

NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG IN GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Saanen

Überbauungsordnung Nr. 27 «Parkhotel Gstaad»



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

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

3. März 2026

rot: nachträgliche Änderung in Genehmigung

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Saanen
Zentrumsplatz 8
3322 Schönbühl

Auftraggeberin:

Grand Hotel Park SA
Wispilestrasse 29
3800 Gstaad

Auftragnehmer:

ecoptima, 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
Andrea Hürlimann, Geografin MSc
Sibyl Kunz, Geografin MSc
Fabienne Herzog, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Orthophoto des Areals

Inhalt

1.	Ausgangslage	5
1.1	Standort	5
1.2	Vorhaben	7
1.3	Planungsrechtliche Ausgangslage	9
1.4	Problemstellung	12
2.	Planungsrechtliche Umsetzung	13
2.1	Zonenplanänderung	13
2.2	Neufassung UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad»	13
2.3	Verträge und Dienstbarkeiten	19
2.4	Mehrwertabschöpfung	19
3.	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	20
3.1	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	20
3.2	Orts- und Landschaftsbild	21
3.3	Denkmalschutz	22
3.4	Wald	22
3.5	Erschliessung und Parkierung	23
3.6	Gewässer	25
3.7	Weitere Themen	25
4.	Verfahren	26
4.1	Vorgehen und Zuständigkeiten	26
4.2	Mitwirkung	26
4.3	Vorprüfung	27
4.4	Öffentliche Auflage	27
4.5	Beschlussfassung und Genehmigung	27
4.6	Anhörung in Genehmigung	27
4.7	Öffentliche Auflage der Änderungen	29
4.8	Bekanntmachung, Wiederaufnahme der Genehmigung	29

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Das Planungsareal ist von zwei Hauptgebäuden sowie mehreren kleineren Gebäuden belegt und befindet sich an der Wispilenstrasse, rund 800 m südöstlich des Ortszentrums von Gstaad. Das Areal befindet sich in topografisch leicht erhöhter Lage, wird gegen Norden durch den Waldhang zum Louwibach und ansonsten durch die angrenzenden Wohnzonen begrenzt.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (Kartengrundlage: swisstopo)

Eigentums-
verhältnisse

Das Planungsareal grenzt an die Strassenparzelle der Einwohnergemeinde Saanen und ist selbst in drei Grundstücke unterteilt. Die grösste Parzelle Nr. 462 befindet sich im Eigentum der Grand Hotel Park SA. Die Parzellen Nrn. 595 und 596 sind jeweils im Stockwerkeigentum an Private vergeben.

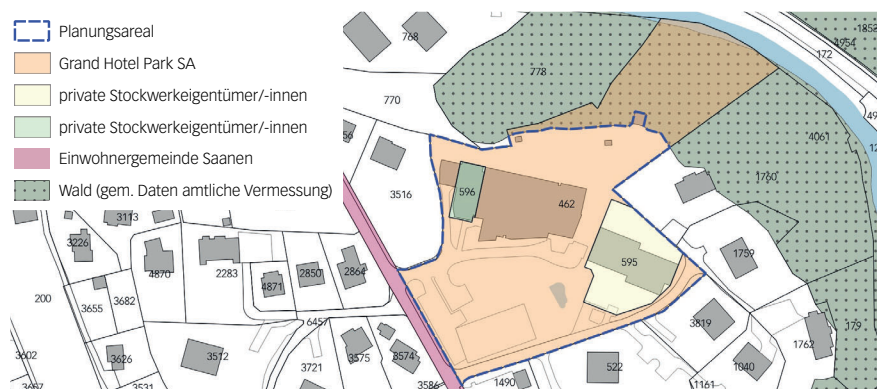


Abb. 2 Übersicht über die Grundeigentumsverhältnisse Stand September 2022
(Kartengrundlage: amtliche Vermessung, Kanton Bern)

1.1.1 Heutige Nutzung und Betrieb



Abb. 3 Übersicht Nutzungsanordnung im Planungssperimeter.

