

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung «ZPP B3»



Erläuterungsbericht

Die Änderung der ZPP besteht aus:

- Änderung Baureglement
- Änderung Zonenplan Nr. 4

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Schlussbericht zum Workshopverfahren vom 04.03.2024

Mai 2025

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 Röstli, 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
2.3 Weiterbearbeitung des ortsbaulichen Konzepts	14
3. Planungsrechtliche Umsetzung	14
3.1 Änderung Zonenplan Nr. 4	15
3.2 Änderung Baureglement	16
4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	21
4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordnetem Recht	21
4.2 Überlagerung UeO «Kleine Umfahrung (KLUMF)»	22
4.3 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz	23
4.4 Verträglichkeit eines Gebäudes mit über 30 m Höhe	25
4.5 Verkehr, Erschliessung und Parkierung	28
4.6 Energie	30
4.7 Ver- und Entsorgung	30
4.8 Lärm	30
4.9 Fliessgewässer	30
4.10 Gewässerschutz	31
4.11 Naturgefahren	32
4.12 Weitere Themen	33
5. Verfahren	34
5.1 Verfahrensablauf	34
5.2 Mitwirkung	34
5.3 Vorprüfung	34
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	37
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	37

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 Louwibach 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».

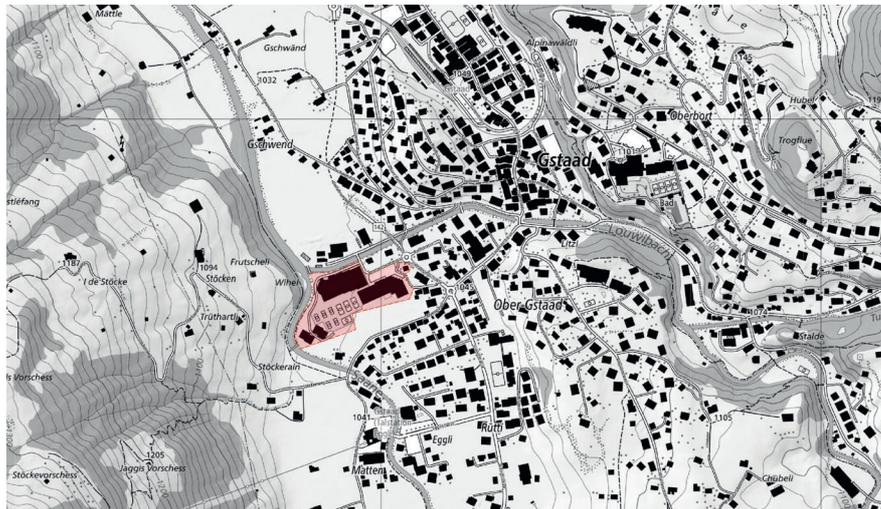


Abb. 1 Lage des Sport- und Kulturzentrums in Gstaad (Geoportal des Kt. Bern, 2024)

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, 2024)

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.

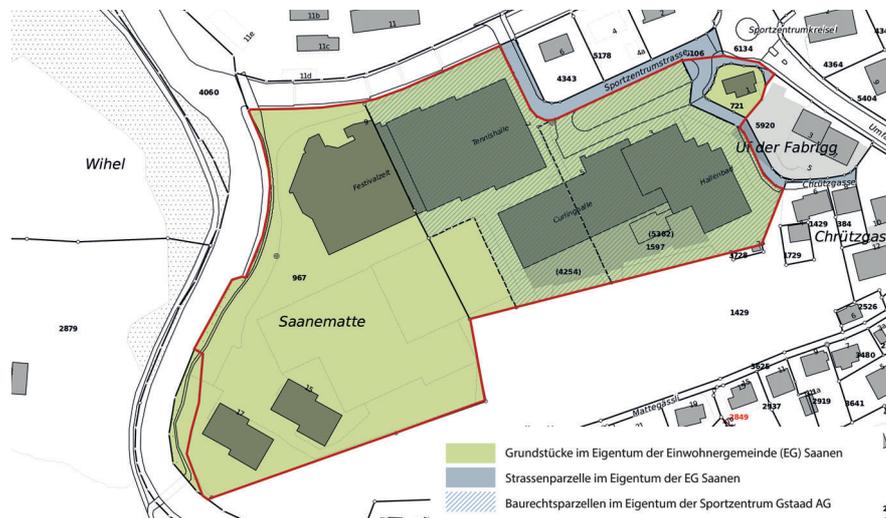


Abb. 3 Ausschnitt der amtlichen Vermessung mit den Eigentumsverhältnissen im Planungsperimeter (Quelle: Amtliche Vermessung 2024, eigene Darstellung)

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.

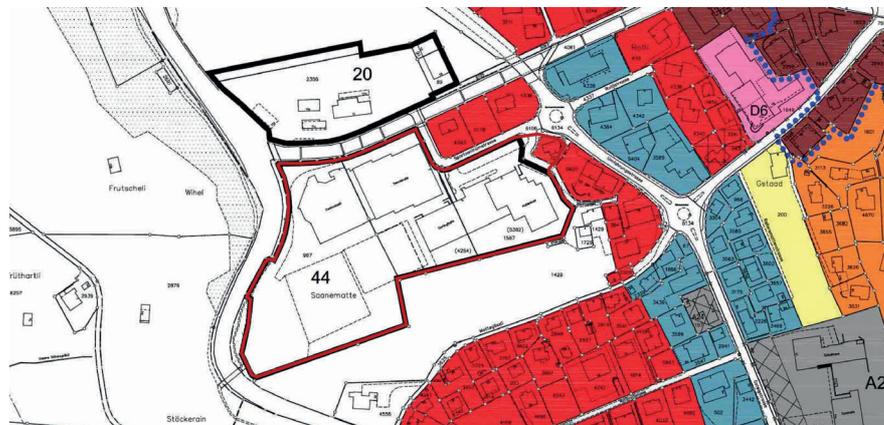


Abb. 4 Ausschnitt des rechtsgültigen Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde Saanen.

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 angelehnt an die Ordnung SIA 143/2009 und der Wegleitung SIA 143 «Testplanungen» (2018) 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 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 Verfahrens 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 Zielsetzungen

Das Kultur- und Sportzentrum Gstaad bildet den südwestlichen Abschluss der Gemeinde Gstaad, im Bereich wo die beiden Gewässer Louwibach 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).

