

MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Saanen

### **Überbauungsordnung Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad» mit Zonenplanänderung und Änderung UeO «KLUMF»**

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung 1:2000
- Änderung UeO KLUMF
- Schlussbericht Workshopverfahren vom 13.07.2022
- Schlussbericht Dialogverfahren vom 09.05.2023
- Heckenfeststellung mit Kurzbericht vom 23. Mai 2023

Juli 2023

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Institut Le Rosey  
Château du Rosey  
1180 Rolle

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Saanen  
Schönriedstrasse 8  
3792 Saanen

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Arthur Stierli, Dipl. Geograf, Raumplaner FSU  
Andrea Hürlimann, MSc Geografie

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Art der Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Mass der Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Baugestaltung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Freiraum</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Umwelt</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>11</b>

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und die zeitgemässe Weiterentwicklung eines Schulcampus.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Saanen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche für Campusgebäude
- Baubereich für technische Gebäude
- Baubereich Verbindungsbauten
- Baubereich Vordach
- Bezeichnung Baubereiche und maximale Gesamthöhe
- Aussenraum
- Grünraum
- Bereich Notzufahrt
- Bereich Erschliessung und Parkierung

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden hinweisend dargestellt:

- Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Gebäudeeingang
- bestehende Gebäude
- Abbruch bestehende Gebäude
- Gebäude Richtprojekt
- Bauabstand zum Eisenbahnareal (nach Art. 39 Abs. 4 BauR)
- Bestockte Fläche
- Haupt- und Nebenverbindung Fussgänger:innen
- Mögliche Anschlüsse Fusswegverbindung
- Charaktergehölze Richtprojekt
- Verlängerung Unterführung Richtprojekt

## 2. Art der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> Die Baubereiche für Campusgebäude dienen insbesondere der Schulnutzung sowie allen einem Bildungsbetrieb zugehörigen Nebennutzungen. Dies schliesst insbesondere Räumlichkeiten für die Administration, Sport- und Fitnessanlagen, Restaurationsmöglichkeiten und Musikräume sowie Kultureinrichtungen für Veranstaltungen und Konzerte ein. Das Wohnen für die Schüler:innen und das Personal des Instituts ist zulässig.

<sup>2</sup> Im Baubereich 3 sind (Neben)Nutzungen der Montreux-Berner Oberland-Bahn (MOB) zulässig.

Lärmempfindlichkeit <sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

## 3. Mass der Nutzung

### Art. 6

Baubereiche <sup>1</sup> Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und Gebäudeteile. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb dieser Begrenzungen sind frei.

Höhen <sup>2</sup> Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind die nachfolgenden Höhenmasse einzuhalten.

Baubereich	massgebendes Terrain	Maximale Gesamthöhe*
BB1	1045.00 m ü. M	1065.00 m ü. M.
BB2	1048.60 m ü. M	1075.00 m ü. M.
BB3	1049.00 m ü. M	1055.00 m ü. M.
BB4	1045.00 m ü. M	1049.00 m ü. M.

\*höchster Punkt der Dachkonstruktion. Der Hangzuschlag nach Art. 32a Baureglement kann nicht geltend gemacht werden.

<sup>3</sup> Über die maximalen Höhenkoten in m ü. M. hinaus sind Absturzsicherungen und betriebsnotwendige Dachaufbauten bis zum technisch erforderlichen Mass, jedoch maximal bis 2.0 m gestattet.

<sup>4</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über das gesamte Areal beträgt mindestens 0.6.

<sup>5</sup> Die Gebäude bzw. -teile im Baubereich Verbindungsbauten sind überdeckt auszuführen.

<sup>6</sup> Innerhalb des Baubereichs Verbindungsbauten sind genügend grosse, unüberdachte Teilräume für grosskronige Bäume freizuhalten. Es ist im Untergrund jeweils ein Wurzelraum von allseitig 1.50m freizuhalten.

#### **Art. 7**

Baubereich  
Vordach

In den Baubereichen Vordach sind über dem 1. Vollgeschoss Vordächer (inkl. statisch erforderliche Abstützung) zum Gebäude zulässig. Es sind die nachfolgenden Masse einzuhalten:

- Zulässiges Mass über die Fassadenflucht: max. 3.00 m
- Unterschreitung Stassenabstand um max. 1.00 m

#### **Art. 8**

Bauabstände

<sup>1</sup> Innerhalb des nach Baureglement geltenden Bauabstandes gegenüber dem Eisenbahnareal (Grundstücke, die dem Eisenbahngesetz unterstehen) sind nur Anlagen der Bahn, Fusswege, Notzufahrten sowie Gebäudeteile und Anlagen unterhalb des Niveaus der Gleisanlagen gestattet.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden der Baubereiche 2 und 3 ist gestattet.

