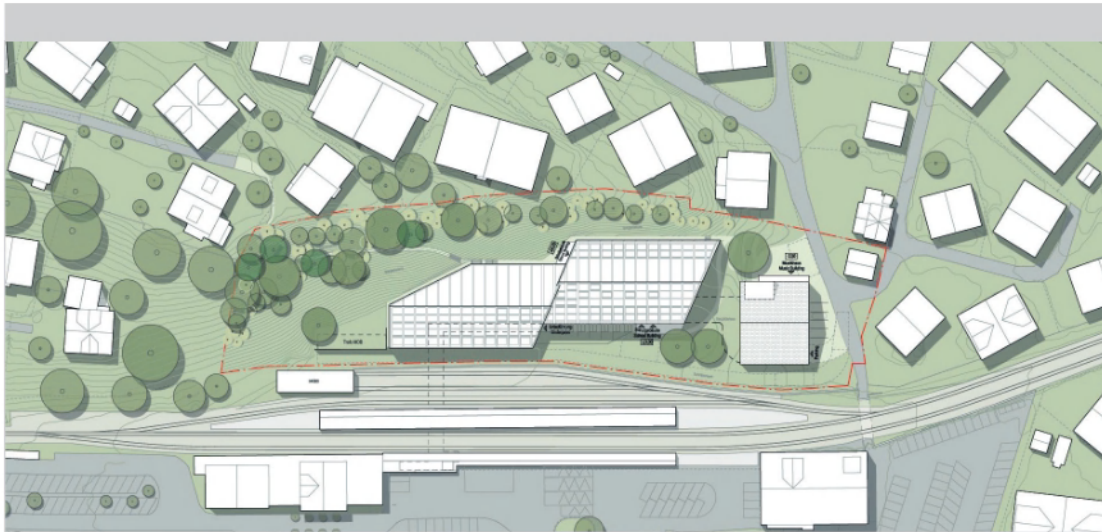


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Saanen

Überbauungsordnung Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad»

mit Zonenplanänderung und Änderung UeO «KLUMF»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung 1:2000
- Änderung UeO KLUMF
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 13.07.2022
- Schlussbericht zum Dialogverfahren vom 09.05.2023
- Heckenfeststellung mit Kurzbericht vom 23.05.2022

Juli 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedsstrasse 8
3792 Saanen

Auftraggeberschaft:

Institut Le Rosey
Château du Rosey
1180 Rolle

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Arthur Sierli, Dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Andrea Hurlimann, MSc Geografie

Abbildung Titelseite: Richtkonzept Sionetta /
Jaggi (06.2023)

Inhalt

1. Ausgangslage	4
1.1 Standort und Vorhaben	4
1.2 Bau- und Planungsrechtliche Ausgangslage	5
1.3 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele	6
1.4 Bisheriger Planungsverlauf und Qualitätssicherung	6
2. Richtprojekt «Le Rosey»	8
2.1 Leitsätze	8
2.2 Ortsbauliches Gesamtkonzept	9
2.3 Nutzung	11
2.4 Freiräume	11
2.5 Erschliessung und Parkierung	12
2.6 Etappierung	13
2.7 Nachhaltigkeit	14
3. Planungsrechtliche Umsetzung	15
3.1 Zonenplanänderung	15
3.2 Änderung Überbauungsordnung KLUMF	15
3.3 Überbauungsordnung Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad»	17
3.4 Überbauungsvorschriften	19
3.5 Änderung Bahnanlage im Plangenehmigungsverfahren	25
3.6 Mehrwertabschöpfung	25
4. Auswirkungen auf Raum und Umwelt	25
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	25
4.2 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz	26
4.3 Denkmalschutz	28
4.4 Naturwerte	28
4.5 Eisenbahnbetrieb der MOB	30
4.6 Verkehr und Abstellplätze	31
4.7 Lärm	34
4.8 Gewässerschutz	34
4.9 Nicht-ionisierende Strahlung (NIS)	35
4.10 Weitere Themen	35
5. Verfahren	36
5.1 Zuständigkeiten und Termine	36
5.2 Mitwirkung	36
5.3 Vorprüfung	36
5.4 Öffentliche Auflage	37
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	37
Anhang	38
Anhang A Pläne Richtprojekt «Le Rosey», Stand Juni 2023	38
Anhang 2 Auszug Heckenrichtlinie, Skizze Bauabstände	41

1. Ausgangslage

1.1 Standort und Vorhaben

Lage

Angrenzend an das Bahnareal in Gstaad befindet sich in zentrumsnaher Lage ein weitgehend unbebautes Areal im Eigentum der Einwohnergemeinde Saanen. Es wird neben dem Bahnareal topografisch durch den steil ansteigenden Riedhubel sowie den Gschwendmatteweg begrenzt.

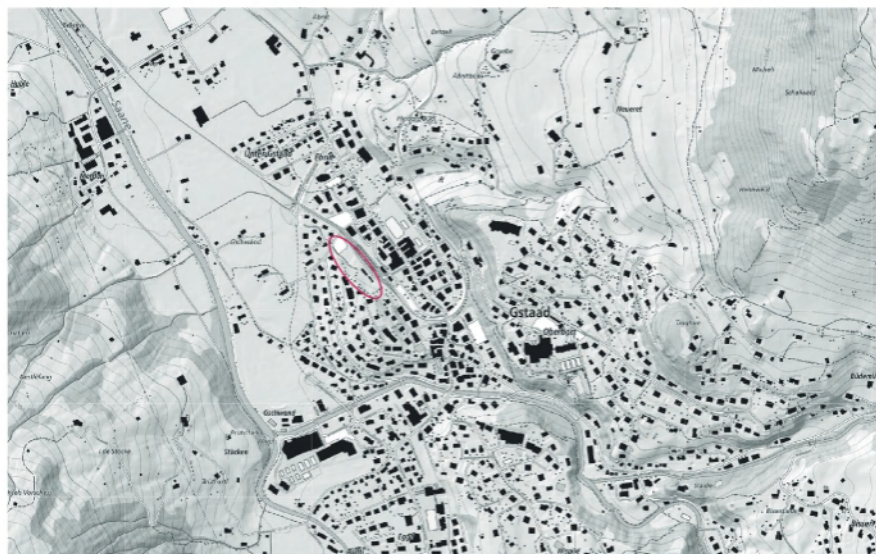


Abb. 1 Ungefähre Lage Planungsareal (rot) nordöstlich davon der Dorfkern Gstaad mit Fussgängerzone und Bahnhof, südlich davon das «Chaletquartier» Ried.

Heutige Situation

Die Parzellen Nrn. 3067 und 3329 sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Saanen und werden derzeit als öffentliche Parkierungsfläche genutzt. Über die Parzellen führt zudem der Zugang zu den Gebäuden der MOB auf der Parzelle Nr. 6637. Die MOB lagert dort Unterhaltsgeräte und benutzt die Räumlichkeiten zum Aufenthalt des Personals sowie als Trafostation.



Abb. 2 Situation vom Gschwendmatteweg gesehen mit Blickrichtung in Richtung Osten (R. Luder, 2022)

Vorhaben

Das Le Rosey führt im Winter in den Ortsteilen Gstaad und Schönried ein Institutsbetrieb mit internationaler Ausstrahlung. Die Gebäude am Standort «Riedhubel» in Gstaad sind jedoch überaltert und erlauben keinen zeitgemässen Schulbetrieb mehr. Zudem bieten die Unterkunftsmöglichkeiten nicht mehr genügend Platz für die stetig steigende Anzahl Schüler:innen. Das Institut möchte den Wintercampus in Gstaad deshalb weiterentwickeln und seinen Gebäudebestand auf den Parzellen Nrn. 3067 und 3329 mit einer Überbauung erweitern. In einem qualitätssichernden Verfahren wurde dazu ein entsprechendes Richtprojekt ausgearbeitet (siehe Kap. 2).



Abb. 3 Eines Institutsgebäude auf dem Riedhubel mit Erneuerungsbedarf.



Abb. 4 Das Planungsareal (rot); südlich davon die Institutsgebäude auf dem Riedhubel (blau) sowie beim Sportzentrum Gstaad (braun).

1.2 Bau- und Planungsrechtliche Ausgangslage

Zonenplan Nr. 4

Die Parzellen Nrn. 3067 und 3329 sind im rechtskräftigen Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde Saanen der Wohnzone W3b zugewiesen. Die Parzelle Nr. 6637 ist keiner Zone zugewiesen. Sie ist Teil des Bahnareals. Das Areal grenzt dreiseitig an die dreigeschossige Wohnzone W3b und einseitig an das Bahnareal.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Zonenplan Nr. 4 mit dem Planungsareal (blau), der Wohnzone W3b (rot), dem Bahnareal (weiss) und der Zone für öffentliche Nutzung (grau).

1.3 Planungsrechtliche Umsetzung und Ziele

Änderung der
Nutzungsplanung

Für die Realisierung des geplanten Richtprojekts ist eine Änderung der Nutzungsplanung der Einwohnergemeinde Saanen notwendig. Sie umfasst:

- den Erlass der Überbauungsordnung Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad»
- eine Änderung der Grundordnung (Zonenplan)
- die Änderung der Überbauungsordnung «KLUMF»

Die neue Überbauungsordnung (UeO) «Le Rosey, Gstaad» sowie die Änderungen der Grundordnung und der bestehenden UeO «KLUMF» werden gemeinsam zur öffentlichen Mitwirkung, anschliessend zur kantonalen Vorprüfung eingegeben und danach zur öffentlichen Auflage gebracht (vgl. Kap. 5).

Ziel der Bauherrschaft und der Planungsbehörde ist es, eine auf das Orts- und Landschaftsbild abgestimmte Überbauung zu realisieren, welche sowohl ein Leuchtturmprojekt für den modernen Schulunterricht als auch für die Ankunftssituation in Gstaad darstellt. Es soll Schul- und Kulturraum bereitgestellt werden, der dem internationalen aber gleichzeitig in Gstaad tief verwurzelten Le Rosey gerecht wird. Die Überbauung soll präsent, belebend und kommunikativ in Erscheinung treten, sich aber harmonisch in ihr Umfeld einordnen.

Anpassung Bahn-
anlage im PGV

Für die im Richtprojekt vorgesehene Verlängerung der Bahnstrecke und den Ersatz des Unterhaltsgebäudes der MOB ist eine Anpassung der Bahnanlage erforderlich. Bauten und Anlagen im Bereich Eisenbahn brauchen eine Plangenehmigung des Bundesamtes für Verkehr (BAV). Die Anpassung der Bahnanlage wird in einem separaten Plangenehmigungsverfahren bewilligt und ist nicht Bestandteil dieser Planung.

Kommentar: Abstimmung Verfahren im weiteren Verlauf der Planung zu klären

1.4 Bisheriger Planungsverlauf und Qualitätssicherung

1.4.1 Workshopverfahren

Im Rahmen eines Workshopverfahrens angelehnt an die SIA-Norm 143 wurden in den Jahren 2021/22 zwei Teams (Team Jaggi, Architektur und Innerarchitektur Gstaad / Snøhetta Innsbruck und Team Boltshauser Architekten AG Zürich) mit der Erarbeitung eines Richtkonzepts beauftragt, welches die Bebauung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Aussenraumgestaltung auf dem Planungsareal klären sollte. Das Verfahren wurde von drei unabhängigen Fachmitgliedern aus den Bereichen Architektur, Ortsbau und Landschaftsarchitektur sowie von je einer Vertretung der Bauherrschaft und der Gemeinde begleitet.