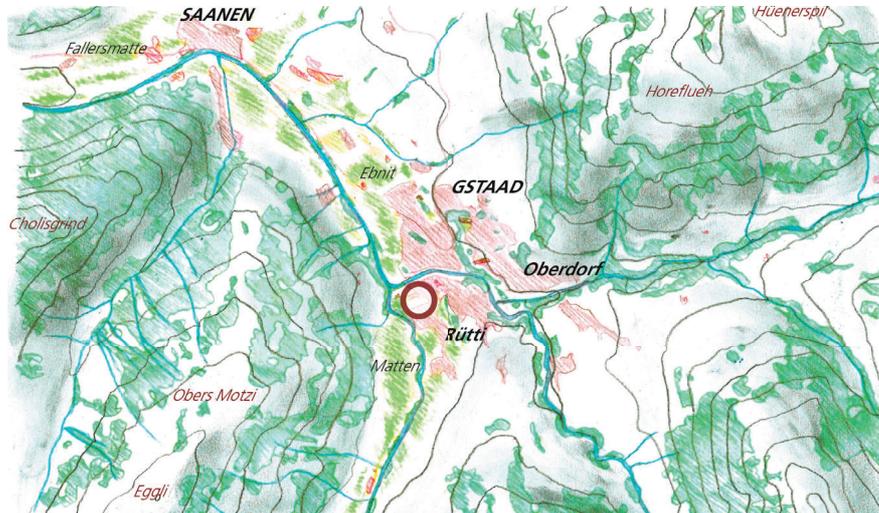


Abb. 5 Landschaftsräumliche Situation (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd., Arbeitsstand Workshopverfahren Dezember 2023)

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.

Setzung und
Volumetrie der
Gebäude

Die topografischen Gegebenheiten des Areals 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.

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 Louwibaches 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.

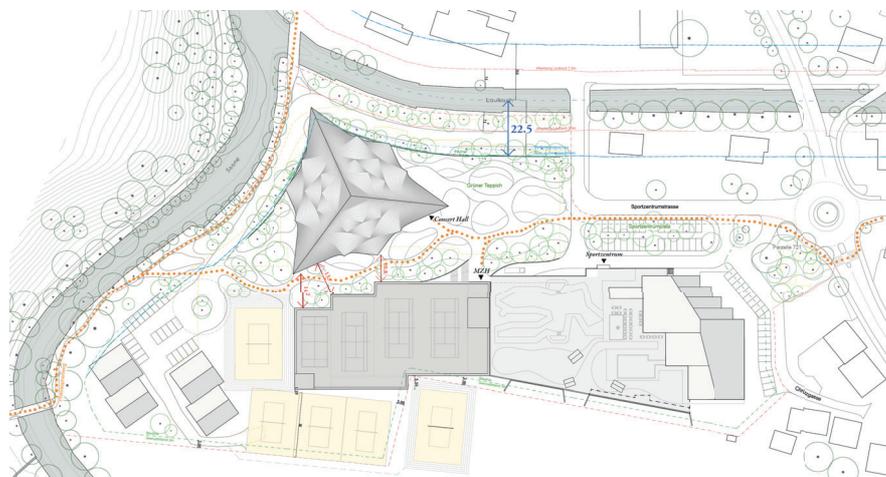


Abb. 6 Situationsplan aus dem Workshopverfahren (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd., Arbeitsstand Workshopverfahren Dezember 2023, ohne Darstellung HWS-Projekt Louwibach)

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. Arbeitsstand Workshopverfahren 2023 ohne Darstellung HWS-Projekt Louwibach)

Mit Gehölzen entlang der Gewässer, der Sportanlagen und auf dem Sportzentrumsplatz erfolgt die Zonierung des Areals. Entlang der Saane und des Louwibachs 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 Louwibachs 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.)

2.3 Weiterbearbeitung des ortsbaulichen Konzepts

Da sich für den Louwibach ein Hochwasserschutzprojekt in Planung befindet, sowie entlang des Louwibachs und der Saane der erforderliche Gewässerraum von Bauten und Anlagen freigehalten werden muss, wird das ortsbauliche Konzept bezüglich der Erschliessung und der detaillierten Setzung der Gebäude nach Abschluss des Workshopverfahrens, im Hinblick auf die folgende Überbauungsordnung an diese übergeordneten Vorgaben noch angepasst und weiterbearbeitet. Die Sektorenbegrenzungen wurden in der ZPP mit einem entsprechenden Spielraum vorgesehen.

Die heutige Erschliessungsstrasse steht für das Areal mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts für den Louwibach künftig nicht mehr zur Verfügung. Die vorgesehene Erschliessung des Areals wurde daher nach Abschluss des Workshopverfahrens weiterbearbeitet, um eine Lösung für die Erschliessung und Anlieferung des westlichen Arealteils zu finden. Die Erschliessung der Beherbergungshäuser sowie die Anlieferung der Konzerthalle erfolgt künftig oberirdisch im Bereich zwischen der Tennis-/Mehrzweckhalle und der Konzerthalle. Aufgrund der geänderten Erschliessung werden die Setzung der Konzerthalle, sowie Setzung der neuen Tennis-/Mehrzweckhalle präzisiert. Die Form der Konzerthalle wird zudem leicht angepasst. Die Volumetrie der Baukörper und die Grundsätze des Freiraumkonzepts entsprechen jedoch weiterhin dem ortsbaulichen Konzept gemäss Schlussbericht zum Workshopverfahren.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Zur Realisierung des ortsbaulichen Konzepts ist eine Änderung der ZPP B3 (Baureglements- und Zonenplanänderung) erforderlich. Im Zuge der Zonenplanänderung wird der Gewässerraum für den Louwibach und die Saane im Abschnitt der ZPP B3 festgelegt. 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 Änderung Zonenplan Nr. 4

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 unterirdische Parkierung sicherzustellen, sofern diese aufgrund des Gewässerschutzes nicht ab der Erschliessungsstrasse entlang des Louwibachs erfolgen kann. Zudem soll die Zufahrt auf das Areal in Abstimmung auf das erarbeitete Gesamtkonzept gestaltet werden. Die Parzelle Nr. 721 war bislang der Wohnzone W3b zugewiesen.