#### **Art. 9**

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche im Aussenraum sind zulässig:

- Vorspringende Gebäudeteile
- An- und Kleinbauten
- Elemente der Umgebungsgestaltung
- Bauten, Anlagen und Mobiliar für den Aufenthalt und Begegnung
- Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Energie- und Wärmeversorgung, der Einstellhalle, Oblichter für Unterverbaubauten und unterirdische Gebäudeteile, Lüftungs- und Lichtschächte und Notausstiege
- Stützmauern
- Absturzsicherungen

<sup>2</sup> Im Grünraum sind Absturzsicherungen, befestigte Fusswege inkl. Treppen, Lichtschächte, Windfänge vor Gebäudeeingängen, punktuelle technische Einrichtungen wie Entlüftungs- oder Entrauchungsöffnungen sowie Sitzgelegenheiten zulässig.

## 4. Baugestaltung

### Art. 10

Grundsätze

<sup>1</sup> Die gesamte Überbauung im Wirkungsbereich der UeO soll einen baulich und architektonisch qualitätsvollen Ausdruck vermitteln und die bestehende Topografie beachten.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Materialwahl und die Farbe so zu gestalten, dass die hohen Anforderungen an Transparenz und Lichtführung für Bildungsgebäude erfüllt werden. Die Gebäude sollen als moderne, dem Stand der Technik entsprechende Holzkonstruktionen ausgeführt werden.

<sup>3</sup> Die Campusgebäude in den Baubereichen 1 und 2 sind als baulich stimmige Gebäudegruppe zu realisieren. Sie sollen sich in der architektonischen Gestaltung aber voneinander abheben und auch als eigenständige Einzelbauten in Erscheinung treten. Über den gesamten UeO-Perimeter ist zusammen mit der umgebenden Bebauung aber eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

<sup>4</sup> Die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 27 und Art. 30 Baureglement werden durch die nachfolgenden Artikel ersetzt.

### Art. 11

architektonischer  
Ausdruck

<sup>1</sup> Im Baubereich 1 gelten die folgenden Gestaltungsprinzipien:

- Freistehende Punktbaute;
- Ansprechende und einladend gestaltete Adressbildung der Eingangssituation mit Orientierung gegen Südwesten;
- Öffnung der Fassade mit Einsatz von Fensterelementen gegen die Bahn sowie die Erschliessungsstrasse.

<sup>2</sup> Im Baubereich 2 gelten die folgenden Gestaltungsprinzipien:

- markanter und kompakter Baukörper, welcher horizontal und vertikal mit mindestens je einem Versatz gestaffelt wird. Die First muss – abgestimmt auf die fallende Hangkante des Riedhubels – einen deutlich sichtbaren, vertikalen Versatz aufweisen.
- ansprechende und einladend gestaltete Adressbildung der primären Eingangssituation mit Orientierung zur Bahn;
- Einsatz von grosszügigen Fensterelementen;
- Ablesbarkeit der Konstruktion und Geschossigkeit durch Strukturierung/Gestaltung der Fassade.

<sup>3</sup> Die Gestaltung und Materialisierung der Gebäude im Baubereich 3 sind auf die funktionalen Anforderungen und eine gute Gesamtwirkung über den gesamten UeO-Perimeter abzustimmen. Eine geländeüberdeckte Ausgestaltung des Gebäudes ist zulässig.

## Art. 12

Dachform,  
Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Gebäuden in den Baubereichen 1 und 2 sind nur Satteldächer mit ungefähr parallel zur Bahnlinie verlaufenden Firstrichtung zulässig. Die Dachneigungen der Gebäude betragen mindestens 35 %.

<sup>2</sup> Die Dachform der technischen Gebäude in Baubereich 3 sowie von An- und Kleinbauten ist frei, jedoch auf die Campusgebäude sowie das Gesamtkonzept abzustimmen.

<sup>3</sup> Dachaufbauten haben sich dem Hauptbau unterzuordnen und sind gestalterisch gut in die Dachlandschaft (Proportion, Gliederung, Materialisierung und Farbgebung) einzufügen. Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben.

<sup>4</sup> Falls eine Photovoltaikanlage installiert wird, ist diese in die Dachfläche zu integrieren und hat sich gestalterisch einzuordnen.

## 5. Freiraum

### Art. 13

Gesamtgestaltung

<sup>1</sup> Die Freiräume sind hinsichtlich ihrer Gliederung, Ausstattung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Optisch wahrnehmbare Abgrenzungen der Baukörper gegen den öffentlich zugänglichen Aussen- und Grünraum sind untersagt. Vorbehalten sind betriebs- oder sicherheitstechnisch erforderliche Bauten und Anlagen oder Solche zur Lenkung der Fussgänger:innen.

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Freiräume ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung der Freiräume sind die Anforderungen der Biodiversität zu berücksichtigen. Es sind standortheimische und klimaangepasste Gehölze und Saatgut aus Schweizer Ökotypen zu verwenden. Invasive und gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

### Art. 14

Grünraum

<sup>1</sup> Im Grünraum ist das natürliche Terrain möglichst zu erhalten. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 2.