Im Rahmen von drei Workshops (Workshop 1: Analyse, Workshop 2: Vertiefung und Schlussbesprechung: Richtkonzept) konnten wichtige Erkenntnisse aus der vertieften Auseinandersetzung der beiden Teams mit dem Ort, den räumlichen Anforderungen der Bauherrschaft sowie der Setzung der Baukörper und der Nutzungsanordnung gewonnen werden. Zudem wurden Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben, welche im Dialogverfahren eingearbeitet wurden. Die Ergebnisse sind im Schlussbericht vom 13. Juli 2022 festgehalten.

1.4.2 Dialogverfahren

Das Institut Le Rosey (Bauherrin) entschied nach Abschluss des Workshopverfahrens, die Planung mit dem Team Snøhetta/Jaggi weiterzuführen. Das vom Team erarbeitete Richtkonzept aus dem Workshopverfahren sollte zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet werden, welches die grundeigentümerverbindlich zu sichernden ortsbaulicher und baulichen Prinzipien sowie die Gestaltungsprinzipien und Prinzipien der Umgebung abschliessend klärt.

Das Bearbeitungsteam bildeten Snøhetta Architekten, Innsbruck zusammen mit Jaggi Saanen unter der Leitung von Patrick Lueth (Snøhetta). Das Team wurde durch einen firmeninternen Landschaftsarchitekten von Snøhetta Architekten unterstützt. Das Verfahren wurde von drei unabhängigen Fachmitgliedern aus den Bereichen Architektur, Ortsbau und Landschaftsarchitektur sowie je einer Vertretung der Bauherrschaft und der Gemeinde begleitet.

Anlässlich von zwei Workshops (November 2022 und Januar 2023) tauschten sich das Planungsteam und das Begleitgremium über das weiterbearbeitete Richtkonzept, respektive das entworfene Richtprojekt aus. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde einerseits die Setzung und Volumetrie sowie die architektonische Gestaltung der Baukörper überprüft. Andererseits wurden die Umgebungsgestaltung weiter präzisiert und die wesentlichen, konstitutionierenden Elemente für die planungsrechtliche Umsetzung bestimmt.

Das Dialogverfahren wurde mit der zweiten Workshopveranstaltung abgeschlossen. Die Begleitgruppe empfiehlt das Richtprojekt mit den in Kapitel 5 des Schlussberichts (siehe Beilage 2) genannten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung sowie als Grundlage für die Überbauungsordnung.

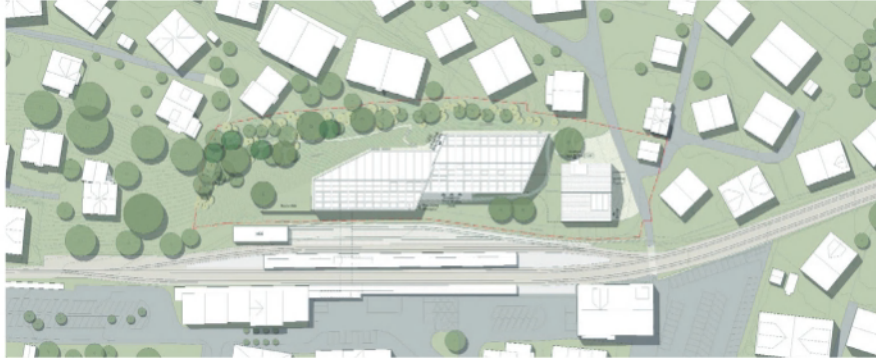


Abb. 6 Situationsplan aus dem Dialogverfahren (Quelle: Snøhetta/Jaggi, Januar 2023)

1.4.3 Weiterbearbeitung

Das Bearbeitungsteam hat die gemäss Schlussbesprechung des Dialogverfahrens relevanten Themen vom Februar bis Mai 2023 weiterbearbeitet. In diesem Rahmen wurden die stilistische Aspekte des Schulgebäudes optimiert, Aspekte der architektonische Gestaltung und Materialisierung präzisiert sowie eine detaillierte Ausgestaltung der Freiräume erarbeitet. Das weiterbearbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für die vorliegende Überbaungsordnung und ist in den Anhängen ersichtlich.

2. Richtprojekt «Le Rosey»

2.1 Leitsätze

Der Wintercampus des Le Rosey befindet sich auf einem besonderen Bauplatz in Gstaad, der von Zentralität und einer charakteristischen lokalen Baukultur und Architektursprache geprägt ist. Zukunftsorientierte Lern- und Lehrformen, die im neuen Campus ihr Zuhause finden werden, erfordern innovative räumliche Lösungen.

Die Entscheidung von Le Rosey, sich langfristig für Gstaad zu entscheiden, soll in der architektonischen Haltung des Gebäudes zur Geltung kommen: Das Gebäude steht selbstbewusst und zentral im Ort. Es **kommuniziert mit seiner direkten Umgebung, ordnet sich harmonisch in sein Umfeld ein**, ohne sich einer fremden Typologie anzubiedern.

Die Baukörper sollen jungen Menschen den Stellenwert Architektur und Raum vermitteln. Sie werden durch die Gestaltung ihrer physischen Umwelt geprägt und sollen ihre Erfahrungen in ihre Herkunftsländer tragen. Die Architektur soll prototypisch unter Beweis stellen, wie **ökologische Nachhaltigkeit im Kontext eines alpinen Umfelds** umgesetzt werden kann. Die Gebäude sollen aus Gründen der Ortsüblichkeit aber auch der Nachhaltigkeit in Holz gebaut werden.

Die Unterbringung der Jungen und Räume für Freizeitaktivitäten werden weiterhin in den Chalets auf dem Riedhubel stattfinden, die Mädchen sind in Schönried untergebracht. Der Unterricht findet in den Wintermonaten an den Vormittagen statt, am Nachmittag wird Wintersport betrieben. Um den Schüler:innen einen möglichst effektiven Schultag zu ermöglichen, sind Gebäude mit **kurzen Wegen und effizienten Abläufen** zu entwickeln.

2.2 Ortsbauliches Gesamtkonzept

Setzung und ortsbauliche Prinzipien

Der mit dem Richtprojekt verfolgte ortsbauliche Ansatz bezieht sich insbesondere auf die Topographie des Bauplatzes. An den Fuss des Riedhubels wird ein markantes Bauvolumen gesetzt. Der Fussabdruck des Gebäudes wird in der Horizontalen gestaffelt und die das Volumen südseitig abgekröpft, um auf den Hangfuss des Riedhubels zu respektieren. Diese ortsbauliche Setzung führt zu einer klaren und dominanten Adresse am Bahnhof Gstaad.

Durch den horizontalen Versatz und die zurückgerückte Lage des Hauptvolumens gegen den Hangfuss, entsteht zur Bahnlinie hin ein Platz. Das Terrain zwischen der Bahninfrastruktur und dem Hangfuss wird künstlich auf das Niveau des Gleisfeldes aufgefüllt. Damit erfährt der heutige Bahnhofplatz räumlich eine Erweiterung,

Der grossmasstäbliche Bau wird mit einem kleineren, freistehenden Bau mit Vorplatz ergänzt. Er stellt mit seinen kleineren Proportionen und Grösse den Massstab zur umliegenden Siedlungsstruktur her und hat damit eine positive, vermittelnde Wirkung. Der Baukörper ist in Bezug auf den Längsbau ausgedreht, um freie Ausblicke zu schaffen und zugleich eine Passage zu bilden, die einen grosszügigen Zugang zur Schule vom Gschwendmattweg aus ermöglicht.

Der landschaftliche Bereich im Osten des Areals (unberührte Zunge, Riedhubel) wird von Bauten freigehalten und erhalten.

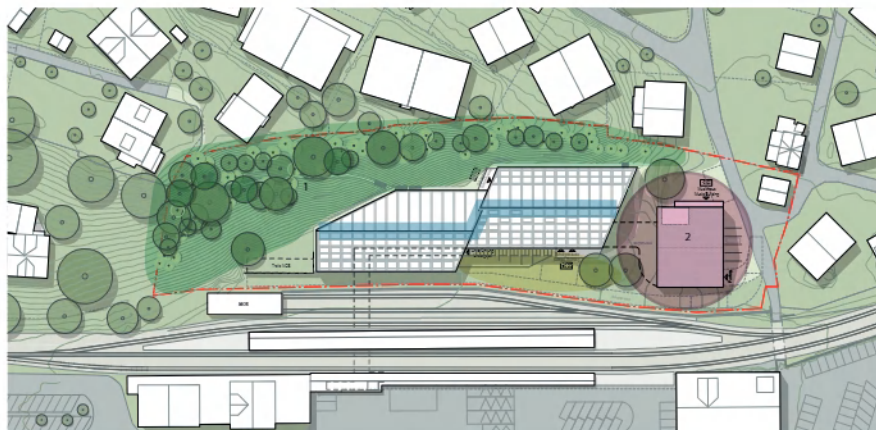


Abb. 7 ortsbauliche Prinzipien des Richtprojekts mit freigehaltenem landschaftlichen Bereich des Riedhubels (grün, 1), der freistehenden Punktbaute mit Vorplatz (pink, 2), dem horizontal gestaffelten Hautvolumen (blau, 3) sowie dem Platz (gelb, 4).

Volumetrie

Das grossmasstäbliche und kompakte Hauptgebäude verfügt über ein Erdgeschoss vier Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Als Reaktion auf den Verlauf der Hangkante des Riedhubels wird dieses Volumen auch in der Höhe von Ost nach West gestaffelt. Im Osten verfügt das Gebäude über ein überhohes Dachgeschoss. Damit kann trotz der herausfordernden Lage eine natürlich lichtdurchflutete Lernlandschaft erreicht werden. Der westliche Giebel des Hauptvolumens liegt – angepasst auf die fallende Hangkante – rund 2.8 m tiefer. In diesem Bereich wird auf das überhohe Dachgeschoss verzichtet.

Das Hauptvolumen ist über einen geländeüberdeckten Verbindungsbau mit der kleineren Punktbaute verbunden. Der eigene Charakter der Punktbaute bezüglich Volumetrie ist bewusst gewählt und hebt sich vom Hauptvolumen klar ab.



Abb. 8 Längsschnitt über das Planungsareal, Stand: Juni 2023 (Quelle: Snøhetta/Jaggi).

Dach- und Fassadengestaltung

Im Zentrum der architektonischen Gestaltung steht die Raffinesse der Konstruktion. Sowohl für die Konstruktion als auch für die Gebäudehülle kommt Holz zum Einsatz. Beide Hochbauten sind zudem mit Satteldächer ausgestattet. Die zwei Gebäude unterscheiden sich aber in ihrem Ausdruck voneinander, so dass sie als Einzelgebäude in Erscheinung treten, gleichzeitig aber ein stimmiges Ensemble bilden.

Die Dachkonstruktion des Hauptvolumens verfügt über eine lisenenartige Struktur. Dieses Gebäude hat keinen Repräsentationsauftrag, es ist ein Haus ausschliesslich für Schüler:innen und Lehrkräfte. Umso wichtiger ist die Kommunikation des Gebäudes mit dem Ort: Transparenz, um Aktivität nach Aussen zu vermitteln und um Einblicke zu gewähren. Mit einer durchlässigen Fassadengestaltung werden zwischen den inneren Aktivitäten des Instituts und dem Aussenraum sowie dem Bahnhofsareal Bezüge hergestellt. Die gläsern und strukturiert gestaltete Fassade gegenüber den Geleisen führt zu einer starken Adressierung mit einer einladenden, räumlichen Wirkung.

