum Gstaad bildet den südwestlichen Abschluss der Gemeinde Gstaad, im Bereich wo die beiden Gewässer Louibach und Saane zusammenfliessen. Die Topografie Gstaads bildet zu den beiden Gewässern hin, eine markante tiefer gelegene Ebene. Das Areal mit seiner einzigartigen und speziellen Nutzung ist als eigenständige Insel im bestehenden, umgebenden Siedlungsbild zu verstehen und bildet heute mit den verschiedenen bestehenden Bauten (Hallen, Häuser, Zelt) einen heterogenen Kontext. Trotz der heutigen Heterogenität der Bauten stellt das Areal ein grossmassstäbliches Ensemble dar, welches für sich gelesen werden muss und somit in Verwandtschaft zu den prägnanten, grossen Hotelanlagen Gstaads steht und weniger zur umliegenden, ebenfalls heterogenen Bebauung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft).

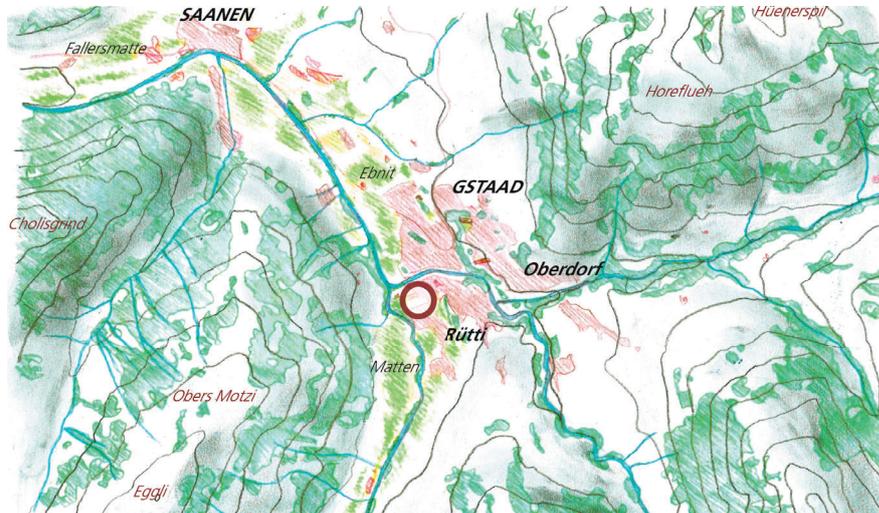


Abb. 5 Landschaftsräumliche Situation (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd.)

Das bereits heute dicht überbaute Areal soll hochwertig und multifunktional weiterentwickelt werden. Die geplante neue Konzerthalle soll ein herausragendes Gebäude sein, welches die nationale und internationale Strahlkraft Gstaads aufnimmt und weiterführt. Die bei der Bevölkerung beliebte und stark genutzte Sport- und Freizeitinfrastruktur soll die Konzerthalle ergänzen und einen Begegnungs- und Anziehungspunkt im Gemeindegebiet darstellen. Die Bebauung des Areals verbindet Kultur-, Sport- und Freizeitnutzungen und soll damit auch die Menschen, welche diese Angebote nutzen verbinden.

Das Areal soll der Bevölkerung mindestens im gleichen Umfang wie bisher dienen, wie bspw. für etablierte Veranstaltungen (z.B. Gstaader Messe), Freizeitaktivitäten von Familien oder Sportvereinen. Das Areal soll offen, zugänglich und attraktiv sein und damit eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für den Tourismus soll das Areal optimale Bedingungen für heute bereits etablierte Events, wie dem Swiss Open Gstaad, dem Swatch Beach Pro Gstaad oder dem Gstaad Menuhifestival bieten. Gleichzeitig soll das Veranstaltungsangebot durch eine multifunktionale Ausbildung der Gebäude und der Gestaltung des Aussenraums kontinuierlich weiterentwickelt werden können.

Ortsbauliche Prinzipien

Der ortsbauliche Ansatz verfolgt das Ziel, dass sich die künftigen Bauten aufgrund ihrer Funktion, von der Umgebung absetzen und die bauliche Insel, welche das Areal bildet, akzentuieren. Gleichzeitig müssen die Volumen in ihrer Form, Gestaltung und durch die Umgebungsgestaltung in den Ort eingegliedert werden. Als Orientierung zur Einbettung in den Ort dienen die Ensemble der grossen Hotelanlagen (Hotel Palace, Alpina, Parkhotel, Solsana). Die Anlagen sind zwar teilweise gut sichtbar, werden aber mit grosser Sorgfalt mit dem Ort verwoben, indem die Bauten mit Gehölzen, Bäumen und mit grosszügigen Grün- und Gartenflächen ergänzt werden.

Die topografischen Gegebenheiten des Areal sowie die Nutzung motivieren im Bereich der Konzerthalle zu einem prägnanten, grossmassstäblichen und allseitig gerichteten Solitär. Als Solitär bildet der Baukörper der Konzerthalle das zentrale Gebäude auf dem Areal. Die weiteren Bauten auf dem Areal, welche durch ihre Funktionalität einen begrenzten Gestaltungsspielraum aufweisen begleiten das Gebäude der Konzerthalle.

Setzung und
Volumetrie der
Gebäude

Aufgrund der engen Platzverhältnisse sollen die erforderlichen Volumen im Bereich der Konzerthalle vertikal übereinander gestapelt und das Gebäude in die nordwestliche Ecke des Areals gesetzt werden. Dadurch kann ein grosszügiger Freiraum freigespielt werden, womit die Konzerthalle als Solitär, ihrer Bedeutung entsprechend erst zur Geltung kommt, eine attraktive und einladende Eingangssituation sowie eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Arealnutzenden geschaffen werden kann.

Der Solitär mit hoher Spitze und drei prägnanten auskragenden Gebäudeecken setzt sich klar von den weiteren Bauvolumen auf dem Areal und in der Umgebung des Areals ab. Die gewählte Form der Konzerthalle und deren Setzung verankern sich in der Situation. Die drei Gebäudeecken akzentuieren den zentralen Zugangsbereich, das Knie beim Zusammenfluss der Saane und des Louibaches und die räumliche Verbindung entlang der Sporthalle zum öffentlichen Spazierweg an der Saane. Markant in der Formgebung, eigenständig und allseitig gerichtet, bildet die neue Konzerthalle ein Gegenüber zu den grossmassstäblichen Hotelbauten Alpina und Palace und bildet den südwestliche Abschluss des Dorfs Gstaad.

Die neue Tennis-/Mehrzweckhalle reiht sich nahtlos in das orthogonale Konglomerat der bestehenden Sportbauten ein. Das Hallenbad, die Curlinghalle und die neue Mehrzweckhalle bilden dadurch einen klaren Abschluss des Areals zur südlich gelegenen Landwirtschaftszone.