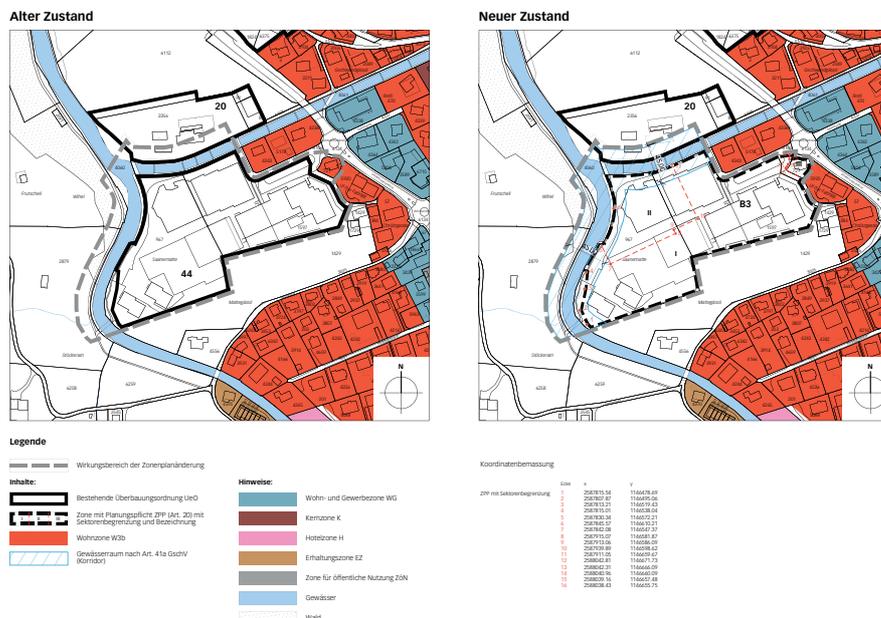


Abb. 9 Ausschnitt Zonenplanänderung

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 insbesondere der zulässigen Gesamthöhen zu erlassen. Bauten dürfen die Sektorengrenzen überschreiten.

3.1.3 Festlegung Gewässerraum

Die Gewässerraumplanung der Gemeinde Saanen befindet sich noch in Erarbeitung. Die Gemeinde Saanen hat somit die Gewässerräume im Gemeindegebiet noch nicht grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung ist eine vorgezogene Festlegung des Gewässerraums im Bereich der ZPP erforderlich. Der entsprechende Gewässerraum wird daher mit der vorliegenden Zonenplanänderung festgelegt.

Die vorgezogene Festlegung des Gewässerraums erfolgt gestützt auf das Bundesrecht (Art. 41a ff GschV) und wird daher ohne Baureglementsartikel zum Gewässerraum erlassen. Der Gewässerraum wird durch die übergeordneten bundesrechtlichen Vorschriften ausreichend geregelt. Die Gewässerräume im übrigen Gemeindegebiet sowie dazugehörige Bestimmungen werden erst im Rahmen der Teilrevision Gewässerräume in den Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Saanen aufgenommen.

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.

Die ZPP B3 wurde bislang zweimal am 07.05.2013 und am 12.09.2013 geringfügig geändert. Im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Saanen (nach Umsetzung BMBV) wird in einer Fussnote auf diese Änderungen hingewiesen, sie sind jedoch fälschlicherweise nicht im Text der ZPP B3 abgebildet. Im Rahmen der vorliegenden Baureglementsänderung werden die Bestimmungen gemäss Baureglement (nach Umsetzung BMBV) um diese genehmigten Änderungen ergänzt. Die entsprechenden genehmigten Ergänzungen sind farblich gekennzeichnet.

Bezeichnung	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Gestaltung	ES
B 3 ^{ab}	Überbauung mit Sport-, und Freizeit- und Kulturanlagen; so wie Beherbergungshäusern Saanematte, 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, Gastgewerbliche Nutzungen, Beherbergungshäuser, Erschliessung und Parkplätze. Parkierung (ober- und unterirdisch).</p> <p>Sektor III Wohnnutzung und ruhiges und wenig störendes Gewerbe, Erschliessung und Parkierung.</p>	<p>Sektor I GBB-Nrn. 1597, 4254 BR, 5382 BR. Gesamthöhe max.: – Hallenbad: Best. Höhe Gesamthöhe Hallenbad + 0.5 m, untere Referenzhöhe 1'041.00 m ü.M.. – Tennishalle: Best. Höhe Tennishalle + 0.5 m Grenzabstände: Gemäss Kernzone K: – Beherbergungshäuser GBB-Nr. 967: First-Gesamthöhe max. 1'051.30 m ü.M., untere Referenzhöhe 1'037.00 m ü.M. – Übrige Gebäude: max. Gesamthöhe 1'060.00 m ü.M., untere Referenzhöhe 1'040.00 m ü.M. – Beleuchtungsanlagen: max. Gesamthöhe 1'069.00 m ü.M., untere Referenzhöhe 1'040.00 m ü.M.</p> <p>Zelt mit polyvalenter Nutzung (Konzerte, Kongresse, Bankette, usw.), Parkplätze</p> <p>Gesamthöhe max.: 21.30 m (Zeltspitze), Annexbauten 6.30 m</p> <p>Sektor II Max. Gesamthöhe: 1'081.00 m ü.M. Die maximal zulässige Gesamthöhe darf nur punktuell und gestützt auf ein qualitätssicherndes</p>	Gestaltung aufgrund eines im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeiteten Gesamtkonzepts, höhere Ansprüche im Bereich des schützenswerten Hallenbades und im Sektor II (Konzerthalle).	III

Abb. 10 Auszug aus der Änderung des Baureglements. Schwarz dargestellt ist die Version gemäss Baureglement 2019, nachgeführt bis 2022. Blau markiert sind die fälschlicherweise nicht darin enthaltenen genehmigten geringfügigen Änderungen betreffend der Beherbergungshäuser. Rot markiert sind die vorliegenden Änderungen.

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 und gastgewerbliche Nutzungen (Restaurant beim Hallenbad, 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 bereits heute der Wohnnutzung und ruhigem und wenig störendem Gewerbe 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.