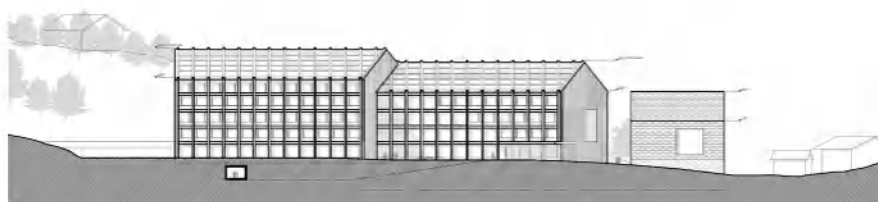


Abb. 9 Ansicht Nordost (Bahnhofsplatz), Stand: Juni 2023 (Quelle: Snøhetta/Jaggi)

Addressierung Der Zugang zur Punktbaute ist südwestseitig angeordnet, wo die Fassade, die Öffentlichkeit signalisierend, teilweise geöffnet ist. Das Gebäude erhält damit vom Gschwendmatteweg her eine klare Adresse. Der Zugangsort zum Hauptvolumen bezieht sich auf die Bahnofsunterführung und wird mit einem Vordach ausgestaltet. Die Erschliessung des Gebäudes für die Schüler:innen wird damit intuitiver. Eine sekundäre Adresse des Schulgebäude südlich zur Seite des Riedhubels erleichtert die Zirkulation und optimiert die Erschliessungswege.

Einbettung ins Ortsbild und in die Umgebung Die Bauvolumen sind auf dem ebenen Teil des Bauplatzes verortet, um den Eingriff in den Hang zu minimieren. Gleichzeitig nehmen sie die vorhandene Linearität des Bahngleises und des langezogenen Baufeldes auf.

2.3 Nutzung

Anordnung Im langgezogenen Hauptvolumen werden die Schulnutzungen des Instituts vereint. Das zentrale, innere Element im Hauptvolumen ist eine offene Kaskadentreppe, welche zur Bahn hin angeordnet ist. Sie verbindet die Geschossflächen spielerisch und bietet attraktive Kommunikations- und Begegnungsräume. Sie bildet das Rückgrat der Lernlandschaft.

Die Punktbaute bietet dem Institut eine Vielfalt an Entwicklungsmöglichkeiten und ermöglicht es, einzelne Nutzungen in einem differenzierten Rahmen zum Hauptbau vorzusehen.

Flexibilität Die auf die Raumtiefen abgestimmten Hauptachsen und das Stützenraster im Hauptvolumen bilden die Basis für eine flexible Nutzung – Klassenräume können in Zukunft offen gestaltet, zusammengeschlossen, anders angeordnet oder als Erweiterung der Lernlandschaft definiert werden. Das robuste und zugleich anpassungsfähige Gebäude wird durch die grosszügige Offenheit der Haupteerschliessung mit einem „Learning Center“ am Ende der Kaskadentreppe charakterisiert.

2.4 Freiräume

Aussenraumtypen Die Qualitäten der vorhandenen Terrainsprünge, naturräumlichen Gegebenheiten und Erschliessungssituationen werden genutzt und schaffen eine öffentlich zugängliche Platzsituation, sowohl ruhige als auch belebende Aufenthaltsbereiche für die Schüler:innen sowie attraktive Ankunftssituationen und unberührte Hangpartien.

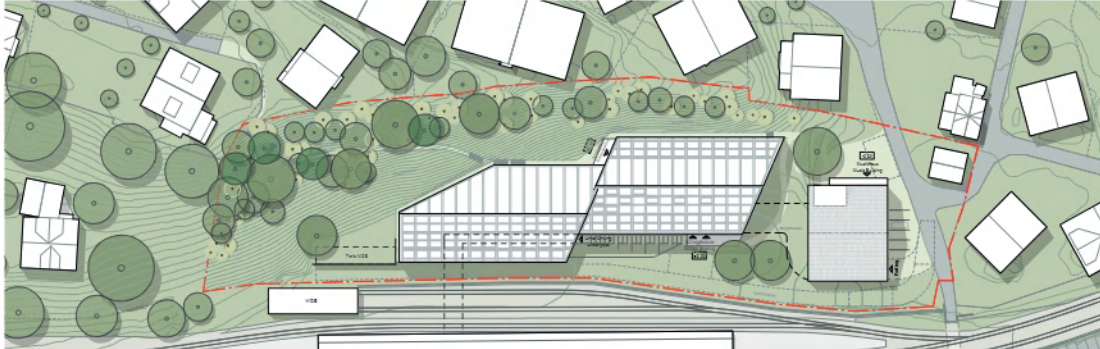


Abb. 10 Ausschnitt Situationsplan Dachaufsicht mit Umgebungsgestaltung, Stand: Juni 2023 (Quelle: Snøhetta/Jaggi)

Ausstattung und Gestaltung

Im Aussenraum stellt der bestockte Hang des Riedhubels einen grösseren zusammenhängenden Grünraum im Siedlungsgebiet dar, der bestmöglich erhalten wird. Heimische, standortgerechte Gehölze werden die geschützte Bestockung im Süden des Planungsareals und auf den angrenzenden Grundstücken im Westen ergänzen und so künftig einen durchgehenden Gehölzsaum im hinteren Bereich des Hauptgebäudes bilden. Die Bestockung des Riedhubels lässt die Silouhette des Hanges mit fortgeschrittenem Baumwuchs auch mit der Neuüberbauung sichtbar bleiben.

Eine mit Einzelbäumen bestandene arten- und blütenreiche Wiese ergänzt den unteren Abschnitt des Steilhanges sowie die flachen Bereiche der Aussenanlage und bettet das Hauptgebäude so in den Kontext ein. Die geringe Unterkellerung ermöglicht eine Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen für die Gestaltung des Vorplatzes zur Bahn, der ein parkähnlicher Charakter hat. Mehrere grosskronige Bäume greifen das Gestaltungsthema dieses Bereichs auf und setzen es auf den Bereichen vor dem Gebäude fort.

Die Durchwegung des Aussenraumes ist öffentlich zugänglich

2.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung MIV und Velo

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und für das Velo erfolgt über den Geschwendmattweg. Die arealinternen Freiräume sind dem Fussverkehr vorbehalten.

Erschliessung Fussgänger:innen

Das Areal wird für Fussgänger:innen von drei Seiten erschlossen. Nebst dem bestehenden Fussweg ab dem Gschwendmattweg ist ein direkter Zugang ab dem Bahnhof Gstaad via einer Verlängerung der bestehenden Unterführung denkbar. Ein dritter Zugang über den Riedhubel führt zur sekundären Adresse des Hauptvolumens, jedoch auch zur neu verlängerten Bahnstufunterführung. Das Wegsystem stützt die Idee des durchlässigen und öffentlichen Charakters des Aussenraumes. Der neue Zugang über den Riedhubel hat zudem auch für die Nachbarschaft positive Auswirkungen (direkterer Zugang zum Bahnhof).



Abb. 11 Erschliessungskonzept, Stand Juni 2023

Parkierung

Der Institutsbetrieb des Le Rosey ist nicht auf das Auto als Verkehrsmittel ausgerichtet und angewiesen. Sowohl Schüler wie auch interne Lehrpersonen sind in unmittelbarer Nähe in den Unterkünften des Instituts untergebracht und bewegen sich entsprechend nicht mit dem Auto fort. Es sind nur wenige Abstellplätze notwendig.

Entsprechend ist vorgesehen, von Art. 54 BauV (Besondere Verhältnisse) Gebrauch zu machen und die notwendige Abstellplatzzahl auf ein Minimum zu reduzieren (siehe weitere Begründungen Kap. 4.6). Die Parkierung ist mehrheitlich unterirdisch vorgesehen. Eine ab dem Gschwendmattweg in das Kulturgebäude integrierte Zufahrt soll zur unterirdischen Einstellhalle führen.

2.6 Etappierung

Die Gesamtüberbauung soll im Bedarfsfall etappiert realisiert werden. Sollte eine Etappierung zweckmässig oder aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich sein, wird in einem ersten Schritt das neue Schulgebäude (Hauptvolumen) und die von der restlichen Bebauung unabhängigen Freiräume realisiert.

Die für die Punktbaute vorgesehene Fläche kann im Sinne einer Zwischennutzung zur Parkierung genutzt werden, wobei die erstellten oberirdischen Parkplätze sorgfältig in das Aussenraumkonzept einzubinden sind.

2.7 Nachhaltigkeit

Der primäre Baustoff (Gebäudehülle und Ausbau) ist Holz. Die Holzbauweise verleiht den Unterrichtsräumen eine natürliche, warme Ausstrahlung und bildet das Herzstück der Nachhaltigkeitsstrategie des Gebäudes. Zugleich nimmt die Bauweise Bezug auf die lokale Baukultur. Für den Ausbau sind zudem andere ökologisch nachhaltige Materialien vorgesehen.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Zonenplanänderung

Das Areal, die Parzellen Nrn. 3067 und 3329, bisher in einer Regelbauzone (Wohnzone W3B) zugeordnet, wird neu einer Überbauungsordnung (UeO) Nr. 85 «Le Rosey, Bahnhof Süd», zugeführt.



Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan Nr. 4 im alten Zustand und neuen Zustand.

3.2 Änderung Überbauungsordnung KLUMF

Der Wirkungsbereich der neuen UeO überlagert den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Kleine Umfahrung Gstaad KLUMF». Diese datiert vom Dezember 1992 und dient der Erstellung der neuen Bahnhofzufahrt und dem Ausbau der MOB-Anlagen. Im Bereich des Planungsareals sieht die UeO einen direkten, mehrheitlich unterirdischen Zugang ab dem Gschwendkreisel bis zum Gschwendmattweg vor. Dieser sollte mit den entsprechenden Anpassungen am Gschwendmattweg ein Bahnhofparking auf Parzelle Nr. 3067 erschliessen.



Abb. 13 Ausschnitt rechtskräftige UeO KLUMF (Dez. 1992) mit Legende

Die Umstrukturierungen der öffentlichen Parkierung am Bahnhof Gstaad wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde geklärt. Der Gemeinderat hat am 27. Juli 2021 beschlossen, auf ein öffentliches Parking auf Parzelle Nr. 3067 zu verzichten.

Die Parzelle Nr. 3067 wird entsprechend aus dem Wirkungsbereich der UeO KLUMF entlassen. Der Erschliessungsast ab dem Gschwenkreisel wird jedoch beibehalten. Er schafft die Voraussetzungen einer direkteren Erschliessung des Bahnhofs sowie der Landi und des Coops via Unterführung. Dies mit dem langfristigen Ziel, den Ortskern von Gstaad weiter vom motorisierten Verkehr zu entlasten.

Alter Zustand



Neuer Zustand



Abb. 14 Änderung UeO KLUMF mit einer Verkleinerung (rot) des Wirkungsbereichs (gelb) im Bereich von Parzelle Nr. 3329.

3.3 Überbauungsordnung Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad»

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad» besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Sie schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und die zeitgemässe Weiterentwicklung des Schulcampus. Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt. Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Saanen.