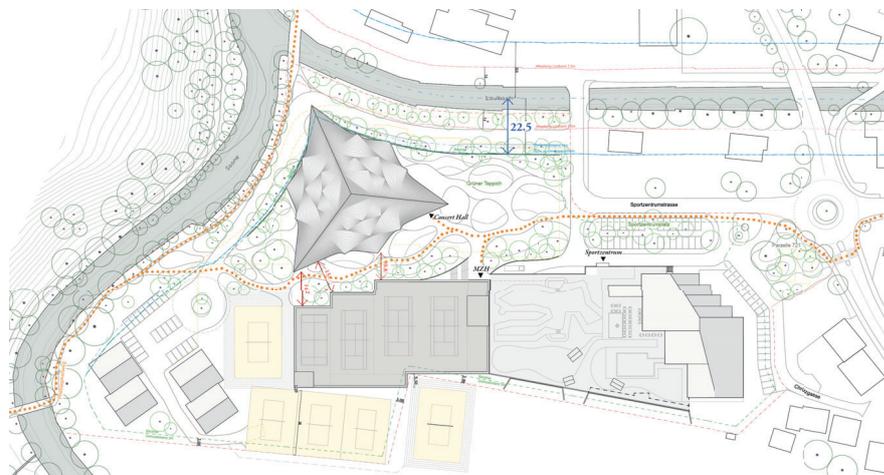


Abb. 6 Situationsplan aus dem Workshopverfahren (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd.)

Die präzise Setzung der Volumen ist auf dem Areal von entscheidender Bedeutung, um sicherzustellen, dass der Raum zwischen den Gebäuden trotz der Dichte der Bebauung des Areals ausreichend grosszügig bemessen ist.

Umgebungskonzept

Der Grundsatz der Einbettung der Gebäude in den Ort wird mit den drei Konzeptbausteinen Rahmung, Teppich und Platz umgesetzt. Sie haben sowohl verbindende wie auch zonierende Funktionen und bilden das stabile Grundgerüst der Umgebungsgestaltung.



Abb. 7 Umgebungskonzept aus dem Workshopverfahren (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd.)

Mit Gehölzen entlang der Gewässer, der Sportanlagen und auf dem Sportzentrumsplatz erfolgt die Zonierung des Areals. Entlang der Saane und des Louibachs erfolgt diese durch eine Uferbestockung. Zwischen der Konzerthalle und dem Sportzentrum werden Laubgehölze der umgebenden Waldgesellschaften gepflanzt. Der bereits heute stark frequentierte Spazierweg entlang der Saane wird zwischen den Baukörpern hindurchgeführt und von Gehölzen und Grünflächen begleitet.

Der Freiraum vor der Konzerthalle weist von der Sportzentrumsstrasse bis zum Eingang in die Konzerthalle eine Steigung um ein Geschoss auf. Der Bereich wird mit Wiesen- und Blumenrasenflächen, ergänzt mit Blütenstaudenbereichen gestaltet und durchwegt. Die Fläche bietet sich als Picknickwiese an und kann nebst den befestigten Bereichen bei grösseren Anlässen z.B. auch für Bars und Verpflegungsstände genutzt werden.

Der Sportzentrumsplatz präsentiert sich heute als versiegelter Parkplatz ohne Bäume. Er soll als Parkplatzfläche nutzbar bleiben, jedoch durch die Pflanzung von schattenspendenden Bäumen sowie einen Mergel- oder Pflasterbelag mit offenen Fugen an Qualität gewinnen. Es soll ein multifunktionaler, robuster und repräsentativer Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen.

Die Parzelle Nr. 721 soll nach Möglichkeit (abhängig von der Anordnung der Einstellhallenzufahrt) eine grüne Eintrittssequenz in das Areal bilden. Für Zufussgehende wird so ein alternativer, landschaftlicher Zugangsweg durch eine baumbestandene Grünfläche geschaffen. Der direkte Zugang über den Fussgängerstreifen und das Trottoir bleibt erhalten.

Nutzung

Die Konzerthalle bietet Platz für rund 1'400 Zuschauer. Die Tennis-/Mehrzweckhalle fasst bei einer Konzertbestuhlung voraussichtlich rund 1'500 Besuchende. Bei einem Messebetrieb ist es, durch die unterirdische Verbindung der Gebäude möglich die Tennis-/Mehrzweckhalle und den Konzertsaal oder die Tennis-/Mehrzweckhalle und die Curlinghalle oder alle drei gemeinsam zu nutzen. Der Grössenvergleich der geplanten Tennis-/Mehrzweckhalle zur heutigen Tennishalle zeigt auf, dass die künftige Tennis-/Mehrzweckhalle mehr nutzbare Fläche anbieten wird.

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt, wie heute, ab dem Sportzentrums-kreis. Die heutige Erschliessungsstrasse für die bestehenden Beherbergungshäuser wird in angepasster Form erhalten. Über diese soll auch die Anlieferung der Konzerthalle erfolgen. Die künftige Anlieferung für die Sportnutzungen erfolgt im Bereich der Verbindung zwischen Tennis-/Mehrzweckhalle und Curlinghalle. Für die Zufahrt in die Einstellhalle bestehen zwei Optionen, welche im Zuge der weiteren Planung geprüft werden. Die bevorzugte Variante sieht eine Einfahrt ab der Erschliessungsstrasse entlang des Louibachs vor. Alternativ kann die Einfahrt nahe der Chrützgasse auf der Parzelle Nr. 721 angeordnet werden. Für Zufussgehende führt der Spazierweg von der Saane Richtung Zentrum neu mittig über das Areal.

Gestaltung und Einbettung ins Ortsbild

Der Solitär der Konzerthalle besitzt analog zu den prominenten Hotelbauten grosse Strahlkraft und Fernwirkung. Er bildet das Gegenüber im Talboden zum Palace Hotel, dem Hotel Alpina, dem Parkhotel oder auch dem Solsana auf den Hügeln von Gstaad und Saanen. Die Form des Baukörper fügt sich als spezieller kristalliner, hellglänzender Baukörper in das Ortsbild von Gstaad ein.



Abb. 8 Visualisierung vom Sportzentrumsplatz aus (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd.)

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Zur Realisierung des ortsbaulichen Konzepts sind eine Änderung der ZPP B3 (Baureglements- und Zonenplanänderung) sowie eine Änderung der UeO «KLUMF» erforderlich. Die Änderungen erfolgen im ordentlichen Planerlassverfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) voraus. Die bestehende Überbauungsordnung Nr. 44 «Saanematte» muss gestützt auf die vorliegende Änderung der ZPP B3 neugefasst werden. Die Neufassung der UeO erfolgt anschliessend, respektive teilweise parallel zur vorliegenden Änderung der ZPP B3. Die Überbauungsordnung wird keiner Mitwirkung unterzogen und die Beschlussfassung obliegt dem Gemeinderat.

