



Bauland Grotschi Abländschen

Verkauf von Bauparzellen zum Bau von Erstwohnungen





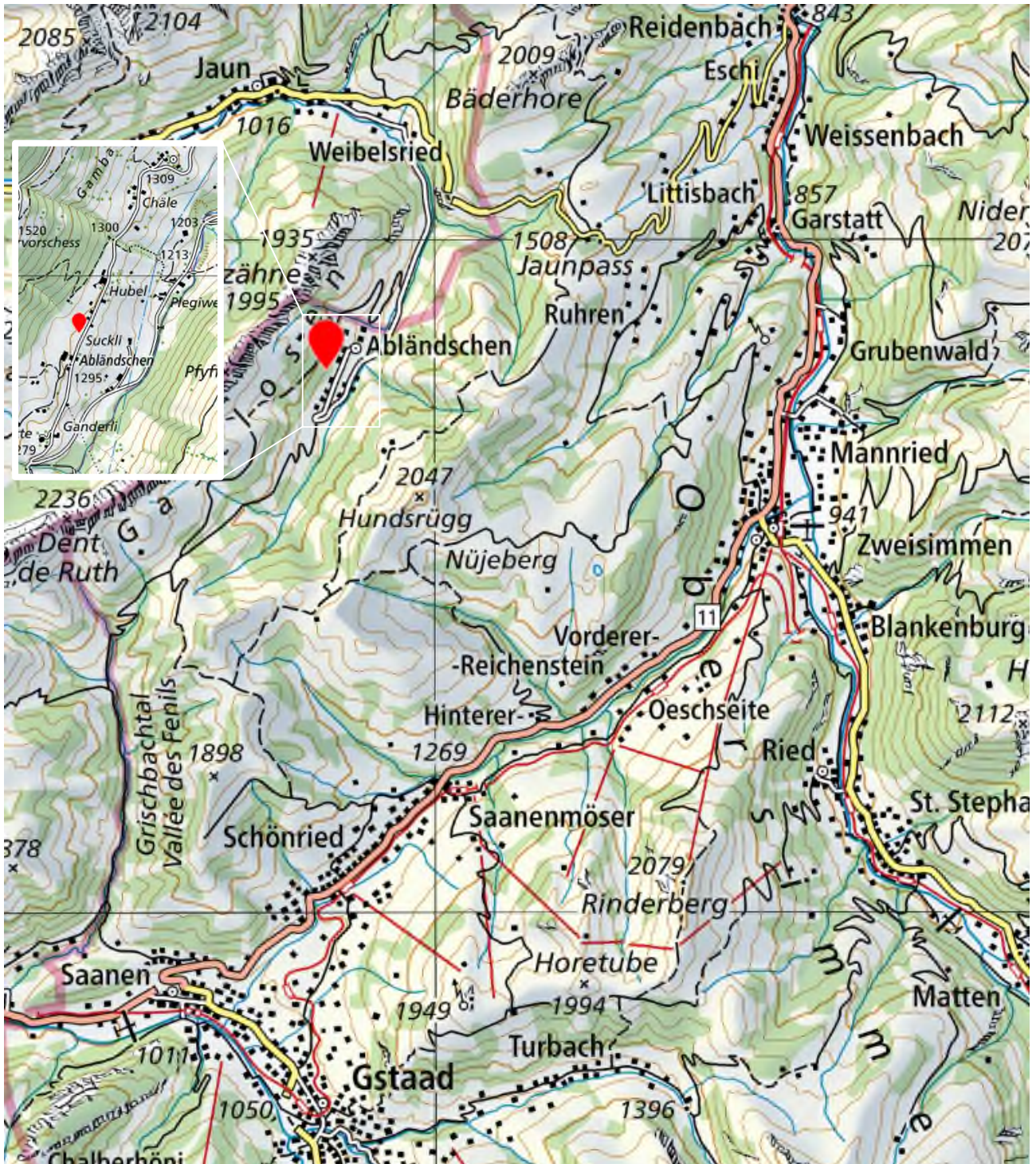
Inhaltsverzeichnis

1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Lage	3
3. Erschliessung	4
4. Baurechtliche Grundordnung	4
5. Bauparzellen.....	6
6. Landpreis und Erschliessungskostenbeiträge	7
6.1. Landpreis	7
6.2. Erschliessungskostenbeiträge	7
7. Termine	8
8. Anmeldung zum Kauf einer Bauparzelle	8