<sup>2</sup> Der Grünraum ist als unversiegelte und ökologische wertvolle Grünfläche mit Hochstämmen und Sträuchern zu gestalten.



<sup>3</sup> Gegenüber den Nachbargrundstücken Parz. Nrn. 3587, 4735, 5363, 3524 und 2293 ist ein Abschluss mit einem strukturreichen Gehölzsaum vorzusehen, der sachgerecht zu pflegen ist. Die Baumarten sind so zu wählen, dass sie die Silhouette der Gebäude mit entsprechendem Baumwachstum überragen werden.

<sup>4</sup> Der untere Abschnitt des Grünraumes gegen das Gebäude im Baubereich 2 sowie die flacheren Bereiche sind als arten- und blütenreiche Wiese zu bepflanzen.

### **Art. 15**

Aussenraum

<sup>1</sup> Der Aussenraum dient der Adressierung und Zugang der Gebäude sowie als Begegnungs- und Aussenaufenthalt der Schüler:innen des Instituts. Er ist dem Fussverkehr vorbehalten. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 1. Vorbehalten bleiben die Grenz- und Bauabstände.

<sup>2</sup> Der Aussenraum ist als kommunikative, vielfältige, attraktive und klimaangepasste Freifläche zu gestalten und in unterschiedliche Bereiche mit Aufenthalts-, Funktions- und Grünflächen zu gliedern.

<sup>3</sup> Es ist eine parkähnliche Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen vorzusehen. Befestigte Flächen sind nur zulässig, sofern sie einer zweckmässigen Nutzung und Gestaltung des Aussenraums dienen (z.B. Fussverkehrsverbindungen und Hauszugänge, Teilflächen von Aufenthaltsbereichen, Sitzplätze und Terrassen, Containerstandorte, etc.).

## **6. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 16**

Bereich Erschliessung und Parkierung

<sup>1</sup> Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient dem motorisierten Verkehr sowie dem Veloverkehr als Zufahrt in die Einstellhalle und als oberirdische Parkplätze. Die Überdachung von Veloabstellplätzen ist zulässig.

<sup>2</sup> Einstellhalleneinfahrten sind in die Gebäudevolumen zu integrieren und unter Berücksichtigung einer guten Gesamtwirkung anzuordnen und zu gestalten.

<sup>3</sup> Oberirdische Parkierungsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten.

<sup>4</sup> Wo der Erschliessungs- und Parkierungsbereich nicht nach Abs. 1 genutzt wird, ist er gemäss den Vorgaben zum angrenzenden Aussenraum zu nutzen und zu gestalten.

### **Art. 17**

Bereich Notzufahrt

<sup>1</sup> Der Bereich Notzufahrt dient im technisch erforderlichen Teilbereich der Erschliessung der Baukörper für Rettungsfahrzeuge sowie der Erschliessung der Gebäude im Baubereich 3 und dem angrenzenden Bahnareal im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb.

<sup>2</sup> Der Teilbereich nach Abs. 1 ist von fest installierten Bauten und Anlagen freizuhalten sowie mit einem versickerungsfähigen Belag auszugestalten.

<sup>3</sup> Wo der Bereich für die Notzufahrt nicht nach Abs. 1 genutzt wird, ist er gemäss den Vorgaben zum Aussenraum (vgl. Art. 15) zu nutzen und zu gestalten.

### **Art. 18**

Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Für Fussgänger:innen ist die Möglichkeit einer Verlängerung der bestehenden Bahnstufunterführung räumlich und technisch zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Vom Riedhubel her ist eine sekundäre Anschlussmöglichkeit für den Fussverkehr an den Baubereich 2 sowie den Bahnhof zulässig (inkl. dafür erforderliche Stufen/Treppen). Vorbehalten bleibt eine nachbarrechtliche Zustimmung. Die notwendigen Anpassungen an der Topografie haben mit zurückhaltender Gestaltung und guter Einbettung zu erfolgen.

### **Art. 19**

Parkierung

<sup>1</sup> Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorfahräder können oberirdisch im Bereich Erschliessung und Parkierung oder auf benachbarten Grundstücken sowie unterirdisch in einer Einstellhalle erstellt und nachgewiesen werden. Bei einer etappierten Überbauung können die Abstellplätze im Sinne einer Zwischennutzung innerhalb des Baubereichs 1 angeordnet werden. Oberirdische Abstellplätze sind sorgfältig ins Aussenraumkonzept einzubinden.

<sup>2</sup> Es müssen ein Drittel der nach Bauverordnung geforderten Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, aber mindestens 20 Parkplätze erstellt werden.

## 7. Umwelt

### Art. 20

Energie  
Entwässerung

<sup>1</sup> Die Entwässerung erfolgt gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten.

Dach- und Platz-  
wasser

<sup>2</sup> Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder zurückzuhalten und zu verdunsten.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 21

Privatrechtliche  
Vereinbarungen

Soweit erforderlich, ist der Vollzug der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen vor der Genehmigung der Überbauungsordnung sicherzustellen.

### Art. 22

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