Das im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren erarbeitete Richtprojekt «Le Rosey» wird nicht direkt an die UeO gebunden. Stattdessen werden seine wesentlichen, konstituierenden Elemente (siehe auch Beilage 2) in den Überbauungsvorschriften und im Plan grundeigentümerverbindlich gesichert. Diese betreffen:

- die ortsbauliche Setzung der Baukörper
- die maximale Ausdehnung der Neubauten hinsichtlich des Gebäudeabmessung in der Situation und in der Höhenentwicklung
- die Dachformen
- die Grundzüge der architektonischen Gestaltung (u.a. des Erscheinungsbildes der Fassaden- und Dachflächen)
- die Prinzipien der Freiraumgestaltung und der Durchwegung für den Fussverkehr
- die Anordnung der Erschliessung und Parkierung sowie die Anzahl Auto- und Veloabstellplätze

3.3.1 Überbauungsplan

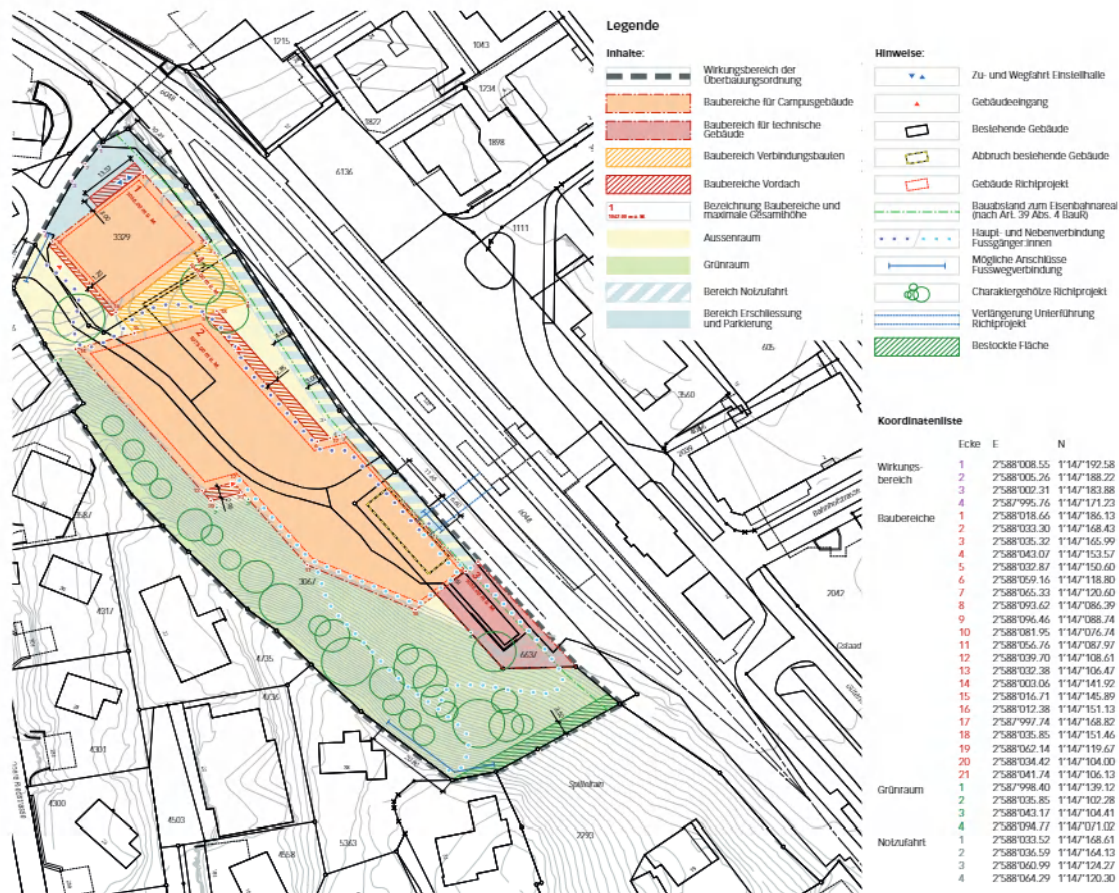


Abb. 15 Überbauungsplan Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad» mit Legende

Inhalte

Der Überbauungsplan regelt grundeigentümergebunden und lagegenau:

- den Wirkungsbereich der UeO,
- die verschiedenen Baubereiche für Campusgebäude und für technische Gebäude,
- die Baubereiche für Verbindungsbauten und der Vordächer,
- die Aussen- und Grünräume
- sowie die Bereiche der Notzufahrt, der Erschliessung und Parkierung
- und die Anschlüsse für Fusswegverbindungen.

Hinweise

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

3.4 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im Überbauungsplan dargestellten Elementen. Sie enthalten insbesondere Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Baugestaltung und Qualitätssicherung, zum Freiraum sowie zur Erschliessung und Parkierung.

3.4.1 Art der Nutzung

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 ein. Das Wohnen für die Schüler:innen und das Personal des Instituts ist zulässig.

Im Baubereich 3 für technische Gebäude sind (Neben)-Nutzungen der Montreux-Berner Oberland-Bahn (inkl. technische Anlagen) zulässig.

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

3.4.2 Mass der Nutzung

Dichte	Mit der UeO wird gemäss den kantonalen Vorgaben eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.6 über den gesamten UeO-Perimeter (8'370.2 m ²) festgelegt. Das entspricht einer minimalen GFO von 5'022.1 m ² .
Baubereiche	Die Ausdehnung der Neubauten in der Situation wird durch die entsprechenden Baubereiche begrenzt. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb dieser Begrenzungen sind frei.

Um sicherzustellen, dass kein optisch durchgehender Gebäudekomplex erstellt wird, der Untergrund aber im Sinne einer inneren Verdichtung und unter Berücksichtigung des heutigen Terrains optimal genutzt werden kann, wird ein Baubereich für einen überdeckten Verbindungsbau ausgeschieden. Damit ist auch gewährleistet, dass die betriebliche Abläufe des Schulcampus optimiert werden können. Um die notwendige Flexibilität in der Ausgestaltung des Verbindungsbaus zu ermöglichen, wird ein grosser Baubereich ausgeschieden. Die grosskronigen Bäume, welche wichtige Bestandteile des Aussenraumkonzepts sind, sollen jedoch auf jedem Fall erstellt werden. Dazu ist innerhalb des Baubereichs Verbindungsbauten genügend Raum für zwei grosskronige Bäume, inkl. Wurzelraum von allseitig 1.50 m, freizuhalten.

Im Baubereich Vordach sind über dem 1. Vollgeschoss Vordächer zu den Gebäuden zulässig, welche max. 3.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und den Strassenabstand (gemäss Baureglement) um maximal 1.00 m unterschreiten dürfen. Damit werden die Voraussetzungen für ausreichend

wettergeschützte, baulich präsen- te und attraktive Ankunftssituation vom Bahnhof her auf das Areal sowie Eingangssituationen zum Hauptvolumen und der Punktbaute geschaffen.

Höhen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird pro Baubereich mit einer Kote der maximalen Gesamthöhe (höchste Punkt der Dachkonstruktion) limi- tiert. Dies entspricht bei den vorgeschriebenen Satteldächern der First. Der Hangzuschlag nach Art. 32a Baureglement kann nicht geltend ge- macht werden. Das Delta zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonst- ruktion und der traufseitigen Fassadenhöhe ist bei den Gebäuden mit der Festlegung einer minimalen Dachneigung von 35 % geregelt.

Über den höchsten Punkt der Dachkonstruktion hinaus sind Absturzsiche- rungen und betriebsnotwendige Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lüftungs- anlagen und dergleichen) bis zum technisch erforderlichen Mass, jedoch maximal bis 2.0 m gestattet.

Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV kann das massgebende Terrain vorliegend aus planerischen Gründen neu festgelegt werden. Dies gewährleistet, dass im Rahmen der UeO das massgebende Terrain angepasst an die Hö- henlage des Gschwendmattewegs sowie den gebauten Terrainverlauf mit wesentlichen topographischen Unterschieden festgelegt werden kann. Der gewachsene Verlauf des Terrains ist nicht mehr zweifelsfrei feststell- bar. Die abweichende Festlegung erfolgt zu Gunsten einer Klärung der Messweise der baupolizeilichen Masse (Höhenmasse, Bestimmung Un- terschosse und Unterniveaubauten). Mit der UeO wird das massgebende Terrain auf die wahrnehmbare Höhe festgelegt (Lage der Gebäudeein- gänge von der jeweiligen Hauptblickrichtung aus).

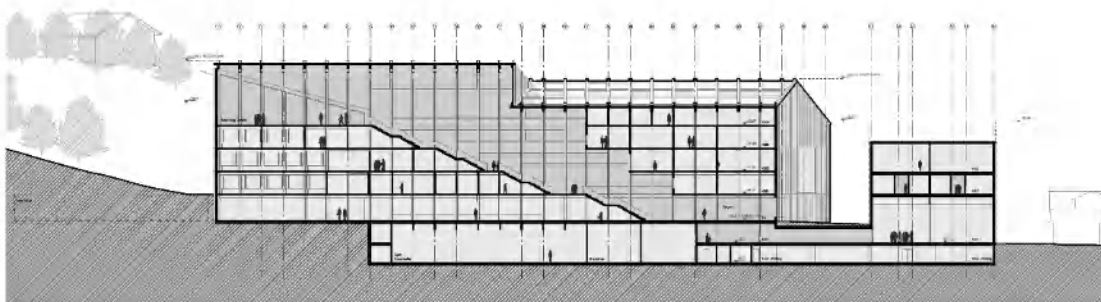


Abb. 16 Schematischer Schnitt durch die Gebäude mit Darstellung der maximalen Gesamthöhen sowie des abweichend festgelegten massgebenden Terrains je Baubereich.

Bauabstände

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

Der Zusammenbau von Gebäuden der Baubereiche 2 und 3 ist gestattet. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude bei einem allfälligen Er- satzneubau der Bestandesbauten architektonisch aufeinander abgestimmt werden.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Art. 9 Abs. 1 UeV regelt Bauten und Anlagen im Aussenraum. Zulässig sind:

- vorspringende Gebäudeteile
- An- und Kleinbauten,
- Elemente der Umgebungsgestaltung,
- Bauten, Anlagen und Mobiliar für den Aufenthalt und die Begegnung,
- technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Energie- und Wärmeversorgung sowie der Einstellhalle (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen),
- Oblichter für Unterniveaubauten und unterirdische Gebäudeteile,
- Lüftungs- und Lichtschächte und Notausstiege,
- Stützmauern
- sowie Absturzsicherungen.

Im Grünraum sind Absturzsicherungen, befestigte Fusswege (inkl. Treppen), Lichtschächte, Windfänge vor Gebäudeeingängen, punktuelle technische Einrichtungen wie Entlüftungs- oder Entrauchungsöffnungen sowie Sitzgelegenheiten erlaubt.

3.4.3 Baugestaltung und Qualitätssicherung

Grundsätze

Mit den Gestaltungsgrundsätzen sichert die UeO, dass die Bebauung eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aufweist und die bestehende Topografie beachtet. Dem Richtprojekt, resp. den Erkenntnissen des qualitätssichernden Verfahrens entsprechend, sind die neuen Gebäude in Bezug auf die Materialwahl und die Farbe so zu gestalten, dass die hohen Anforderungen an Transparenz und Lichtführung für Bildungsgebäude erfüllt und die Gebäude als moderne, dem Stand der Technik entsprechende Holzkonstruktionen ausgeführt werden.

Die Campusgebäude in den Baubereichen 1 und 2 sind in der Weiterentwicklung so zu gestalten, dass sie sowohl als eigenständige Einzelbauten mit differenzierter Architektur, als auch als stimmige Gebäudegruppe in Erscheinung treten. Über den gesamten UeO-Perimeter ist zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

architektonischer Ausdruck

Für die neuen Campusgebäude werden die im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren entwickelten Gestaltungsprinzipien zum architektonischen Ausdruck verbindlich festgelegt.

Im Baubereich 1 ist eine freistehende Punktbaute zu realisieren, welche über eine ansprechende und einladend gestaltete Adresse mit Orientierung gegen Südwesten verfügt. Die Fassade gegen die Bahn sowie die Erschliessungsstrasse ist mit Fensterelementen auszustatten. Damit wird das angestrebte öffentliche und transparente Erscheinungsbild sichergestellt.