1. Lage

Das Bauland Grotschi befindet sich in Abländschen, einem Dorf in der Einwohnergemeinde Saanen. Abländschen ist ganzjährig über Jaun FR erreichbar. In den schneefreien Monaten gelangt man über den Mittelbergpass und via Grischbachtal direkt nach Saanen. In Abländschen wohnen knapp 40 ständige Einwohner.





2. Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab einer noch zu erstellenden Strasse direkt ab der Kantonsstrasse ("Abländschenstrasse").

Die Strassenanlage umfasst nachstehende Bauteile:

- Strasse mit seitlichen Banketten
- Strassenentwässerung
- Signalisationen und Markierungen
- Leitungen

3. Baurechtliche Grundordnung

Es ist lediglich der Bau von **Erstwohnungen** möglich.

Für das Bauland Grotschi gelten insbesondere die Überbauungsvorschriften der UeO Nr. 23 "Grotschi" Abländschen vom 13. Februar 2022.

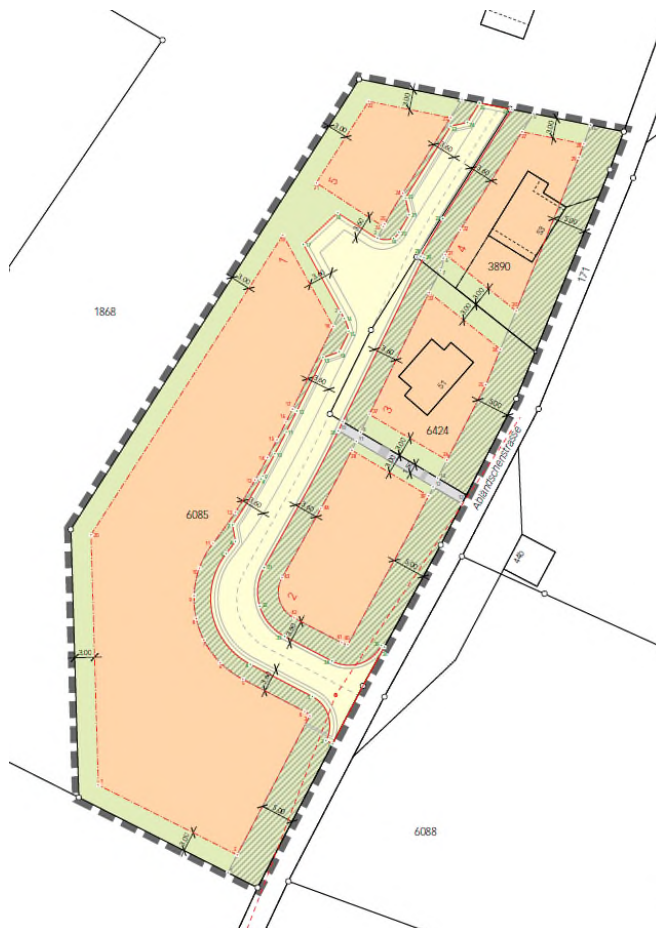
Auszug aus den Überbauungsvorschriften

Stellung zur Bauordnung	<p>Art. 3 Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Saanen.</p> <p>...</p>						
Art der Nutzung	<p>Art. 5 ¹ Die Baubereiche dienen dem Wohnen sowie ruhigem und wenig störendem Gewerbe. Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind maximal 20 Familienwohnungen zulässig.</p> <p>² Der Bereich Erschliessung und Parkierung dient der Hauszufahrt sowie der Parkierung für Bewohner und Besucher.</p> <p>³ Der Aussenraum dient den Bewohnern als Aufenthaltsbereich.</p> <p>⁴ Der Bereich Fussweg dient einer arealinternen Fussverbindung von mindestens 1.2 m Breite zwischen der Kantons- und der Detailerschliessungsstrasse.</p>						
Lärmempfindlichkeit	<p>⁵ Das Planungsgebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Art. 43 zugeordnet.</p>						
Mass der Nutzung	<p>Art. 6 ¹ In den Baubereichen gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Gesamthöhe max.