		<p>Erschliessung Die Erschliessung ist vor Baubeginn sicherzustellen. Die Erschliessung erfolgt ab dem Sportzentrumskreisel.</p> <p>Energie Nach Möglichkeit ist eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen.</p>	<p>Verfahren erreicht werden. Die untere Referenzhöhe beträgt 1'038.40 m ü.M.</p> <p>Sektor III Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3b. Die untere Referenzhöhe beträgt 1'042.60 m ü.M.</p> <p>Die Gebäudelänge ist in den Sektoren I und II frei. Das Bauen über die Sektorengrenzen hinaus ist auf dem ganzen Areal zulässig.</p> <p>In allen Sektoren gilt gegenüber Grundstücken ausserhalb des Wirkungsbereichs ein Grenzabstand von 3.0 m. Gegenüber der Landwirtschaftszone gilt für Gebäude, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen ein Zonenabstand von 3.0 m. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten für welche ein Zonenabstand von 2.0 m gilt. Für alle übrigen Bauten und Anlagen gilt ein Zonenabstand von 1.0 m.</p> <p>Terrainveränderungen sind im Umfang, welcher zur Umsetzung des Gesamtkonzepts für die Gestaltung erforderlich ist, zulässig.</p> <p>Zum Schutz vor Naturgefahren sind, basierend auf konkreten Bauprojektplänen, mittels Gefahrentgutachten die tatsächlichen Schutzkoten/Einwirkhöhen für den Prozess Überflutung/Übersarung zu bestimmen. Gestützt auf die tatsächlichen Schutzkoten/Einwirkhöhen sind Massnahmen basierend auf folgenden Schutzkonzepten vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gebäude werden über den festgelegten Einwirkhöhen angeordnet. - Die Gebäude werden bis zur festgelegten Einwirkhöhe wasserdicht ausgebildet. Gebäudeöffnungen sind so auszubilden, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist. - Die Gebäude werden mittels Barrieren (Dämme, Mauern) vor Hochwasser abgeschirmt. - Massnahmen zur nassen Vorsorge. 		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Abb. 11 Auszug aus der Änderung des Baureglements, Seite 2. Schwarz dargestellt ist die Version gemäss Baureglement 2019, nachgeführt bis 2022. Blau markiert sind die fälschlicherweise nicht darin enthaltenen genehmigten geringfügigen Änderungen betreffend der Beherbergungshäuser. Rot markiert sind die vorliegenden Änderungen.

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 1'051.30 m ü.M festgelegt. Da die Firsthöhe bislang anders gemessen wurde als die neue Gesamthöhe wird das zulässige Mass um 0.30 m erhöht.
- Für die übrigen Gebäude, wie die neue Tennis-/Mehrzweckhalle, wird die maximale Gesamthöhe mit einer Höhenkote von 1'060.00 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.
- Da die Aussenplätze teilweise beleuchtet werden sollen und die Beleuchtung über die Ballfänge hinausragt, wird für Beleuchtungsanlagen eine um 9 m höhere Kote festgelegt.
- Abgestimmt auf das nach Westen hin von rund 1'042.6 m ü. M. beim Sportzentrumskreisel auf rund 1'037 m ü.M. abfallende massgebende Terrain werden für den Sektor I drei unterschiedliche untere Referenzhöhen festgelegt.

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. Als untere Referenzhöhe dient die Kote 1'038.40 m ü.M., welche einem der tiefsten Punkte im Sektor II entspricht. Damit die Qualität des hohen Gebäudes, welches unter Art. 20 BauG fällt, gewährleistet ist, wird ein qualitätssicherndes Verfahren vorausgesetzt. Dieses Verfahren wurde mit dem durchgeführten Workshopverfahren 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 Referenzhöhe dient die Kote 1'042.6 m ü.M. welche dem heutigen massgebenden Terrain entspricht.

Terrainveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind in allen Sektoren zulässig sofern sie der Realisierung des Gesamtkonzept dienen.

Die Gebäudelänge in den Sektoren I und II ist grundsätzlich frei, wobei die Gestaltungsgrundsätze einzuhalten sind. Bauten dürfen über die Sektorgrenzen hinaus errichtet werden, sofern sie die dort geltenden Höhenbeschränkungen und Nutzungen einhalten.

In allen Sektoren gilt ein Grenzabstand von 3.0 m. Dieser kann durch Näherbaurechte unterschritten werden. Gegenüber der Landwirtschaftszone (Zonenabstand) müssen Gebäude, welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen einen Zonenabstand von 3.0 m einhalten. Davon ausgenommen sind unbewohnte An- und Kleinbauten. Für diese gilt ein Zonenabstand von 2.0 m. Für alle übrigen Bauten und Anlagen gilt ein Zonenabstand von 1.0 m. Der festgelegte Zonenabstand dient dazu, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiterhin uneingeschränkt bis an die Arealbegrenzung erfolgen kann.

Naturgefahren

Zum Schutz vor Naturgefahren sind, basierend auf konkreten Bauprojektplänen, mittels Gefahrengutachten die tatsächlichen Schutzkoten/Einwirkungshöhen für den Prozess Überflutung/Übersarung zu bestimmen. Gestützt auf die tatsächlichen Schutzkoten/Einwirkungshöhen sind Massnahmen basierend auf folgenden Schutzkonzepten vorzusehen:

- Die Gebäude werden über den festgelegten Einwirkungshöhen angeordnet.
- Die Gebäude werden bis zur festgelegten Einwirkungshöhe wasserdicht ausgebildet. Gebäudeöffnungen sind so auszubilden, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist.
- Die Gebäude werden mittels Barrieren (Dämme, Mauern) vor Hochwasser abgeschirmt.
- Massnahmen zur nassen Vorsorge (vgl. Kap. 4.11).

Die Schutzkoten und Einwirkungshöhen sind vorliegend stark abhängig von der Ausbildung der Bauten und der Umgebungsgestaltung. Entsprechend können die Schutzkoten und Einwirkungshöhen erst bei Vorliegen konkreter Bauprojekte definitiv bestimmt werden. Allerdings kann bereits heute dargelegt werden, welche Schutzkonzepte zum Schutz der Gebäude und Anlagen vorgesehen werden können. Aus den Möglichkeiten der möglichen Massnahmen sind einzelne oder kombinierte Massnahmen umzusetzen und die Gebäude so ausreichend zu schützen.

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 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.

3.2.4 Lärmempfindlichkeit

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

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 Richt-
pläne

Entlang der Saane, 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 Überlagerung UeO «Kleine Umfahrung (KLUMF)»

Die Überbauungsordnung «Kleine Umfahrung Gstaad (KLUMF)» überlagert den künftigen Wirkungsbereich der ZPP B3. Die UeO «KLUMF» datiert vom Dezember 1992 (mit Änderung im Bereich Sportzentrum vom 18.09.2002) und diente der Erstellung der Staatsstrasse für die Umfahrung des Ortszentrums Gstaad. Die UeO «KLUMF» diente zugleich als Baubewilligung für die Umfahrung des Ortszentrums.

Im Bereich des Sport- und Kulturzentrums beinhaltet die UeO «KLUMF» die Grundzüge der Erschliessung und der Fussgänger- und Veloführung. Zudem werden mit der UeO Baulinien entlang der Kantonsstrasse (Umfahrungsstrasse) und im Bereich des Sport- und Kulturzentrums festgelegt. Mit Verfügung vom 18. September 2002 wurde die Überbauungsordnung Nr. 44 «Saanematte» genehmigt und gleichzeitig die Überbauungsordnung UeO «KLUMF» in einem Teilbereich der ZPP B3 aufgehoben. Die Regelungen der UeO «KLUMF» für diesen Teilbereich wurden in die UeO Nr. 44 «Saanematte» übernommen und dort rechtlich gesichert.