3.1 Zonenplanänderung

3.1.1 Umzonung Parzelle Nr. 721

Der Perimeter der ZPP B3 wird um die Parzelle Nr. 721 sowie um Teile der beiden Strassenparzellen Nrn. 1459 und 6106 erweitert. Diese Erweiterung des Perimeters dient dazu, die Zufahrt für die künftige unterirdischen Parkierung sicherzustellen, sofern diese aufgrund des Gewässerschutzes nicht ab der Erschliessungsstrasse entlang des Louibachs erfolgen kann. Die Parzelle Nr. 721 war bislang der Wohnzone W3b zugewiesen.



Abb. 9 Ausschnitt Zonenplanänderung

3.1.2 Festlegung von Sektoren

Neu wird die ZPP in drei Sektoren unterteilt. Diese Unterteilung erfolgt gestützt auf das erarbeitete Gesamtkonzept, um je Sektor spezifische Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Gesamthöhen zu erlassen.

3.2 Änderung Baureglement

Mit der Zonenplanänderung werden auch die Bestimmungen zur ZPP B3 geändert. Entsprechend müssen die Bestimmungen zur ZPP B3 in Art. 20 Anhang 6 BR angepasst werden. Dies erfolgt mittels Änderung des Baureglements. Die Änderungen werden nachfolgend erläutert.

Bezeichnung	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Gestaltung	ES
B 3	Überbauung mit Sport- und Freizeit- und Kulturanlagen sowie Beherbergungshäusern, Saanenmatte Gstaad	<p>Sektoren I und II Hallenbad mit Restaurant, Fitness und dgl., Curlinghalle, Aussenanlagen wie Aussenbad, Liegewiese, Kinderspielplatz, Tennis- und Mehrzweckhalle, offene Tennis- und Beachvolleyplätze, Langlaufloipe, Konzerthalle, Beherbergungshäuser, Erschliessung und Parkierung</p> <p>Sektor III Wohnnutzung, Erschliessung und Parkierung</p> <p>Erschliessung Die Erschliessung ist vor Baubeginn sicherzustellen. Die Erschliessung erfolgt ab dem Sportzentrumskreis.</p> <p>Energie Nach Möglichkeit ist eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen.</p>	<p>Sektor I GBB-Nrn. 1597, 4254 BR, 5382 BR. Gesamthöhe max.: – Hallenbad: Best. Hallenbad + 0.5 m. – Tennishalle: Best. Höhe Tennishalle + 0.5 m Grenzabstände: Gemäss Kernzone K- – Beherbergungshäuser GBB-Nr. 967: First Gesamthöhe max. 1'051 m ü.M. – Übrige Gebäude: max. Gesamthöhe 1'058 m ü.M.</p> <p>Sektor II Max. Gesamthöhe: 1'081 m ü.M. Die maximale Gesamthöhe darf nur punktuell und gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99 a BauV erreicht werden.</p> <p>Sektor III Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3b.</p> <p>Die Kote von 1'041 m ü.M. des Sportzentrumsplatzes bildet die untere Referzhöhe. Terrainveränderungen sind im Umfang, welche zur Umsetzung des Gesamtkonzepts zur Gestaltung erforderlich sind, zulässig.</p> <p>In allen Sektoren gelten die Grenzabstände gemäss Kernzone K. Die Gebäudelänge ist in den Sektoren I und II frei.</p>	<p>Gestaltung aufgrund eines Gesamtkonzepts erarbeitet im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99 a BauV, höhere Ansprüche im Bereich des schützenswerten Hallenbades und im Sektor II (Konzerthalle).</p>	III

3.2.1 Planungszweck

Der Planungszweck bleibt unverändert. Das Areal soll weiterhin mit Sport-, Freizeit- und Kulturanlagen überbaut werden. Es erfolgt keine Änderung.

3.2.2 Art der Nutzung

Nutzungen

Die zulässigen Arten der Nutzung werden präzisiert und ergänzt. Die Aufzählung der in den Sektoren I und II zulässigen Nutzung wird um die geplante Konzerthalle ergänzt. Neu aufgeführt wird auch die bereits heute im Winter teilweise bestehende Langlaufloipe auf dem Areal.

Die Parzelle Nr. 721, welche dem Sektor III zugewiesen wird, dient wie heute der Wohnnutzung oder der künftigen arealinternen Erschliessung.

Erschliessung

Bisher wurde in den ZPP-Bestimmungen festgelegt, dass die Erschliessung vor Baubeginn sicherzustellen ist. Diese Bestimmung wird aufgehoben, da diese auf den Bau des heute bestehenden Sportzentrumskreisel abgestimmt war. Neu wird der Grundsatz festgelegt, dass die Erschliessung der ZPP B3 ab dem Sportzentrumskreisel zu erfolgen hat. Die detaillierte arealinterne Erschliessung ist mit der UeO zur ZPP festzulegen.

Energie

Es ist weiterhin nach Möglichkeit eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen.

3.2.3 Mass der Nutzung

Neu wird die ZPP in drei Sektoren unterteilt. Die künftig zulässigen Höhen werden basierend auf das im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeitete ortsbauliche Konzept für die Sektoren I und II festgelegt. Die Höhenmasse für die Wohnnutzung im Sektor III werden entsprechend der heutigen Bestimmungen festgelegt. Die Abgrenzungen der Baubereiche werden im Rahmen der UeO zur ZPP festgelegt werden.

Sektor I

Im Sektor I werden folgende Nutzungsmasse festgelegt:

- Das geschützte Hallenbad bleibt bestehen. Das in den ZPP-Bestimmungen festgelegte Höhenmass wird übernommen. Für das Gebäude wird die Gesamthöhe des Bestandes + 0.5 m festgelegt.
- Ebenfalls erhalten werden die bestehenden Beherbergungshäuser. Heute ist für die Gebäude die maximale Firsthöhe festgelegt. Diese Festlegung entspricht nicht mehr den geltenden übergeordneten Bestimmungen der BMBV. Neu wird daher, anstelle der maximalen Firsthöhe, die maximale Gesamthöhe festgelegt. Die zulässige Höhe richtet sich nach dem Bestand. Für diesen wird eine maximale Gesamthöhe mit der Höhenkote 1'051 m ü.M festgelegt.
- Für die übrigen Gebäude, wie die neue Tennis-/Mehrzweckhalle, wird die maximale Gesamthöhe mit einer Höhenkote von 1'058 m ü.M festgelegt. Die Höhenkote wird basierend auf dem erarbeiteten ortsbaulichen Gesamtkonzept festgelegt. Auf dem Flachdach der Tennis-/Mehrzweckhalle sind Aussentennisplätze vorgesehen. Die Gesamthöhe umfasst daher auch die erforderlichen, ca. 5 m hohen Ballfänge.

