

NACHTRÄGLICHE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Saanen

Änderung Zonenplan Nrn. 3 und 4 und Baureglement Zone mit Planungspflicht B3A «Alpenblick»

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Änderung Zonenplan Nrn. 3/4
- Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Juli 2026

rot: geringfügige nachträgliche
Änderung in Genehmigung
(siehe Kap. 6.1 und 6.5 – 6.7)

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Saanen
Schönriedstrasse 8
3792 Saanen

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc
Sibyl Kunz, Geografin MSc
Claudia Thöni, Kultur-/Umwelting. ETH

*Abbildung Titelseite: Orthofoto Bereich ZPP
B3A (Geoportal Bern)*

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Perimeter	5
1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.4 Planungsziel	7
2. Vorhaben	8
2.1 Projekt Alpenblick	8
2.2 Projekt Chinderhuus	9
2.3 Parzelle Nr. 3091	10
2.4 Erschliessung	10
2.5 Aussenraum	11
3. Herleitung Gewässerraum	11
4. Planungsrechtliche Umsetzung	15
4.1 Änderung Baureglement	15
4.2 Änderung Zonenplan Nrn. 3 und 4	16
5. Auswirkungen auf die Umwelt	17
5.1 Berücksichtigung von übergeordneten Planungen	17
5.2 Orts- und Landschaftsbild	18
5.3 Naturschutz	18
5.4 Wald	19
5.5 Gewässer	19
5.6 Naturgefahren	19
5.7 Boden	20
5.8 Lärm	20
5.9 Weitere Themen	21
5.10 Fazit	21
6. Verfahren	21
6.1 Ablauf	21
6.2 Öffentliche Auflage	22
6.3 Beschlussfassung	22
6.4 Öffentliche Bekanntmachung	22
6.5 Anhörung in der Genehmigung und nachträgliche Änderung	22
6.6 Öffentliche Auflage der nachträglichen Änderung	23
6.7 Bekanntmachung, Wiederaufnahme der Genehmigung	23

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Situation

Das Gebiet «Alpenblick» befindet sich im Norden von Gstaad zwischen der Gruben- und Alpenblickstrasse am Hang und umfasst die Parzellen Nrn. 6297, 3091 und 441. Heute befinden sich im Gebiet das Kinderheim «Chinderhuus Ebnit» und das Ferienhaus «Alpenblick» sowie ein privates Wohnhaus. Grosse Teile des Gebiets sind heute noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Areals verläuft das Wyseflu-ebächli durch ein bachgegleitendes Wäldchen entlang der Alpenblickstrasse.

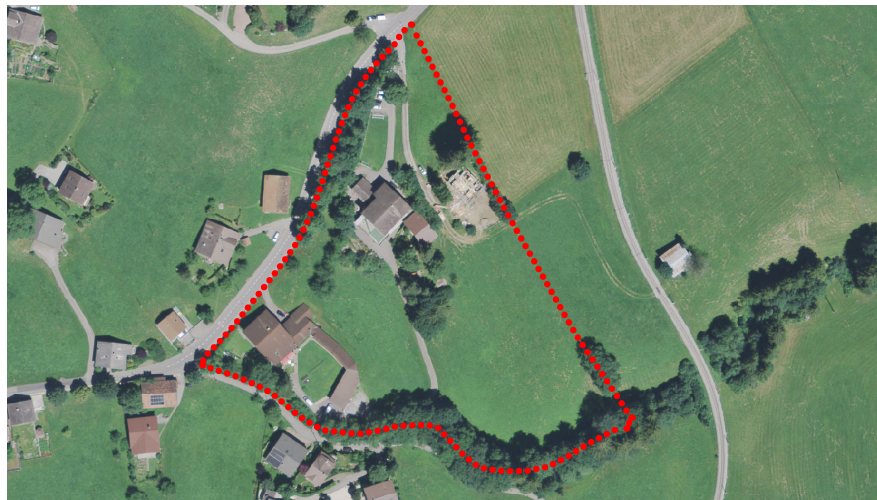


Abb. 1 Luftbild des Gebiets «Alpenblick» in Gstaad (Perimeter rot umrandet, Quelle: Geoportal des Bundes)

Bisherige Planungsschritte

Im Dezember 2002 hat die Gemeindeversammlung den Gemeinderat beauftragt, das Kinderhaus «Chinderhuus Ebnit» inkl. Umschwung sowie einen zusätzlichen Parzellenanteil zur künftigen Schaffung von Wohnraum für Einheimische zu erwerben. Das gleiche soll auch auf den unüberbauten Flächen um das Ferienhaus Alpenblick möglich sein. Das Areal wurde im Jahr 2013 im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont und der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A zugewiesen. Die wesentlichen Eckwerte der zulässigen Bebauung, Nutzung und Erschliessung wurde auf Basis eines ersten Nutzungs- und Erschliessungskonzepts in den ZPP-Vorschriften festgelegt.

Neue Planung

Mittlerweile wurde die Planung konkretisiert und es liegt ein Gesamtkonzept nach den Vorgaben der ZPP-Bestimmungen vor, welches die zukünftige Weiterentwicklung und Bebauung des Gebiets aufzeigt (vgl. Kapitel 2). Bei der Projektentwicklung hat sich jedoch gezeigt, dass die Erschliessung aufgrund übergeordneter Bestimmungen nicht mehr gemäss den Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A umsetzbar ist. Zudem schränken die ZPP-Vorschriften die maximal zulässige Anzahl Wohnungen pro Gebäude gegenüber der baurechtlichen Grundordnung ein. Die

Gemeinde sieht in dieser Einschränkung keinen Nutzen mehr und die Schaffung von ausreichend Wohnraum wird unnötig eingeschränkt. Gerade im Hinblick auf den politischen Auftrag zur Schaffung von Wohnraum für Ortsansässige und die geplanten Vorhaben soll daher die von der Regelbauzone abweichende maximal zulässige Anzahl Wohnungen pro Gebäude aufgehoben werden.