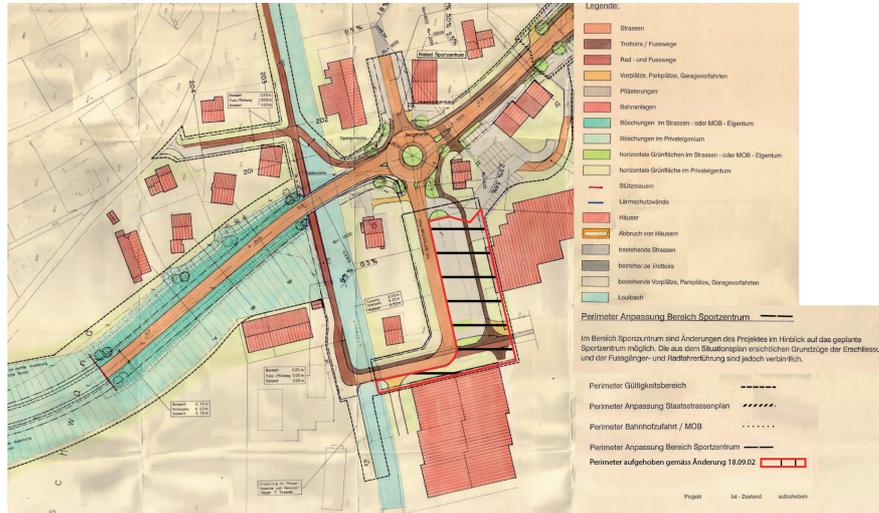


Abb. 13 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Überbauungsplan der UeO «KLUMF» von 1992 mit Perimeter der Änderung vom 18.09.2002.

Der künftige Perimeter der ZPP B3 überlagert im Bereich der Parzelle Nr. 721 und des Sportzentrumplatzes teilweise die UeO «KLUMF». In diesem Bereich regelt die UeO «KLUMF» insbesondere die Baulinie zur Kantonsstrasse und die Trottoirs / Fusswege.

Eine Aufhebung der UeO «KLUMF» in diesem Bereich würde die Aufhebung der Baubewilligung für die gebauten Erschliessungsanlagen bedeuten und ist somit erst mit der Festlegung und Bewilligung neuer Inhalte möglich. Daher wird die UeO «KLUMF» im Rahmen der vorliegenden Änderung der ZPP B3 nicht angepasst und überlagert künftig in diesem Bereich die ZPP B3. Das Trottoir entlang der Kantonsstrasse wird zudem nicht in den Wirkungsbereich der ZPP B3 integriert. Die Regelungen der ZPP B3 widersprechen den Regelungen der UeO «KLUMF» im Bereich der Überlagerung nicht.

Eine allenfalls erforderliche Änderung der UeO «KLUMF» im Bereich der Überlagerung erfolgt mit dem Erlass der UeO zur ZPP.

4.3 Ortsbild-, Denkmal- und Landschaftsschutz

Situation

Das Planungsareal liegt im Südwesten des Ortsteils Gstaad, im Bereich des Zusammenflusses der beiden Gewässer Louwibach 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 Ein-
bezug Denkmal-
pflege im Rahmen
des Workshopver-
fahrens

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 unabhängige 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 Louwibaches 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.

4.4 Verträglichkeit eines Gebäudes mit über 30 m Höhe

Hochhaus	<p>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).</p>
Regionaler Betrachtungsperimeter	<p>In einem ersten Schritt ist somit der regionale Betrachtungsperimeter zu bestimmen. Dazu werden die bestehenden Sichtbeziehungen zum Areal und die damit verbundene Einsehbarkeit abgeschätzt.</p> <p>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, Egli, Hornberg, Wispile), sichtbar.</p> <p>Nicht einsehbar ist das Areal hingegen, aufgrund der Erhöhung des Riedhubels, welcher das Ortszentrum gegen Osten begrenzt, vom Ortszentrum von Gstaad.</p>
Standorteignung	<p>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 Dorfzentrums 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.</p>

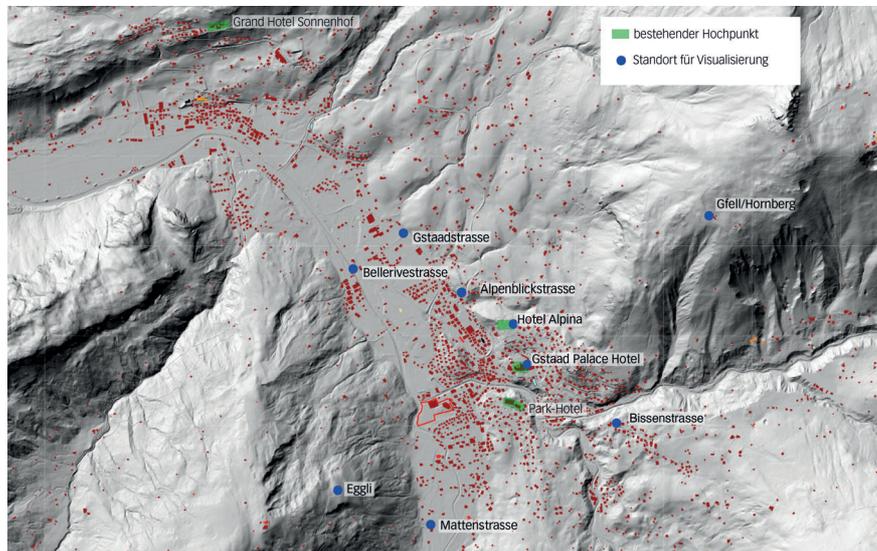


Abb. 14 Arealperimeter in rot, bestehende Hochpunkte in grün und Standorte der Visualisierungen in blau (Quelle: swisstopo.ch, eigene Darstellung)

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 Sorgfaltpflicht 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.

