

## 2. 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

25. Juli 2025

rot: Erläuterungen Änderungen  
2. öffentliche Auflage

## **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](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Franziska Rösti, Geografin MSc  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

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



## Inhalt

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ausgangslage</b>                                | <b>5</b>  |
| 1.1 Planungsgebiet                                    | 5         |
| 1.2 Vorhaben und Zielsetzung                          | 6         |
| 1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage                   | 7         |
| <b>2. Bisheriger Planungsverlauf und Vorhaben</b>     | <b>8</b>  |
| 2.1 Qualitätssicherndes Workshopverfahren             | 8         |
| 2.2 Ortsbauliches Konzept für das Gesamtareal         | 9         |
| 2.3 Weiterbearbeitung des ortsbaulichen Konzepts      | 14        |
| <b>3. Planungsrechtliche Umsetzung</b>                | <b>14</b> |
| 3.1 Änderung Zonenplan Nr. 4                          | 15        |
| 3.2 Änderung Baureglement                             | 16        |
| <b>4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>     | <b>21</b> |
| 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        |
| <b>5. Verfahren</b>                                   | <b>34</b> |
| 5.1 <b>Verfahrensablauf</b>                           | <b>34</b> |
| 5.2 Mitwirkung                                        | 34        |
| 5.3 Vorprüfung                                        | 34        |
| 5.4 Öffentliche Auflage                               | 37        |
| 5.5 <b>2. öffentliche Auflage</b>                     | <b>37</b> |
| 5.6 Beschlussfassung und Genehmigung                  | 38        |



## 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».

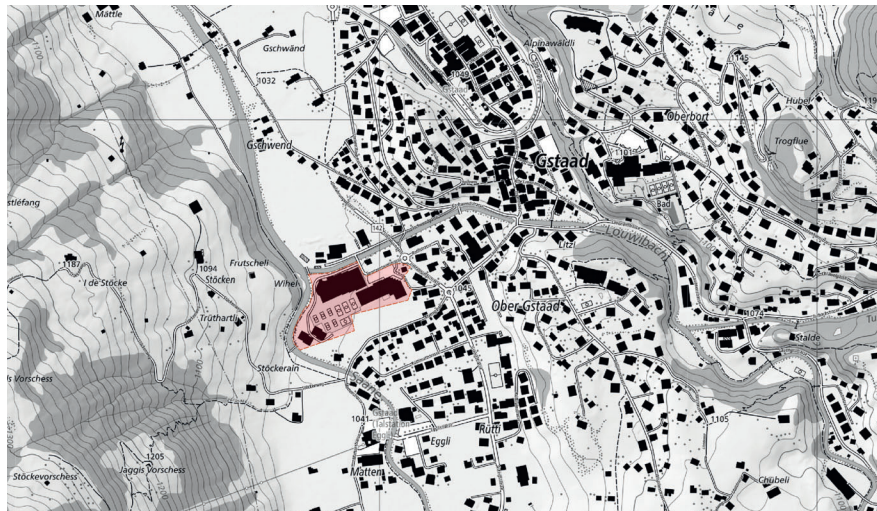


Abb. 1 Lage des Sport- und Kulturzentrums in Gstaad (Geoportal des Kt. Bern, 2024)