1.2 Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst den rechtskräftigen Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A mit einer Fläche von insgesamt 20'153 m². Der Planungsperimeter umfasst die folgenden Grundstücke mit nachfolgenden Eigentumsverhältnissen:

Grundstück	Eigentum	Baurecht	Fläche
441 (BR 7134)	Einwohnergemeinde Biel, Städtische Liegenschaftsverwaltung	Stiftung Alpenblick Gstaad (ganze Parzelle)	9'334 m²
6297 (BR 6301)	Einwohnergemeinde Saanen	Verein Chinderhuus Ebnet (Teilparzelle, 4'694 m²)	9'828 m²
3091	Einfache Gesellschaft Isabelle und Jaques Thomann	–	991 m²

Die Gemeinde Biel hat der Stiftung Alpenblick Gstaad das Baurecht für ihr gesamtes Grundstück erteilt (Baurecht Nr. 7134). Die Gemeinde Saanen hat dem Verein Chinderhuus Ebnet für den Teil ihres Grundstücks mit dem Kinderheims das Baurecht erteilt (Baurecht Nr. 6301). Die restliche Fläche befindet sich nach wie vor in der Planungshoheit der Gemeinde Saanen.

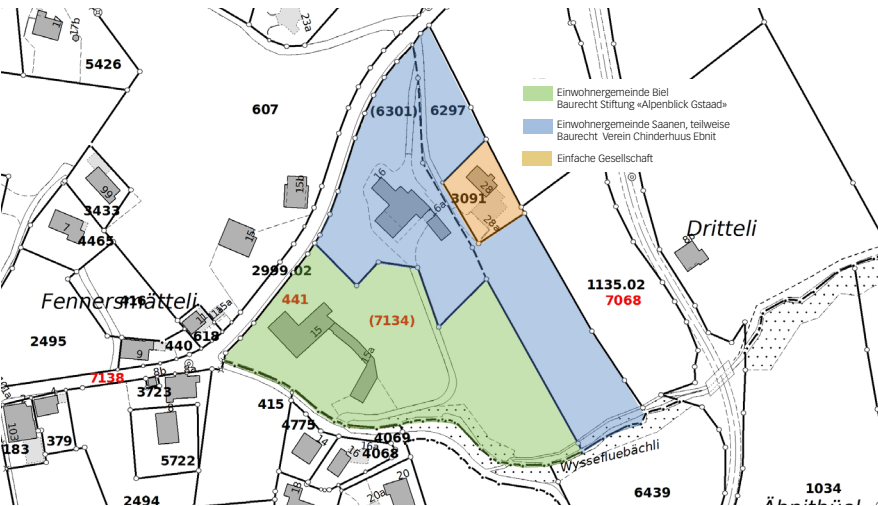


Abb. 2 Übersicht der Eigentumsverhältnisse (Baurechte in Klammern)

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Baurechtliche
 Grundordnung

Das Areal Alpenblick wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A zugewiesen. Die ZPP bezweckt die Überbauung des Areals mit Wohnnutzung, dem Ferienheim und dem Chinderhuus. Sie legt Bestimmungen zur Art der Nutzung, dem Mass der Nutzung, der Erschliessung und deren Kostentragung, Energie, Gestaltung und der Lärmempfindlichkeitsstufe fest. Die Bebauung des Gebiets hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt den Erlass einer Überbauungsordnung voraus (Art. 93 BauG). Die Überbauungsordnung hat die Vorgaben der ZPP einzuhalten. Erst mit der Erarbeitung einer Überbauungsordnung (UeO) werden die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bewilligung der einzelnen Bauprojekte geschaffen.



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Nrn. 3 und Nr. 4 der Gemeinde Saanen

Im Bereich der ZPP B3A legt der Zonenplan zudem die verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG fest. Gegenüber der Waldgrenze ist grundsätzlich ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Für geringere Waldabstände können Ausnahmen bewilligt werden.

Festlegung Gewässerraum

Seit der Revision des Gewässerschutzgesetzes (in Kraft seit Januar 2011) muss für alle Gewässer ein Gewässerraum festgelegt werden. Dieser sichert planerisch den Raum, der das Gewässer für die Erfüllung seiner natürlichen Funktionen braucht. Er stellt zudem den Hochwasserschutz sicher und sichert ausreichend Raum für die Erholungs- und Wasserkraftnutzung sowie zukünftige Renaturierungen. Im Gewässerraum dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, sofern sie nicht standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Die Gemeinden sind verpflichtet für alle Gewässer auf Gemeindegebiet die Gewässerräume festzulegen. Die Gemeinde Saanen ist aktuell an der Ausarbeitung eines Zonenplans «Gewässerräume», der jedoch erst im Entwurf besteht. Die Gemeinde Saanen hat ihre Gewässerräume entsprechend noch nicht rechtskräftig festgelegt. Solange diese noch nicht rechtskräftig festgelegt sind, gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes. Diese fallen oftmals grösser aus, als die tatsächlich notwendigen Gewässerräume. Aus diesem Grund soll die Gewässerraumfestlegung für den Gruebebach und das Wysefluebächli im Rahmen der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Abschnitt der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A vorgezogen werden. Die entsprechenden Gewässerräume werden im Zonenplan (Zonenpläne Nrn. 3 und 4) ergänzt.

1.4 Planungsziel

Mit der vorliegenden Änderung des Baureglements sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Weiterentwicklung des Kinderheims und des Ferienheims sowie einer qualitativen Neubebauung mit Wohnungen für Ortsansässige geschaffen werden. Insbesondere sollen zur Realisierung der aktuellen Vorhaben die Vorschriften zur Erschliessung angepasst und die Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude aufgehoben werden.

Mit der Änderung der Zonenpläne Nrn. 3 und 4 werden zudem die gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerräume für den Gruebebach und das Wysefluebächli im Abschnitt des Planungssperimeters rechtsverbindlich festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gewässerräume gemäss Art. 41a ff GSchV in der weiteren Planung zu beachten sind und nicht die Übergangsbestimmungen des Bundes zur Anwendung kommen, welche oftmals grösser ausfallen, als die tatsächlich erforderlichen Gewässerräume.

2. Vorhaben

Die verschiedenen Eigentümer und Bauträgerschaften verfolgen eigene Bauvorhaben, die nach Massgabe der Vorschriften zur ZPP B3A im Sinne eines Gesamtkonzepts aufeinander abgestimmt wurden.