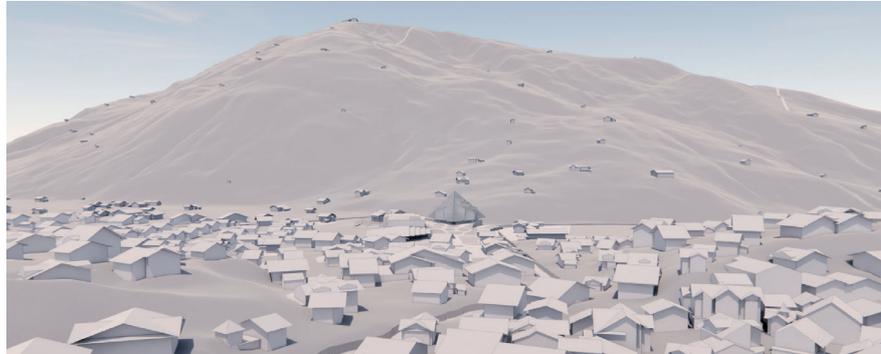


Abb. 15 Sicht vom Hotel Palace auf die gegenüberliegende Konzerthalle (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 16 Sicht von Gfell/Hornberg (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 17 Sicht vom Egli (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

Die Konzerthalle bildet den westlichen Abschluss des Siedlungsgebietes. Von den Aussichtspunkten Hornberg und vom Egli 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. 18 Sicht von Norden, Gstaadstrasse (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



Abb. 19 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 nachfolgen-

de Beschattungsdiagramm aufzeigt, wird die Konzerthalle keine Bauten im Umfeld an einem durchschnittlichen Wintertag mehr als 2.5 Stunden beschatten.

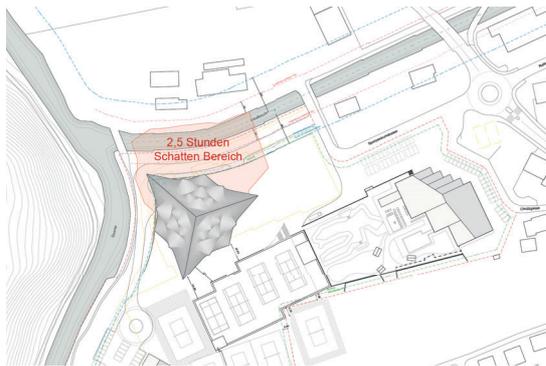


Abb. 20 2.5 h Schatten im Zeitraum von 8:30 bis 16.30 Uhr bei mittlerem Wintertag (08.02) (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

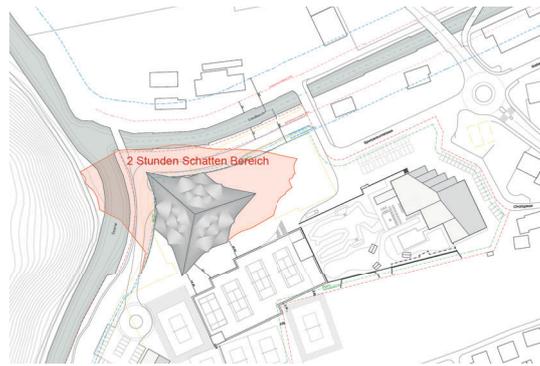


Abb. 21 2h Schatten im Zeitraum von 7:00 bis 18.00 Uhr bei Tag-Nacht-Gleiche (21.3/23.09) (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

4.5 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 der B+S Ingenieure und Planer) sowie deren Bestätigung vom 15. April 2025 (Gstaad Concert Hall – Beurteilung Verkehr der 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 Louwibach möglich.

Damit ist die verkehrliche Verträglichkeit des Vorhabens gegeben.

Abstellplätze Heute bestehen über das gesamte Areal verteilt ca. 170 permanente 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. Das Restaurant des Hallenbads wird teilweise auch von LKW-Fahrern und Gästen mit Wohnmobil besucht. Deshalb sollen insbesondere die bestehenden oberirdischen Parkplätze nicht ins unterirdische Parkhaus verschoben werden, sondern beim Hallenbad für diese Nutzergruppe weiterhin zur Verfügung stehen.

Die Anzahl zu erstellender Abstellplätze gemäss Art. 49 ff BauV wurde aufgrund einer ersten Abschätzung 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 rund 200 unterirdische Parkplätze erstellt werden. Oberirdisch sollen rund 70 Parkplätze nutzbar bleiben. Somit können auf dem Areal rund 270 Parkplätze angeboten werden. Gegenüber heute können künftig somit 100 zusätzliche Parkplätze angeboten werden.

Da sich die Nutzungszeiten von Konzerthalle und Sportzentrum weitgehend unterscheiden, sind Doppelbelegungen möglich. Bei grossen Veranstaltungen werden bereits heute zusätzliche Parkflächen in Gstaad (Talstation Wispile, Talstation Eggli) genutzt und Shuttlebusse zum Sport- und Kulturzentrum angeboten. Diese Parkmöglichkeiten ausserhalb des Areals stehen auch künftig zur Verfügung. Ein detaillierterer Parkplatznachweis erfolgt im Zuge des Erlasses der Überbauungsordnung.

4.6 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).

4.7 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.

4.8 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.

4.9 Fließgewässer

Gewässerraum
Das Planungsareal grenzt im Westen an die Saane und im Norden an den Louwibach. 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. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Zonenplanänderung ist daher eine, auf den Bereich der ZPP B3 begrenzte Festlegung des Gewässerraums erforderlich. Der entsprechende Gewässerraum wird mit der Zonenplanänderung festgelegt.

Gestützt auf die eidgenössische und kantonale Gewässerschutzgesetzgebung betragen die Gewässerräume für den Louwibach und die Saane jeweils 45 m. Die gerechneten natürlichen Gerinnesohlenbreiten der beiden

Gewässer sind grösser als 15 m, womit ein Gewässerraum von mindestens 45 Meter festzulegen ist. Der Gewässerraum wird mittig auf das Gewässer gelegt, sodass ab der Mittelachse des Gewässers beidseitig einen Abstand von 22.5 m einzuhalten ist.

Der Gewässerraum sichert den Raumbedarf für die Gewässer, damit diese ihre natürliche Funktion erfüllen können sowie der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung sichergestellt sind. Im Gewässerraum dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die auf einen Standort im Gewässerraum angewiesen sind und im öffentlichen Interesse liegen. Für die bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Besitzstandsgarantie, da diese rechtmässig gemäss bestehender Überbauungsordnung Nr. 44 «Saanenmatte» erstellt und bestimmungsgemäss genutzt werden.

Hochwasserschutzprojekt

Für den Louwibach 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 Louwibachs dient. Mit der Festlegung des Gewässerraums wird der benötigte Raum für das Hochwasserschutzprojekt gesichert. Das Hochwasserschutzprojekt (Gewässeraufweitung inkl. Abfaltung der Ufer) wird den Gewässerraum auf Seite des Areals voraussichtlich praktisch vollständig beanspruchen.