Sektor II

Im Sektor II wird die Konzerthalle erstellt. Für diese wird die maximale Gesamthöhe auf 1'081 m ü.M festgelegt, wobei zusätzlich definiert wird, dass diese maximale Gesamthöhe nur punktuell erreicht werden darf. Damit wird punktuell eine Gesamthöhe von rund 40 m zugelassen. Damit die Qualität des hohen Gebäudes, welches unter Art. 20 BauG fällt, gewährleistet ist, wird ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99 a BauV vorausgesetzt. Dieses Verfahren wurde mit dem durchgeführten Workshopverfahren schon abgeschlossen, wodurch der im ortsbaulichen Gesamtkonzept aufgezeigte Bau folglich realisiert werden könnte.

Sektor III

Für den Sektor III werden die bereits heute geltenden Nutzungsmasse der Wohnzone W3b gemäss Baureglement übernommen.

Als untere Referenz dient die Kote 1'041 m ü.M. beim Sportzentrumsplatz. Terrainveränderungen sind zulässig sofern sie dem Gesamtkonzept dienen. Die bereits heute geltenden Grenzabstände gemäss Kernzone K gelten weiterhin für alle Sektoren. Die Gebäudelänge in den Sektoren I und II ist grundsätzlich frei, wobei die Gestaltungsgrundsätze einzuhalten sind.

3.2.4 Gestaltungsgrundsätze

Die Bestimmung, wonach die Gestaltung aufgrund eines Gesamtkonzepts erfolgen muss, wird beibehalten. Damit die Qualitätssicherung gewährleistet ist, wird ergänzt, dass das Konzept im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99 a BauV erarbeitet werden muss. Vorliegend wurde das Gesamtkonzept im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens erarbeitet. Bereits heute ist festgelegt, dass im Bereich des schützenswerten Hallenbads höhere Ansprüche für die Gestaltung bestehen. Diese Sorgfaltspflicht wird auf das geplante Gebäude im Sektor II ausgeweitet.

3.2.5 Lärmempfindlichkeit

Es gilt, wie bisher für den gesamten Wirkungssperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Dies betrifft neu auch die Parzelle Nr. 721 im Sektor III, für welche bisher die ES II galt.

3.3 Änderung UeO «Kleine Umfahrung (KLUMF)»

Der künftige Wirkungsbereich der ZPP B3 überlagert den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)». Diese datiert vom Dezember 1992 (mit Änderung vom 30. Juli 1997) und diente der Erstellung der Staatsstrasse für die Umfahrung des Ortszentrums Gstaad. Sie überlagert die ZPP B3 und die rechtsgültige UeO zur ZPP Nr. 44 Saanenmatte.

Im Bereich des Sport- und Kulturzentrums beinhaltet die UeO «KLUMF» die Grundzüge der Erschliessung und der Fussgänger- und Radfahrerführung. Zudem werden mit der UeO Baulinien entlang der Kantonsstrasse (Umfahrungsstrasse) und im Bereich des Sport- und Kulturzentrums festgelegt.



Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Überbauungsplan der UeO «KLUMF» von 1992.

Aufgrund der Überlagerung der realisierten UeO «KLUMF» mit der ZPP B3 und der Möglichkeit, deren Inhalte mit der UeO zur ZPP B3 zu regeln, wird der Wirkungsbereich der UeO «KLUMF» reduziert. Die im Perimeter der Reduktion der UeO «KLUMF» bislang festgelegten Baulinien und verbindlichen Festlegungen werden aufgehoben. Im verbleibenden Wirkungsbereich der UeO «KLUMF» bleiben die Festlegungen unverändert.

Der Einfachheit halber wird die Änderung der UeO «KLUMF» nur mit einer Änderung des Wirkungsbereichs dargestellt. Auf die Darstellung der konkreten Inhalte wird verzichtet.

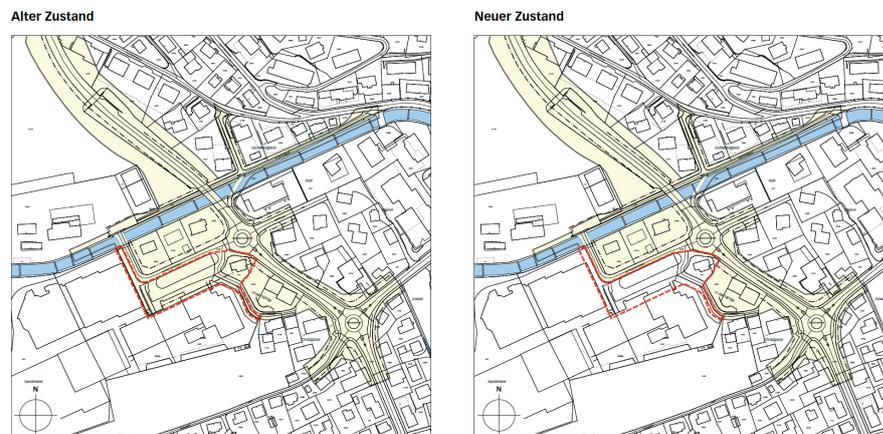


Abb. 11 Änderung Wirkungsbereich mit Aufhebung der Festlegungen im wegfallenden Bereich