*</td> <td style="text-align: right;">10.10 m</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>Minimaler Gebäudeabstand</td> <td style="text-align: right;">6.00 m</td> </tr> </table> <p>*Abgrabungen des massgebenden Terrains auf einer Fassadenseite für Hauseingänge und Garageneinfahrten, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.0 m betragen, werden nicht angerechnet. Im Normbereich liegende Kellertreppen, Lichtschächte oder unter dem massgebenden Terrain liegende Hauszugänge, die das Erscheinungsbild der Fassade nicht wesentlich verändern, gelten nicht als Abgrabungen.</p> <p>² Die nachzuweisende, minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) für die Baubereiche 1, 2 und 5 beträgt 0.4*. Die maximale GFZo für alle Baubereiche beträgt 0.7.</p> <p>* Die Gemeinde führt falls erforderlich ein Nutzungskataster.</p>	Gesamthöhe max.*	10.10 m	Anzahl Vollgeschosse	3	Minimaler Gebäudeabstand	6.00 m
Gesamthöhe max.*	10.10 m						
Anzahl Vollgeschosse	3						
Minimaler Gebäudeabstand	6.00 m						



Architektonische Gestaltung	<p>Art. 8 Alle Gebäude sind in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung sowie Dach- und Fassadengestaltung ortsüblich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Die Fassadenpläne unterliegen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der eingehenden Prüfung und Genehmigung durch die Baupolizeibehörde.</p> <p>...</p>
Detailerschliessung	<p>Art. 10 ¹ Die Detailerschliessung, bestehend aus Fahrbahn und Wendehammer sowie die gemeinschaftliche Parkierung ist in Bezug auf Lage und Abmessung gemäss dem Überbauungsplan zu projektieren. Die Bauausführung kann in zweckmässigen Etappen gemäss Baufortschritt erfolgen.</p> <p>² Nach ordnungsgemässer Erstellung der Detailerschliessung bis und mit Wendehammer, wird diese durch die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt kostenfrei übernommen.</p> <p>³ Die exakte Lage der Hauszugänge und Zufahrten ist im Baubewilligungsverfahren zu den Gebäuden unter Berücksichtigung der Sichtverhältnisse und der Aussenraumgestaltung festzulegen.</p>
Kosten Erschliessungsanlagen	<p>Art. 11 Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Erschliessungsanlagen (Parkplätze, Zu- und Vonfahrten, Fussgängerwege, sämtliche Werkleitungen, Baustrassen usw.) gehen zu 100% zu Lasten der Grundeigentümer.</p>