Im Baubereich 2 ist ein markanter und kompakter Baukörper zu erstellen. Der Fussabdruck sowie die Höhe des Baukörpers sollen in Anlehnung an den Verlauf der Hangkante und des Hangfuss des Riedhubel mindestens einen Versatz aufweisen. Daraus ergibt sich ein vertikaler und horizontaler

Versatz der First. Der vertikale Versatz der Firsthöhe muss optisch deutlich wahrnehmbar sein. Die Versätze dienen dazu, dass das grosse, lange Gebäude in der Wahrnehmung unterbrochen wird. Die Silhouette des Riedhubels wird mit fortgeschrittenem Wachstum des Gehölzsaums weiterhin erkennbar und als Landmark erhalten bleiben.

Die primäre Adresse des Gebäudes ist gegen die Bahnlinie zu orientieren. Zusammen mit einem Einsatz von grosszügigenisterelementen an der Fassade sollen Ein- und Ausblicke gesichert werden. Zudem muss die Konstruktion und Geschossigkeit durch eine entsprechende Strukturierung und Gestaltung an der Fassade ablesbar sein.

Die Gestaltung und Materialisierung der Gebäude im Baubereich 3 sind auf die funktionalen Anforderungen und eine gute Gesamtwirkung über den gesamten UeO-Perimeter abzustimmen.

Dachform, Dachgestaltung

Auf Gebäuden in den Baubereichen 1 und 2 sind in Abstimmung mit der baulichen Umgebung und Dachlandschaft nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung hat ungefähr parallel zur Bahnlinie zu verlaufen.

Die Dachform der technischen Gebäude in Baubereich 3 sowie von An- und Kleinbauten ist frei, jedoch auf die Campusgebäude sowie das Gesamtkonzept abzustimmen. Damit erhalten insbesondere die technischen Gebäude (für den Bahnbetrieb) eine angemessene Gestaltungsflexibilität.

Dachaufbauten sollen der bewussten und sorgfältigen Strukturierung der Dachfläche dienen. Sie haben sich dem Hauptbau unterzuordnen und sind gestalterisch gut in die Dachlandschaft (Proportion, Gliederung, Materialisierung und Farbgebung) einzufügen. Die Dachfläche muss zusammenhängend lesbar bleiben. Falls eine Photovoltaikanlage installiert wird, ist diese in die Dachfläche zu integrieren und hat sich gestalterisch einzuordnen.

3.4.4 Freiraum

Gesamtgestaltung

Auch für die Aussenräume legt die UeO allgemeine und spezifische Gestaltungsvorschriften fest. Art. 13-15 regeln, dass die Freiräume hinsichtlich ihrer Gliederung, Ausstattung und Bepflanzung so zu gestalten sind, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Bepflanzung der Freiräume sind die Anforderungen der Biodiversität und Klimaanpassung zu berücksichtigen. Invasive und gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

Um den öffentlichen Arealzugang und Charakter der Aussenräume zu gewährleisten, sind optisch wahrnehmbare Abgrenzungen der Baukörper (z.B. Hecken, Schutzwände, Mauern, Zäune, Steinkörbe zum Sichtschutz) gegenüber den öffentlich zugänglichen Aussen- und Grünräumen untersagt. Erlaubt sind betriebs- oder sicherheitstechnisch erforderliche Bauten und Anlagen (z.B. Abgrenzungen zum Bahnareal oder solche zur Lenkung der Fussgänger:innen).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Grünraum Im Grünraum ist das natürliche Terrain möglichst zu erhalten und als unversiegelte und ökologische wertvolle Grünfläche mit Hochstämmen und Sträuchern zu gestalten. Gegenüber der südlichen Nachbarngründstücken ist ein Abschluss mit einem strukturreichen Gehölzsaum vorzusehen, welcher die Silhouette der Gebäude mit entsprechendem Baumwachstum überragen wird. Die verbleibenden Flächen sind als arten- und blütenreiche Wiese zu bepflanzen.

Aussenraum Der Aussenraum dient der Adressierung und dem Zugang der Gebäude sowie als Begegnungs- und Aussenaufenthalt der Schüler:innen des Instituts. Er ist dem Fussverkehr vorbehalten und ist als vielfältige, attraktive und klimaangepasste Freifläche zu gestalten und in unterschiedliche Bereiche mit Aufenthalts- und Funktionsflächen (z.B. interne Durchwegung) sowie Grünflächen zu gliedern.

Art. 15 legt zudem fest, dass eine parkähnliche Bepflanzung mit grosskronigen Bäumen vorzusehen ist. Die Projektierung ist noch nicht so weit fortgeschritten, als dass betreffend Baumgruppen, Einzelbäume und Gehölzsaum eine verbindliche Festlegung der Lage auf Stufe UeO zielführend wäre. Die im Richtprojekt vorgesehenen Bäume illustrieren die mögliche, ungefähre Lage und werden im Überbauungsplan hinweisend, d.h ohne grundeigentümergebundene Wirkung festgelegt. Die Lage der Bäume wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend definiert.

Befestigte Flächen sind zu reduzieren, um einer zweckmässigen Nutzung und Gestaltung des Aussenraums zu dienen.

3.4.5 Erschliessung und Parkierung

motorisierter Individualverkehr Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt direkt ab dem Gschwendmattweg und über eine Zufahrt im Westen des Areals. Sie ist im Überbauungsplan mit einem Bereich bezeichnet.

Bereich Notzufahrt Für die Notzufahrt ab dem Gschwendmattweg wird im Überbauungsplan ein Bereich ausgeschieden. Damit ein ungehinderter Zugang zu den rückwertig gelegenen Baubereichen 2 und 3 gewährleistet werden kann, ist der technisch erforderliche Teilbereich für die Notzufahrt von fest installierten Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Teilbereich muss in der erforderlichen Breite und Tragfähigkeit sowie mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Rasengittersteine oder Kiesrasen) ausgestaltet werden, soweit dies mit der nötigen Bodenbefestigung von Feuerwehrzufahrten vereinbar

1 d.h. entsprechend den Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen und in Absprache mit der lokalen Feuerwehr sowie gemäss den Bedürfnissen der MOB.

ist. Wo der Bereich Notzufahrt nicht für den vorgesehenen Zweck genutzt wird, ist er gemäss den Vorgaben zum Aussenraum zu nutzen und zu gestalten.

Fussverkehr

Die bestehende Bahnstrossenunterführung im Südosten des Areals soll verlängert und unterirdisch auf die Parzelle Nr. 3067 geführt werden können. Die Möglichkeit eines solchen Anschlusses ist räumlich und technisch zu gewährleisten. Zudem werden mit Art. 18 Abs. 2 die Voraussetzungen für eine sekundäre Fusswegverbindung vom Riedhubel an die rückwertige Adresse des Schulgebäudes sowie an die verlängerte Unterführung geschaffen. Diese Wegverbindung ist optional. Vorbehalten bleibt die nachbarrechtliche Zustimmung. Die notwendigen Anpassungen an der Topographie haben mit zurückhaltender Gestaltung und guter Einbettung zu erfolgen.

Die Projektierung der Fusswegverbindungen ist noch nicht abgeschlossen. Die Anschlüsse sind unter anderem abhängig davon, ob eine Anpassung der Bahnanlage (Unterführung) realisiert und die nachbarrechtlichen Zustimmungen eingeholt werden können. Der Überbauungsplan legt deshalb im Süden sowie im Westen des Areals Bereiche für die Anschlüsse fest, von denen die Fusswege ins Arealinnere geführt werden. Die im Richtprojekt vorgesehenen Wegverläufe werden im Überbauungsplan illustrierend, d.h. hinweisend und ohne grundeigentümergebundene Wirkung festgelegt. Die exakte Lage der Anschlüsse sowie die Wegführung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Parkierung

Die 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. Oberirdische Abstellplätze sind im Sinne einer attraktiven Aussenraumgestaltung nur im Bereich Erschliessung und Parkierung zulässig. In Art. 16 Abs. 3 wird festgelegt, dass solche Flächen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder Kiesrasen) auszugestalten sind. Bei einer etappierten Überbauung können die Abstellplätze im Sinne einer Zwischennutzung auch innerhalb des Baubereichs 1 angeordnet werden, wobei sie sich gut in das Aussenraumkonzept einfügen haben.

Für die Institutsnutzung werden die besonderen Verhältnisse nach Art. 54 BauV geltend gemacht. (Begründung siehe Kap. 4.6). Es müssen ein Drittel der nach BauV geforderten Abstellplätze für Motorfahrzeuge, aber mindestens 20 Parkplätze erstellt werden.

3.4.6 Umwelt

Entwässerung / Versickerung

Die Entwässerung der Bauten und Anlagen erfolgt gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten.

Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu versickern oder zurückzuhalten und zu verdunsten.

3.5 Änderung Bahnanlage im Plangenehmigungsverfahren

[sofern Verlängerung Unterführung zur Bahnanlage gehört: Inhalte Plangenehmigung nach Eisenbahnrecht und Plangenehmigungsverfahren ausführen. Abklärungen laufend bei Gemeinde.]

3.6 Mehrwertabschöpfung

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Das Planungsareal ist bereits einer Bauzone zugewiesen.

4. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

RPG SEin	Das Vorhaben entspricht den raumplanerischen Vorgaben des Bundes. Insbesondere wird das Postulat der Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt. Mit der Realisierung des Vorhaben im bestehenden Siedlungsgebiet und der vorgesehenen dichten Überbauung wird eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet.
kantonaler Richtplan	Der kantonale Richtplan (Massnahmenblatt A_01) gibt vor, dass bei Umzonungen von Nichtkulturland in Saanen-Gstaad (regionales Zentrum von kantonaler Bedeutung) eine minimale Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.6 sicherzustellen ist. Die in den Überbauungsvorschriften festgesetzte, minimale Nutzungsdichte trägt dieser Vorgabe Rechnung.
kantonale Sachpläne	Die Hauptwanderoute auf dem Gschwendmatteweg gemäss Sachplan Wanderrouthenetz wird mit dem Planungsvorhaben nicht tangiert. Die bestehende Wegverbindung zum Bahnhof Gstaad bleibt gewährleistet.

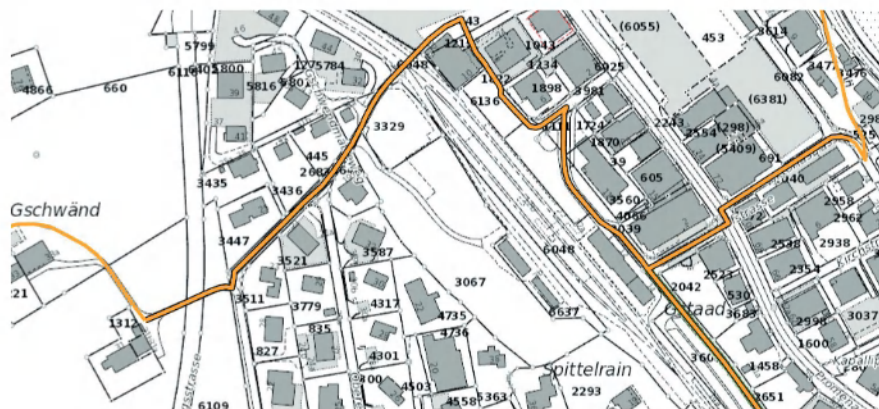


Abb. 17 Ausschnitt Sachplan Wanderrouthenetz des Kantons Bern (Quelle: Geoporta Kt. Bern)

Regionale
Konzepte

Die Bergregion Obersimmental-Saanenland verfügt über ein regionales touristisches Entwicklungskonzept (RTEK, 2015). Die Gemeinde Saanen wird darin als «intensivtouristischer» Teilraum bezeichnet. Die Teilregion Gstaad-Saanenland soll sich insbesondere im Fünfsterne-Segment weiterentwickeln. Mit dem Vorhaben, das Institut Le Rosey am Standort Gstaad zu stärken wird auch die internationale Ausstrahlungskraft von Gstaad gestärkt. Die ehemaligen Schüler:innen und ihre Angehörigen sind regelmässige wiederkehrende Gäste. Diese Entwicklung entspricht den regionalen Zielsetzungen.

kommunale
Richtpläne

Die in den kommunalen Richtplänen verzeichneten behördenverbindlichen Inhalte werden mit der vorliegenden UeO nicht tangiert, beeinträchtigt oder beeinflusst.