Abb. 4 Gesamtkonzept vom 19.5.2025 (Zwischenstand) basierend auf den Bebauungskonzepten der Architekturbüros Marc Hess Architekten und Jaggi Architektur

2.1 Projekt Alpenblick

Absicht

Die Parzelle Nr. 441 befindet sich im Eigentum der städtischen Liegenschaftsverwaltung der Stadt Biel. Auf der Parzelle besteht heute das Ferienheim Alpenblick. Der Rest der Parzelle ist heute unbebaut und wird als Wiese/Weide genutzt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1950 erbaut und ermöglichte während Jahrzehnten gesundheitlich angeschlagenen Bieler Schulkindern einen mehrwöchigen Aufenthalt in Gstaad. Mittlerweile wurde das Gebäude als Lagerhaus genutzt. In den letzten Jahrzehnten hat jedoch die Nachfrage nach Lagerunterkünften stetig nachgelassen. Im Jahr 2022 wurde die Stiftung «Alpenblick Gstaad» gegründet, welcher der Bieler Stadtrat das Baurecht erteilte. Die Stiftung verfolgt seitdem ein neues Projekt zur besseren Nutzung des Grundstücks.

Ein umfassendes Gutachten von Bauexperten zeigt, dass eine Sanierung des bestehenden Gebäudes keine Option ist. Daher ist geplant das heutige Gebäude abzureissen und das gesamte Gelände neu zu bauen.

Bebauungskonzept Zwei neue leicht nach oben versetzte Häuser mit unterschiedlichen Zimmertypen, ein Restaurant, diverse Nebenräume und eine Mehrzweckhalle sollen im «Alpenblick» für neues Leben sorgen. Eine Wohnüberbauung für Einheimische auf der heute unbebauten Fläche soll die Nutzung des Grundstücks ergänzen und dazu dienen, die Wohnungsnot in Saanen zu reduzieren. Die Stiftung plant vier Häuser mit Mietwohnungen, die ganzjährig bewohnt werden.

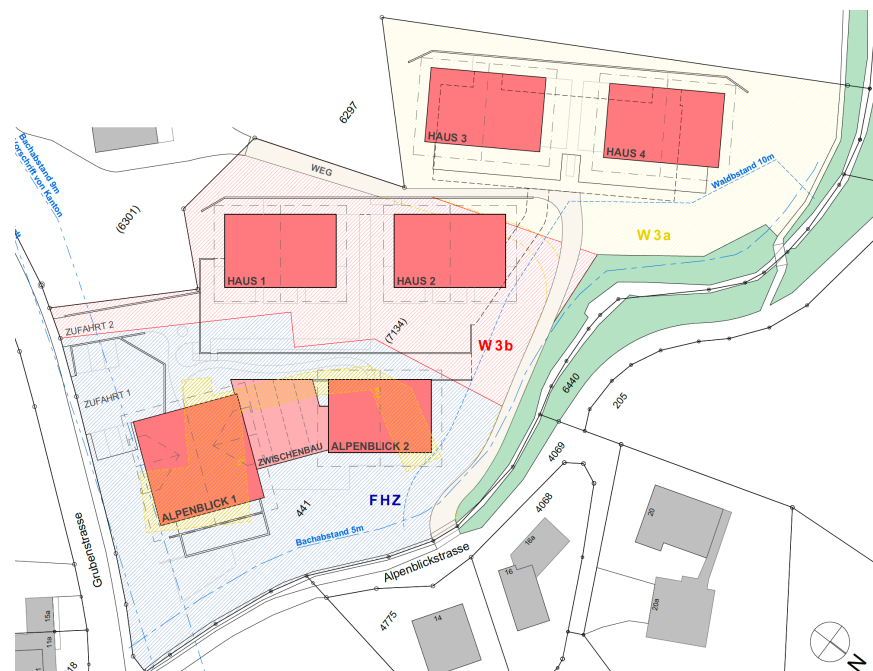


Abb. 5 Bebauungskonzept Alpenblick (Marc Hess Architekten, 20.04.2023)

2.2 Projekt Chinderhuus

Absicht Die Parzelle Nr. 6297 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Saanen, welche einen Teil der Parzelle dem Verein Chinderhuus Ebnet im Baurecht zur Verfügung stellt. Die Liegenschaft des Chinderhuus wurde vor rund hundert Jahren als Hotel erbaut und vor zwanzig Jahren letztmals saniert. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heute geltenden Richtlinien (u.a. betreffend Raumhöhe) und Ansprüchen sowohl im Heimbetrieb wie auch der heutigen Nutzung (Kindertagesstätte, Chinderhuus für Notfallplatzierungen). Weiter strebt das Chinderhuus seit längerem an, die Kapazität an Kitaplätzen zu erhöhen.

Bebauungskonzept Der Vorstand des Chinderhuus erarbeitet aktuell gemeinsam mit der Gemeinde Saanen und unter Aufsicht des Kantons Bern ein Projekt für einen Neubau. Die Projektierung für diesen Arealteil ist noch nicht abgeschlossen und der Realisierungshorizont ist noch nicht absehbar. Das Bebau-

ungskonzept sieht den Neubau des Kinderhauses an leicht versetzter Lage vor. Daneben entstehen vier Wohnhäuser mit Wohnraum für Ortsansässige auf den noch unbebauten Flächen.



Abb. 6 Vorprojekt Chinderhuus Ebnet mit Einblendung Bebauungskonzept Alpenblick in rot (Jaggi Architektur und Innenarchitektur, 06.01.2023)

2.3 Parzelle Nr. 3091

Das Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 3091 befindet sich in privatem Eigentum und soll im Bestand erhalten werden. Es liegt somit kein Bebauungskonzept für die Parzelle Nr. 3091 vor. Eine zukünftige Neubebauung hat sich jedoch im Sinne des vorgeschriebenen Gesamtkonzepts bezüglich Volumen, Masse, Stellung und Gestaltung an den umliegenden Bauten und der umliegenden Umgebungsgestaltung zu orientieren (Anhang 6 Baureglement, Vorschriften zur ZPP B3A).