Ausschnitt aus dem Überbauungsplan



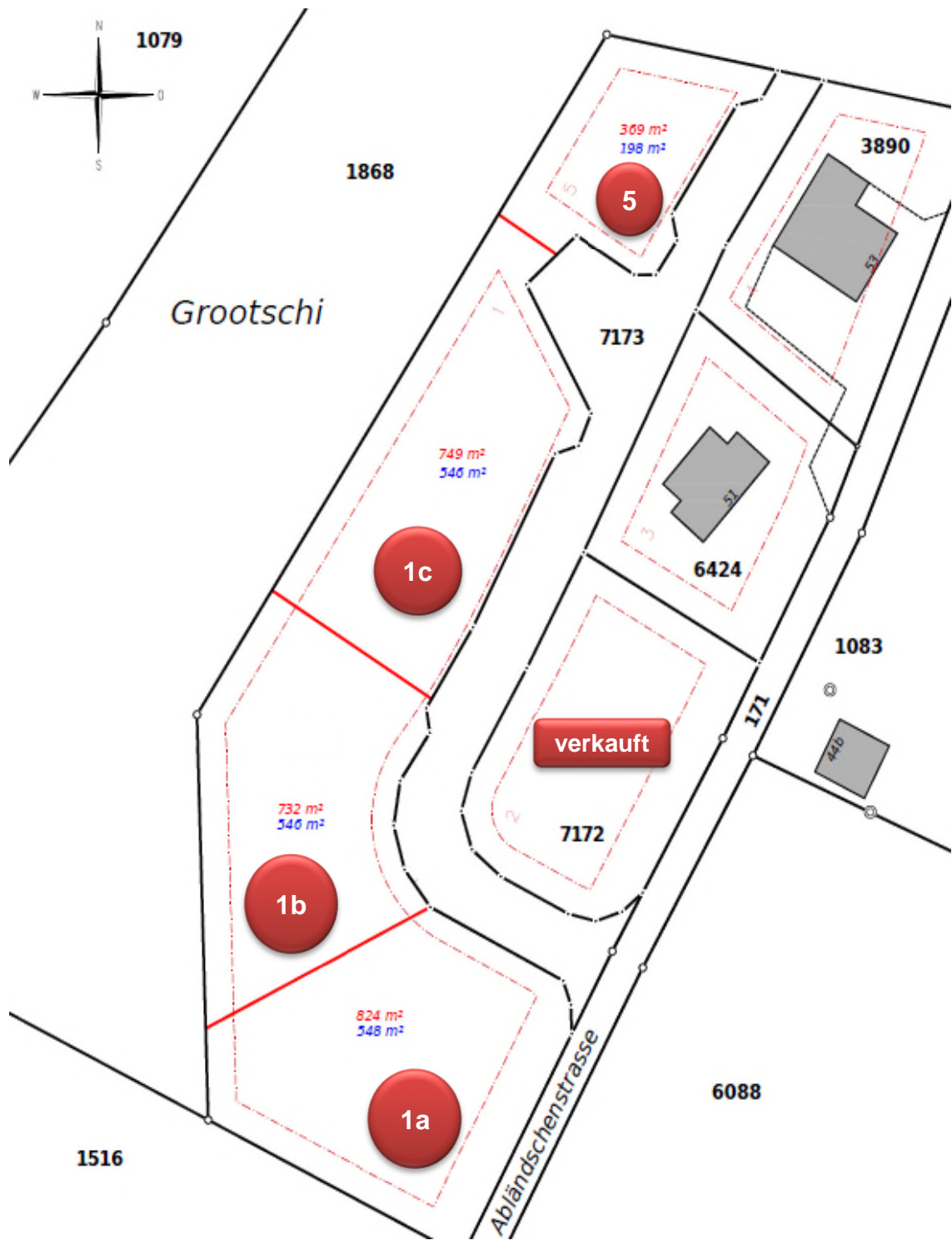


4. Bauparzellen

Es stehen **vier Bauparzellen** zur Verfügung:

rot: Parzellenfläche

blau: überbaubare Fläche





5. Landpreis und Erschliessungskostenbeiträge

5.1. Landpreis

Gemäss Beschluss des Gemeinderats beträgt der Landpreis für die noch verfügbare Baulandfläche auf dem Grotschi **Fr. 58.00 pro m²**. Die Kosten für das Notariat und das Grundbuch werden der oder dem Käufer/-in übertragen.

Parzelle-Nr.	Fläche	Landpreis
1a	824 m ²	Fr. 47'792.00
1b	732 m ²	Fr. 42'456.00
1c	749 m ²	Fr. 43'442.00
5	369 m ²	Fr. 21'402.00

5.2. Erschliessungskostenbeiträge

Gestützt auf Art. 112 des Baugesetzes des Kantons Bern können die Kosten von Strassenbauten, die den Grundeigentümern einen besonderen Vorteil bringen, überwält werden. Der Gemeinderat von Saanen hat am 31. Mai 2022 beschlossen, vorliegend 50 % der Kosten für die Detailerschliessungsanlagen den (zukünftigen) Grundeigentümern zu überwält.