4.10 Gewässerschutz

Gewässerschutzbereich

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

4.11 Naturgefahren

Naturgefahren

Das Areal liegt heute teilweise im blauen (erhebliche Gefährdung) und gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung) aufgrund von Wassergefahren. Zur Beurteilung der Naturgefahren und zur Definition von Schutzmassnahmen wurde ein Fachgutachten Naturgefahren erstellt (Emch+Berger AG Bern, Niederlassung Spiez vom 23.04.2025).

Die Gefährdung des Areals entsteht durch mittlere Hochwasserereignisse (100-jährlich) des Louibachs und der Saane. Dabei werden auf dem Areal schwache und mittlere Intensitäten erwartet. Neben der Gefährdung durch Wasserprozesse des Louibachs und der Saane ist des geplante Bauvorhaben durch oberflächlich zufließendes Wasser bei einem Starkregenereignis (Oberflächenabfluss) gefährdet.

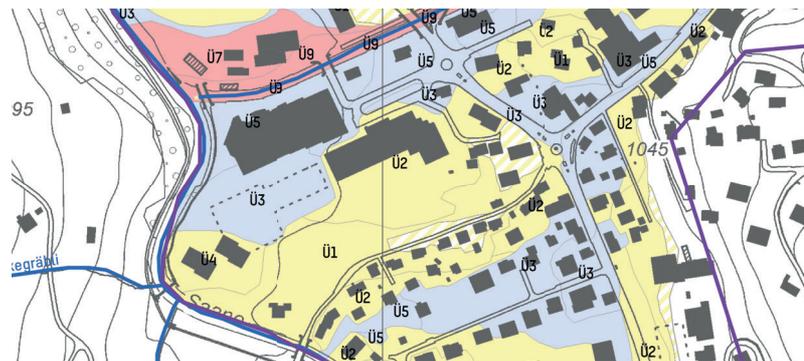


Abb. 22 Ausschnitt der überarbeitete Naturgefahrenkarte Wassergefahren (2022), welche für das Areal relevant ist.

Mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung ist sicherzustellen, dass Menschen und erhebliche Sachwerte auf dem Areal nicht gefährdet sind. Das Gutachten Naturgefahren definiert das Schutzziel, zeigt die voraussichtlich massgebenden Schutzkoten/Einwirkhöhen auf und definiert die einzeln oder kombiniert anzuwendenden Schutzkonzepte. Die Erkenntnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Bei gravitativen Naturgefahren sind die Objektschutzmassnahmen bei Neu-, An- und Umbauten sowie Umnutzungen auf ein HQ300 (300-jährliches Hochwasser) zu dimensionieren. Die Konzerthalle ist aufgrund der hohen Personenbelegung ($PB_{max} > 500$) in die Bauwerksklasse II einzustufen. Gemäss SIA 261/1 ist für Hochwasser bei Gebäuden der Bauwerksklasse II und III auch das Extremereignis (EHQ) zu berücksichtigen. Als Schutzziel wird deshalb das EHQ definiert. Das Parkhaus gilt bezüglich der Gefährdung durch Hochwasser als sensibles Objekt.

Die Schutzkoten/Einwirkhöhen sind je Gebäudeteil separat zu bestimmen und abhängig von den realisierten Gebäudevolumen und der Umgebungsgestaltung. Gestützt auf das EHQ werden die massgebenden Schutzkoten/Einwirkhöhen voraussichtlich auf einer Höhe zwischen 1040.60 m ü. M. und 1041.60 m ü. M. liegen.

Zum Schutz vor Hochwasser sind folgende Schutzkonzepte einzeln oder kombiniert anzuwenden:

- Die Gebäude werden über den festgelegten Schutzkoten/Einwirkhöhen angeordnet.
- Die Gebäude werden bis zur festgelegten Schutzkote/Einwirkhöhe wasserdicht ausgebildet. Gebäudeöffnungen sind dabei so auszubilden, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist.
- Die Gebäude werden mittels Barrieren (Dämme, Mauern) vor Hochwasser abgeschirmt.
- Konzept der nassen Vorsorge.

Die permanenten Schutzmassnahmen für die Neu-, Um- und Anbauten auf ein HQ100 (100-jährliches Hochwasser) zu dimensionieren sein. In Kombination mit teilmobilen Massnahmen ist das Schutzziel für ein HQ300 (300-jährliches Hochwasser) unter Berücksichtigung eines Extremereignisses (EHQ) zu erreichen.

Das Gefahrengutachten der Emch+Berger AG vom 23.04.2025 zeigt die Naturgefahrensituation auf dem Areal, untersucht die Auswirkungen der geplanten Neubauten und definiert mögliche Schutzmassnahmen für die geplanten Neubauten auf dem Areal. Der bestehende Bau des Sportzentrums, der das Hallenbad und die Curlinghalle umfasst, erfüllt das Schutzziel für Neu-, Um- und Anbauten heute nicht. Das Gebäude ist nicht wasserdicht ausgeführt und wird im Ereignisfall teilweise bewusst geflutet. Daher ist auf dem Areal, insbesondere bei bestehenden Gebäuden, auch das Schutzkonzept der nassen Vorsorge angewendet werden.

Im Rahmen der UeO zur ZPP sind die massgebenden Schutzkoten anhand der Vorprojekte mittels detailliertem Naturgefarengutachten zu definieren und festzulegen. Die Erforderlichkeit eines entsprechenden Gutachtens sowie die möglichen Konzepte für den Schutz der Gebäude und des Areals vor Überflutung werden in die Bestimmungen zur ZPP B3 aufgenommen.

4.12 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
16. April – 17. Mai 2024	Mitwirkung
24. April 2024	Mitwirkungsveranstaltung
Juni 2024	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Vorprüfung
Juli 2024 – Jan. 2025	Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Januar – Mai 2025	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat zur Auflage
Juni / Juli 2025	Öffentliche Auflage
Juli / August 2025	Evtl. Einspracheverhandlungen
August 2025	Beschlussfassung Gemeinderat
19. September 2025	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 wurde vom 16. April bis 17. Mai 2024 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Am 24. April 2024 wurde zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Insgesamt gingen bei der Gemeinde 7 Mitwirkungseingaben ein. Die Eingaben sowie die Antworten des Gemeinderats sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht aufgeführt.