2.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt heute für den motorisierten Individualverkehr ab der Grubenstrasse und ab der Alpenblickstrasse. Die zukünftige Erschliessung des Gebiets wurde bereits in mehreren Studien (Weber + Brönnimann ag vom 2.8.2016, Baumann ag vom 15. April 2024) und im Rahmen der aktuellen Planungsvorhaben untersucht. Die Erkenntnisse zeigen, dass die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr grundsätzlich ab der Grubenstrasse erfolgen soll. Vorgesehen sind vier Zu-

fahrten, wobei je eine Zufahrt für die oberirdische Arealerschliessung des Kinderheims und des Alpenblicks und je eine Zufahrt zu den zugehörigen Einstellhallen entstehen soll. Aufgrund der Hanglage (steiles Terrain) ist ein Zusammenschluss der Zufahrten technisch nur schwierig zu realisieren und würde zur Einhaltung der VSS-Normen lange Rampen und grosse unterirdische Volumen bedingen. Für den Fuss- und Veloverkehr ist eine Erschliessung weiterhin sowohl ab der Grubenstrasse als ab der Alpenblickstrasse denkbar. Die Erschliessung ist in den Vorschriften zur ZPP B3A vorzuspüren und mit der Überbauungsordnung definitiv sicherzustellen.

2.5 Aussenraum

Der Aussenraum soll über das gesamte Gebiet einheitlich gestaltet werden. Die einheitliche Gestaltung wird im Rahmen der Überbauungsordnung über das erforderliche Gesamtkonzept sichergestellt. Die Bauten sollen mit einem übersichtlichen Wegenetz optimal an die übergeordneten Wegbeziehungen anschliessen und komfortabel erreicht werden können. Im Aussenraum sollen zudem geeignete Spielflächen bereitgestellt werden.

3. Herleitung Gewässerraum

Für den Gruebebach und das Wysefluebächli werden im Abschnitt der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A die Gewässerräume festgelegt. Die Bemessung der Gewässerräume richtet sich nach dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) und nach Art. 41a ff der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Zur Unterstützung wird auch die Arbeitshilfe «Gewässerraum» des Kantons Bern beigezogen.

Schritt 1: Ermittlung der effektiven und natürlichen Gerinnesohlenbreite (eGSB/nGSB)

Die effektive Gerinnesohlenbreite (eGSB) entspricht der Breite des Gewässers bei Mittelwasserstand (mittlerer Abfluss des Gewässers über das Jahr). Die Mittelwasserlinie ist in der Regel an der Böschung als Übergang zwischen dem terrestrischen Bereich (mit Vegetation) und dem aquatischen Bereich (ohne Vegetation) erkennbar.

Die natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB) berücksichtigt die Breitenvariabilität des Gewässers. Natürliche, unverbaute Gewässer mit wechselnder Sohlenbreite weisen eine grosse Breitenvariabilität auf und die effektive Gerinnesohlenbreite entspricht der natürlichen Gerinnesohlenbreite (Klasse 1). Bei Fliessgewässern mit teilweise begradigten Ufern besteht eine eingeschränkte Breitenvariabilität (Klasse 2). Zur Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite muss die effektive Gerinnesohlenbreite mit dem

Faktor 1,5 multipliziert werden. Bei Fliessgewässern mit fehlender Breitenvariabilität, wie das bei stark beeinträchtigten, naturfremden, begradigten und vollständig verbauten Gewässern vorkommt, entspricht die natürliche Gerinnesohlenbreite zweimal der effektiven Gerinnesohlenbreite (Klassen 3 und 4).

Der Gruebebach verläuft eingedolt in einem Rohr unter der Grubenstrasse. Die effektive Gerinnesohlenbreite kann entsprechend nur schwierig bestimmt werden. Der Rohrdurchmesser beträgt in diesem Bereich weniger als 1,0 m. Aufgrund der Eindolung weist der Gruebebach im Bereich der ZPP B3A keine Breitenvariabilität auf und die natürliche Gerinnesohlenbreite muss entsprechend mittels Faktor 2 ermittelt werden. Es resultiert eine natürliche Gerinnesohlenbreite von < 2.0 m.

Das Wysefluebächli besitzt eine effektive Gerinnesohlenbreite von rund 1.2 m. Gemäss Fachkarte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» wird das Gewässer im Abschnitt der ZPP B3A als stark beeinträchtigt bis naturfremd eingestuft. Entsprechend besteht keine Breitenvariabilität und die natürliche Gerinnesohlenbreite wird mit einem Faktor 2 ermittelt. Es resultiert eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 2.4 m.

Schritt 2: Ermittlung minimaler Gewässerraum

In Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten, in Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler und nationaler Bedeutung sowie bei gewässerbezogenen Schutzziele in Landschaften von nationaler Bedeutung und kantonalen Landschaftsschutzgebieten muss die Breite der Gewässerräume erhöht werden. Für den Gruebebach und das Wysefluebächli bestehen im Abschnitt der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A keine solchen Natur- und Landschaftsschutzobjekte und keine gewässerbezogenen Schutzziele gemäss Art. 41a Abs. 1 GschV, die eine Erhöhung des Gewässerraums erfordern würden.

Die Breite der minimalen Gewässerräume wird entsprechend wie folgt berechnet:

natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Gewässerraumbreite
< 2.0 m	11.0 m
2.0 m – 15.0 m	$2,5 \times \text{nGSB} + 7 \text{ m}$
> 15.0 m	$\text{eGSB} + 30 \text{ m}$ (mindestens 45 m)

Für den Gruebebach beträgt der minimale Gewässerraum 11.0 m und für das Wysefluebächli 13.0 m ($2,5 \times 2.4 \text{ m} + 7 \text{ m}$).

Schritt 3: Prüfung Erhöhung Gewässerraum

Der minimale Gewässerraum muss erhöht werden, sofern dies für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes, für zukünftige Revitalisierungen, zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzobjekten sowie anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und zur Gewährleistung der Gewässernutzung erforderlich ist.

Die Uferbereiche mit der geschützten Ufervegetation nach NHG sind Bestandteil des Gewässerraums und liegen in diesem. Für die Ufervegetation muss der Gewässerraum entsprechend nicht erhöht werden.