4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordnetem Recht

RPG, Siedlungs- entwicklung nach innen	<p>Das Vorhaben entspricht den raumplanerischen Vorgaben des Bundes. Insbesondere wird das Postulat der Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Mit der Realisierung des Vorhabens im Siedlungsgebiet und der vorgesehenen weiteren Verdichtung des bereits heute dicht genutzten Areals, wird eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet. Das Vorhaben trägt zur Schaffung einer kompakten Siedlung bei.</p> <p>Dem Planungsgrundsatz des RPG, die Bauten in die Landschaft einzuordnen, wird mit dem abgeschlossenen qualitätssichernden Verfahren ausreichend Rechnung getragen.</p>
kantonaler Richt- plan	<p>Die Gemeinde Saanen ist in der Zentralitätsstruktur des Kt. Bern ein Tourismuszentrum 3. Stufe und stellt ein intensiv touristisch genutztes Gebiet dar. Hauptziel ist es die Infrastrukturanlagen zu konzentrieren. Mit der kompakten Anordnung des Vorhabens für die Freizeit- und Tourismusnutzung wird diesem Ziel Rechnung getragen.</p>
kantonale Sach- pläne	<p>Die Hauptwanderroute auf dem Mattegässli und die Ergänzungsrouten entlang der Saane gemäss Sachplan Wanderroutennetz werden mit dem Vorhaben nicht tangiert.</p>
regionale Kon- zepte	<p>Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021 ist das «Sportzentrum Areal» als regionaler Siedlungsschwerpunkt Tourismus, Freizeit und Erholung (RGSK-Nr TOW.T-S.2.13) festgesetzt.</p> <p>Die Bergregion Obersimmental-Saanenland verfügt weiter über ein regionales touristisches Entwicklungskonzept (RTEK, 2015). Die Teilregion Gstaad-Saanenland soll sich insbesondere im Fünfsterne Segment weiterentwickeln. In der Wintersaison bleibt der «Glacier 3000» in Zukunft ein Highlight im touristischen Angebot (schneesicher). Im Sommertourismus bilden Grossevents, das Wandern und der Radsport wichtige Angebote. Mit dem Vorhaben eine moderne Konzerthalle für Events mit nationaler und internationaler Ausstrahlung zu erstellen, wird die Strahlkraft von Gstaad gestärkt. Die Erstellung moderner und multifunktional nutzbarer Sportanlagen trägt den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung und lokalen Vereinen Rechnung. Gleichzeitig werden die touristischen Angebote in der Nebensaison und bei schlechtem Wetter gestärkt.</p> <p>Das Areal ist im RTEK als Standort für «touristische Infrastrukturprojekte aufgenommen. Der Standort ist gut erschlossen, eingebunden in ein Erschliessungs- und Lenkungskonzept und hat einen direkten Zusammenhang zu den Vorranggebieten intensiver touristischer Nutzung. Er ist so angelegt und integriert, dass die Umweltbelastung und somit die Störung des Erholungswerts klein bleiben.</p>

kommunale Richtpläne

Entlang der Saane, ganz im Westen des Areals verläuft ein Winterwanderweg resp. die Langlaufloipe. Sowohl der Winterwanderweg als auch die Langlaufloipe sind in der heute rechtsgültigen UeO Nr. 44 «Saanematte» festgelegt.



Abb. 12 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Überbauungsplan der UeO «KLUMF» von 1993.

Mit der vorliegenden Änderung der ZPP wird die Langlaufloipe in die Bestimmungen zur Art der Nutzung aufgenommen. Sie wird damit planungsrechtlich sichergestellt.

4.2 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz

Situation

Das Planungsareal liegt im Südwesten des Ortsteils Gstaad, im Bereich des Zusammenflusses der beiden Gewässer Louibach und Saane. Das Areal ist als Insel im Siedlungsgebiet zu verstehen und bildet mit den verschiedenen Bauten und Nutzungen einen sehr heterogenen Kontext. Es ist bereits heute sehr dicht bebaut und mit grösseren Bauten belegt.

Das auf dem Areal bestehende Hallenbadgebäude ist im Bauinventar als schützenswertes K-Objekt verzeichnet. Es wurde im Jahr 1970/71 als erstes Hallenbad der Schweiz in reiner Holzleimbauweise errichtet.

Prozess und Einbezug Denkmalpflege im Rahmen des Workshopverfahrens

Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse, welche das Areal bietet, stellte eine weitere Verdichtung des Areals eine Herausforderung dar. Im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens wurde im Dialog ein Gesamtkonzept entwickelt, welches für alle Trägerschaften, für die Sportzentrum AG, die Stiftung Concert Hall sowie für die Gemeinde wirtschaftlich als auch betrieblich realisierbar und akzeptiert wird.

Gleichzeitig wurde im Verfahren der städtebaulichen und architektonischen Qualität eine hohe Bedeutung zugemessen. Mit dem qualitätssichernden Verfahren wurde für die Einbettung der grossmassstäblichen Bauten unter den gesetzten Rahmenbedingungen (Bestand, Raumprogramm, Erschliessung, Gewässer usw.) die optimale Lösung gesucht. Die örtlichen Gegebenheiten und der historische Kontext wurden analysiert und unterschiedliche Bebauungsvarianten geprüft. Die Lösungsvorschläge wurden von einem Beurteilungsgremium beurteilt, das sich u.a. durch un-

abhängige Fachmitglieder der Fachrichtungen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur zusammensetzte. Die Kantonale Denkmalpflege wurde im Rahmen des ersten Workshops beigezogen. Im Anschluss an den ersten Workshop befand die Kantonale Denkmalpflege, dass dem Schutz des bestehenden Hallenbads ausreichend Rechnung getragen werde und dass daher eine weitere Teilnahme der Kantonalen Denkmalpflege an den Workshops nicht erforderlich sei. Die Kantonale Denkmalpflege wurde anschliessend nach jedem Workshop mit den Ergebnissen bedient.

Einpassung ins Ortsbild

Die Akzentuierung des Areals durch die Erstellung eines ikonischen Baukörpers, welcher als neuer Hochpunkt mit seiner Fernwirkung einen neuen Orientierungspunkt im Ort Gstaad bildet, ist bewusst gewählt. Gleichzeitig wurde der Herstellung eines Bezugs zur Landschaft grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Das Umgebungskonzept und die Anordnung der neuen Tennis-/Mehrzweckhalle sind entscheidend um das Ensemble in das Ortsbild- und die Landschaft einzubetten. Mit dem grosszügigen Aussenraum, welcher den Auftakt des Areals bildet, der Anordnung des Gebäudes beim Zusammenfluss der Saane und des Louibaches mit möglichst grosszügigem Abstand zur Tennis-/ Mehrzweckhalle sowie den entstehenden Höhenunterschieden zwischen den Gebäuden ist das Ensemble mit dem Ort verankert.

Auswirkungen

Mit der Konzerthalle wird ein bewusst auffälliges Gebäude geschaffen, ein «Leuchtturm» für Gstaad. Die Konzerthalle ist von der Umgebung aus gut wahrnehmbar. Es bildet entsprechend seiner Nutzung und Bedeutung einen Hochpunkt im Talboden und ergänzt als Gegenüber die bestehenden touristischen Hochpunkte auf den Hügeln von Saanen und Gstaad. Wie ein Kirchturm soll der mit der Konzerthalle geschaffene Hochpunkt auf die Nutzung aufmerksam machen und anziehen.

Das Begleitgremium des Dialogverfahrens empfahl einstimmig, das Gesamtkonzept für das «Sport- und Kulturzentrum» in der vorgestellten Art weiterzuentwickeln und formulierte dabei Empfehlungen, die es in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen und im Rahmen der weiteren Planungsschritte sicherzustellen gilt.