Gemäss Vorprojekt wird für den Bau der Erschliessungsanlagen (Strassen und Leitungen) mit folgenden Kosten gerechnet:

Massgebende Strassenbaukosten	Fr. 690'000.00
Reserve 20 %	Fr. 138'000.00
voraussichtliche Gesamtkosten	Fr. 828'000.00
Grundeigentümerbeitragssatz	50%
Verteilmasse	Fr. 414'000.00

Parzelle-Nr.	Fläche	Lage	Anstosslänge	bestehende Erschliessung	Mittelwert	Beitragsfläche	Beitrag	Beitrag	Beitrag
1a	824 m ²	100 %	10 %	100 %	70 %	121 m ²	27 %	Fr.	113'103.36
1b	732 m ²	100 %	24 %	100 %	75 %	115 m ²	26 %	Fr.	107'030.13
1c	749 m ²	100 %	48 %	100 %	83 %	130 m ²	30 %	Fr.	121'510.16
5	369 m ²	100 %	100 %	100 %	100 %	77 m ²	17 %	Fr.	72'356.35
							100 %	Fr.	414'000.00



Die Infrastrukturkommission der Einwohnergemeinde Saanen hat am 7. November 2022 den entsprechenden Kostenverteiler genehmigt. Dieser Kostenanteil muss der Gemeindeversammlung gleichzeitig mit dem Kreditantrag für das Erschliessungsprojekt zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten von Fr. 828'000.00 sind provisorisch. Über die definitiven Erschliessungskostenbeiträge wird nach Vorliegen der Schlussabrechnung über die effektiven Baukosten abgerechnet.

6. Termine

Der Zeitpunkt der Verfügbarkeit der Bauparzellen hängt von der Realisierung der Erschliessungsanlagen ab. Hier wird momentan von folgendem Terminplan ausgegangen:

Abgabe Bauprojekt für Erschliessungsanlagen	Ende September 2023
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	Dezember 2023 oder März 2024
Bau der Erschliessungsanlagen	Frühling 2024 bis Herbst 2024

7. Anmeldung zum Kauf einer Bauparzelle

Interessierte melden sich mittels separatem Anmeldeformular an.

Bei Fragen steht Ihnen der Fachbereich Liegenschaften (K. Westemeier) gerne zur Verfügung.

Saanen, 24. März 2023

Einwohnergemeinde Saanen
Fachbereich Liegenschaften
Kaspar Westemeier

liegenschaftsverwaltung@saanen.ch

+41 33 748 92 90

Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

Einwohnergemeinde Saanen



Abteilung FL
Finanzen und Liegenschaften

Bauland Grotschi, Abländschen

Anmeldung zum Erwerb einer Baulandparzelle

Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung!

Bei Fragen steht Ihnen der Fachbereich Liegenschaften (K. Westemeier) gerne zur Verfügung.
Ihre Angaben werden vertraulich behandelt.

Name

Vorname

Nationalität

wohnhaft in der Schweiz seit

Geburtsdatum

Zivilstand

zivilrechtlicher Wohnsitz

PLZ, Ort

Adresse

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Familienverhältnisse

Partner/in, Kinder, ...

Motive/Motivation

Warum möchten Sie Ihren Wohnsitz nach Abländschen verlegen?

Wie würden Sie mit Ihrem jetzigen Erstwohnsitz verfahren? Kündigung? Verkauf? Vermietung? Nutzung neu als Zweitwohnsitz? Weiteres?



Welchen Bezug haben Sie bereits heute zu Abländschen und/oder zur Gemeinde Saanen?

Welche der verfügbaren Bauparzellen (1a, 1b, 1c und 5) bevorzugen Sie?

Priorität 1
Priorität 2
Priorität 3
Priorität 4

egal

Bemerkungen/ergänzende Angaben

Ort + Datum

Unterschrift