Grand Hotel Park Die Grand Hotel Park SA betreibt auf der Parzelle Nr. 462 seit 1910 das Fünfsternehotel «Park Gstaad», welches seither laufend weiterentwickelt wurde. Letztmals wurde es im Jahr 2010 umfassend umgestaltet. Mit den getätigten Investitionen ist ein luxuriöses Anwesen mit gleichzeitig modernen und baulich historischen Elementen entstanden, dass durch seine touristischen Nutzung im Hochpreissegment zur Wertschöpfung der Gemeinde Saanen beiträgt. Die Hauptsaison des Betriebs ist sowohl in den Winter- wie auch in den Sommermonaten.

Das Hotel umfasst heute über 90 Hotelzimmer mit einer Grundfläche zwischen 36 und 317 m² sowie zugehörige Nebenräume und -nutzungen (z.B. Restaurant, Lobby, Bar, Sport, Fitness, Wellness, Unterhaltung, Dancing, Konferenzräume oder Geschäfte). Die Geschossfläche (GF) nach SIA-416 beträgt im heutigen Zustand 14'526 m².

Chalet «Waldhuus» In der rückwertigen Parkanlage des Hotels, wo das Terrain gegen den Waldrand hin ansteigt, befindet sich ein chaletartiges Gebäude (Nr. 29c) mit einer Grundfläche von rund 37 m² und einer Gebäudehöhe von rund 3.5 m. Es ist dreiseitig vom Wald umgeben und wird primär als Aufenthaltsraum für Kinder genutzt. Für die Nutzung und den Einbau von Fenstern des ehemaligen Gartenhauses wurde am 6. Mai 1991 eine «kleine Baubewilligung» ausgestellt. Das bestehende Gebäude ist entsprechend rechtmässig bewilligt.

Hotelrésidence Im Hotelgebäudekomplex, aber auf Parzelle Nr. 596, befinden sich zehn Wohnungen. Die Geschossfläche dieses Gebäudeteils beträgt 3'097 m² (davon 2'046 m² Hauptnutzfläche). Sämtliche Wohnungen sind im Eigentum von Privaten und werden als hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 16 BauR genutzt. Die hotelmässige Bewirtschaftung erfolgt

heute durch eine angemessene Entschädigung an den Hotelbetrieb, was den Ausführungsbestimmungen des Gemeinderates über die hotelmässige Bewirtschaftung entspricht.

Résidence Chalets Die Gebäude auf Parzelle Nr. 595 weisen ebenfalls Wohnungen auf, welche sich im Eigentum von Privaten befinden. Sie werden heute ebenso als hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 16 BauR mit Entschädigung an den Hotelbetrieb genutzt. Die Geschossfläche der beiden Résidence Chalets beträgt 4'820 m² (davon 3'103 m² Hauptnutzfläche).



Abb. 4 Sicht auf das Planungsareal mit dem Hotelgebäude in Richtung Süden
(Quelle: Jaggi Swiss)



Abb. 5 Sicht auf das Planungsareal mit dem Hotelgebäude in Richtung Norden
(Quelle: Jaggi Swiss)

1.2 Vorhaben

Seit der Hoteleröffnung haben sich die Gästeansprüche stets gewandelt. Die Sanierungen und Umbauten des Hotels im Laufe der Jahre haben es ermöglicht, dass dieses weiterhin attraktiv bleibt und einen wesentlichen Beitrag zum touristischen Angebot und zur lokalen Wertschöpfung leistet. In diesem Sinne möchte die Grand Hotel Park SA nun erneut Renovationen und Umbauten in den Innen- und Aussenräumen des Hotels tätigen sowie vereinzelt Nutzungsänderungen vornehmen.

Die Bereiche der Résidence Chalets sowie die Hotelrésidence bleiben unverändert.

1.2.1 Nutzungsänderung

Suiten im Grand
Hotel Park

Das Grand Hotel Park will zukünftig zusätzliche Suiten oder Wohnungen anbieten. Dazu sollen die bisherigen Hotelzimmer in den beiden obersten Vollgeschossen (6. und 7. Obergeschoss) mehrheitlich zusammengefasst und umgenutzt werden. Die Geschossfläche der Einheiten beträgt künftig ca. 1'390 m². Es sollen flexible Nutzungen der Suiten möglich sein: Einerseits als Bestandteil des Hotels für Kurz- oder Ferienaufenthalte von Hotelgästen, andererseits zum Verkauf an Private (Investitionsobjekte) mit anschliessender Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 ZWG.

Gastronomie im Waldhuus
Im Chalet Waldhuus soll neu eine ergänzende aber einfache gastronomische Nutzung möglich sein. Vorgesehen ist eine Nutzung als rustikale Aufenthaltsfläche für Gäste (z.B. für Fondue-Plausch, ohne Küchenausstattung) sowie eine Ausstattung mit sanitären Anlagen.

1.2.2 Bauliche Änderungen

Vergrößerung Raumeinheiten
Um das Angebot im Hochpreissegment weiter ausbauen zu können, sollen die Zimmergrößen und die Größen der Nasszellen des Hotels generell auf die geänderte Nachfrage angepasst, d.h. vergrößert werden. Dazu wird die Raumaufteilung im Gebäudeinnern angepasst. Die Anzahl Hotelzimmer reduziert sich voraussichtlich von ca. 90 auf 78 Einheiten.

Anpassung Fassadengestaltung
Des Weiteren soll die Fassadengestaltung leicht angepasst werden. Dies betrifft ausschliesslich die Befensterung. Die Fenster sollen ersetzt und die Fenstereinteilung aufgrund der neuen Raumaufteilung teilweise leicht geändert werden.

Vergrößerung Eingangsbereich
Der Eingangsbereich im Erdgeschoss soll um ca. 35 m² GF erweitert und mit einem grösseren Vordach geschützt werden. Dieses ist wie bisher begehbar. Durch die Vergrößerung des Eingangsbereichs muss die bestehende Vorfahrt sowie die Lage der Zufahrtsstrasse leicht angepasst werden.

Anpassungen Terrasse
Im Bereich der Restaurantterrasse soll der Aussenzugang neu über eine Treppe von Westen her erfolgen. Die bisherige Treppe von Süden her wird aufgehoben und baulich so angepasst, dass sie Teil der Terrasse wird.

Anbau Obergeschoss
Im Bereich des ersten Obergeschosses wird der bestehende Wintergarten, welcher Teil des Restaurants ist um ca. 15 m² GF erweitert.

Neugestaltung Wellnessanlage
Die Anlagen des Wellnessbereichs im Untergeschoss werden neu gestaltet. Für die Poolanlage mit Nebennutzungen im Freien ist künftig eine neue Anordnung vorgesehen. Der Innenbereich wird um ca. 95 m² GF erweitert, wozu ein Anbau des Untergeschosses in Richtung Süden erfolgt.



Abb. 6 Übersicht Vorhaben Renovation und Umbau Grand Hotel Park
(Quelle: Jaggi Swiss, Sept. 2022)

Erweiterung
Waldhuus

Um das Gebäude Nr. 29c (Chalet Waldhuus) mit gastronomisch nutzbaren Räumlichen und sanitären Anlagen auszustatten, soll es geringfügig in Richtung Süden erweitert werden.

1.2.3 Neugestaltung der Hotel-Freiräume

Die Freiräume des Hotels sollen neu gestaltet werden. Es wird der Ansatz verfolgt, mittels organischen Strukturen einen Kontrast zur Architektur des Hotels und seiner Umgebung zu schaffen. Dabei werden eine differenzierte Nutzung und Gestaltung zwischen der Front- und der Rückseite der Aussenanlage beibehalten und verschiedene Atmosphären geschaffen.

Frontseite:
Hotelanlage

Vorgelagert zum Hotelgebäude sollen Begegnungen stattfinden können. Vorgesehen sind gleichzeitig einladende (z.B. Café-Terrassen) aber auch geschützte Orte (z.B. Wellnessbereich) zum Kommunizieren, Sporttreiben, Spielen, Lesen und Verweilen oder Entspannen. Die Anlage soll im Sinne einer grünen Lunge grundsätzlich dicht bepflanzt werden.

Rückseite:
Park und Garten

Auf der Rückseite des Hotels soll ein für die Gäste zugänglicher Gemüse- und Kräutergarten entstehen. Dieser Bereich soll mit einer Mischung aus immergrünen und laubabwerfenden Pflanzen bepflanzt werden, die den Wechsel der Jahreszeiten spürbar machen.

Im Bereich der Parkanlage sollen zudem Anlagen wie ein Kinderspielplatz, eine ggf. gedeckte Plattform für Yoga oder sonstige Aktivitäten und witterungsgeschützte Bereiche geschaffen werden. Im Park befinden sich zudem bereits heute mehrere Geräteschuppen, die erhalten und ggf. erweitert werden sollen.

1.2.4 Fazit (quantitativ)

Mit den diversen Anbauten am Hotel sowie den vereinzelt umnutzten Hotelzimmern zu hotelmässig oder touristisch bewirtschafteten Wohnungen wird die Geschossfläche (GF) nach SIA 416 im Hotelgebäude nur geringfügig von ca. 17'623 auf 17'677 m² erhöht (+ 54 m²). Der Anteil der GF der hotelmässig und touristisch bewirtschafteten Wohnungen an der GF im gesamten Wirkungsbereich der UeO erhöht sich von heute rund 35 % auf zukünftig voraussichtlich rund 42 %.

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

Zonenplan

Das Hotel liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (genehmigt am 16. Februar 2012) in der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 27 «Parkhotel Gstaad». Im Norden wird der UeO-Perimeter durch Wald begrenzt (verbindliche Waldgrenze, grün). Nach Art. 25 Waldgesetz haben neue Bauten und Anlagen zum Wald grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Bestehende Bauten geniessen die Besitzstandsgarantie. In alle anderen Richtungen schliessen Wohnzonen (orange) an.

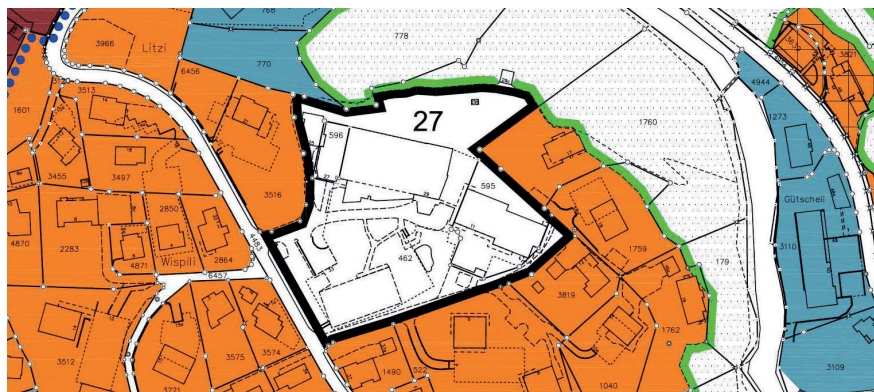


Abb. 7 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

UeO Nr. 27 «Park-
hotel Gstaad»

Die UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad» wurde durch das AGR am 10.09.1987 genehmigt, es folgten Änderungen vom 01.02.1990, 16.10.1997 und 22.06.1999. Die rechtskräftige UeO besteht aus den Überbauungsvorschriften, einem Überbauungsplan sowie vier Fassadenplänen. Sie regelt u.a. die Hotelnutzung (z.B. Anzahl der Hotel- und Personalbetten, Dancing), die Lage der Erschliessungsstrassen sowie die architektonische Gestaltung der Fassaden.

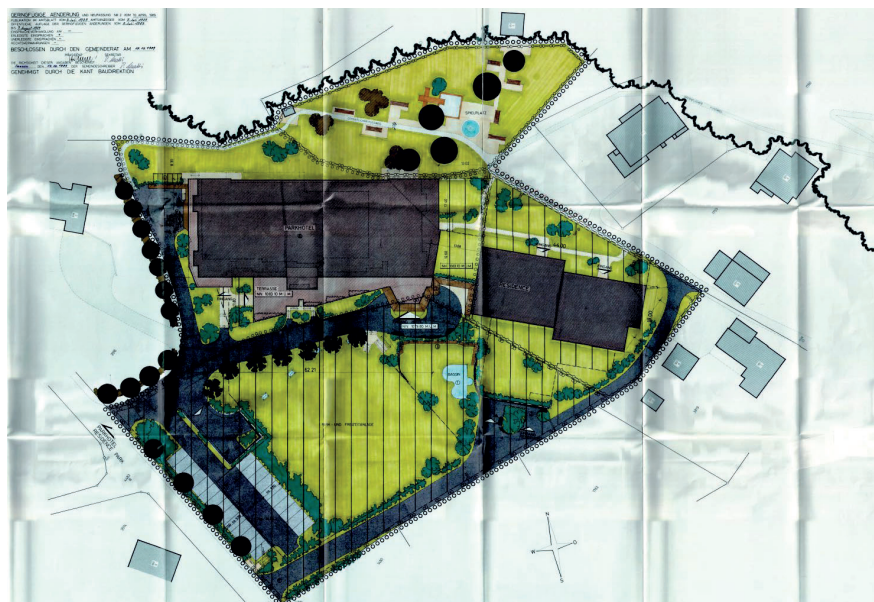


Abb. 8 rechtskräftiger Überbauungsplan der UeO Nr. 27 (genehmigt am 01.02.1990)

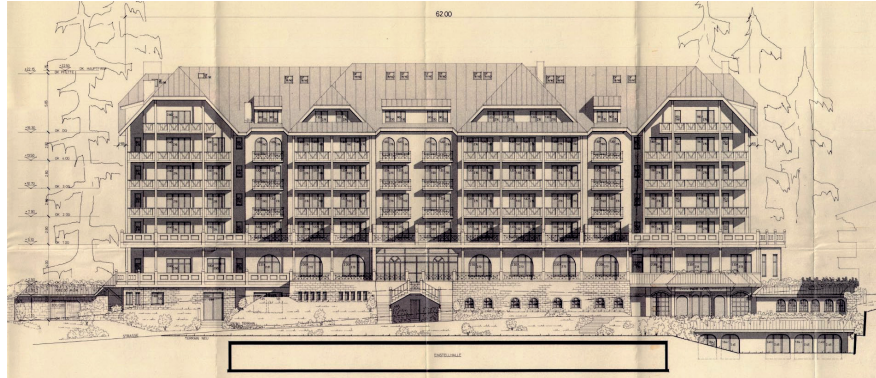


Abb. 9 rechtskräftiger Fassadenplan Süd der UeO Nr. 27 (genehmigt am 10.09.1987)

Zonen- und
Richtpläne Nr. 13
und 23

Im grundeigentümerverbindlichen Teil des Plans Nr. 13 ist das Gebäude Nr. 37 auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 1490 als schützenswertes Baudenkmal festgelegt. Das ehemalige Bauernhaus von 1750 ist ein K-Objekt nach Bauinventar. Es darf durch Veränderungen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Das Planungsgebiet grenzt weiter an die Wispilenstrasse, welche gemäss behördenverbindlichen Inhalten des Richtplans Nr. 13 als Basiserschliessungsstrasse gilt. Es ist ein Bauabstand von 5.00 m einzuhalten (Art. 39 Abs. 1 BauR). Gemäss dem behördenverbindlichen Teil des Plans Nr. 23 verläuft auf der Strasse auch ein kantonaler Wanderweg. Diese Verbindung ist auch im kantonalen Sachplan Wanderrouennetz als Hauptwanderoute verzeichnet. Die Verbindung ist sicherzustellen.



Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Richtplan Nr. 13 der Gemeinde Saanen (genehmigt am 16.2.2012)

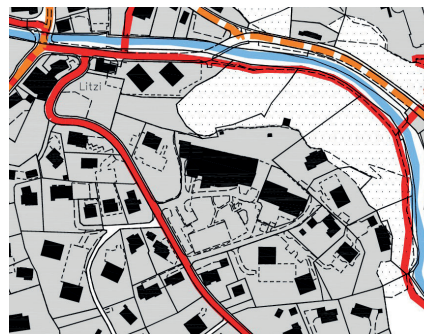


Abb. 11 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Richtplan Nr. 23 der Gemeinde Saanen (genehmigt am 16.2.2012)

UeO Nr. 80 «Fern-
wärmeleitungen
Gstaad»

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der UeO Nr. 80 «Ferwärmeleitungen Gstaad», Gebiet 3 Wispile. Sie dient der Sicherung der Fernwärme- und der betriebsnotwendigen Kommunikationsleitungen innerhalb des festgelegten Perimeters.

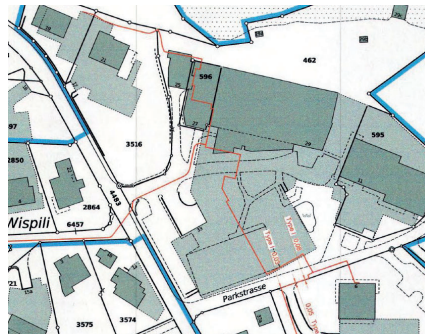


Abb. 12 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
UeO-Plan der Gemeinde Saanen
(genehmigt am 22.6.2015)

1.4 Problemstellung

Das Bauvorhaben der Grand Hotel Park SA ist in folgenden Belangen nicht mit der baurechtlichen Grundordnung und der rechtskräftigen UeO kompatibel:

- Die gastronomischen Ergänzungen im Chalet im Park befinden sich ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO.
- Die zukünftige Lage der Hauszufahrt/Vorfahrt geht über den dafür vorgesehenen Bereich im UeO-Plan hinaus.
- Die Baufelder für Nebenbauten im UeO-Plan lassen die Anpassung der Terrasse sowie des Vordachs nicht zu.
- Die Baufelder für Hauptgebäude im UeO-Plan lassen die Erweiterung des Eingangsbereichs nicht zu.
- Der Wellnessbereich im Untergeschoss/Unterniveaubau und seine Aussenbereiche sind in der rechtskräftigen UeO nicht vollständig geregelt. Es ist unklar, ob die vorgesehene Erweiterung nach den rechtskräftigen Bestimmungen bewilligungsfähig ist.
- Die leichte Anpassung der Fassadengestaltung (Befensterung) stimmt nicht vollständig mit den rechtskräftigen Fassadenplänen überein.
- Die Überbauungsordnung entspricht nicht der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

2. Planungsrechtliche Umsetzung

Die Umsetzung des Vorhabens soll mittels Änderung des Zonenplans Nr. 4 sowie der Aufhebung der rechtskräftigen Überbauungsordnung Nr. 27 und deren Neufassung erfolgen.

2.1 Zonenplanänderung

Einzonung

Der Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 27 wird im nördlichen Bereich gegen den Waldhang des Louwibachs erweitert, um das Gebäude Nr. 29c (Chalet Waldhuus) in die UeO zu integrieren. Auf der Parzelle Nr. 462 wird damit eine Fläche von 50.2 m² neu der UeO zugewiesen. Die Fläche entspricht der Ausdehnung der bestehenden Baute und ihrem Zugang.

Festlegung
Waldgrenze

Mit der Erweiterung des UeO-Perimeters grenzt die Bauzone in diesem Bereich neu an den Wald. Die bestehende, verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG wird deshalb im Rahmen der Zonenplanänderung erweitert, d.h. entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebäudefassade Nr. 29c festgelegt.

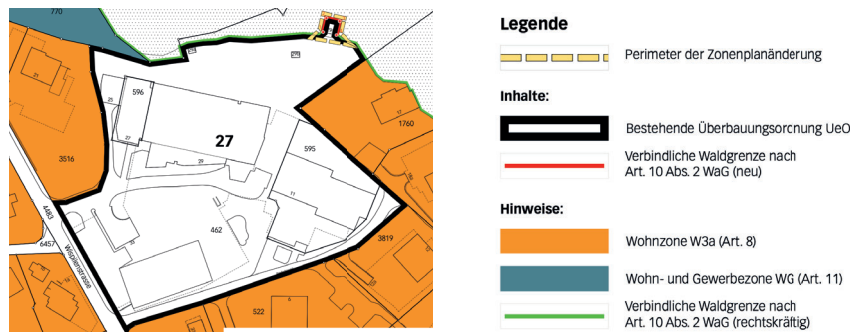


Abb. 13 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Nr. 4 mit den rot markierten Änderungen.

2.2 Neufassung UeO Nr. 27 «Parkhotel Gstaad»

Die neugefasste UeO besteht aus einem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Die Darstellung des bisherigen UeO-Plans wurde vereinfacht und zusammen mit den Vorschriften an die heute übliche Form angepasst. Der neu gefasste Plan und die Vorschriften lösen die bisherigen ab. Zudem werden die rechtskräftigen Fassadenpläne (Süd, Nord, Ost und West) aufgehoben. Die wesentlichen Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden werden stattdessen textlich in den Vorschriften festgehalten und damit weiterhin grundeigentümergebunden gesichert.

2.2.1 Überbauungsplan



Abb. 14 Überbauungsplan «Parkhotel Gstaad» mit Legende

Die als Inhalte bezeichneten Elemente im Überbauungsplan (UeP) regeln die verschiedenen Bereiche für Bauten und Anlagen, für Freiräume, für die Erschliessung und Parkierung sowie für weitere Inhalte wie z.B. Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle grundeigentümergebunden und lagegenau.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellten Elemente haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie dienen als Information und zum besseren Verständnis der Planung.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst die bereits heute der UeO zugewiesenen Parzellen Nrn. 462, 596 und 595. Neu wird das Gebäude Nr. 29c (Waldhuus) in den Wirkungsbereich miteinbezogen.

Wesentliche Gliederung

Die Gliederung des Wirkungsbereichs in Baubereiche und Bereiche für Freiräume sowie die Erschliessung/Parkierung bleibt grundsätzlich gegenüber dem rechtskräftigen UeO-Plan unverändert. Das Sockelgeschoss des Hotelgebäudes, das Vordach im Eingangsbereich sowie der Aussenraum Wellness werden hingegen spezifischer geregelt und deshalb im Plan neu als separate Elemente dargestellt.

Abgrenzung der Baubereiche	Die Baubereiche der Hauptgebäude sowie des Sockelgeschosses sind auf den heutigen Gebäudebestand inkl. Zugänge beschränkt, teilweise unter Berücksichtigung eines geringen räumlichen Spielraums für neue Aussenzugänge und dergleichen.
maximale Gesamthöhe der Gebäude	Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird im Plan mit einer Höhenkote (Oberkante der Dachkonstruktion) festgelegt. Bei den Baubereichen für die Hauptgebäude entspricht die festgelegte Höhe den Bestimmungen nach bisheriger UeO. In Bezug auf das Sockelgeschoss sowie den Baubereich 3 entspricht die neu festgelegte Gesamthöhe ebenfalls der Oberkante des heutigen Baubestands.
Lage Hauszufahrt	Die Lage der Hauszufahrt wird gestützt auf das Konzept der Jaggi Swiss AG und unter Beibehaltung eines geringen Spielraums von +/- 0.5m festgelegt. Diejenige Fläche, die nicht als Hauszufahrt realisiert wird, fällt später dem Aussenraum Hotel zu und ist entsprechend zu gestalten.

2.2.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) regeln die rechtlichen Rahmenbedingungen zu den im UeP dargestellten Elementen. Sie enthalten Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung der Gebäude sowie der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie zu weiteren Themen wie Entwässerung und privatrechtlichen Vereinbarungen.

Art der Nutzung

Die Baubereiche dürfen wie bisher für eine Hotelanlage mit zugehörigen Dienstleistungsbetrieben/Nebennutzungen sowie für Wohnungen genutzt werden. Aufgrund der erlassenen Bundesgesetzgebung zu Zweitwohnungen (ZWG) wird in den Vorschriften neu klar zwischen den bestehenden sowie bewilligten Zweitwohnungen inkl. hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen und neuen touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 ZWG unterschieden.

Im Baubereich 1 sind abgestimmt auf das Vorhaben der Grand Hotel Park SA sowohl Hotelnutzungen als auch die bestehenden sowie bewilligten Zweitwohnungen inkl. hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen sowie neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 ZWG zulässig. Im Baubereich 2 beschränkt sich die Nutzung auf die bestehenden Zweitwohnungen, welche alle hotelmässig bewirtschaftet werden und als solche zu erhalten sind. Im Baubereich 3 sind Ergänzungen des gastronomischen Raumangebotes mit Aufenthaltsflächen für Gäste und mit sanitären Anlagen zulässig.

Der zulässige Umfang der Zweitwohnungen in den Baubereichen 1 und 2 wird mittels maximalen Geschossflächen / Hauptnutzflächen in Art. 5ff UeV einschränkt. Die Nutzung bereits bestehender und bewilligter Zweitwohnungen ist zulässig. Sie dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzflächen erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Erweiterungen im Rahmen von Art. 11 ZWG sind zulässig. Die 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 Dienstleistung und Infrastrukturen des Hotels gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen.