4.3 Verträglichkeit eines Gebäudes mit über 30 m Höhe

Hochhaus

Der vorgesehene Baukörper für die Konzerthalle erreicht punktuell eine Gesamthöhe von rund 40 m. Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG handelt es sich bei einem Gebäude, welches eine Gesamthöhe von 30 m überschreitet um ein Hochhaus. Für die Konzerthalle, welche somit rein rechtlich ein Hochhaus darstellt, müssen die städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit innerhalb eines regionalen Betrachtungsperimeters sowie ihr Bezug zum öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Zudem sind entsprechende Gebäude besonders sorgfältig zu gestalten (Art. 20 Abs. 3a und 3b BauG).

Regionaler Betrachtungsperimeter

In einem ersten Schritt ist somit der regionale Betrachtungsperimeter zu bestimmen. Dazu werden die bestehenden Sichtbeziehungen zum Areal und die damit verbundene Einsehbarkeit abgeschätzt.

Bereits heute ist das bestehende weisse Konzertzelt auf dem Areal auf der Fahrt von Schönried in Richtung Gstaad aus der Ferne gut sichtbar. Der nördliche Hang von Saanen bildet den Abschluss des Betrachtungsperimeters in Richtung Norden. Im Süden bleibt das Areal von den erhöhten Lagen Eingangs des Louenentals sichtbar und auch in Richtung Grund b. Gstaad bleibt, in Abhängigkeit der Höhenlage, die Einsehbarkeit vorhanden. Da Gstaad im Tal, eingebettet in die Berglandschaft liegt, ist das Ortsbild von Gstaad weit herum, insbesondere von Aussichtspunkten (Wasserengrat, Eggli, Hornberg, Wispile), sichtbar.

Nicht einsehbar ist das Areal hingegen, aufgrund der Erhöhung des Riedhubels, welcher das Ortszentrum gegen Osten begrenzt, vom Ortszentrum von Gstaad.

Standorteignung

Zur Beurteilung der Standorteignung für die Erstellung der Konzerthalle sind die bereits bestehenden Hochpunkte und grösseren Überbauungen im Betrachtungsperimeter entscheidend. Das Ortsbild von Gstaad ist heute insbesondere geprägt vom Hotel Palace, das einen Hochpunkt in erhöhter Lage östlich des Dorfszentrums bildet. Nördlich und südlich davon liegen die grösseren Hotelbauten des Alpina und Park-Hotels. Für das Ortsbild in Gstaad weniger entscheidend ist das Solsana (künftig Grand Hotel Sonnenhof) in Hanglage oberhalb des Ortsteils Saanen.

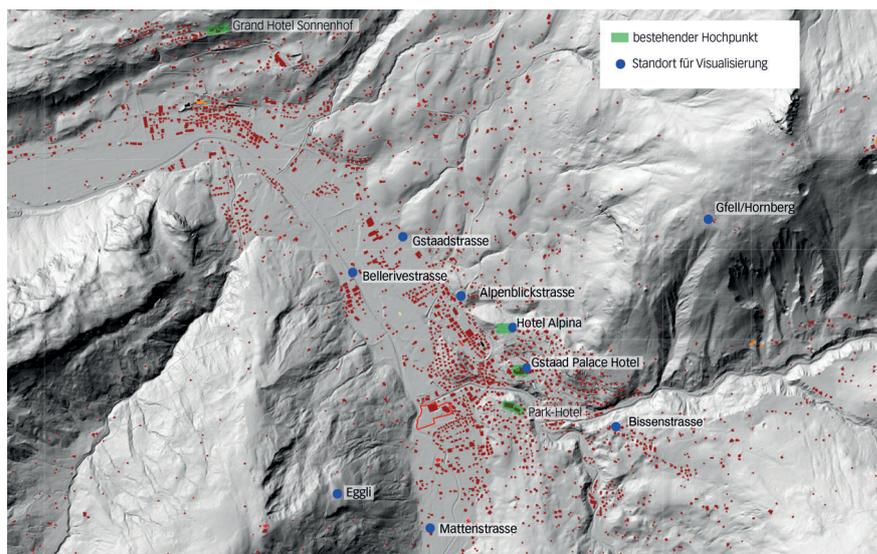


Abb. 13 Arealperimeter in rot, bestehende Hochpunkte in grün und Standorte der Visualisierungen in blau (Quelle: swisstopo.ch, eigene Darstellung)

Die neue Konzerthalle bildet in diesem Kontext einen neuen Hochpunkt im Ortsbild von Gstaad. Er liegt in der Talebene und ergänzt die gegenüberliegenden bestehenden Hochpunkte. Der Standort eignet sich somit für die Erstellung eines neuen Hochpunkts, welcher das Ortsbild von Gstaad ergänzt und das Siedlungsgebiet Richtung Westen abschliesst.

Städtebauliche
Verträglichkeit

Mit der neuen Konzerthalle wird bewusst ein Gebäude mit grosser Strahlkraft und Fernwirkung erstellt, ein Leuchtturm für Gstaad. Dieses Gebäude muss seiner Bestimmung entsprechend zwingend von der Umgebung aus wahrnehmbar sein.

Die Verträglichkeit des Baukörpers und dessen Einbettung ins Ortsbild wurde im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahren nachgewiesen. Das qualitätssichernde Workshopverfahren gibt zudem Empfehlungen zur Weiterbearbeitung ab, welche mit der formulierten Sorgfaltspflicht für die Gestaltung der Konzerthalle in den Bestimmungen zur ZPP B3 planungsrechtlich sichergestellt wird.

Die Auswirkung der Konzerthalle auf das Ortsbild von Gstaad wird anhand von Visualisierungen von verschiedenen Standorten aus dargelegt. Neben den heutigen Hochpunkten Hotel Alpina, Hotel Palace, Park-Hotel und Solsana, wird der Konzertsaal ein weiterer Hochpunkt in der Ebene. Der Konzertsaal bildet vor dem Eggli als Hintergrund das Gegenüber des Hotel Palace.