Sowohl für den Gruebebach als auch das Wysefluebächli sind keine Revitalisierung und keine Gewässernutzung geplant. Es sind zudem keine Natur- und Landschaftsschutzobjekte betroffen und es bestehen keine überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes im Abschnitt der ZPP B3A. Der minimale Gewässerraum muss entsprechend für beide Gewässer nicht erhöht werden.

Schritt 4: Prüfung Reduktion Gewässerraum

Sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann der Gewässerraum aufgrund von baulichen Gegebenheiten im dicht überbauten Gebiet oder aufgrund von topografischen Verhältnissen (Gewässer füllt Talboden weitgehend aus, beidseitig bestehen steile Hänge, die keine landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen) reduziert werden.

Im Bereich der Zone mit Planungspflicht ZPP B3A ist die Siedlungsstruktur locker und die Gebäudevolumen orientieren sich an den Massen der dreigeschossigen Wohnzone. Es handelt sich entsprechend nicht um dicht überbautes Gebiet. Ebenfalls liegen keine speziellen topografischen Verhältnisse vor, die eine Reduktion des Gewässerraums rechtfertigen würden. Der Gewässerraum kann daher sowohl für den Gruebebach sowie das Wysefluebächli nicht reduziert werden.

Schritt 5: Prüfung Verzicht auf Gewässerraum

Soweit keine überwiegenden Interessen (Hochwasserschutz, Gewässerunterhalt, Naturschutz, Vernetzungsvorhaben, Revitalisierungsplanung) entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich:

- a) im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskatalog gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet
- b) eingedolt ist
- c) künstlich angelegt wurde oder
- d) sehr klein ist.

Beim Wysefluebächli handelt es sich um ein natürliches, offenes Gewässer, welches gemäss landwirtschaftlichem Produktionskataster der Bergzone III (Berggebiet) zugewiesen ist. Es wird entsprechend keines der Kriterien erfüllt und auf die Festlegung des Gewässerraums kann nicht verzichtet werden.

Beim Gruebebach handelt es sich ebenfalls um ein natürliches Gewässer, welches jedoch stark eingeschränkt ist und eingedolt geführt wird. Theoretisch könnte auf den Gewässerraum verzichtet werden. Zur Sicherung des benötigten Raums für zukünftige Sanierungen und den Gewässerunterhalt sowie für allfällige zukünftige Ausdolungen soll jedoch auch für den Gruebebach ein Gewässerraum festgelegt werden. Dadurch wird auch für die vorliegende Überbauungsordnung und das anschliessende Bauprojekt Rechtssicherheit geschaffen.

Zusammenfassung

Im folgenden ist die Herleitung der Gewässerräume pro Gewässer nochmals zusammengefasst aufgeführt:

Gewässer	eGSB	Faktor	nGSB	GWR minimal	Verzicht	Erhöhung	Reduktion	Gewässerraum
Gruebebach	> 1.0 m	2	> 2.0 m	11,0 m	nein	nein	nein	11,0 m
Wysefluebächli	1.2 m	2	2.4 m	13.0 m	nein	nein	nein	13.0 m

4. Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Änderung Baureglement

Die Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP B3A sind an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Entsprechend werden die Vorschriften zur Erschliessung und zur maximal zulässigen Anzahl Wohnungen pro Gebäude angepasst. Es wird beabsichtigt, die bestehenden Vorschriften wie folgt zu ändern (Änderungen [blau](#)):

Anhang 6: Zonen mit Planungspflicht (Art. 20) (Bestandteil der baurechtlichen Grundordnung gemäss Art. 1)

Bezeichnung	Planungszweck	Art der Nutzung	Mass der Nutzung	Gestaltung	ES
B3A ¹	Überbauung mit Wohnzone, Ferienheim Alpenblick, Kinderhaus, Ebnet, Gstaad	Wohnnutzung, Wohnungen für Ortsansässige, Ferienheimzone, Zone für öffentliche Nutzung Kinderheim. Erschliessung Die Erschliessung ist mit der Überbauungsordnung sicherzustellen (Erschliessungsvertrag). Das Grundstück Nr. 441 ist ab der Alpenblickstrasse zu erschliessen und die Eigentümer von GBB Nr. 441 haben sich an allfällig nötigen Ausbaukosten der Alpenblickstrasse (bis Abzweigung Ferienheim Alpenblick) mit einem Anteil von 2/3 zu beteiligen. Die Erschliessung hat Grundstücke 3091 und 6297 sind ab der Grubenstrasse zu erschliessen erfolgen, wobei diese allfällige Erschliessungskosten durch die Eigentümer von der GBB Nr. 441 und 6297 entsprechend ihrem entstehenden Vorteil gemäss Art. 12 ff. des GBD zu tragen sind.	Wohnzone W3a GBB Nr. 3091 Wohnzone W3a–100%; mit 3-6 Wohnungen pro Gebäude GBB Nr. 6297, Nr. 441 im Nordostbereich Wohnzone W3b–100%; mit 4-8 Wohnungen pro Gebäude GBB Nr. 441 ohne Nordost- und Ferienheimbereich Ferienheimzone F Ferienheim Alpenblick GBB Nr. 441, Ferienheimbereich an der Kreuzung Alpenblick- und Grubenstrasse Gesamthöhen max.: - Hauptgebäude: Best. Höhe + 0.50 m - Kleine Gebäude und Kleinbauten: Best. Höhe + 0.50 m Minimale Anzahl Ferienheim-/Hotelbetten: 50 Im übrigen gelten die Bestimmungen der Ferienheimzone.	Gestaltung II aufgrund eines Gesamtkonzepts	

Energie Für Neubauten und beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufberei- tungsanlagen besteht nach Massgabe der verfügbaren Kapazität Anschluss- und Bezugs- pflicht an eine gemeinsa- me Fern- oder Nahwärme- versorgung, sofern diese realisiert und vorwiegend mit Holz als Energieträger betrieben wird. Vorbehal- ten bleibt der Grundsatz der Verhältnismässigkeit.	Zone für öffentliche Nutzung GBB Nr. 6301 BR Kin- derhaus, Tagesstätte für Kinder. Stationäre Betreuung für Kinder in Notsituationen Gesamthöhen max.: - Hauptgebäude: Best. Höhe + 0.50 m - Kleine Gebäude und Kleinbauten: Best. Höhe + 0.50 m - Grenzabstand: Gemäss Kernzone K.
Planungskosten Die Planungskosten tra- gen die Grundeigentümer der Grundstücke 441 und 6297.	

