



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Samuel Lustenberger  
+41 31 636 12 50  
samuel.lustenberger@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Saanen  
Schönriedstrasse 8  
3792 Saanen

G.-Nr.: 2022.DIJ.7428

16. September 2024

## **Saanen; Änderung Überbauungsordnung Nr. 27, Parkhotel, Gstaad, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. November 2022 ist die vorliegende Planung erstmals beim AGR eingegangen. Am 1. Februar 2023 ist die Planung mit teilweise überarbeiteten Unterlagen erneut eingereicht worden.

Im vorliegenden Vorprüfungsbericht werden die nachfolgenden Unterlagen geprüft:

- Überbauungsplan (UeP) 1:500, vom Oktober 2022
- Überbauungsvorschriften (UeV), vom Oktober 2022
- Änderung Zonenplan Nr. 4, vom Oktober 2022
- Erläuterungsbericht, vom 13. Januar 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 20. März 2023
- Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Bericht vom 31. März 2023
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 26. Januar 2024
- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen, Stellungnahme vom 30. August 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Die vorliegende Planung sieht die Neufassung der seit 1987 rechtskräftigen und bis zur Jahrtausendwende mehrfach angepassten UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» mit einer gleichzeitigen Zonenplanänderung (Erweiterung des UeO-Perimeters) vor. Mit der Neufassung gehen verschiedene Änderungen einher, welche teilweise die Nutzungen betreffen oder bauliche Änderungen ermöglichen, die in der bestehenden UeO nicht möglich sind.

Die Neufassung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren. Wir weisen darauf hin, dass für die vorliegende Planung die Planbeständigkeit gelten wird. **H**

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Neufassung der UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» und der Änderung des Zonenplans Nr. 4 zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Verkehrssicherheit

In der vorliegenden UeO werden Verkehrsflächen festgelegt, die einerseits die Parkstrasse als Detailerschliessungsstrasse für angrenzende Liegenschaften beinhalten und andererseits eine Ein-/Ausfahrt auf die Wispilenstrasse. Damit die zuständige Fachstelle (OIK I) die Planung überprüfen kann, hat die Gemeinde die entsprechenden Nachweise zur Verkehrssicherheit zu erbringen. Die Gemeinde hat dafür ein Road Safety Audit (RSA) durchzuführen und unter anderem anhand von Sichtweiten und Schleppkurven die erforderlichen Nachweise einzureichen. **GV**

## 4. Planungsunterlagen

Bei dem vorliegenden Vorhaben erfolgt eine Einzonung. Bei Einzonungen handelt es sich um Bundesaufgaben. Die Planung ist folglich zusätzlich im Amtsblatt zu publizieren. Die Genehmigungsvermerke der Planungsunterlagen sind entsprechend anzupassen. **GV**

Das AWN hält in seinem Bericht vom 31. März 2023 fest, dass die Waldsignatur im Zonenplan bei «Alter Zustand» sowie bei «Neuer Zustand» im Bereich von 2588473 / 1146674 auf der Parzelle Nr. 788 nicht korrekt dargestellt ist. Das AWN fordert, dass die Waldsignatur in diesem Bereich im Zonenplan Nr. 4 bis zur bestehenden verbindlichen Waldgrenze ergänzt wird bzw. dass die Waldgrenze in der amtlichen Vermessung gemäss der Beilage zum Bericht des AWN angepasst wird. Die Waldgrenze ist dabei vorgängig durch den zuständigen Nachführungsgeometer zu bereinigen. Auch wenn in der Legende zum Zonenplan Nr. 4 der Wald unter den Hinweisen fehlt, sollte dieser in der Änderung erkenntlich sein. Wir empfehlen diese Bereinigung im Rahmen der vorliegenden Planung vorzunehmen und auch im UeP zu übernehmen. **E**

#### 4.1 Überbauungsplan (UeP)

- Vermessung**                      Sämtliche Inhalte der Planung sind zu vermessen oder zu georeferenzieren, sofern sich diese nicht mit der amtlichen Vermessung decken. Dies gilt auch für den öffentlichen Fussweg und für den Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle. **GV**  
Der Bereich Anlieferung ist über die Koordinatenpunkte zum Aussenraum Hotel vermasst. Wir empfehlen der Übersicht und Einheitlichkeit halber, den Bereich Aussenraum eigens in der Koordinatenliste aufzuführen oder die Bezeichnung Aussenraum Hotel in der Koordinatenliste zu ergänzen. **E**
- Legendeneintrag Kote**        Wir empfehlen für die Koten maximale Gebäudehöhe (Oberkante der Dachkonstruktion) kein konkretes Mass anzugeben (z.B. «x'xxx,xx m.ü.M.») um Missverständnisse auszuschliessen. **E**

#### 4.2 Überbauungsvorschriften (UeV)

- Art. 4**                            Die aufgeführten Festlegungen haben mit den Inhalten im UeP zu korrespondieren. Der Bereich für Aussengeschossflächen mit Begrenzung ist im UeP nicht vorhanden. Dafür sind die Koten maximale Gebäudehöhe (Oberkante der Dachkonstruktion), welche im UeP festgelegt sind, in Art. 4 nicht erfasst. Die UeV sind dahingehend zu überarbeiten, dass die Festlegungen mit dem UeP übereinstimmen. **GV**
- Art. 6 Abs. 3**                Ausnahmen von der maximalen Höhenkote können nur für «technisch bedingte Dachaufbauten» gemacht werden. Der Abs. ist zu korrigieren. **GV**
- Art. 7**                            Das AWN hält fest, dass sie dem Art. 7 grundsätzlich zustimmen kann, fordert aber folgende Anpassung: «Für Kleinbauten sowie Anlagen, welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, beträgt der minimale Waldabstand 5.0 m. Unterschreitungen sind nur in den im Überbauungsplan darüberhinausgehend festgelegten Bereichen zugelassen. Neubauten, geplante Sanierungen resp. die Erneuerung von Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich von 30 m unterliegen der Prüfung durch die Abteilung Walderhaltung Region Alpen.» **GV**
- Art. 8 Abs. 1**                Die Begrifflichkeit «halböffentlich» ist im vorliegenden Kontext nicht zulässig. Es ist zu präzisieren, ob es sich um einen öffentlichen Bereich handelt oder nicht. **GV**  
Für den Aussenraum Hotel, den Aussenraum Residence und den Bereich Parkanlage wird eine nicht abschliessende Auflistung von mannigfaltigen Bauten und Anlagen in einem verhältnismässig grossen im UeP definierten Bereich erlaubt. Es bestehen dazu keine oder nur rudimentären Regulierungen.  
Wir empfehlen, die Umgebungsgestaltung zu strukturieren, z.B. durch die Ausscheidung von spezifischen Bereichen für die einzelnen Nutzungen und im Besonderen durch eine jeweilige Festlegung der Anzahl und der baulichen Masse. **E**  
Für Kleinbauten und Anlagen sind die baupolizeilichen Masse zu definieren. **GV**  
Für Unterniveaubauten und Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung ist ein Baubereich auszuscheiden. Diese Anlagen haben grössere Auswirkungen auf die Umgebung und sind in einer UeO entsprechend zu regeln. **GV**
- Art. 8 Abs. 2**                Art. 8 Abs. 1 lässt für den Bereich Parkanlage nur Kleinbauten zu, jedoch keine weiteren «Gebäude». Weiter entspricht die Fläche von 150 m<sup>2</sup> einem Vielfachen der bereits in dem Bereich bestehenden Kleinbauten. Es geht aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor, welche Gebäude in dem Bereich erstellt werden sollen. Falls Gebäude in dem Umfang ermöglicht werden sollen, sind dafür Baubereiche mit definierter Nutzung und den Baupolizeilichen Massen festzulegen. Der Abs. 2 ist zusammen mit Abs. 1 zu überarbeiten. **GV**

- Art. 8 Abs. 4 Der Abs. hält für die Festlegungen Bereich Ein- und Ausfahrt Einstellhalle und Verkehrsfläche ein nicht definiertes Maximalmass von 4.5 m fest. Die baupolizeilichen Masse sind zu präzisieren. **GV**
- Art. 8 / Art. 12 In den beiden Art. werden Bauten und Anlagen, bzw. Pflanzungen für Bereiche geregelt, die unmittelbar an die Wispilenstrasse (Gemeindestrasse) und die Parkstrasse (Strasse im Gemeingebrauch) angrenzen. Wir weisen darauf hin, dass die generellen Vorschriften bezüglich Strassenabstand nach SG/SV, bzw. diejenigen der Gemeinde, gelten. **H**
- Art. 10 Abs. 2 Der Abs. hält fest, dass Dachaufbauten und -einbauten gestattet sind und legt dafür keine Masse fest. Das ausdrückliche Offenlassen des Masses ist nicht zulässig. Entweder ist der letzten Satz zu löschen, dann gilt die Regelung gemäss GBR oder die Dimensionen sind festzulegenden (Masse in m oder Verhältnis zu Gebäudelänge / Gebäudebreite / Fassadenabschnitt usw.). **GV**
- Art. 15 In Art. 15 werden mindestens 140 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und mindestens 20 Veloabstellplätze festgelegt. In Kapitel 3.5 des Erläuterungsberichtes wird die Festlegung vornehmlich mit Erfahrungswerten aus der bisherigen Nutzung begründet, eine Begründung nach Art. 49 ff BauV wird als wenig zielführend erachtet. Dieses Vorgehen entspricht nicht den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen. Art. 49 ff BauV ist bezüglich Abstellplätze für Fahrzeuge wie auch für Fahr- und Motorfahräder zwingend einzuhalten. Es ist anhand von Berechnungen nachzuweisen, dass die hier festzulegenden Anz. Abstellplätze die Vorgaben von Art. 49 ff BauV einhalten. **GV**
- Art. 16 Abs.2 Für den Fussweg, der eine öffentliche Wegverbindung darstellt, ist ein Minimalmass von 1 m Breite festgelegt. Es ist hier zusätzlich ein Maximalmass für die Breite festzulegen. **GV**
- Art. 18 Abs. 2 Das AWN hält fest, dass sie dem Art. 18 Abs. 2 grundsätzlich zustimmen kann, fordert aber folgende Anpassung: «Die forstliche Bewirtschaftung des Waldes im Norden der Überbauungsordnung, insbesondere die Holzabfuhr im nordöstlichen Bereich ist in geeigneter Weise vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung sicherzustellen und darf durch den Betrieb des Hotels mit Residence nicht beeinträchtigt werden.» **GV**
- Art. 18 Abs. 3 Der zweite Teilsatz ist zu streichen. Es können keine Bestimmungen erlassen werden, die den Zeitraum vor der Rechtmässigkeit der Vorschriften betreffen. **GV**  
Weiter weisen wir hier auf Art. 109 BauG hin. **H**

#### 4.1 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist grundsätzlich bezüglich der aufgrund der Genehmigungsvorbehalte im Vorprüfungsbericht vorgenommenen Änderungen zu überarbeiten. **GV**

Die bestehende UeO wird im nördlichen Bereich um das Gebäude Nr. 29c (Chalet Waldhuus) und den Zugangsbereich erweitert. Dazu wird der UeP und der Zonenplan Nr. 4 der Gemeinde angepasst. Die Einzonung wird im Erläuterungsbericht mit der Fläche von 89.9 m<sup>2</sup> angegeben. Dieser Wert entspricht nicht demjenigen, der sich aus dem Plan herauslesen lässt. Es besteht hier folglich ein Widerspruch, der zu bereinigen ist. **GV**

## 5. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gleichzeitig auch die Waldfeststellung aufliegt. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. In der Publikation ist zwingend der Wortlaut «Waldfeststellung» zu erwähnen.

Einspracheverhandlungen sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **8-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV). Parallel sind die Unterlagen in digitaler Form (PDF) dem AGR elektronisch zuzustellen.

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (8-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. 61 Abs. 6 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [www.geo.apps.be.ch](http://www.geo.apps.be.ch) - Datenmodell).

Freundliche Grüsse

**Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung**

**Samuel Lustenberger**

16.09.2024 15:11

Geregeltes elektronisches Siegel · [www.be.ch/signatur](http://www.be.ch/signatur)  
Cachet électronique réglementé · [www.be.ch/signature](http://www.be.ch/signature)

**Samuel Lustenberger  
Raumplaner**

**Beilagen**

- Fachberichte

**Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)**

- Einwohnergemeinde Saanen ([walter.matti-zbaeren@saanen.ch](mailto:walter.matti-zbaeren@saanen.ch))
- ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern ([info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch))

**Kopie per E-Mail**

- Regierungstatthalteramt Obersimmental-Saanen
- AWN, Abt. Walerhaltung Region Alpen
- OIK I
- KDP
- RSTA Obersimmental-Saanen
- AGR-intern: SAS, ENB

## Inhaltsverzeichnis 2

<b>Titel</b>	<b>geändert am</b>	<b>Seite</b>
<b>03 Mitberichte</b>		
<b>031 Mitberichte für Versand</b>		
2023_03_20_FB_BKD_AK_KDP	23.03.2023 10:03:30	1
2023_03_31_S_WEU_AWN_AWE_Region Alpen	31.03.2023 11:46:32	2
2023_03_31_S_WEU_AWN_AWE_Region Alpen_Beilage	31.03.2023 11:47:01	7
2024_08_30_S_RSTA	16.09.2024 11:05:52	8



Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt für Kultur  
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31  
Postfach  
3001 Bern  
+41 31 633 40 30  
denkmalpflege@be.ch  
www.be.ch/denkmalpflege

Alberto Fabbris  
+41 31 635 98 28  
alberto.fabbris@be.ch

Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Samuel Lustenberger  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

20.03.2023

## **Fachbericht Denkmalpflege**

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2022.DIJ.7428

### **Saanen; Änderung Überbauungsordnung Nr. 27, Parkhotel, Gstaad, Vorprüfung**

#### **1. Allgemeines**

Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Auf zentrale Elemente wie Gärten, Hosteten, Einfriedungen, Vorplätze, Fassaden oder wichtige Sichtbeziehungen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Das Vorhaben tangiert keine K-Objekte.

#### **2. Beurteilung**

Angrenzend an das Planungsareal befindet sich auf der Parzelle Nr. 1490 das schützenswerte K-Objekt Wispilenstrasse 37. Unsere Fachstelle stellt fest, dass das Vorhaben weder das K-Objekt noch dessen direkte Umgebung tangiert bzw. beeinträchtigt: Die KDP ist für die Beurteilung des Vorhabens nicht zuständig.

Freundliche Grüsse

Denkmalpflege

Alberto Fabbris  
Bauberatung und Ortsbildpflege



Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion  
Amt für Wald und Naturgefahren  
Abteilung Walderhaltung Region Alpen

Schlossgasse 6  
3752 Wimmis  
+41 31 636 12 40  
wald.alpen@be.ch  
www.be.ch/wald

Lars Billo  
+41 31 636 12 46  
lars.billo@be.ch

Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Schlossgasse 6, 3752 Wimmis

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
z. Hd. Samuel Lustenberger  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

31. März 2023

Geschäfts Nr. Leitbehörde: 2022.DIJ.7428  
Reg.-Nr. AWN: BE\_1-8-2022-1161 / 2022.WEU.5095

## **Gemeinde Saanen; Änderung Überbauungsordnung Nr. 27 «Parkhotel Gstaad», Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Werter Samuel,

Vielen Dank für die Zustellung der Vorprüfungsunterlagen zur Überbauungsordnung Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» in der Gemeinde Saanen und die Möglichkeit zur Stellungnahme. In der Folge nimmt die Abteilung Walderhaltung Region Alpen aus walddrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

### **1. Prüfungsgrundlagen:**

- Überbauungsplan 1 : 500 vom Oktober 2022
- Änderung Zonenplan Nr. 4, 1 : 1'000 vom Oktober 2022
- Überbauungsvorschriften UeV vom Oktober 2022
- Erläuterungsbericht vom 13. Januar 2022

### **2. Inhalt der formellen und materiellen Prüfung**

Die Vorprüfung einer Ortsplanung oder Überbauungsordnung beschränkt sich auf eine formelle Prüfung aller eingereichten Unterlagen im Hinblick auf die rechtsverbindlichen Waldfeststellungen (Genehmigungsvermerke und Legenden; Publikations- und Auflagepflicht), weiter auf die materielle Prüfung der planerischen Grundlagen und Festlegungen in Waldesnähe und in Überlagerung zum Waldareal. Bei der materiellen Prüfung werden durch die zuständige Abteilung Walderhaltung die rechtsverbindlichen Waldgrenzen überall dort vor Ort festgelegt bzw. überprüft, wo Wald unmittelbar an eine Bauzone grenzt.

Regelungen zu Hecken, Feld- und Ufergehölzen, Parkanlagen, Alleen, Einzelbäumen und ökologischen Flächen sind nicht Gegenstand unserer Vorprüfung.

### 3. Sachverhalt

Die Grand Hotel Park SA betreibt auf der Parzelle Nr. 462 seit 1910 das Fünfsternehotel «Park Gstaad». Innerhalb der UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» befinden sich zwei grössere Hauptgebäude sowie mehrere kleinere Gebäude. Die Hotelanlage befindet sich südöstlich zum Ortszentrum von Gstaad und in leicht erhöhter Hanglage. Gegen Norden hin grenzt das Areal an einen topographisch abschnittsweise steil zum Louibach abfallenden Waldhang und bei den übrigen Himmelsrichtungen an Wohnzonen. Sämtliche Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privaten. Sie werden als hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 16 BauR genutzt. Letztmals wurde das Hotel im Jahr 2010 umfassend umgestaltet und saniert.

Der nördlich zu UeO angrenzende Wald ist als Gerinneschutzwald sowie als Objektschutzwald Bund aus-  
geschieden. Dieser nimmt gegenüber Hangmuren Schutzfunktion ein. Zudem ist der Wald Bestandteil des  
Waldnaturinventars Nr. 843.016 «Gstaad-Turbach». Im Wald kommen seltene Waldgesellschaften vor und  
die Flanke ist mit Felswänden sowie Steinschuttfuren durchsetzt.

Die Grand Hotel Park SA beabsichtigt, in den nächsten Jahren erneut Renovationen und Umbauten in den  
Innen- und Aussenräumen des Hotels auszuführen sowie vereinzelt Nutzungsänderungen vorzunehmen.  
Die Bereiche der Résidence Chalets sowie die Hotelrésidence bleiben unverändert. Weiter ist vorgesehen,  
nach dem Umbau zusätzliche Suiten anzubieten. Dazu sollen die bisherigen Hotelzimmer in den beiden  
obersten Vollgeschossen (6. und 7. Obergeschoss) mehrheitlich zusammengefasst und zu insgesamt fünf  
Suiten umgenutzt werden.

Im nordöstlichen Bereich der Parkanlage des Hotels steht ein kleines chaletartiges Gebäude (Gebäude  
Nr. 29c) mit einer Grundfläche von rund 37 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von rund 3,5 m. Das «Chalet  
Waldhaus» grenzt dreiseitig direkt an Wald und wurde in der Vergangenheit vor allem als Aufenthaltsraum  
für Kinder genutzt. Die Umnutzung und der Einbau von Fenstern im ehemals als Gartenhaus genutzten  
Gebäudes wurde am 6. Mai 1991 mittels einer kleinen Baubewilligung genehmigt. Gegenwärtig befindet  
sich dieses Gebäude in der Landwirtschaftszone.

Auf der Rückseite des Hotels soll ein für die Gäste zugänglicher Gemüse- und Kräutergarten erstellt wer-  
den. Dieser Bereich der UeO soll zudem mit einer Pflanzung von immergrünen und laubabwerfenden  
Sträuchern und Bäumen begrünt werden. Der bestehende Wanderweg über das Planungsareal verläuft  
innerhalb der UeO in unmittelbarer Nähe zum Wald und teilweise durch Wald. Er soll in die UeO integriert  
werden. Der Wanderweg verbindet die Wanderwege des Sachplans Wanderroutennetz am Louwibach und  
an der Wispilenstrasse. Er verbleibt wie bisher unverändert.

Die bestehende Überbauungsordnung wurde im Februar 1990 durch die damalige kantonale Baudirektion  
genehmigt. Für die geplante bauliche Umsetzung und die teilweise angedachten Umnutzungen ist eine  
Anpassung der bestehenden UeO erforderlich. Deshalb soll die UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» angepasst  
werden, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Mit der Abteilung Walderhaltung Region Alpen fand im August 2022 durch das zuständige Planungsbüro  
bereits eine Kontaktaufnahme statt, um offene Fragen zu klären. Die erfolgte Rückmeldung wurde für die  
vorliegenden Vorprüfungsunterlagen berücksichtigt.

## 4. Ergebnisse der Beurteilung

### 4.1 Verbindliche Waldgrenze und Erweiterung Wirkungsbereich UeO

Im Rahmen einer erfolgten Ortsplanungsrevision wurde am 16. Februar 2012 im nördlich angrenzenden Bereich zur UeO Nr. 27 zwei verbindliche Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 WaG genehmigt. Dies auf Abschnitten von 84 m und 18 m. Die Waldfeststellung wurde durch das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) erlassen.

Im nordöstlichen Bereich soll die UeO erweitert werden. Die neu von der Landwirtschaftszone zur Hotelzone eingezonte Fläche beinhaltet kleinflächig Offenland sowie das Gebäude des Chalets Waldhaus. Da die UeO in diesem Bereich neu direkt an den Wald angrenzt, muss im Rahmen der Genehmigung der UeO eine verbindliche Waldgrenze neu erlassen werden. Dies entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebäudefassade des bestehenden Gebäudes Nr. 29c.

Für das bestehende Chalet Waldhaus wurde ein Baufeld ausgeschieden. Für eine allfällige Gebäudeerweiterung auf der bestehenden Gebäudeflucht und der waldabgewandten Seite wurde ein direkt angrenzend zum Gebäude zusätzliches Baufeld im Umfang von rund 33 m<sup>2</sup> ausgeschieden. Das Chalet Waldhaus soll zukünftig mit einem gastronomischen Angebot mit Aufenthaltsflächen für Gäste ergänzt und mit sanitären Anlagen erweitert werden.

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen kann für die beabsichtigte Nutzung und für die Erweiterung der UeO, welches insbesondere das Baufeld des Chalets Waldhaus mit einer kleinflächigen Erweiterung des Baufeldes in südliche Richtung beinhaltet, eine Zustimmung in Aussicht stellen. Die Walderhaltung und -bewirtschaftung würde durch einen allfälligen südlichen Anbau nicht massgeblich zusätzlich beeinträchtigt.

### 4.2 Änderung Zonenplan 1 : 1'000

Im nordöstlichen Bereich der UeO Nr. 27 und im Bereich der Anpassung des Wirkungsbereiches wurde eine zusätzliche verbindliche Waldgrenze korrekt eingetragen. Die neue verbindliche Waldgrenze ist unter «Inhalte» als «Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG (neu)» ebenfalls korrekt vermerkt. Unter den Genehmigungsvermerken ist die «Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das Amt für Wald und Naturgefahren AWN» richtig aufgeführt. Die bestehende verbindliche Waldgrenze wurde aus dem Zonenplan korrekt übernommen und ist unter «Hinweise» erwähnt.

Die Waldsignatur ist im Zonenplan bei «Alter Zustand» sowie bei «Neuer Zustand» im Bereich von 2'588'473 / 1'146'674 auf der Parzelle Nr. 788 nicht korrekt dargestellt. Die Waldsignatur ist in diesem Bereich im Zonenplan bis zur bestehenden verbindlichen Waldgrenze zu ergänzen bzw. muss die Waldgrenze in der amtlichen Vermessung angepasst werden (siehe auch Beilage 1). Die Waldgrenze ist vorgängig durch den zuständigen Nachführungsgeometer zu bereinigen ► **Genehmigungsvorbehalt.**

### 4.3 Überbauungsplan 1 : 500

Die bestehenden verbindlichen Waldgrenzen sowie die neu zu genehmigende verbindliche Waldgrenze sind im Überbauungsplan bzw. in der Legende unter «Hinweise» korrekt vermerkt. Die Waldsignatur ist wie beim Zonenplan gemäss Ausführungen im Kapitel 4.2 ebenfalls zu ergänzen bzw. anzupassen ► **Genehmigungsvorbehalt.**

#### 4.4 Überbauungsvorschriften

##### Art. 7, Waldabstand

Der Waldabstand wird in Art. 7 geregelt. Gemäss dieser Formulierung gilt für Kleinbauten sowie Anlagen ein minimaler Waldabstand von 5 m. Unterschreitungen sind nur in den im Überbauungsplan darüberhinausgehend festgelegten Bereichen zugelassen. Neubauten, geplante Sanierungen resp. die Erneuerung von Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich von 30 m unterliegen der Prüfung der Abteilung Wald des Kantons Bern.

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen kann diesem Artikel im Grundsatz zustimmen. Wir beantragen die Formulierung aber wie folgt anzupassen: «Für Kleinbauten sowie Anlagen, **welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind**, beträgt der minimale Waldabstand 5.0 m. Unterschreitungen sind nur in den im Überbauungsplan **darüberhinausgehend** festgelegten Bereichen zugelassen. Neubauten, geplante Sanierungen resp. die Erneuerung von Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich von 30 m unterliegen der Prüfung **durch die Abteilung Walderhaltung Region Alpen** ► **Antrag**.

##### Art. 18 Abs. 2, forstliche Bewirtschaftung

Die Abteilung Walderhaltung Region Alpen kann diesem Artikel im Grundsatz zustimmen. Wir beantragen die Formulierung aber wie folgt anzupassen: Die forstliche Bewirtschaftung des Waldes im Norden der Überbauungsordnung, insbesondere die Holzabfuhr im nordöstlichen Bereich ist in geeigneter Weise vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung sicherzustellen und darf durch den Betrieb des Hotels mit Residence nicht beeinträchtigt werden ► **Antrag**.

#### 4.5 Erläuterungsbericht

Auf den Seiten 13 und 14 sind die Abbildungen zur Zonenplanänderung sowie zum Überbauungsplan nach erfolgter Bereinigung gemäss den Ausführungen in den Kapiteln 2.3 und 2.4 darzustellen ► **Hinweis**. Der Waldbewirtschaftung und der Zugänglichkeit zum Wald wird mit den Ausführungen auf Seite 18 genügend Rechnung getragen. Die weiteren Ausführungen zum Wald sind ausführlich und korrekt wiedergegeben. Der Erläuterungsbericht ist aus walddrechtlicher Sicht unproblematisch. Dem Erläuterungsbericht kann in der vorliegenden Form zugestimmt werden.