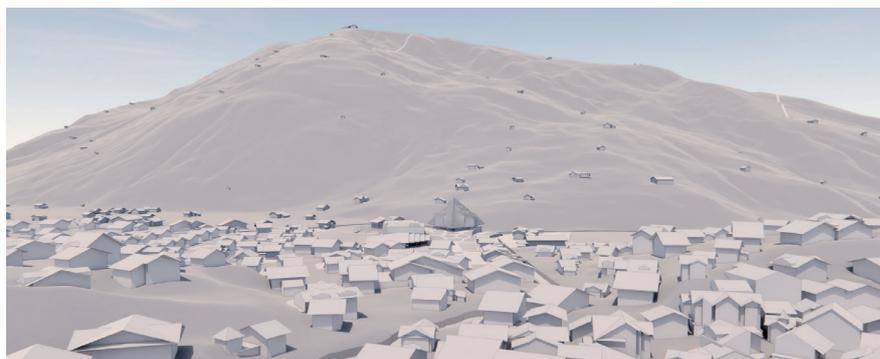


Abb. 14 Sicht vom Hotel Palace auf die gegenüberliegende Konzerthalle (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 15 Sicht von Gfell/Hornberg (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 16 Sicht vom Eggli (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Die Konzerthalle bildet den westlichen Abschluss des Siedlungsgebietes. Von den Aussichtspunkten Hornberg und vom Eggli wird die Konzerthalle als neuer Orientierungspunkt im Ortsbild Gstaads sichtbar, ordnet sich in das bestehende Siedlungsgefüge aber gut ein.

Die Ansichten im Talboden aus nördlicher und südlicher Richtung (Ansicht von der Gstaadstrasse, Mattenstrasse) zeigen, dass der Baukörper sichtbar ist. Die Form des Baukörpers fügt sich jedoch als spezielles Gebäude in das Ortsbild von Gstaad ein.



Abb. 17 Sicht von Norden, Gstaadstrasse (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 18 Sicht von Süden, Mattenstrasse (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Beschattung

Gemäss Art. 22 Abs. 3 BauV dürfen Hochhäuser bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen. Wie das nachfolgende Beschattungsdiagramm aufzeigt, wird die Konzerthalle keine Bauten im Umfeld an einem durchschnittlichen Wintertag mehr als 2.5 Stunden beschatten.



Abb. 19 2.5 h Schatten im Zeitraum von 8:30 bis 16.30 Uhr bei mittlerem Wintertag (08.02) (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 20 2h Schatten im Zeitraum von 7:00 bis 18.00 Uhr bei Tag-Nacht-Gleiche (21.3/23.09) (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

4.4 Verkehr, Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

MIV

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab dem Sportzentrumskreisel. Eine erste Verkehrsüberprüfung vom 11. Juni 2021 (Studie touristische Indoor-Infrastrukturanlagen Sportzentrum Gstaad, Verkehrsüberprüfungen von

B+S Ingenieure und Planer) zeigt mittels Leistungsfähigkeitsbetrachtungen, dass die Leistungsreserven des Sportzentrumskreisels ausreichend sind.

Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird mittels Verkehrsqualitätsstufen von A (sehr gut) bis F (völlig ungenügend) bewertet. In der Abendspitze an einem normalen Wochentag weist der Knoten künftig eine Verkehrsqualität A (sehr gut) auf. Für eine Abendveranstaltung wird mit der Belegung von 240 Parkplätzen und zusätzlichem Shuttle-Verkehr gerechnet. Dabei reisen 50% der Besuchenden mit dem Auto an, 30% werden mit dem Taxi/ Shuttle vorgefahren und die restlichen 20% reisen mit einem anderen Verkehrsmittel oder zu Fuss an. In dieser Situation nimmt wegen dem vermehrten Verkehrsaufkommen und vor allem in Folge der Linksabbieger aus Süden, die Verkehrsqualität des Astes Gschwend lediglich von der Qualität A zu einem B (gut) ab.

Der Kreisel an der Umfahrungsstrasse mit relativ schwach belasteten Seitenarmen kann für den Anschluss des Vorhabens als geradezu ideal bezeichnet werden. Eine Alternative ist weder ersichtlich noch erforderlich. Die Erschliessung ab dem Sportzentrumskreisel wird mit der vorliegenden Änderung der ZPP festgelegt. Die detaillierte Erschliessung auf dem Areal wird im Rahmen der Erarbeitung der UeO zur ZPP festgelegt.

ÖV Das Planungsareal ist mit dem öffentlichen Verkehr, ab dem Bahnhof Gstaad in ca. 12 Gehminuten und ab der Bushaltestelle «Gstaad, Sportzentrum» in ca. 2 Gehminuten erschlossen und weist die ÖV-Erschliessungsgüteklasse E auf.

Fuss- und Veloverkehr Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ab der Umfahrungsstrasse (u.a. ab Bushaltestelle über den Fussgängerstreifen südlich des Sportzentrumskreisels). Andererseits ist eine Erschliessung ab Bahnhof Gstaad via der separat geführten Fusswegverbindung Gschwendgässli und über den Louibach möglich.

Damit ist die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens gegeben.

Parkierung
Abstellplätze Heute bestehen über das gesamte Areal verteilt ca. 150 oberirdische Autoabstellplätze. Künftig sollen die Abstellplätze mehrheitlich unterirdisch angeordnet werden. Weiterhin nutzbar bleiben sollen die oberirdischen Parkplätze bei den bestehenden Beherbergungshäuser (Sport-Lodge), an der Chrützgasse und auf dem Sportzentrumsplatz, insbesondere für das Restaurant beim Hallenbad, welches auch von LKW-Fahrern und Gästen mit Wohnmobil besucht wird.

Die Anzahl zu erstellender Abstellplätze gemäss Art. 49 ff BauV wurde aufgrund der künftigen Geschossflächen der Konzerthalle und der Tennis-/ Mehrzweckhalle berechnet. Allein für die neuen Gebäude müssen nach

Art. 53 BauV für das grosse Vorhaben mindestens 240 Parkplätze erstellt werden. Folgende Geschossflächen der bestehenden Nutzungen auf dem Areal wurden bei dieser Berechnung noch nicht einbezogen:

- Hallenbad
- Curlinghalle
- Beherbergungshäuser (SportLogde)

Im vorgesehenen Parkhaus können, je nach Anordnung der Einfahrt ca. 260 bis 270 unterirdische Parkplätze erstellt werden. Oberirdisch sollen rund 70 Parkplätze nutzbar bleiben. Somit können auf dem Areal rund 350 Parkplätze angeboten werden. Gegenüber heute können künftig somit 200 zusätzliche Parkplätze angeboten werden. Da sich die Nutzung der Konzerthalle und des Sportzentrums zeitlich weitgehend unterscheiden, sind Doppelbelegungen möglich. Der detaillierte Parkplatznachweis erfolgt im Zuge des Erlasses der Überbauungsordnung.

4.5 Energie

Für das Areal ist nach Möglichkeit eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen. Zudem wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Areal geprüft. Des Weiteren gelten die übergeordneten Bestimmungen (kantonale Energiegesetzgebung KEnG).

4.6 Ver- und Entsorgung

Abwasser Mittig durch das Areal verläuft heute eine Kanalisationsleitung, deren Korridor mit der UeO Nr. 44 Saanematte sichergestellt ist. Eine Verlegung der Kanalisationsleitung wird angestrebt und ist im Rahmen der UeO zur ZPP festzulegen.