5.3 Vorprüfung

Die Planungsunterlagen wurden durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 13. Januar 2025 sind Hinweise, Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalte aufgelistet. Auf diese wurde eingegangen und die Planung entsprechend überarbeitet. Nachfolgend wird beschrieben, wie auf die Vorbehalte reagiert wurde:

Anträge	Stellungnahme
<p>Qualitätssicherndes Verfahren (Ziff. 3 VP): Wird ein Workshop oder Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV vorgesehen, ist zu beachten, dass gemäss Bst. b für das Beurteilungsgremium eine Mehrheit von ausgewiesenen, mehrheitlich unabhängigen Fachleuten gegenüber den Vertretern der auftraggebenden Stelle und der Standortgemeinde erforderlich ist. Eine Regelung, die bei gleicher Anzahl ein Stichtscheid durch eine vertretende Fachperson vorsieht, kann dem aus Sicht AGR nicht gleichgesetzt werden.</p>	<p>Indem der Stichtscheid bei einer Fachperson lag, waren die Fachmitglieder im Zweifelsfall ausschlaggebend für den Gesamtentscheid, was durchaus im Sinne der SIA-Norm 143 ist.</p> <p>Im Rahmen des Workshopverfahrens herrschte grosse Einigkeit unter den Fach- und Sachmitgliedern betreffend Bestvariante, Volumetrie und Gestaltung. Ein Stichtscheid war daher gar nie erforderlich.</p> <p>Das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren entsprach somit den Vorgaben. Dennoch wird daher vorliegend auf den Verweis auf Art. 99a BauV verzichtet.</p>
<p>Naturgefahren (Ziff. 4 VP)</p>	<p>Es wurde ein Naturgefarengutachten erstellt. Die anzuwendenden Schutzmassnahmen wurden stufengerecht in die Bestimmungen zur ZPP aufgenommen.</p>
<p>Gewässerraum (Ziff. 5 VP und Ziff. 6.1 VP)</p>	<p>Auf den Vorbehalt wurde eingegangen. Der Gewässerraum wird im Rahmen der Zonenplanänderung für den Bereich des Areals festgelegt. Auf die Aufnahme von Bestimmungen zum Gewässerraum wird mit Verweis auf die geltende übergeordnete Gesetzgebung verzichtet.</p>
<p>Änderung Baureglement (Ziff. 6.1 VP): Alle Änderungen sind eindeutig als Änderungen darzustellen. Festlegung der unteren Referenzhöhe pro Sektor.</p>	<p>Gestützt auf den Vorbehalt wurden die früher vorgenommenen rechtskräftigen Änderungen betreffend der Beherbergungshäuser farblich gekennzeichnet.</p> <p>Für die Sektoren wurde jeweils eine untere Referenzhöhe in die Bestimmungen aufgenommen. Die festgelegte untere Referenzhöhe entspricht dabei dem bestehenden massgebenden Terrain angrenzend an die geplanten Bauten.</p>
<p>Änderung UeO «Kleine Umfahrung KLUMF» (Ziff. 6.2 VP): Die Änderung der UeO «KLUMF» sieht vor, den ganzen, erweiterten Perimeter der ZPP B3 in dem sich überlagernden Bereich aufzuheben. Eine Aufhebung der UeO in dem Bereich würde die Aufhebung des Baugesuchs bedeuten und ist somit unzulässig. Der OIK I fordert, dass die Baulinie und die Trottoirs / Fusswege im Bereich des Sportzentrumskreisel bestehen bleiben und nicht aufgehoben werden. Die Änderung der UeO KLUMF ist nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Problematik wurde mit dem AGR besprochen. In Absprache mit dem AGR wird auf eine Änderung der UeO KLUMF im Rahmen der Änderung der ZPP B3 verzichtet. Der Perimeter der ZPP wurde leicht angepasst, sodass das Trottoir entlang der Kantonsstrasse nicht mehr im Perimeter der ZPP liegt. Ansonsten wird die UeO KLUMF den Wirkungsbereich der ZPP B3 teilweise überlagern. Im Bereich der Überlagerung widersprechen sich die Regelungen der UeO KLUMF und der ZPP B3 nicht.</p> <p>Sollte eine Änderung der UeO KLUMF dennoch erforderlich sein, erfolgt diese mit dem Erlass der UeO zur ZPP.</p>

Anträge zum Erläuterungsbericht (Ziff. 6.3 VP):	Die Hinweise und Empfehlungen betreffend Erläuterungsbericht wurden weitestgehend umgesetzt.
Genehmigungsvorbehalt zum Hochwasserschutzprojekt Louwibach	Nicht eingegangen wurde auf die Forderung, den aktuellen Stand des Hochwasserschutzprojekts Louwibach in den Plänen darzustellen. Die Abbildungen im Erläuterungsbericht bilden den Arbeitsstand im Rahmen des Workshopverfahrens ab und entsprechen den Abbildungen im Schlussbericht zum Verfahren. Das Projekt wird momentan weiterbearbeitet und dabei auch auf das Hochwasserschutzprojekt abgestimmt. Eine Aktualisierung der Abbildungen mit Berücksichtigung des geplanten Hochwasserschutzprojekts ist daher im vorliegenden Erläuterungsbericht weder erforderlich noch sinnvoll. Mit der Festlegung des Gewässerraums ist der Raum für das Hochwasserschutzprojekt gesichert. Die Umsetzbarkeit des Projekts wurde unter dieser Voraussetzung geprüft. Der Erläuterungsbericht ist zudem nicht Bestandteil der zu genehmigenden Unterlagen, sondern eine erläuternde Beilage.

Folgende weitere Anpassungen wurden im Rahmen der Bereinigung der Planung vorgenommen:

- Art der Nutzung im Sektor III: Es wird präzisiert, dass neben der Wohnnutzung auch ruhiges und wenig störendes Gewerbe zulässig ist, wie es das Baureglement der Gemeinde Saanen für die Wohnzone W3b festlegt.
- Maximale Gesamthöhe der Beherbergungshäuser: Die Firsthöhe wurde Oberkant Firstpfette gemessen. Die Gesamthöhe gemäss BMBV hingegen wird am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Daher wird die zulässige Höhe für die bestehenden Beherbergungshäuser um 30 cm erhöht.
- Maximale Gesamthöhe für Beleuchtungsanlagen: Durch die Festlegung einer Gesamthöhe für Beleuchtungsanlagen im Sektor I wird sichergestellt, dass solche Anlagen über die Ballfänge der Aussentennisplätze hinausragen können.
- Festlegung des Zonen- und Grenzabstandes: Zur Landwirtschaftszone muss neu, gestützt auf eine Entscheidung des Verwaltungsgerichts, zwingend ein Zonenabstand eingehalten werden. Dieser wird neu aufgenommen und geregelt.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die Planungsunterlagen werden gemäss Art. 60 Abs. 1 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben. 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. Die Planungsunterlagen treten mit Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft.