

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Saanen

### Überbauungsordnung Nr. 27 «Parkhotel Gstaad»

---

---

#### Überbauungsvorschriften UeV

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Road Safety Audit (RSA)
- Änderung Zonenplan Nr. 4 1:1000

Mai 2025

Saanen/Neufassung UeO Nr. 27 07579/4  
/01\_UeV/07579\_UeV\_250515\_AL.docx



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe Entwicklung des bestehenden Hotels mit Residence.

### Art. 2

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

### Art. 3

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

### Art. 4

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

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche mit Begrenzung und Bezeichnung
- Baubereich für Sockelgeschoss mit Begrenzung
- Baubereich Untergeschoss
- Kote maximale Gesamthöhe (Oberkante der Dachkonstruktion)
- Parkanlage
- Aussenraum Residence
- Aussenraum Hotel (+/- 0.5 m)
- Aussenraum Wellness
- Verkehrsfläche (+/- 0.5 m)
- Pflanzbereich Strassenbegleitgrün
- Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Bereich oberirdische Parkierung
- Bereich gedeckte Vorfahrt
- Bereich Anlieferung
- Fussweg öffentlich (+/- 3 m)

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

- Fussweg öffentlich (+/- 3 m) ausserhalb Wirkungsbereich
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Wald

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, richtet sich die Art der Nutzung nach der Hotelzone (HZ) gemäss Art. 16 BauR. Zulässig sind Gebäude und Anlagen für den Betrieb einer Hotelanlage mit den betriebszugehörigen Dienstleistungsbetrieben, bestehende und bewilligte Zweitwohnungen gemäss Abs. 4 sowie für hotelmässig und touristisch bewirtschaftete Wohnungen.

<sup>2</sup> Der Baubereich 1 dient dem zeitgemässen Betrieb und der Entwicklung der bestehenden Hotelanlage mit den zugehörigen Nebenräumen und Dienstleistungsbetrieben (z.B. Restaurant, Lobby, Bar, Sport, Fitness, Wellness, Unterhaltung, Dancing, Konferenzräume, Geschäfte unter 50 m<sup>2</sup>, usw.).

<sup>3</sup> Der Baubereich 2 dient dem Erhalt und Betrieb des Residence-Gebäudes mit den bestehenden, hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen.

<sup>4</sup> In den Baubereichen 1 und 2 dürfen die bestehenden und bewilligten Zweitwohnungen genutzt sowie im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Erweiterungen im Rahmen von Art. 11 ZWG sind zulässig. Die bereits bestehende, hotelmässige Bewirtschaftung kann durch Vermietung der Wohnungen durch den Hotelbetrieb oder durch eine angemessene Entschädigung an den Hotelbetrieb erfolgen. Der Hotelbetrieb verpflichtet sich andererseits, die Dienstleistungen und Infrastrukturen des Hotels gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen.

<sup>5</sup> Im Baubereich 1 sind zudem neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 ZWG gestattet. Der Anteil der Geschossflächen (GF) der hotelmässig und touristisch bewirtschafteten Wohnungen darf zusammengerechnet nicht mehr als 45 % der gesamten GF im Wirkungsbereich der UeO betragen.

<sup>6</sup> Der Baubereich 3 dient der Ergänzung des gastronomischen Raumangebotes mit Aufenthaltsflächen für Gäste und mit sanitären Anlagen.

<sup>7</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist die Verfügbarkeit einer Mindestanzahl an Betten für die Mitarbeitenden der Hotelanlage nachzuweisen. Diese wird aufgrund des Stellenplans festgelegt und beträgt ein Drittel der Zahl der Mitarbeitenden (in 100 %-Stellen umgerechnet). Der Standort der Unterkünfte für die Mitarbeitenden sollte sich, wenn möglich in der näheren Umgebung des Hotelbetriebs oder mindestens regional befinden.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

## Art. 6

- Mass der Nutzung
- <sup>1</sup> Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und Gebäudeteile. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb dieser Begrenzungen sind frei.
- <sup>2</sup> Die maximale Gesamthöhe (Oberkante der Dachkonstruktion) für Gebäude wird im Überbauungsplan pro Baubereich in m. ü. M. festgelegt.
- <sup>3</sup> Über die maximale Höhenkote in m. ü. M. hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten bis maximal 2.0 m, gestattet. Dachaufbauten sind als Teil der Architektur zu behandeln.
- <sup>4</sup> Die maximale Kote für die Oberkante des mehrheitlich geländeüberdeckten Untergeschosses beträgt 1080.00 m ü. M. Darüber hinaus sind Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 gestattet.
- <sup>5</sup> Die untere Referenzhöhe bildet die Oberkante des Untergeschosses mit einer Höhe von 1080.00 m ü. M.
- <sup>6</sup> Der Bereich gedeckte Vorfahrt kann mit einem auskragenden, begehbaren Dach (maximale Höhe 1084.30 m ü. M.) überdacht werden.
- <sup>7</sup> Der Aussenraum Wellness kann bis auf ein Niveau von 1072.00 m ü. M. abgegraben werden. Pools sind auch unter diesem Niveau zulässig.

## Art. 7

- Waldabstand
- Für Kleinbauten sowie Anlagen, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, beträgt der minimale Waldabstand 5.0 m. Unterschreitungen sind nur in den im Überbauungsplan darüber hinausgehend festgelegten Bereichen zugelassen. Neubauten, geplante Sanierungen resp. die Erneuerung von Bauten und Anlagen im Waldabstandsgebiet von 30 m unterliegen der Prüfung durch das Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen des Kantons Bern.

## Art. 8

- Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche
- <sup>1</sup> Im Aussenraum Hotel und im Aussenraum Residence sowie im Bereich der Parkanlage sind gut in die Bau- und Umgebungsgestaltung eingegliederte Kleinbauten bis maximal 4.0 m Gesamthöhe und maximal 50.0 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Anlagen wie befestigte Hauszugänge und Wege, Veloabstellplätze, Oblichter für das Untergeschoss, Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege, Stützmauern gemäss Baureglement, Absturzsicherungen sowie der Erholung und dem Aufenthalt dienende Anlagen wie Aufenthaltsbereiche, Sportplätze, Terrassen, Sitzplätze, Liegegelegenheiten, Aussenpools, leicht wirkende und entfernbare Beschattungseinrichtungen, Geräteboxen oder Spielgeräte und dergleichen zulässig. Die

Umzäunung oder Einfriedung dieser Anlagen sind bis zum technisch erforderlichen Mass maximal jedoch bis 2.5 m gestattet.

<sup>2</sup> Im Bereich der Parkanlage beträgt die maximal zulässige addierte Gesamtsumme der Gebäudegrundflächen von Kleinbauten (maximal 4.0 m Gesamthöhe und maximal 30.0 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche) 100 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Ein- und Ausfahrten der Einstellhalle sind für die Hotelgäste und die Bewohnenden der Residence separat in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Überbauungsplan anzuordnen.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Einstellhallen wie z.B. Stützmauern, Zugänge oder Überdachungen sind in den Bereichen Ein- und Ausfahrt Einstellhalle und Verkehrsfläche bis zum technisch erforderlichen Mass, jedoch maximal 4.5 m Gesamthöhe gestattet. Die Gestaltung richtet sich nach dem Baureglement.

### 3. Baugestaltung

#### Art. 9

Grundsätze

<sup>1</sup> Die gesamte Überbauung im Wirkungsbereich der UeO soll eine bauliche, in die Landschaft integrierte Einheit bilden.

<sup>2</sup> Das Sockelgeschoss hat überwiegend mineralisch in Erscheinung zu treten.

<sup>3</sup> Gebäude im Baubereich 3 müssen über ein chaletartiges Erscheinungsbild verfügen, das sich optisch und gestalterisch gut in seine nahe Umgebung einfügt und Bezug zur Gestaltung der Parkanlage nimmt.

#### Art. 10

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Die Hauptgebäude in den Baubereichen 2 und 3 sind mit Schrägdächern auszugestalten.

<sup>2</sup> Die Dachgestaltung des Hauptgebäudes im Baubereich 1 ist unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung in das Ortsbild sowie einer sorgfältigen Gestaltung und Strukturierung sichtbarer Dachflächen grundsätzlich frei. Wegleitend für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren ist die bestehende, über den gesamten zugehörigen Fassadenabschnitt mit Kreuz- und Querfirsten sowie Lukarnen und Gauben gestaltete Dachfläche.

<sup>3</sup> Für das Sockelgeschoss und alle übrigen, untergeordneten Gebäude, Gebäudeteile und Bauten sind auch andere Dachformen zulässig.