#### 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.

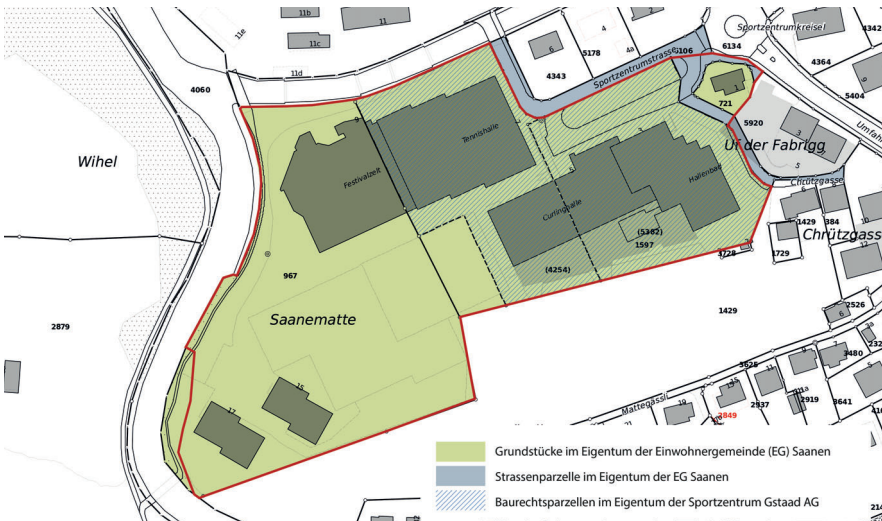


Abb. 3 Ausschnitt der amtlichen Vermessung mit den Eigentumsverhältnissen im Planungsperimeter (Quelle: Amtliche Vermessung 2024, eigene Darstellung)

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.

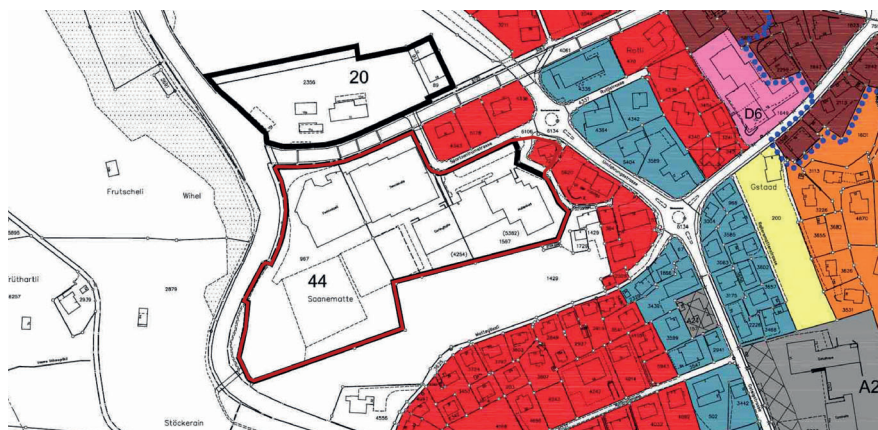


Abb. 4 Ausschnitt des rechtsgültigen Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde Saanen.

#### 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 Menuhinfestival bieten. Gleichzeitig soll das Veranstaltungsangebot durch eine multifunktionale Ausbildung der Gebäude und der Gestaltung des Aussenraums kontinuierlich weiterentwickelt werden können.

#### Ortsbauliche Prinzipien

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

Die topografischen Gegebenheiten des 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.

Setzung und  
Volumetrie der  
Gebäude

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

Der Solitär mit hoher Spitze und drei prägnanten auskragenden Gebäudedecken 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 Gebäudedecken 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.

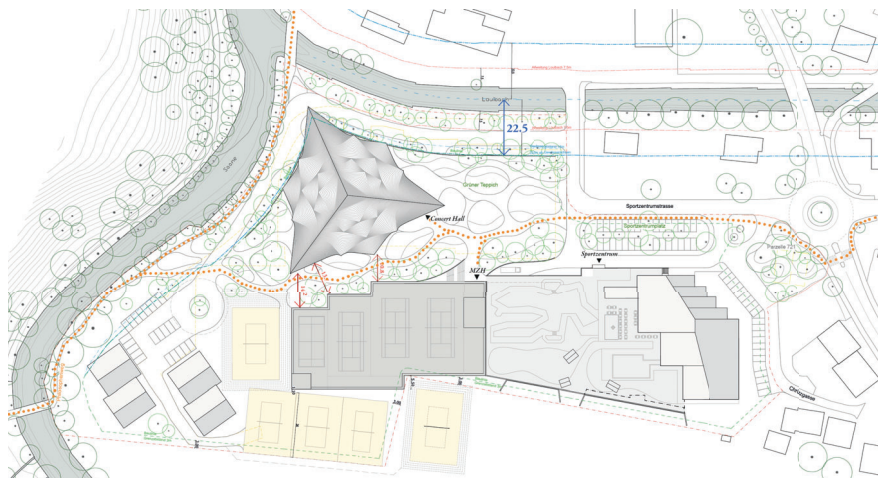


Abb. 6 Situationsplan aus dem Workshopverfahren (Quelle: Präsentation Herzog & de Meuron Architekten Ltd., Arbeitsstand Workshopverfahren Dezember 2023, ohne Darstellung HWS-Projekt Louwibach)

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-kreisel. 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 Baukörpers 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**

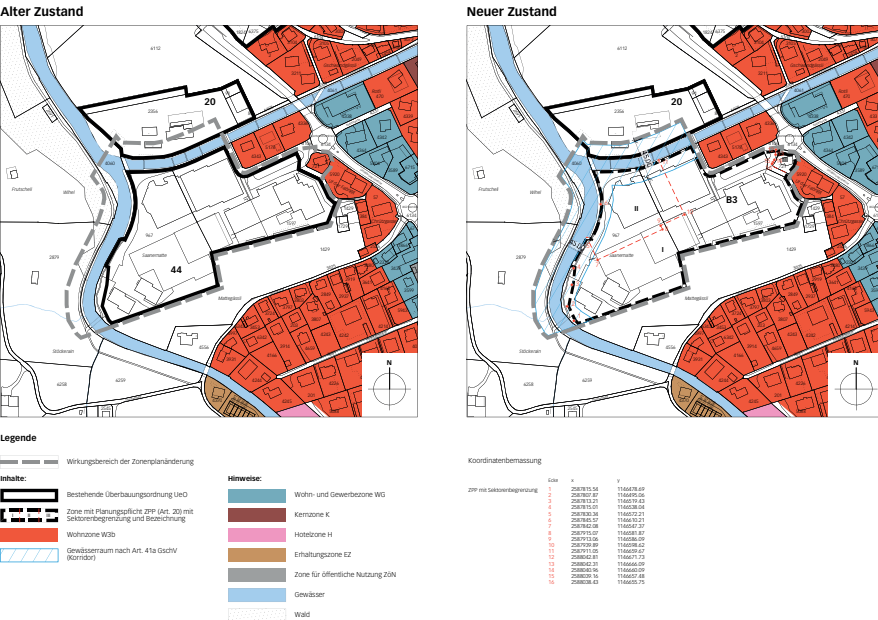
Zur Realisierung des ortsbaulichen Konzepts ist eine Änderung der ZPP B3 (Baureglements- und Zonenplanänderung) erforderlich. Im Zuge der Zonenplanänderung wird der Gewässerraum für den Louwibach und die Saane im Abschnitt der ZPP B3 festgelegt. Die Änderungen erfolgen im ordentlichen Planerlassverfahren 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 unterirdischen 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.





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 <sup>ab</sup> | Überbauung mit Sport-, <del>und</del> Freizeit- und Kulturanlagen; <del>so wie Beherbergungshäusern</del> Saanematte, Gstaad | <b>Sektoren I und II</b><br>Hallenbad mit Restaurant, Fitness und dgl., Curlinghalle, Aussenanlagen wie Aussenbad, Liegewiese, Kinderspielplatz, Tennis- und Mehrzweckhalle, offene Tennis- und Beachvolleyplätze., Langlaufloipe, Konzerthalle, Gastgewerbliche Nutzungen, <del>Beherbergungshäuser</del> , Erschliessung und <del>Parkplätze</del> .<br>Parkierung (ober- und unterirdisch).<br><br><b>Sektor III</b><br>Wohnnutzung und ruhiges und wenig störendes Gewerbe, Erschliessung und Parkierung. | <b>Sektor I</b><br><del>GBB-Nrn. 1597, 4254-BR, 5382-BR-</del><br>Gesamthöhe max.:<br>– Hallenbad: Best. <del>Höhe</del> Gesamthöhe Hallenbad + 0.5 m, untere Referenzhöhe 1'041.00 m ü.M..<br>– <del>Tennishalle: Best. Höhe Tennishalle + 0.5 m</del><br><del>Grenzabstände: Gemäss Kernzone K-</del><br>– <del>Beherbergungshäuser GBB-Nr. 967: First-</del> Gesamthöhe max. 1'051.30 m ü.M., untere Referenzhöhe 1'037.00 m ü.M.<br>– Übrige Gebäude: max. Gesamthöhe 1'060.00 m ü.M., untere Referenzhöhe 1'040.00 m ü.M.<br>– Beleuchtungsanlagen: max. Gesamthöhe 1'069.00 m ü.M., untere Referenzhöhe 1'040.00 m ü.M.<br><br><del>Zelt mit polyvalenter Nutzung (Konzerte, Kongresse, Bankette, usw.), Parkplätze</del><br><br>Gesamthöhe max.: 21.30 m (Zeltspitze), <del>An-nexbauten 6.30 m</del><br><br><b>Sektor II</b><br>Max. Gesamthöhe: 1'081.00 m ü.M. Die maximal zulässige Gesamthöhe darf nur punktuell und gestützt auf ein qualitätssicherndes | Gestaltung aufgrund eines <del>im</del> 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><b>Erschliessung</b><br/><del>Die Erschliessung ist vor Baubeginn sicherzustellen.</del><br/>Die Erschliessung erfolgt ab dem Sportzentrumskreisel.</p> <p><b>Energie</b><br/>Nach Möglichkeit ist eine gemeinsame Heizanlage vorzusehen.</p> | <p>Verfahren erreicht werden. Die untere Referenzhöhe beträgt 1'038.40 m ü.M.</p> <p><b>Sektor III</b><br/>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 Gefahrengutachten 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"> <li>– Die Gebäude werden über den festgelegten Einwirkhöhen angeordnet.</li> <li>– Die Gebäude werden bis zur festgelegten Einwirkhöhe wasserdicht ausgebildet. Gebäudeöffnungen sind so auszubilden, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist.</li> <li>– Die Gebäude werden mittels Barrieren (Dämme, Mauern) vor Hochwasser abgeschirmt.</li> <li>– Massnahmen zur nassen Vorsorge.</li> </ul> |  |  |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

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 Sektorengrenzen 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 übergeordneten Recht

RPG, Siedlungs-  
entwicklung nach  
innen

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.

Dem Planungsgrundsatz des RPG, die Bauten in die Landschaft einzuordnen, wird mit dem abgeschlossenen qualitätssichernden Verfahren ausreichend Rechnung getragen.

kantonaler Richt-  
plan

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.

kantonale Sach-  
pläne

Die Hauptwanderoute auf dem Mattegässli und die Ergänzungsrouten entlang der Saane gemäss Sachplan Wanderrouthenetz werden mit dem Vorhaben nicht tangiert.

regionale Kon-  
zepte

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.

Die Bergregion Obersimmental-Saenenland verfügt weiter über ein regionales touristisches Entwicklungskonzept (RTEK, 2015). Die Teilregion Gstaad-Saenenland soll sich insbesondere im Fünfstern 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.

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.

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.

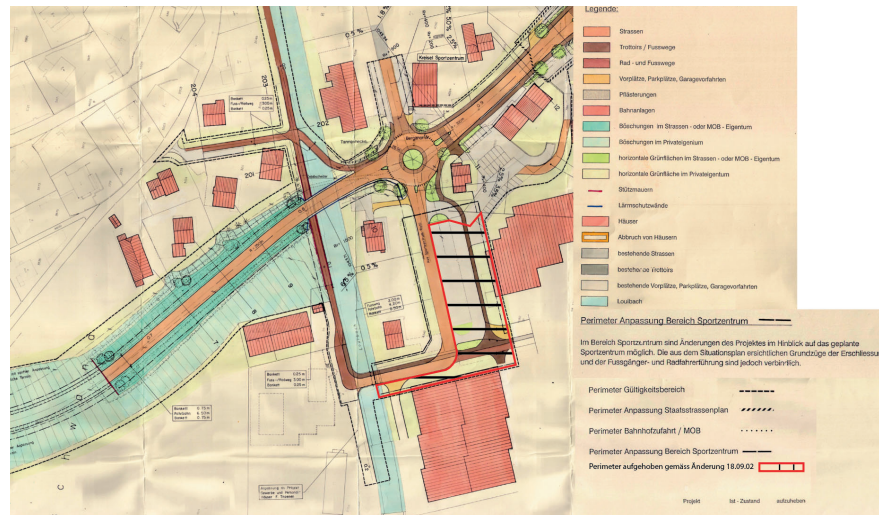


Abb. 13 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Überbauungsplan der UeO «KLUMF» von 1992 mit Perimeter der Änderung vom 18.09.2002.

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



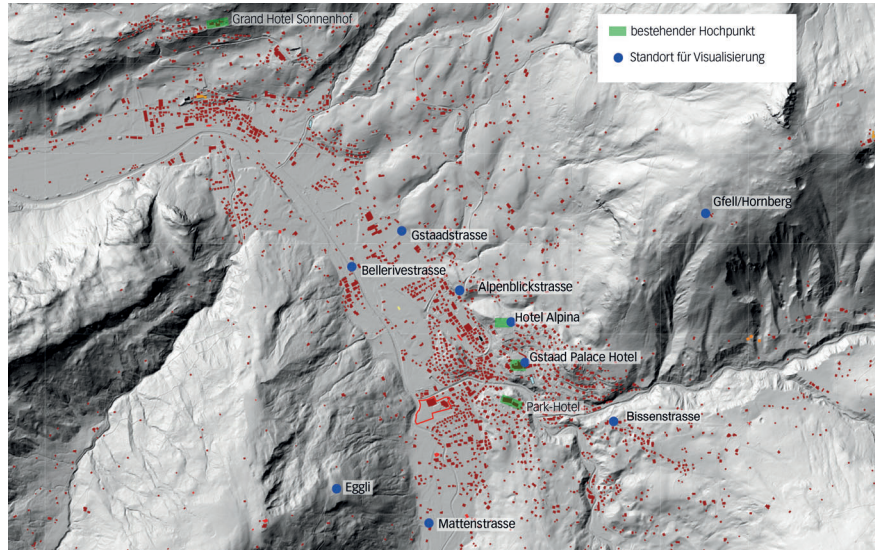


Abb. 14 Arealperimeter in rot, bestehende Hochpunkte in grün und Standorte der Visualisierungen in blau (Quelle: swisstopo.ch, eigene Darstellung)

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.



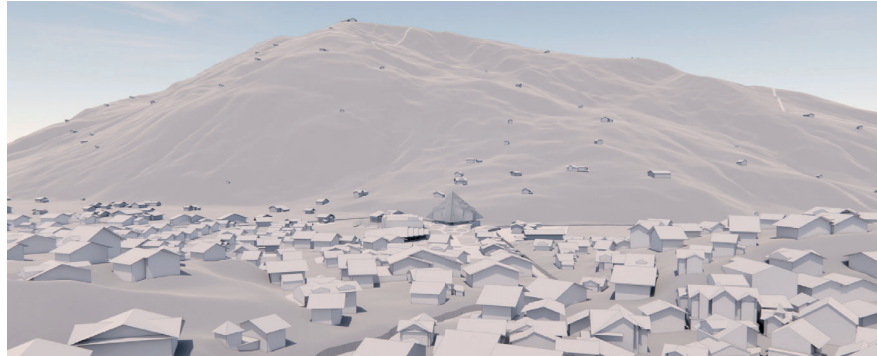


Abb. 15 Sicht vom Hotel Palace auf die gegenüberliegende Konzerthalle (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)



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

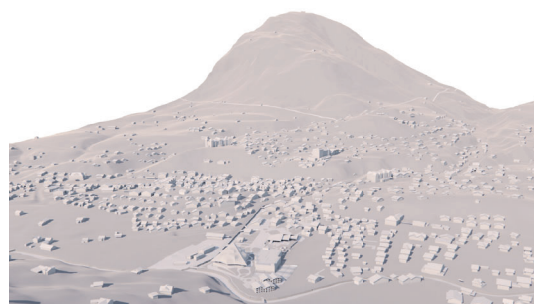


Abb. 17 Sicht vom Eggli (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

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

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



Abb. 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.

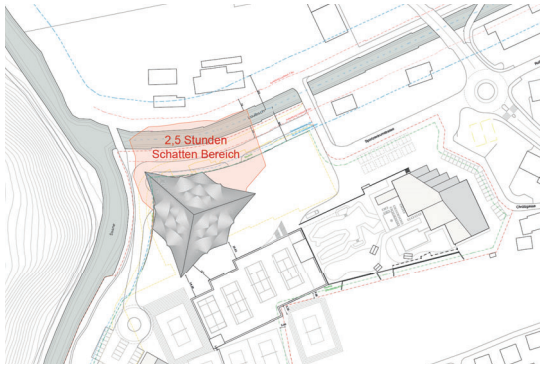


Abb. 20 2.5 h Schatten im Zeitraum von 8:30 bis 16:30 Uhr bei mittlerem Wintertag (08.02) (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

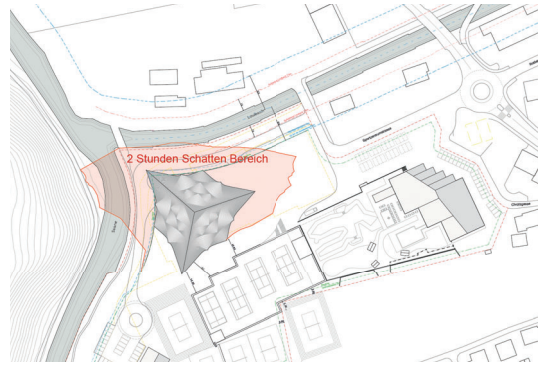


Abb. 21 2h Schatten im Zeitraum von 7:00 bis 18:00 Uhr bei Tag-Nacht-Gleiche (21.3/23.09) (Quelle: Herzog & de Meuron Architekten)

## 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 befindetet 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. Abfällung 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 das geplante Bauvorhaben durch oberflächlich zufließendes Wasser bei einem Starkregenereignis (Oberflächenabfluss) gefährdet.

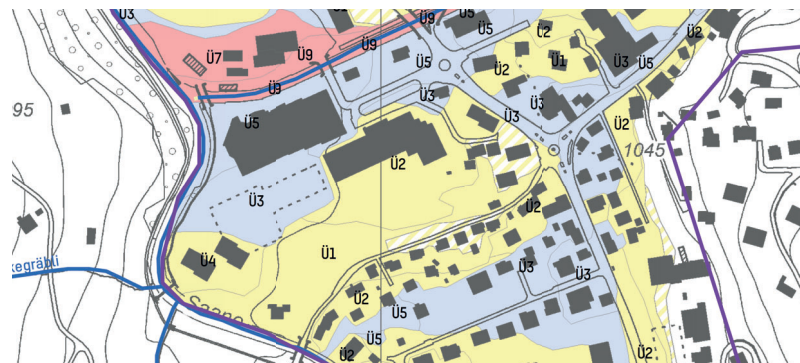


Abb. 22 Ausschnitt der überarbeitete Naturgefahrenkarte Wassergefahren (2022), welche für das Areal relevant ist.

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 ungefährer 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       | 2. 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):<br/>         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 Stichtentscheid durch eine vertretende Fachperson vorsieht, kann dem aus Sicht AGR nicht gleichgesetzt werden.</p> | <p>Indem der Stichtentscheid 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 Stichtentscheid 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>                                     |
| Naturgefahren (Ziff. 4 VP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Es wurde ein Naturgefahrengutachten erstellt. Die anzuwendenden Schutzmassnahmen wurden stufengerecht in die Bestimmungen zur ZPP aufgenommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gewässerraum (Ziff. 5 VP und Ziff. 6.1 VP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <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):<br/>         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):<br/>         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 einen Entscheid des Verwaltungsgerichts, zwingend ein Zonenabstand eingehalten werden. Dieser wird neu aufgenommen und geregelt.



## 5.4 Öffentliche Auflage

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.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten Personen, die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35–35c. und 60 BauG).

Während der Auflagefrist vom 3. Juni bis 4. Juli 2025 wurden zwei Einsprachen bei der Gemeinde eingereicht. Die Einspracheverhandlungen finden am 29. Juli 2025 statt.

## 5.5 2. öffentliche Auflage

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bauprojekts für die Konzerthalle wurde festgestellt, dass mit der Änderung der ZPP B3 der Gewässerraum der Saane und des Louwibachs aufgrund eines Zeichnungsfehlers bzw. einer nicht zutreffenden Grundlage falsch festgelegt wurde. Fälschlicherweise wurde auf die Grundlage des im Geoportal des Kt. Bern festgelegten Gewässernetzes geplant. Diese vom Kanton zur Verfügung gestellte Grundlage ist jedoch nicht ausreichend verlässlich bzw. hinreichend überprüft.

Grundsätzlich wird der Gewässerraum vorliegend anhand der effektiven, geglätteten Gewässerachse symmetrisch festgelegt. Die Gewässerachse stellt die Schnittlinie durch die Mitte des Gewässers dar (gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum Kanton Bern, Fassung 2021). Der auf dieser Grundlage ermittelte Gewässerraum diente auch für die Projektierung der Konzerthalle.

Dieser Fehler wird mit der 2. öffentlichen Auflage korrigiert. Die Änderung führt in einzelnen Bereichen zu einer Glättung der Gewässerachse und damit zu einer Verschiebung der Lage des Gewässerraums um max. 3 m.

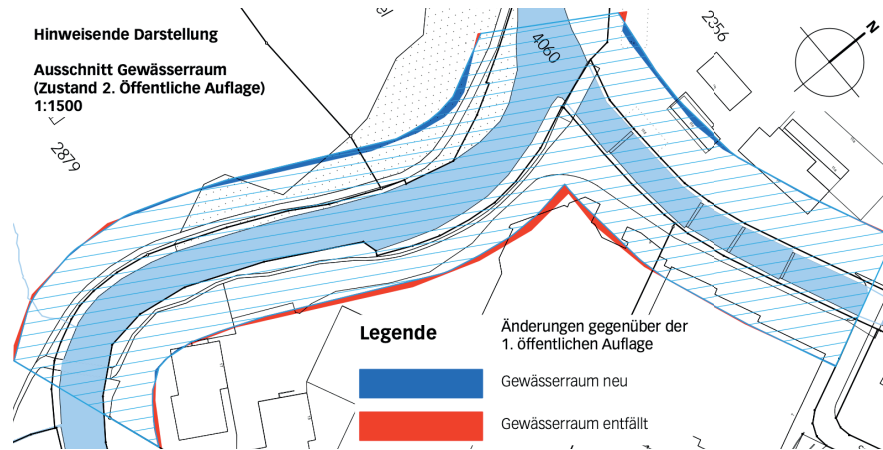


Abb. 23 Ausschnitt der überarbeiteten Naturgefahrenkarte Wassergefahren (2022), welche für das Areal relevant ist.

Die Änderung wird vom 29. Juli bis 29. August 2025 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage können Personen, die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnete Organisationen ausschliesslich gegen die Änderung der 2. Auflage schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35–35c. und 60 BauG).

## 5.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der vorliegenden Änderung ZPP B3 erfolgt an der Gemeindeversammlung vom 19. September 2025. Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Planung beim 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.