4.2 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz

Situation

Das Planungsareal liegt in der näheren Umgebung des kommunalen Ortsbildgestaltungsgebiets Gstaad (Dorfzentrum). Dieses wird auch im Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) als Gebiet mit ursprünglicher Struktur und unterschiedlicher Bebauung mit ganzheitlichen Charakter ausgewiesen (lokale Bedeutung). Es wird von 2-geschossigen kleinvolumigen Chaletbauten sowie Massivbauten und wenigen ursprünglichen Saanerhäuser geprägt.

Der Riedhubel ist im ISOS als Umgebungszone mit Erhaltungsziel «a» (Erhalten der Beschaffenheit) aufgeführt. Er wird als «gras bewachsener Osthang mit Gehölzstreifen als oberem Abschluss» beschrieben.



Abb. 18 Planausschnitt aus dem ISOS-Objektblatt Gstaad (lokale/regionale Bedeutung) mit der Umgebungszone II «Hubel», welche das Planungsareal (rot) überlagert

Prozess

Bei der Arealentwicklung wurden der Einbettung der Gesamtanlage in das Ortsbild und in die umgebende Landschaft eine hohe Bedeutung beigemessen. Mit einem qualitätssichernden Verfahren wurde unter den

gesetzten, nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen (Grundstücksform, Topographie oder Erschliessungssituation) eine im Hinblick auf die ortsbauliche Einbettung, die Massstäblichkeit und Verträglichkeit sowie die Aufenthaltsqualität 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 unabhängige Fachmitglieder der Fachrichtungen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur zusammensetzte.

Einpassung in Ort und Landschaft

Die grundlegenden Aspekte des Richtprojekts, d.h. die Setzung, Volumen und Einbettung der Baukörper, werden vom Begleitgremium des Dialogverfahrens als richtig erachtet. Das qualitätssichernde Verfahren hat gezeigt, dass die vorgesehene Setzung der Baukörper überzeugt. Durch den Versatz des Schulgebäudes tritt das Gebäude in einem guten Dialog mit der Hangkante des Riedhubels. Mit der kleineren Punktbaute am Gschwendmattweg, ihrer Setzung, der zur Strasse ausgerichteten Adresse sowie ihrem grosszügigen Freiraum wird auch ein massstäblicher Übergang zur baulichen Umgebung hergestellt. Zusammen mit der Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, der Adressierung und der unterschiedlicheren Ausgestaltung des Schul- und Kulturgebäudes wird insgesamt eine funktionierende Einbettung der Bauten in die Landschaft erreicht.

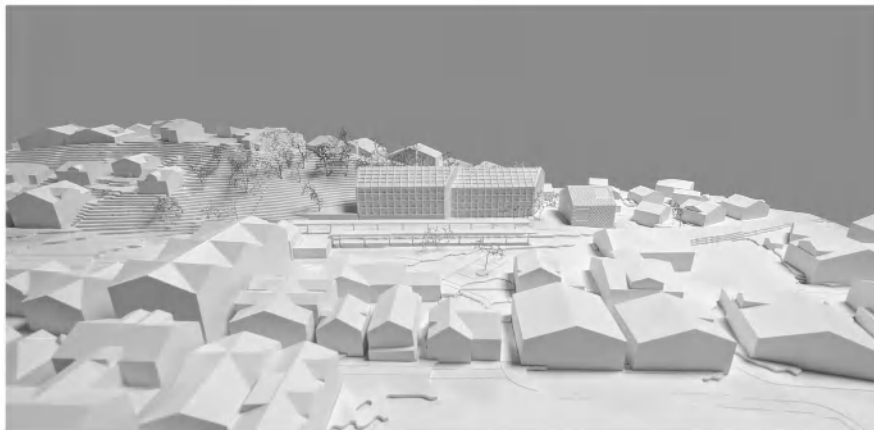


Abb. 19 Modellfoto im Kontext der umliegenden Quartiere (Quelle: snohetta/Jaggi, Stand Juni 2023)

Auswirkungen

Das Vorhaben liegt ausserhalb des Ortsbildgestaltungsbereich Gstaad. Die grundeigentümergebundenen Vorschriften betreffend Wahrung und Gestaltung des Dorfbildes gemäss Baureglement gelten nur für Vorhaben innerhalb des Gestaltungsbereichs. Unter diesen Umständen sowie den obigen Ausführungen ist der Ortsbildschutz von Gstaad ausreichend berücksichtigt.

Die ISOS-Objekte von lokaler oder regionaler Bedeutung haben keinen rechtsbindenden Charakter. Die vorgesehenen Gestaltungsprinzipien zum Riedhubel (siehe Art. 14 UeO-Vorschriften betreffend Grünraum mit Gehölzsaum) decken sich aber mit dem vom ISOS erkannten Qualitäten. Die Planung trägt entsprechend zum Erhalt dieser Qualitäten bei.

baurechtliche
Sicherung

Das Begleitgremium des Dialogverfahrens empfahl einstimmig, das Richtprojekt «Le Rosey» in der vorgestellten Art weiter zu entwickeln und formulierte dabei Empfehlungen, die es in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen gilt. Die wesentlichen Elemente des Richtprojekts sollen in der vorliegenden UeO grundeigentümerverbindlich festgelegt werden und sind damit in der Planung und Projektierung des Objekts zwingend zu berücksichtigen.

4.3 Denkmalschutz

Situation

Auf dem Areal und in seiner Umgebung befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerten Gebäude. Im ISOS wird in der nahen Umgebung des Planungsareals Hotel Bernerhof als Einzelobjekt aufgeführt (keine rechtsbindende Wirkung), welches seit der Erarbeitung des ISOS-Objektblatt (1976) aber wesentlich vergössert wurde.



Abb. 20 Hotel Bernerhof in den 1960er Jahren im Ortsbildschutzgebiet Gstaad.



Abb. 21 Das Hotel Bernerhof heute. (Quelle: www.bernerhof-gstaad.ch)

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Objekte des Denkmalschutz.

4.4 Naturwerte

Situation

Der südliche und westliche Teil des Grundstücks ist ein nordostexponierter Steilhang. Die heutige Vegetation ist eine Bergfettwiese Polygono-Trisetion. Sie wird seit langer Zeit als Schafweide genutzt. Auf den Nachbargrundstücken im Süden und im Westen besteht ein «Vorhang» aus Bäumen und Büschen. Auf dem Grundstück Nr. 3067 selbst gibt es ebenfalls einen grösseren Bestand an Büschen und Bäumen. Besonders markant ist eine grosse Fichte mitten auf dem Grundstück, flankiert von je einer grösseren Esche. Am Südrand gibt es eine ca. 3 m breite Bestockung mit einheimi-

schen Bäumen und Büschen, darunter Fichten, Eschen, Haselsträucher, Zitter-Pappeln und Vogelbeersträucher. Diese Bestockung hängt mit dem Gehölzstreifen auf dem südlich angrenzenden Grundstück zusammen.



Abb. 22 Die grosse Fichte steht mitten auf dem Grundstück Nr. 3067, flankiert von einigen Laubbäumen. (Quelle: R. Luder, 2022)



Abb. 23 Am Südrand des Grundstücks besteht eine ca. 3 m breite Bestockung aus Haselsträuchern, Zitter-Pappeln und Vogelbeersträuchern. Die Sträucher und der Boden sind von Schafen stark beschädigt. (Quelle: R. Luder, 2022)

Auf dem Areal befinden sich auch übergeordnet geschützte Naturwerte:

Hecken

Im Rahmen der Arbeiten zur UeO wurde eine Heckenfeststellung vorgenommen (Beilage 3). Diese hält fest, dass im Planungssperimeter und entlang der angrenzenden Grundstücke eine geschützte Hecke nach Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG mit einer durchschnittlichen Breite von 3,5 m Breite wie folgt vorhanden ist:

- Parz. Nr. 4735: an der Grenze zum Grundstück Nr. 3067 (Länge 50 m).
- Parz. Nr. 5363: an der Grenze zum Grundstück Nr. 3067 (Länge 42 m).
- Parz. Nr. 3524: an der Grenze zum Grundstück Nr. 3067.
- Parz. Nr. 2293: an der Grenze zum Grundstück Nr. 3067.
- Parz. Nr. 3067: ein 30 m langer und durchschnittlich 3,5 (1,0-5,0) m breiter Streifen an der Grenze zu den Grundstücken 3524 und Nr. 2293.

Gegenüber der geschützten Hecke müssen die übergeordnet vorgeschriebenen Bauabstände eingehalten werden. Der Bauabstand zur bestockten Fläche beträgt mindestens 9 m¹ (3 m Krautsaum und 6 m Pufferstreifen, siehe Anhang 2).

Ameisenhaufen

In der Hecke auf dem Grundstück Nr. 3067 gibt es zudem einen grossen Haufen der geschützten Roten Waldameise.

1 Quelle: kantonale Arbeitshilfe «zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld und Ufergehölzen» (ANF, Sept. 2021)



Abb. 24 Skizze mit eingezeichneten Hecken (grün schraffiert) und dem Standort des geschützten Ameisenhaufens. Quelle: Roland Luder, 4.8.2022

Auswirkungen

Die geschützten Hecken im südwestlichen (auf angrenzenden Grundstücken) und im südöstlichen Bereich des Areals (auf dem Planungsareal, Parzelle Nr. 3067) können mit der geplanten Überbauung erhalten und die vorgeschriebenen Bauabstände eingehalten werden. Für die Realisierung des Vorhabens sind keine Eingriffe in die geschützte Hecke erforderlich. Auch der bestehende Ameisenhaufen wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Bei der Projektierung ist auf die Hecken und auf den Ameisenhaufen weiterhin Rücksicht zu nehmen. Bezüglich optionaler Fusswegverbindung ab dem Riedhubel sind die Projektierung noch nicht so weit fortgeschritten, als dass der Eingriff in die Hecke bereits auf Stufe der UeO geklärt werden kann. Auch die nachbarrechtliche Zustimmung ist noch offen. Sollte diese Wegverbindung tatsächlich realisiert und dafür einen Teil der Hecke entfernt werden müssen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung für technische Eingriffe in Hecken zu beantragen und die entfernte Hecke muss angemessen bzw. ökologisch gleichwertig ersetzt werden.

4.5 Eisenbahnbetrieb der MOB

Situation

Der südliche Teil der Parzelle Gbbl.-Nr. 6637 ist mit zwei Gebäuden Nrn. 3a und 3b der MOB belegt, welche gleichzeitig Eigentümerin des Grundstücks ist. Das Gebäude Nr. 3a dient heute als Aufenthalts- und Lagerraum für Unterhaltungsgeräte sowie Schneepflüge der MOB. Im Gebäude Nr. 3b befinden sich technische Einrichtungen (insb. Transformatoren und Steuerungstechnik).

- Baurecht** Damit vorgesehene Überbauung realisiert werden kann, muss das MOB-Gebäude Nr. 3a abgebrochen werden. Die MOB hat der Gemeinde am 24. Januar 2023 schriftlich bestätigt, dass sie dem Le Rosey dazu das erforderliche Baurecht gewährt. Das betrifft die benötigten, rund 350 m² Fläche der Parzelle Nr. 6637. Das Grundstück verbleibt im Eigentum der MOB.
- Ersatz der Bahnnutzungen** Die Funktion des Gebäudes Nr. 3b bleibt an der Stelle bestehen. Die bisherigen Nutzungen im abzubrechenden Gebäude Nr. 3a (Aufenthalts- und Lagerraum) werden ausserhalb des UeO-Perimeters auf dem Grundstück der MOB ersetzt. Die Bewilligung des Vorhabens erfolgt über ein separates Verfahren (noch in Abklärung) und ist nicht Bestandteil dieser Planung. Die Zufahrt zu den bestehenden und neuen Gebäuden der MOB erfolgt unverändert über die Parzelle Nr. 3067. Sie wird im UeO-Plan sowie in den UeO-Vorschriften grundeigentümergebunden gesichert.

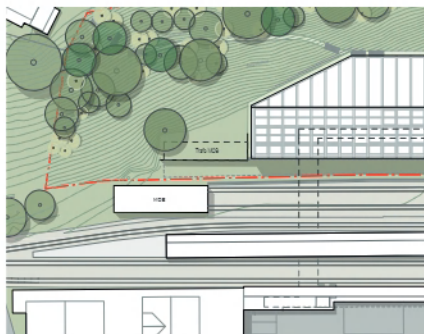


Abb. 25 Ersatzgebäude für die Nutzungen der MOB angrenzend an das Planungsareal (rot). Quelle: Richtprojekt vom März 2023.

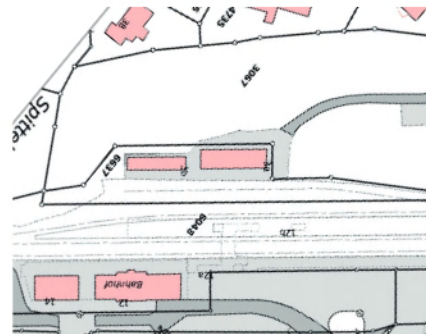


Abb. 26 Heutige Situation mit Zufahrt über die Parzelle Nr. 3067 und den Gebäuden der MOB Nrn. 3a und 3b Quelle: amtliche Vermessung (Stand 2023)

- Baubabstände** Der gegenüber dem Eisenbahnareal geltende minimale Grenzabstand von 3.00 m (Art. 39 Abs. 4 BauR) kann eingehalten werden.

4.6 Verkehr und Abstellplätze

Parkierung MIV

- Bedarf Institut** Die Geschossfläche (GF) der vorgesehenen Überbauung (Schul- und Kulturgebäude) beträgt gemäss Richtprojekt vom Juni 2023 15'390 m². Nach Art. 52 Abs. 1 Bst. b und c BauV müssten für die vorgesehene Nutzung zwischen 74 und 107 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden¹.

Der Institutsbetrieb am neuen Standort des Le Rosey ist nicht auf Motorfahrzeuge als Verkehrsmittel angewiesen, denn:

- Am bestehenden Institutsstandort beim Riedhubel werden keine Parkplätze angeboten. Die externen Lehrkräfte und das Verwaltungspersonal, die heute in Gstaad wohnhaft sind, benutzen bereits heute

¹ Annahmen für die Berechnung: n-Wert = 120 (Schule)
Maximal: $(0.8 \times 10'991 \text{ m}^2/120) + 5$; Minimal: $(0.6 \times 10'991 \text{ m}^2/120) - 3$

kein Auto. Die Anreise von Saanen oder Château d'Oex erfolgt mit dem öffentlichen Verkehr. Das Institut fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs, indem es Mitarbeiter:innen, die ausserhalb von Gstaad wohnhaft sind, die Fahrkosten finanziert

- Interne Lernkräfte werden im Ried, im Chalet Jacqueline oder in den Chalets beim Sportzentrum untergebracht, wo sie über einen Parkplatz verfügen. Für die kurzen Distanzen zwischen den Institutsstandorten benutzen sie das Auto nicht, da sie in weniger als fünf Minuten zu Fuss erreichbar sind.
- Die Schüler:innen verfügen über kein Auto. Sollten sie an den Wochenenden von ihren Eltern mit dem Auto abgeholt werden, erfolgt dies am Wohn- und nicht am neuen Schulstandort.
- Kleinbusse für die Freizeitbeschäftigungen am Nachmittag starten nicht vom neuen Schulgebäude, sondern von den Wohneinrichtungen am Standort Ried oder Schönried.
- Der Grossteil der Bewegungen für Lieferungen und Gäste, Taxis und Privatautos wird weiterhin im Chalet Rex (Riedhubelstrasse) zentriert, da dort weiterhin die Speisesäle und Küchen, das Sekretariat mit Zustellung der Post sowie das Empfangszentrum angeordnet bleibt.

Fazit: Das Institut ordnet seine Standorte für das Wohnen und den Unterricht bewusst in kurzen Wegen an, sodass Lehrpersonen und Schüler:innen im Schulalltag hauptsächlich zu Fuss oder mit dem öffentlichen Verkehr zirkulieren. Für die Wege in Gstaad und Schönried sind keine Autofahrten zwischen Wohnen und Unterricht nötig. Autofahrten kommen, wenn, dann nur für die Anfahrt der Lehrpersonen und Mitarbeiter:innen zu den Wohneinheiten infrage (z.B. Wohngebäude beim Sportzentrum Gstaad). Entsprechend sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge deshalb dort konzentriert angeordnet. Auf dem Planungsareal sind jedoch ausschliesslich Unterrichtsräume sowie damit in Zusammenhang stehende Nutzungen vorgesehen. Es sind deshalb aufgrund der Institutsnutzung und der Eignung des öffentlichen Verkehrs für die Erschliessung besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV gegeben.

Deshalb wird von Art. 54 BauV Gebrauch gemacht und die Anzahl an Abstellplätzen soweit möglich reduziert. In der UeO wird der reduzierte Minimalbedarf, d.h. ein Drittel der nach Bauverordnung vorgeschriebenen Parkplätzen, jedoch mindestens 20 Plätze festgeschrieben.

öffentliche
Parkierung

Die wegfallenden, öffentlichen Autoabstellplätze auf dem Planungsareal sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Ihr Ersatz ist Aufgabe der Gemeinde Saanen. Die Gemeinde prüft derzeit ihre Verlagerung in zentrumsnahe Einstellhallen. Denkbar ist beispielsweise eine Vergrösserung der bestehenden Einstellhalle im Bereich der Eisbahn.

Bedarf Institut

Parkierung Velo

Gemäss Art. 54c Abs. 1 Bst. e BauV müssten für die geplante Institutsnutzung ca. 110 Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden¹. Am vorgesehenen Standort des Le Rosey in Gstaad sind jedoch besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV gegeben. Das Institut liegt unmittelbar neben den Bahnhof Gstaad. Die Schüler:innen und Lehrpersonen des Instituts bewegen sich zwischen den Schulstandorten und Unterkünften in Gstaad und Schönried zu Fuss oder mit dem ÖV. Sie bringen in der Regel keine eigenen Velos für den Schulalltag mit. Die sportlichen Aktivitäten im Schulunterricht und in der Freizeit sind auf den Wintersport ausgerichtet.

Verkehrsaufkommen

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dem übergeordneten Strassennetz (Kantonsstrasse Nr. 142) via die Lauenen- und Riedstrasse sowie den Gschwendmattweg. Das Verkehrsaufkommen des Vorhabens beschränkt sich weitgehend auf wenigen Zu- und Wegfahrten der Mitarbeitenden (z.B. Administration, Cafeteria). Da die Räumlichkeiten vorwiegend von den Schüler:innen und den Lehrpersonen zur Verfügung stehen soll, ist kaum mit Verkehr durch externe Besucher zu rechnen. Das Personal und die Schüler:innen, welche nicht in Fusswegdistanz in den Unterkünften des Le Rosey am Riedhubel oder dem Sportzentrum untergebracht werden kann, erreicht den Arbeitsort mit dem öffentlichen Verkehr.

Das Verkehrsaufkommen während den Aufenthaltszeiten des Instituts wird wie folgt eingeschätzt:

ca. 15 PP für Mitarbeitende (z.B. Administration/Cafeteria) (3 Fahrten pro PP und Tag)	45 Fahrten/Tag
ca. 5 PP für externe Besucher:innen, Anlieferung (4 Fahrten pro PP und Tag)	20 Fahrten/Tag
TOTAL Fahrten pro Tag	65 Fahrten/Tag

Gegenüber der heutigen Nutzung als öffentliche Parkierung mit ca. 45 Parkplätzen wird gar eine Reduktion der Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsstrassen erwartet.

Strassenkapazität

Die Lauenen- und Riedstrasse sowie der Gschwendmattweg sind kaum belastet und können die mit der neuen Überbauung erwarteten Fahrtenzahl aufnehmen. Sie stellen gegenüber der heutigen Nutzung als öffentliche Parkierung mit > 30 Parkplätzen

¹ Berechnung : $10'991 \text{ m}^2 \text{ GF} / 100 = 110 \text{ Veloabstellplätze}$

4.7 Lärm

Immissionen	Bisher galt für das Planungsareal, das einer reinen Wohnzone zugeordnet war, die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Es wird keine Überschreitung der Planungs- und Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutzverordnung erwartet.
Emissionen	Für die umliegenden bestehenden Gebäude gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Die Gebäudetechnik der neuen Überbauung ist nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung der Umgebung ausgeht. Aufgrund der Lage und Situierung der Baukörper auf dem Areal und im Terrain, des sehr geringen Verkehrsaufkommen sowie der Art und Anordnung der Nutzungen sind keine negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

4.8 Gewässerschutz

Grundwasser	Das Planungsareal befindet sich in einem Gewässerschutzbereich Au. Im Untergrund wird gemäss Grundwasserkarte des Kantons ein Grundwasservorkommen Randgebiet vermutet. Es liegt angrenzend an ein vermutetes Grundwasser-Hauptgebiet mit mittlerer Mächtigkeit.
-------------	--

Im Rahmen der Planungsarbeiten zum vormaligen Vorhaben auf dem Planungsareal – dem «Les Arts, Gstaad» – wurden im Jahr 2012 zwischen Mitte Januar und Ende Mai 2012 die Grundwasserspiegel gemessen. Nach diesen Messungen befindet sich der Grundwasserspiegel zwischen 1036.6 und 1038.52 m ü. M. Die Grundwasserspiegel-Isohypsen der Grundwasserkarte des Kantons zeigen eine ähnliche Lage des Grundwassers zwischen 1034 m ü. M im nordwestlichen und 1038 m ü. M im südöstlichen Teil des Planungsareals.

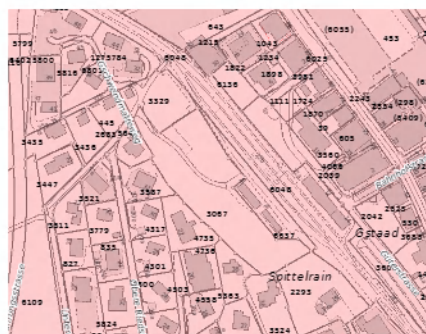


Abb. 27 Auszug aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern mit dem rot dargestellten Gewässerschutzbereich Au.

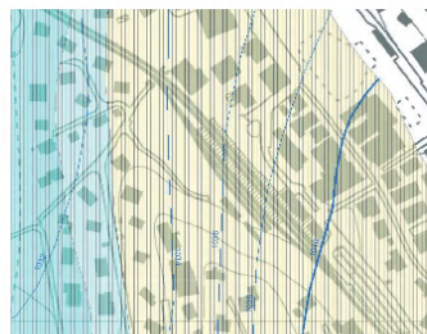


Abb. 28 Auszug aus der Grundwasserkarte des Kantons Bern mit dem gelb schraffiert dargestellten Grundwasservorkommen (Randgebiet).

Gemäss den übergeordneten Vorgaben dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Gemäss dem Richtprojekt (Stand Juni 2023) sind keine Anlagen unter dem erwarteten Grundwasserspiegel vorgesehen. Das 2. Untergeschoss befindet sich voraussichtlich auf einer Höhenlage über 1040 m ü. M. Es werden keine Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet.

4.9 Nicht-ionisierende Strahlung (NIS)

Das Planungsareal liegt angrenzend an die Bahnanlagen. Die MOB wird mit Gleichstrom betrieben. Die dabei erzeugten statischen Felder sind gemäss heutigem Kenntnisstand unproblematisch. Entsprechend bestehen auch keine Grenzwerte für die NIS-Belastung. NIS-Emissionen im kleinen Umfeld erzeugen die Transformatoren im Technikgebäude. Soweit die NIS nicht durch bauliche Massnahmen abgefangen werden, nimmt die Belastung jedoch mit grösserem Abstand rasch ab. Für die Umgebung kann deshalb davon ausgegangen werden, dass keine relevante Belastung entsteht.

4.10 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

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

5. Verfahren

5.1 Zuständigkeiten und Termine

Für die Zonenplanänderung, die Änderung der UeO KLUMF sowie den Erlass der neuen UeO Nr. 85 «Le Rosey, Gstaad» ist ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchzuführen. Die Beschlussfassung liegt in der Kompetenz der Gemeindeversammlung.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Entwurf Überbauungsordnung	bis Juli 2023
Bereinigung, Freigabe durch Kommission und Gemeinderat	Juli/August 2023
Mitwirkung	August/Sept. 2023
Kantonale Vorprüfung	ab Oktober 2023
Bereinigung aufgrund der eingegangenen Fachberichte / Beschluss Kommission und Gemeinderat	Januar/Februar 2024
Öffentliche Auflage	Februar/März 2024
Einspracheverhandlungen	April 2024
Beschlussfassung	Mai 2024
Genehmigungsverfahren	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 2. August bis 1. September 2023 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben.

5.3 Vorprüfung

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

5.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche 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.

Anhang

Anhang A Pläne Richtprojekt «Le Rosey», Stand Juni 2023



Abb. 29 Situationsplan (nicht massstabsgetreu)

Anhang

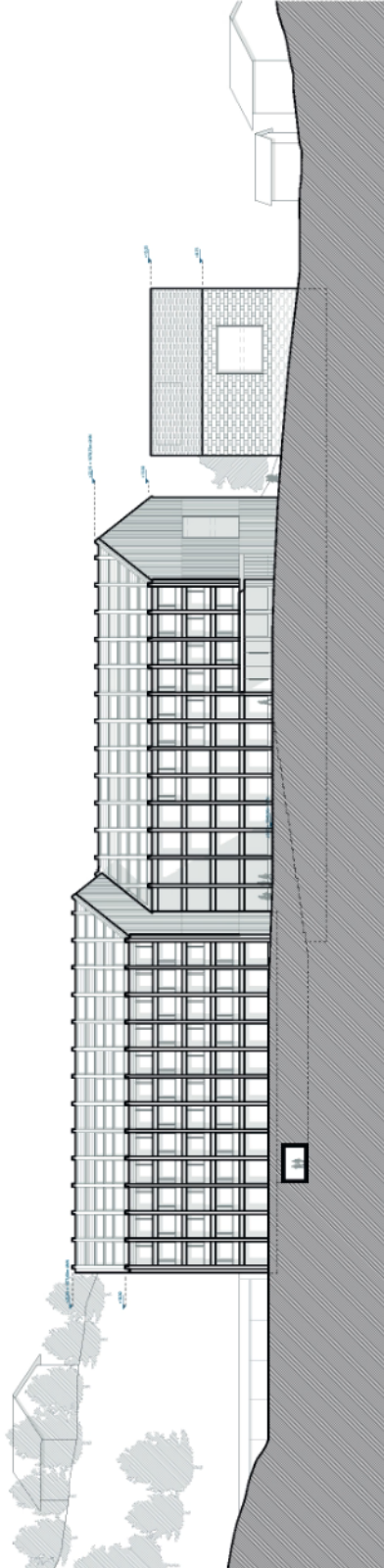


Abb. 30 Ansicht Nordost
(nicht massstabsgetreu)

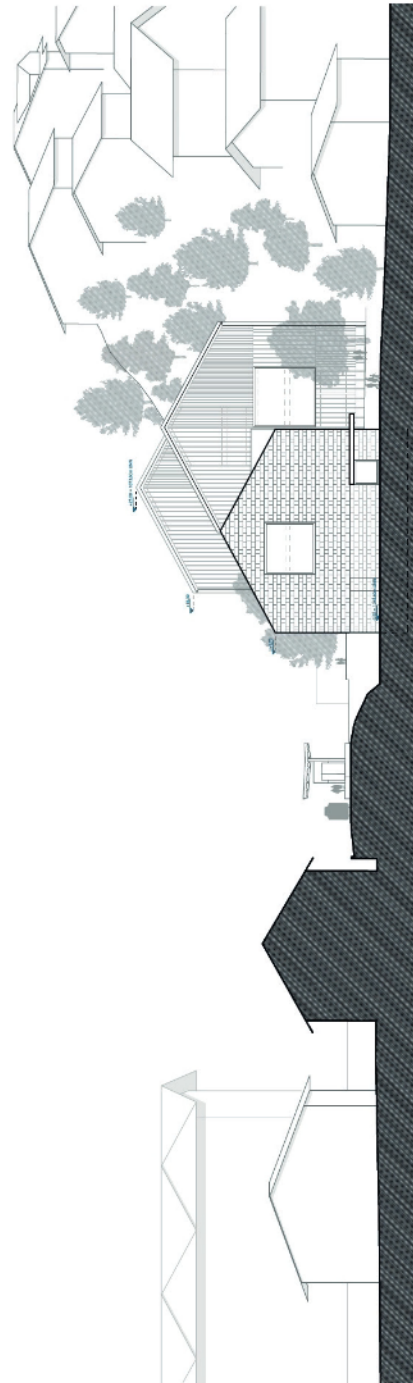


Abb. 31 Ansicht Nordwest
(nicht massstabsgetreu)

Anhang



Abb. 32 Längsschnitt Nordost
(nicht massstabsgetreu)

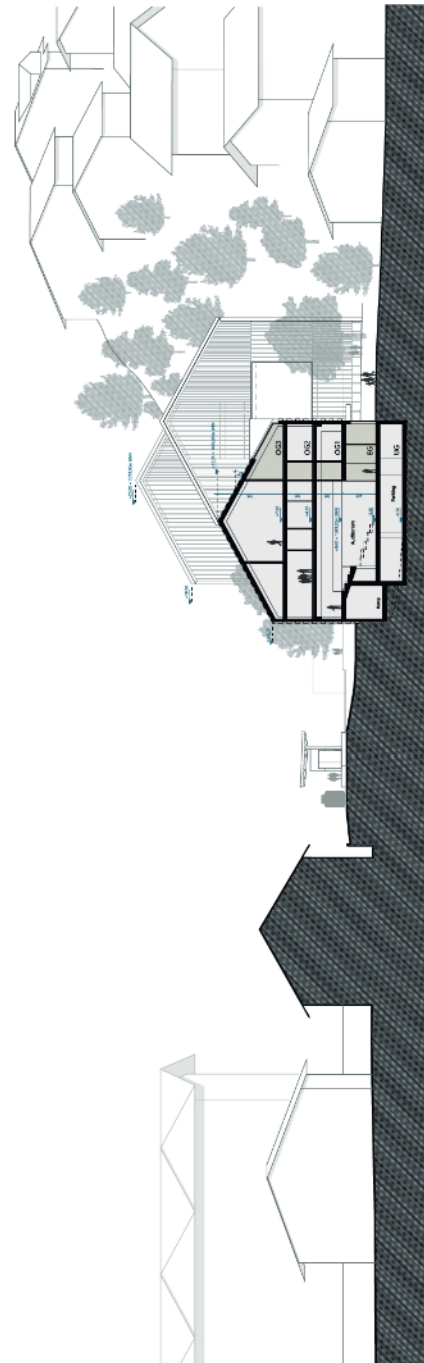


Abb. 33 Querschnitt Nordwest
(nicht massstabsgetreu)

Anhang 2 Auszug Heckenrichtlinie, Skizze Bauabstände

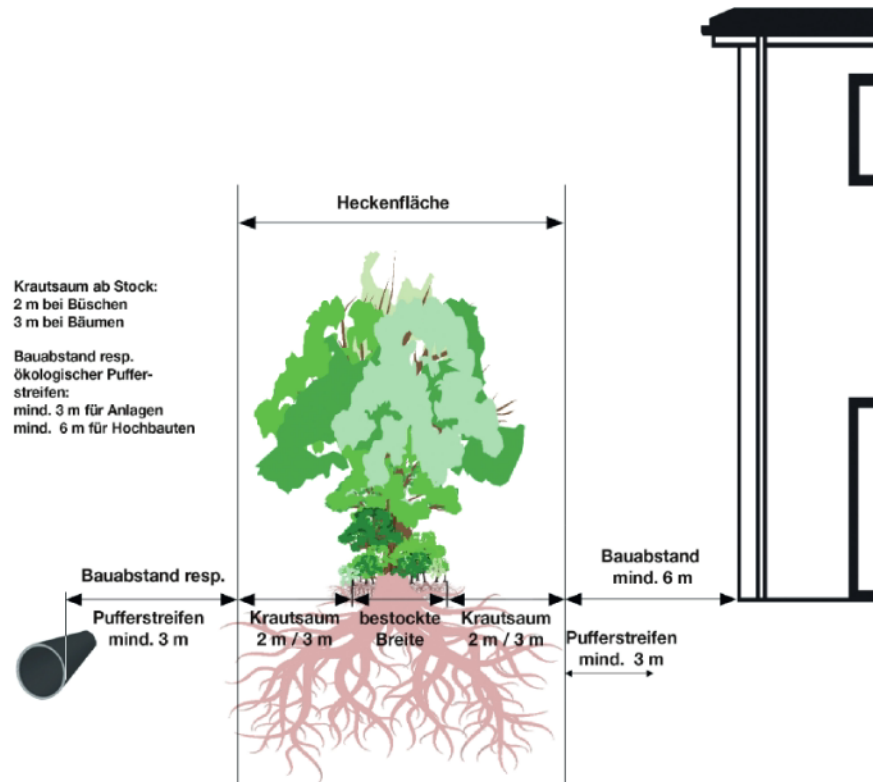


Abb. 34 Skizze Bauabstände (ökologischer Puffer) mit Darstellung von Bauten und Anlagen.
(Abteilung Naturförderung des Kantons Bern, 2021: Arbeitshilfe zu Schutz und Unter-
halt von Hecken, Feld- und Ufergehölz (Heckenrichtlinie)).