<sup>4</sup> Im Baubereich 1 sind auf höchstens 2/3 der Breite der entsprechenden Fassade Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen eine Glasfläche von maximal 2.3 m<sup>2</sup> aufweisen. Der minimale Firstabstand beträgt 0.5 m. Für die übrigen Baubereiche gelten die Bestimmungen des BauR.

<sup>5</sup> Falls eine Photovoltaikanlage realisiert wird, ist diese in die Dachfläche zu integrieren und hat sich gestalterisch unterzuordnen.

## 4. Aussenraumgestaltung

### Art. 11

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

<sup>1</sup> Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der private Aussenraum der Résidence darf sich dabei von den übrigen halböffentlichen Aussenräumen abheben.

<sup>2</sup> Die Aussenräume sind, sofern nicht durch Bäume, Sträucher, Bauten oder Anlagen belegt, möglichst unversiegelt, als Rasenflächen oder magere Wiesenflächen zu gestalten.

### Art. 12

Bepflanzung

Die Parkanlage sowie die Aussenräume sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

### Art. 13

Pflanzbereich Strassenbegleitgrün

<sup>1</sup> Der Pflanzbereich Strassengrün dient als Pufferstreifen gegenüber der Strasse und den Nachbargrundstücken und ist mit Bäumen, Sträuchern oder Büschen zu bepflanzen.

<sup>2</sup> Die Bepflanzung ist durch die Eigentümerschaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten, sodass die erforderlichen Sichtweiten und Lichtraumprofile der Erschliessungsstrassen und Hauszugänge gewährleistet werden.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung des Areals, inkl. Anlieferung erfolgt ab der bestehenden Wispilenstrasse, respektive der Parkstrasse.

<sup>2</sup> Der Bereich Verkehrsfläche dient der internen Arealerschliessung und der Erstellung von Ablade-, Wende- sowie Entsorgungsmöglichkeiten.

### **Art. 15**

- Parkierung
- <sup>1</sup> Für die Nutzungen im gesamten Areal sind mindestens 144 Autoabstellplätze zu erstellen.
- <sup>2</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen ist überwiegend in Einstellhallen vorzusehen. Davon ausgenommen sind maximal 25 Abstellplätze im Bereich oberirdische Parkierung.
- <sup>3</sup> Es sind mindestens 20 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese können sowohl in der Einstellhalle als auch in den Aussenräumen angeordnet werden. Mindestens die Hälfte der zu erstellenden Abstellplätze ist zu überdachen.

### **Art. 16**

- Fussweg  
öffentlich
- Im Bereich Fussweg öffentlich (+/- 3 m) ist ein öffentlich begehbarer Fussweg mit einer Breite von mindestens 1.0 m und maximal 2.0 m zu gewährleisten.

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 17**

- Entwässerung
- Die Entwässerung erfolgt gemäss genereller Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde.

### **Art. 18**

- Privatrechtliche  
Vereinbarungen
- <sup>1</sup> Soweit erforderlich, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, die Erschliessung und Parkierung oder der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Die forstliche Bewirtschaftung des Waldes im Norden der Überbauungsordnung, insbesondere die Holzabfuhr im nordöstlichen Bereich, ist in geeigneter Weise sicherzustellen und darf durch den Betrieb des Hotels mit Residence nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Die bestehende Parkstrasse über den Wirkungsbereich der UeO dient als Zufahrt für die benachbarten Grundstücke und ist im Grundbuch zu sichern.

### **Art. 19**

- Inkrafttreten
- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

<sup>2</sup> Mit der vorliegenden Neufassung der Überbauungsordnung werden die bestehenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan sowie die Fassadenpläne vom 10. September 1987, respektive die Änderungen vom 1. Februar 1990, 16. Oktober 1997 und vom 22. Juni 1999 aufgehoben.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 22. Nov. – 23. Dez. 2022

Vorprüfung vom 1. Feb. 2023 –  
16. Sept. 2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Mai 2025

Publikation im kantonalen Amtsblatt vom 21. Mai 2025

Öffentliche Auflage vom 20. Mai – 20. Juni 2025

Einspracheverhandlungen vom

Erledigte Einsprachen

Unerledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

Namens der Einwohnergemeinde Saanen

Gemeindepräsidentin

Verwaltungsdirektorin

.....  
Petra Schläppi

.....  
Tanja Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Saanen,

Verwaltungsdirektorin

.....  
Tanja Brunner

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**