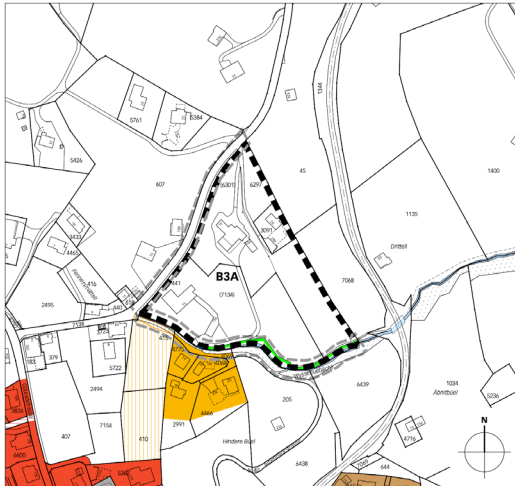
¹ JGK 5.6.2012: Nicht in Rechtskraft erwachsen // JGK 08.07.2013 in Rechtskraft erwachsen.

Mit der Aufhebung der Wohnungsbeschränkung pro Gebäude in der ZPP kommen in Zukunft die Bestimmungen des Baureglements für die jeweils angegebene Wohnzone zur Anwendung. Das Baureglement beschränkt die maximale Anzahl Wohnungen pro Gebäude in der Wohnzone W3a auf 4 Wohnungen, in der W3a-100% auf 6 Wohnungen und in der W3b-100% auf 9 Wohnungen pro Gebäude. Mit der Anpassung der ZPP-Bestimmungen ist in Zukunft lediglich in der W3b-100% eine Wohnung pro Gebäude mehr zulässig als bis anhin. Da die baupolizeilichen Masse für die Gebäudevolumen nicht angepasst werden, können die Gebäude zukünftig besser ausgenützt werden, es sind jedoch keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

4.2 Änderung Zonenplan Nrn. 3 und 4

Die Gewässerräume für den Gruebebach und das Wysefluebächli werden im Abschnitt der Zone mit Planungspflicht (ZPP) B3A als Korridor beidseitig der Gewässer festgelegt. Die Breite der Gewässerräume wird in Kapitel 3 gemäss den Vorgaben nach Art. 41a ff GSChV hergeleitet.

Alter Zustand



Neuer Zustand

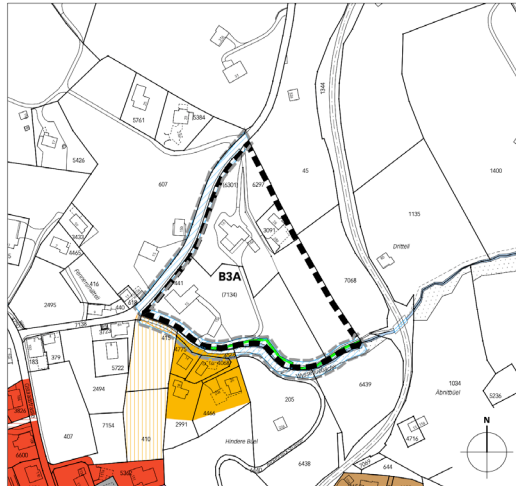


Abb. 7 Auszug Zonenplan Gemeinde Saanen mit den neuen Gewässerräumen (blau schraffiert)

Legende		
	Wirkungsbereich der Zonenplanänderung	
Inhalte:	Spezielle Ordnungen	
	Zone mit Planungspflicht ZPP (Art. 20)	
	Gewässerraum	
Hinweise:	Wohnzonen	
	Wohnzone W3a (Art. 9)	
	Wohnzone W3a-70% (Art. 9/10)	
	Wohnzone W3b (Art. 9)	
	Wohnzone W3b-100% (Art. 9/10)	
	Zone mit landwirtschaftlicher Nutzung	
	Landwirtschaftszone LWZ (Art. 22)	
Besondere Zonen	Erhaltungszone EZ (Art. 18)	
	Zone für öffentliche Nutzung ZÖN (Art. 19)	
	Überlagernde Schutzperimeter	
	Waldgrenze in/van Bauzonen (Art. 42)	
	Gewässer	
	Wald	

Von der Zonenplanänderung direkt betroffen sind folgende Grundstücke:

- GBB Nrn. 6439, 6297, 4775, 4068, 607, 441, 415
- GBB Nr. 7138 und 4069 (Strassenparzellen)

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Berücksichtigung von übergeordneten Planungen

Im kantonalen Richtplan bestehen keine Festlegungen, die den Planungsperimeter betreffen. In der ganzen Gemeinde Saanen besteht jedoch Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen. Die Vorschriften zur ZPP B3A sehen weiterhin neben der Weiterentwicklung des Kinderhauses und des Ferienheims die Erstellung von Wohnraum für Einheimische vor. Neue Zweitwohnungen sind ohnehin nicht zugelassen. Das bestehende Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 3091 wird aktuell als Zweitwohnung genutzt und besitzt Bestandesgarantie.

Der im kantonalen Sachplan Wanderwegen und im kommunalen Richtplan eingetragene Wanderweg über die Alpenblickstrasse und entlang des Wysesfluebächlis wird in der anschliessenden Überbauungsordnung zur ZPP berücksichtigt.

Ansonsten bestehen in nationalen, kantonalen oder regionalen Planungsinstrumenten keine weiteren Festlegungen, die es in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen gilt.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Bebauung des Gebiets Alpenblick wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Die Grundlage dazu ist im Baureglement mit den Vorschriften zur ZPP B3A bereits gelegt.