#### 5. Hinweise zum weiteren Vorgehen

- a. Überarbeitung der Unterlagen entsprechend der in unserer Stellungnahme aufgeführten Genehmigungsvorbehalten, Anträgen und dem Hinweis.
- b. Jede Waldfeststellung ist zusammen mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen. Dabei ist in der Publikation zur Auflage ausdrücklich zu erwähnen, dass eine verbindliche Waldgrenze gemäss Waldgesetz aufgelegt wird und damit auch Einsprachen gegen diese Waldfeststellung möglich sind. In der Publikation ist zwingend der Wortlaut «**Waldfeststellung**» zu erwähnen.
- c. Im Rahmen der Genehmigung der UeO Nr. 27 wird ein Amtsbericht für eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes ausgestellt. Dies für Kleinbauten und Anlagen, welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Personen bestimmt sind, mit einem minimalen Abstand von 5 m zur verbindlichen Waldgrenze sowie für das Baufeld 3.
- d. Anlässlich der Genehmigung der UeO Nr. 27 sind je zwei vollständige Dossiers mit unterzeichneten Exemplaren der Zonenplanänderung für das Amt für Wald und Naturgefahren vorzusehen.

Diese werden nach der Genehmigung der Überbauungsordnung durch das AGR dem Amt für Wald und Naturgefahren zugestellt.

Für die Berücksichtigung unserer Bemerkungen danken wir. Bei Unklarheiten oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Abteilung Walderhaltung  
Region Alpen

Lars Billo

Lars Billo  
Fachbereich Waldrecht

Beilage:

– Ausschnitt mit erforderlicher Anpassung

Kopie z. K.:

– Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Standort Bern

Lars Billo

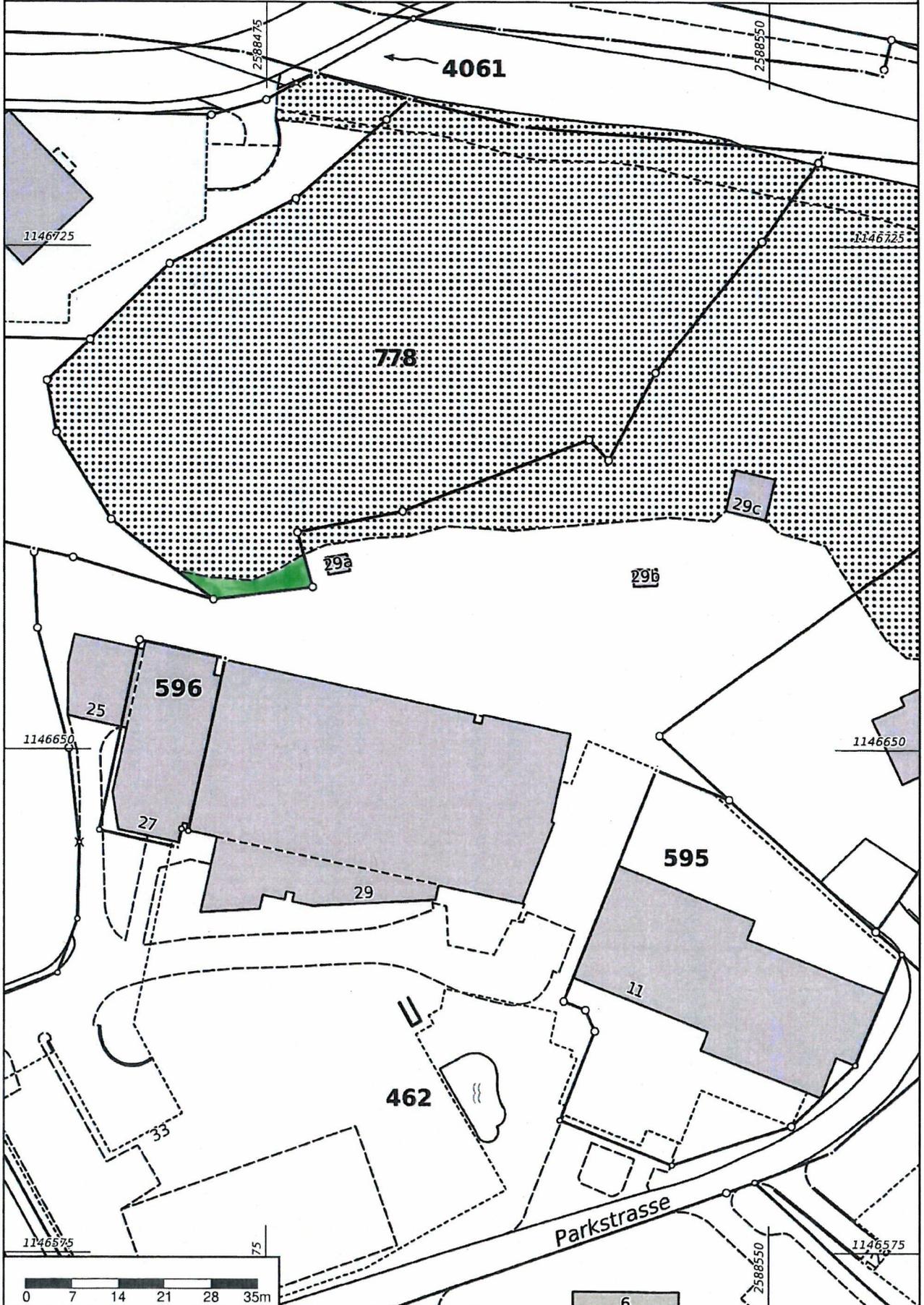
Massstab: 1:750

unbeglaubigte Plankopie

Erstellt am: 31.03.2023



Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Grundstücke mit unterstrichenen Grundstücksnummern sind im Grundbuch provisorisch eingetragen.



Amthaus  
Schönriedstrasse 9  
3792 Saanen  
Telefon 031 635 37 37  
rsta.obersimmental-saanen@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Herr Samuel Lustenberger  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

---

## **Stellungnahme zur Konformität der neuen Überbauungsordnung Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» mit dem Zweitwohnungsgesetz**

---

Sehr geehrter Herr Lustenberger



Mit E-Mail vom 26. Juni 2024 ersuchen Sie den Regierungsstatthalter von Obersimmental-Saanen, zur Konformität der Neufassung der Überbauungsordnung Nr. 27 "Parkhotel Gstaad" mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) Stellung zu nehmen.

Die Neufassung der Überbauungsordnung Nr. 27 "Parkhotel Gstaad" befindet sich zurzeit beim Amt für Gemeinden und Raumordnung in der Vorprüfung.

Unsere Stellungnahme basiert auf folgenden Unterlagen:

- Überbauungsplan 1:500 vom Oktober 2022
- Überbauungsvorschriften (UeV) vom Oktober 2022
- Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung Nr. 27 "Parkhotel Gstaad" vom 13. Januar 2022

In Art. 5 der Überbauungsvorschriften (UeV) wird die Art der Nutzung geregelt.

Die in Art. 5 Abs. 1 bis 5 UeV getroffene Regelung unterscheidet klar zwischen den bestehenden hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 16 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Saanen (GBR) und den neuen touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 7 ZWG.

Im Baubereich 1 sind abgestimmt auf das Vorhaben der Grand Hotel Park SA sowohl Hotelnutzungen als auch die bestehenden hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 16 Abs. 2 GBR sowie neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 ZWG zulässig.

Im Baubereich 2 beschränkt sich die Nutzung auf die bestehenden hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR.

Wie im Erläuterungsbericht in Ziffer 3.1 richtig festgehalten wird, müssen neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen die Anforderungen gemäss Art. 7 ZWG erfüllen.

Eine Wohnung gilt im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird, sie nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet wird (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG).

Die Anforderungen an touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG sind viel strenger als die Anforderungen an hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 16 Abs. 2 GBR, weil sich der Eigentümer einer hotelmässig bewirtschafteten Wohnung von der Pflicht, diese weiterzuvermieten, durch Bezahlung einer Ausfallentschädigung freikaufen kann. Dieser «Buy-Out» führt in der Regel zu kalten Betten, was dem Zweck des Zweitwohnungsgesetzes widerspricht. Zudem kann der Eigentümer einer hotelmässig bewirtschafteten Wohnung gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR diese nach seinen Bedürfnissen baulich ausgestalten und ist in der Nutzung seiner Wohnung auch zeitlich nicht eingeschränkt.

Es bleibt deshalb darauf hinzuweisen, dass der Bau von neuen hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 16 Abs. 2 GBR unzulässig ist, weil die strengeren Vorschriften des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vorgehen. Dies wurde in der getroffenen Regelung von Art. 5 Abs. 1 bis 5 UeV berücksichtigt.

Somit kann festgehalten werden, dass die Neufassung der Überbauungsordnung Nr. 27 "Parkhotel Gstaad" mit dem Zweitwohnungsgesetz konform ist.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

**Der Stv. Regierungstatthalter  
von Obersimmental-Saanen:**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Blum".

Thomas Blum