4.7 Lärm

Immissionen Für das Planungsareal gilt wie bisher die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Für den Sektor III, welcher bisher einer reinen Wohnzone zugeordnet war, galt die ES II. Aufgrund des möglichen Einbezugs der Parzelle in die künftige arealinterne Erschliessungslösung gilt neu auch für den Sektor III die ES III. Für die umliegenden bestehenden Gebäude gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II unverändert. Im Bereich des Sport- und Kulturzentrums ist somit dafür zu sorgen, dass die Lärmgrenzwerte der umliegenden Gebäude eingehalten werden können.

Durch die künftig mehrheitlich unterirdisch vorgesehene Parkierung, der Tatsache, dass Konzerte und Events künftig besser in geschlossenen Gebäuden durchgeführt werden können und dem Einsatz von moderner Gebäudetechnik ist zu erwarten, dass die Lärmgrenzwerte der angrenzenden Wohngebiete eingehalten werden können.

4.8 Fliessgewässer

Gewässerraum Das Planungsareal grenzt im Westen an die Saane und im Norden an den Louibach. Die Gewässerraumplanung der Gemeinde Saanen befindet sich noch in Erarbeitung. Sie hat somit die Gewässerräume im Gemeindegebiet noch nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. Solange Gemeinden den Gewässerraum nicht festgelegt haben, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung, d.h., entlang von Gewässern gilt ein Gewässerraum mit einer Breite von 20 m ab Uferlinie. Für die bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Besitzstandsgarantie.

Für den Louibach wird momentan ein Hochwasserschutzprojekt erarbeitet, welches der Reduktion der Gefährdung des Ortsteils Gstaad und der Beseitigung der roten und nach Möglichkeit auch der blauen Gefahrenbereiche entlang des Louibachs dient.

In Abstimmung mit dem geplanten Hochwasserschutzprojekt, soll der erforderliche Gewässerraum im Bereich der ZPP B3 im Rahmen der UeO zur ZPP festgelegt werden. Bis dahin gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung.

4.9 Gewässerschutz

Gewässerschutzbereich Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au, wodurch für Anlagen, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist.

Entnahmestellen Für das Hallenbad besteht eine konzessionierte und immer wieder angepasste und erweiterte Grundwassernutzung. Die Ableitung des abgekühlten Wassers erfolgt auf der Parzelle Nr. 2356 nördlich des Werkhofs. Parallel dazu besteht für die Curlinghalle, zum Schutz vor Überflutungen durch hochstehendes Grundwasser, ein Hochwasserschutzkonzept mit einer semi-permanenten Grundwasserhaltung in verschiedenen Brunnen, die um die Curlinghalle herum angeordnet sind.

Lage des Grundwassers Der Grundwasserspiegel befindet sich im langjährigen Mittel auf ca. 1034.95 m ü.M., d.h. er befindet sich ca. 4.6 m unter dem heutigen Erdgeschoss der Tennishalle. Ohne Drainagen kann der rechnerische Grundwasserspiegel bis auf eine Kote von 1037.60 m ü.M. ansteigen.

Auswirkungen Gemäss dem ortsbaulichen Konzept sind momentan keine Anlagen unter dem mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen. Das Untergeschoss wird voraussichtlich zwischen dem mittleren Grundwasserspiegel und dem höchsten Grundwasserspiegel (HW) erstellt. Für die Bauten in diesem Bereich des Grundwasserspiegels werden die entsprechenden Auflagen zu beachten sein.

4.10 Naturgefahren

Naturgefahren

Das Areal liegt heute teilweise im blauen (erhebliche Gefährdung) und gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung) aufgrund von Wassergefahren.

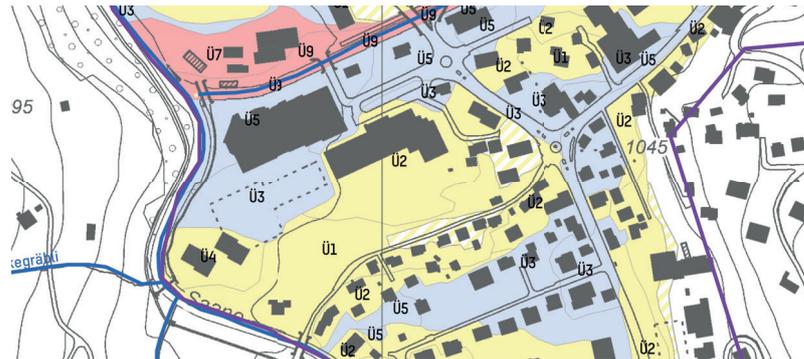


Abb. 21 Ausschnitt der überarbeitete Naturgefahrenkarte Wassergefahren (2022), welche für das Areal relevant ist.

Durch Massnahmen zur Gefahrenbehebung wird sicherzustellen sein, dass Menschen und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Das Parkhaus, welches öffentlich zugänglich sein wird, gilt bezüglich der bestehenden Wassergefahr als sensibles Objekt. Es müssen daher auch im gelben Gefahrengebiet Massnahmen zur Gefahrenbehebung vorgenommen werden. Mit verhältnismässigen Schutzmassnahmen wird der Schutz der Gebäude und Anlagen möglich sein.

Durch das aktuell in Erarbeitung befindliche Hochwasserschutzprojekt am Louibach, wird die Gefährdung stark reduziert werden. Wie stark, wird sich in den kommenden Monaten zeigen.

Die detaillierten Massnahmen betreffend Hochwasserschutz werden abgestimmt auf die weitere Projektierung und das Hochwasserschutzprojekt im Rahmen der UeO zur ZPP festgelegt.

4.11 Weitere Themen

Folgende Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Archäologie
- Wald
- Kulturland/FFF
- Altlasten
- Störfallvorsorge

5. Verfahren

5.1 Verfahrensablauf

Die vorliegende Änderungen der ZPP erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Bis März 2024	Entwurf und Bereinigung der Änderungen
April 2024	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Mitwirkung
April / Mai 2024	Mitwirkung
24. April 2024	Mitwirkungsveranstaltung
Mai 2024	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Vorprüfung
Juni – Dez. 2024	Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Januar 2024	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat zur Auflage
Februar 2024	Öffentliche Auflage
März 2024	Beschlussfassung Gemeinderat
März 2024	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

Parallel zur Änderung der ZPP B3 soll das Projekt weiterbearbeitet und anschliessend die Überbauungsordnung zur ZPP erstellt werden.

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung sind alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Es ist vorgesehen eine Informationsveranstaltung durchzuführen.

5.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung erfolgt die kantonale Vorprüfung. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.