Mit der vorliegenden Änderung der Vorschriften zur ZPP B3A in Anhang 6 des Baureglements werden lediglich geringfügige Anpassungen vorgenommen. Einerseits wird die zulässige Erschliessung angepasst und andererseits die Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude aufgehoben. Die Vorschriften für die Wohnungen richten sich neu nach den Bestimmungen der zugewiesenen Grundzonierung (z.B. W3a, 100%) und werden gegenüber dieser nicht mehr zusätzlich eingeschränkt. Die zulässigen Bauvolumen und Ausnützung sowie die Gestaltung der Bauten bleiben die gleiche. Die gute Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen wird über die baurechtliche Grundordnung sichergestellt. Aufgrund der geringfügigen Anpassungen ist nicht mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Auch die Festlegung der Gewässerräume für den Grubenbach und das Wysefluebächli im Abschnitt der ZPP B3A im Zonenplan ist eine reine raumplanerische Raumsicherung für das Gewässer und hat keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Bauten und Anlagen müssen den Gewässerraum grundsätzlich einhalten. Bis anhin durften Bauten jedoch ohnehin nicht zu nahe an das Gewässer gebaut werden, da diese im vorliegenden Fall im Wald und eingedolt unter der Strasse verlaufen und mit dem Wald- und Strassenabstand ohnehin ein ausreichender Abstand einzuhalten ist. Auch bezüglich Festlegung der Gewässerräume ist nicht mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

5.3 Naturschutz

Es sind keine nationalen, kantonalen oder regionalen Naturschutzinventare betroffen. Entlang des Wysefluebächlis besteht jedoch Ufervegetation, welche teilweise die Qualität von Wald hat. Diese Bereiche sind durch die Waldfeststellung und den Waldabstand und neu teilweise auch durch den Gewässerraum geschützt. Mit der optimierten Erschliessung kann insbesondere auf neue Eingriffe in den Uferbereich des Wysefluebächlis verzichtet werden.

Auf dem Areal bestehen zudem Hecken, Feld- und Ufergehölze, die nach Art. 18 Abs. 1bis und Art. 21 NHG geschützt sind. Der Umgang mit diesen Schutzobjekten ist im Rahmen der anschliessenden Überbauungsordnung zur ZPP zu klären. Die vorliegende Planungsvorlage führt zu keinen negativen Auswirkungen bezüglich Naturschutz.

5.4 Wald

Der Wald ist bereits mit einer verbindlichen Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG im Zonenplan festgestellt und rechtlich gesichert. Mit der Konzentration der Erschliessung ab der Grubenstrasse fällt die Erschliessung ab der Alpenblickstrasse durch den Wald in Zukunft sogar weg. Gegenüber dem Wald ist ein gesetzlich vorgeschriebener Waldabstand einzuhalten. Dieser wird in der anschliessenden Überbauungsordnung zur ZPP berücksichtigt und sichergestellt. Mit der vorliegenden Festlegung der Gewässerräume im Zonenplan, welcher weitgehend deckungsgleich mit dem Wald ist, werden die Schutzinteressen des Waldes zudem zusätzlich gestärkt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten und der Wald wird in seiner Funktion nicht eingeschränkt.

5.5 Gewässer

Für das Wysefluebächli wird der Raumbedarf nach Art. 36 GSchG mit der Festlegung eines Gewässerraums gesichert, soweit dies den Abschnitt der ZPP betrifft. Im Gewässerraum dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, sofern sie nicht im öffentlichen Interesse liegen und auf einen Standort im Gewässerraum angewiesen sind. Diesem Sachverhalt ist in der anschliessenden Überbauungsordnung zur ZPP Rechnung zu tragen.

Der Gewässerraum sichert auch den Raum für mögliche zukünftige Ausdo-
lungen und Renaturierungen sowie einen guten Gewässerunterhalt. In die-
sem Sinne wird dem Schutzinteresse des Gewässers Rechnung getragen.

5.6 Naturgefahren

Entlang des Wysefluebächlis und des Gruebebachs ist jeweils eine mitt-
lere Gefährdung durch Hochwasser ausgewiesen (blaues Gefahrengebiet).
Mit der Festlegung von Gewässerräumen für die beiden Fliessgewässer
wird der Raumbedarf, welcher unter anderem für den Hochwasserschutz
notwendig ist, planerisch gesichert. In den Gewässerräumen dürfen
grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden (vgl. Kapi-
tel 5.5 Gewässer). Entsprechend wird keine Erhöhung des Schadenpoten-
zials (Personen- und Sachschaden) erwartet.

Mit der vorgesehenen Änderung des Baureglements ist die Erschliessung neu für alle Grundstücke nur noch ab der Grubenstrasse zulässig. Bis anhin war die Erschliessung für die Grundstücke Nrn. 441 und 6297 separat geregelt und für das Grundstück Nr. 6297 ab der Grubenstrasse und für das Grundstück Nr. 441 ab der Alpenblickstrasse zu erschliessen. Neue Zufahrten zum Gebiet ab der Grubenstrasse müssen auch zukünftig mit entsprechenden Ausnahmegewilligungen möglich sein. Da der Grubenbach in diesem Bereich eingedolt verläuft, wird das Schadenspotenzial mit neuen Zufahrten nicht erhöht.

Es sind nur geringe Auswirkungen bezüglich Naturgefahren zu erwarten. Bei einem Bauvorhaben sind durch die Bauherrschaft eigenverantwortlich Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren zu treffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei einem Kinderheim mit Kleinkindern um eine sensible Nutzung mit schwer evakuierbaren Personen handelt.

5.7 Boden

Das Gebiet Alpenblick ist eingezont und erschlossen. Die baurechtliche Grundordnung und die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) lassen bereits heute eine Bebauung des Gebiets zu. Eine Beanspruchung des Bodens ist somit explizit vorgesehen und liegt im Sinne der Aktivierung von Nutzungsreserven und der Siedlungsentwicklung nach Innen. Mit der vorgesehenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung werden keine Voraussetzungen geschaffen, die eine darüber hinausgehende Beanspruchung des Bodens zulassen. Die Vorschriften der ZPP bezüglich Ausnützung und Bebauung gelten nach wie vor unverändert. Entsprechend sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Die bisher unbebauten Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Sie liegen jedoch in der Bauzone und sind nicht Teil des Kulturlands oder des kantonalen Kontingent an Fruchtfolgeflächen. Entsprechend erfolgen keine Auswirkungen auf Kulturland oder Fruchtfolgeflächen.

5.8 Lärm

Mit der vorgesehenen Änderung ist die Erschliessung neu nur noch ab der Grubenstrasse erlaubt. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 441 ab der Alpenblickstrasse fällt weg. Entsprechend wird zukünftig das gesamte Verkehrsaufkommen für das Gebiet Alpenblick über die Grubenstrasse abgewickelt. Aus diesem Grund wird mit einer geringfügig höheren Verkehrs- und Lärmbelastung im Bereich der Grubenstrasse gerechnet. Für die Anwohnenden der Alpenblickstrasse entfällt eine mögliche Mehrbelastung aufgrund der Bebauung des Gebiets Alpenblick jedoch ganz.

5.9 Weitere Themen

Im folgenden werden weitere Themen aufgeführt, die geprüft, jedoch von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind:

- Luftverschmutzung
- Störfallvorsorge
- Nicht ionisierende Strahlung (NIS)
- schutzwürdige Bauten und archäologische Zonen

5.10 Fazit

Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) stehen keine nationalen, kantonalen oder regionalen Vorgaben entgegen. Es werden lediglich die Erschliessung anders geregelt, die Beschränkung der zulässigen Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude aufgehoben und die Gewässerräume festgelegt. Die zulässige Nutzung und das zulässige Mass der Ausnützung wird nicht erhöht.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Planungen. Mit der vorliegenden Planungsvorlage sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu erwarten.

6. Verfahren

6.1 Ablauf

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt voraussichtlich im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat, öffentlicher Bekanntmachung und Genehmigung durch den Kanton. Eine Mitwirkung ist im gemischt-geringfügigen Verfahren nicht vorgesehen.

Erarbeitung Planungsunterlagen (Änderung Zonenplan und Baureglement)	Januar – Februar 2025
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden öffentliche Auflage	10. Juni 2025
öffentliche Auflage	17. Juni – 18. Juli 2025
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	5. August 2025
öffentliche Bekanntmachung	12. August 2025
Anhörung im Genehmigungsverfahren	12. Juni 2026
öffentliche Auflage der geringfügigen nachträglichen Änderung in Genehmigung	28. Juli - 28. August 2026
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	29. September 2026
Wiederaufnahme Genehmigung durch den Kanton	anschliessend

6.2 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 17. Juni bis 18. Juli 2025 wurde die Planungsvorlage gemäss Art. 60 BauG während mindestens 30 Tagen öffentlich in der Gemeinde aufgelegt. Personen, die von der Planung in eigenem schutzwürdigen Interesse betroffen sind, und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und Art. 60 BauG konnten im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich Einsprache erheben. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

6.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat am 5. August 2025 die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) beschlossen. Die Änderung wird im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchgeführt.

6.4 Öffentliche Bekanntmachung

Der Gemeinderat hat den Beschluss am 12. August 2025 im amtlichen Anzeiger von Saanen öffentlich bekannt gemacht (Art. 122 Abs. 8 BauV). Gegen den Beschluss des Gemeinderats, die Änderung der baurechtlichen Grundordnung im gemischt-geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchzuführen, kann innert 30 Tagen nach Bekanntmachung schriftlich und begründet Beschwerde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern erhoben werden (Stimmrechtsbeschwerde).

6.5 Anhörung in der Genehmigung und nachträgliche Änderung

Mit Schreiben vom 12. Juni 2026 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern der Gemeinde Saanen mit, dass die zur Genehmigung eingereichte Planung noch nicht in allen Punkten genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde unterbreitete mit Schreiben vom 01. Juli 2026 dem AGR ihre Stellungnahme. Das AGR stimmte dem vorgeschlagenen Vorgehen und den damit einhergehenden Änderungen der Planung zu.

Im Rahmen der Genehmigung wird die Planung in den nachfolgenden Punkten geändert:

Erweiterung Gewässerraum (GWR) Wysefluebächli

Beim Wysefluebächli wird, innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP B3A Alpenblick, aufgrund der vorhandenen Ufervegetation der auszuscheidende Gewässerraum (GWR) um einen Meter auf neu 14.0 m erweitert. Dies weil vorwiegend einheimische Ufervegetation (Art. 21 NHG) entlang

des Wysefluebächlis vorhanden sind. Mit der Erweiterung des GWR wird auch den minimalen Abständen von 9.0 m ab bestockter Breite gegenüber Gebäuden Rechnung getragen.

Die Erweiterung von 13 m auf 14 m GWR-Breite ist durch die schützenswerte Ufervegetation auf den Parzellen Grundstück-Nr. 441 und 6297 begründet. Daher erfolgt die GWR-Ausweitung entlang des Wysefluebächli innerhalb der ZPP B3A Alpenblick asymmetrisch: Richtung Norden wird der GWR um 1.0 m erweitert. Damit wird nördlich der Gewässerachse neu 7.5 m GWR ausgeschieden. Südlich der Gewässerachse beträgt der GWR weiterhin unverändert 6.5 m.

Nachfolgende Tabelle enthält die Angaben zu den Gewässerräumen der ZPP B3A (rot: geringfügige nachträgliche Änderung in der Genehmigung):

Gewässer	eGSB	Faktor	nGSB	GWR minimal	Verzicht	Erhöhung	Reduktion	Gewässerraum
Gruebebach	> 1.0 m	2	> 2.0 m	11,0 m	nein	nein	nein	11,0 m
Wysefluebächli	1.2 m	2	2.4 m	13.0 m	nein	nein ja, um 1m	nein	13.0 m 14.0 m

6.6 Öffentliche Auflage der nachträglichen Änderung

Die in Kapitel 6.5 beschriebene Änderung im Rahmen der Genehmigung wird gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV nochmals öffentlich aufgelegt. Da es sich beim Gewässerraum um eine Bundesaufgabe handelt, ist zusätzlich zur Publikation im amtlichen Anzeiger auch eine Publikation im Amtsblatt erforderlich.

Im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage können Personen, die von der Änderung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechtigte Organisationen ausschliesslich gegen die nachträgliche Änderung schriftlich und begründet Einsprache erheben.

6.7 Bekanntmachung, Wiederaufnahme der Genehmigung

Der Beschluss des Gemeinderats, die vorliegende Änderung im Rahmen der Genehmigung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 vorzunehmen wird gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht.

Nach der Bekanntmachung der Änderung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung das Genehmigungsverfahren wieder aufnehmen und abschliessen.