In Baubereich 1 sind neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG nur gestattet, sofern der Anteil der GF der hotelmässig und touristisch bewirtschafteten Wohnungen zusammengerechnet nicht mehr als 45 % der gesamten GF im Wirkungsbereich der UeO beträgt. Dieser Prozentsatz orientiert sich an den heute bewilligten Zweitwohnungen inkl. hotelmässig bewirtschafteter und touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

Mass der Nutzung

Baupolizeiliche
Masse

Das zulässige Nutzungsmass wird anhand der (im Wesentlichen) am Bestand orientierten Baubereiche 1, 2 und 3 sowie der maximalen Gesamthöhe der Gebäude je Baubereich festgelegt (siehe Kap. 2.2.1). Über die maximale Höhenkote hinaus sind technisch bedingte Dachaufbauten bis maximal 2.0 m zulässig.

Das Untergeschoss mit Einstellhalle oder Wellnessräumlichkeiten wird im UeP mit einem Baubereich räumlich begrenzt (insbes. Begrenzung gegenüber dem Wald). Es ist weiterhin mehrheitlich geländeüberdeckt auszugestalten. Die Oberkante seiner Dachkonstruktion darf die Kote von 1080.00 m ü. M. nicht überschreiten, was +/- dem heutigen Bestand (Dach Einstellhalle mit ca. 0.5 m Geländeüberdeckung) entspricht. Diese Kote wird gleichzeitig als untere Referenzhöhe festgelegt, da der gewachsene Terrainverlauf nicht mehr zweifelsfrei feststellbar ist und die Kote der heute wahrnehmbaren Höhe des Terrains, respektive des Geländes auf der Einstellhalle entspricht (Hauptblickrichtung Parkstrasse in Richtung Hotel).¹

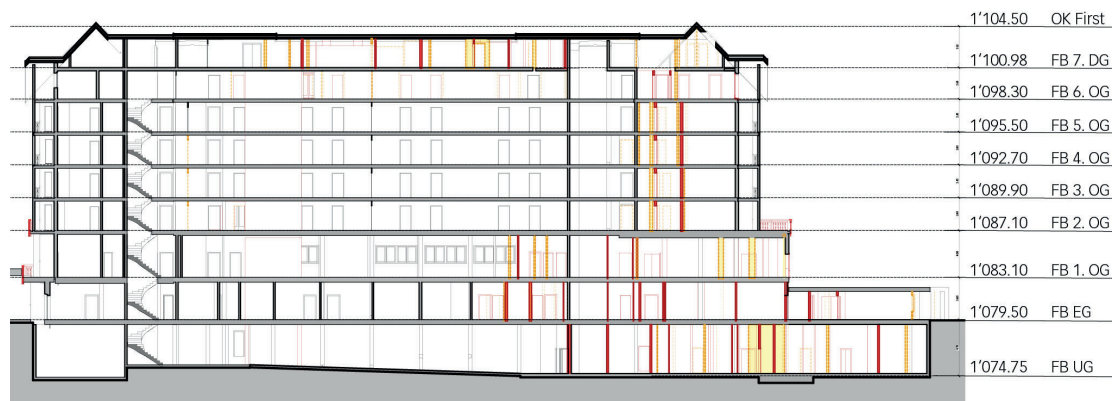


Abb. 15 Längsschnitt durch das bestehende Hotel mit Geschossen und Angabe der Kote des jeweiligen fertig Bodens
(Quelle: Jaggi Swiss, August 2022)

1 Im rückwertigen Bereich des Hotels steigt das Terrain leicht an. Im Bereich von Baubereich 3 (Chalet Waldhuus) liegt das gewachsene Terrain auf ca. 1086.70 m.

Der Aussenraum Wellness soll in etwa auf der Ebene des Untergeschosses in Form eines Hofes angeordnet, und dazu bis auf 1072.00 m ü. M. abgegraben werden können. So ist der Bereich vor Einsichten geschützt und die Privatsphäre kann gewahrt werden.

Waldabstand

Die Festlegungen zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands erfolgen in Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Abteilung Walderhaltung Region Alpen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

In den Bereichen «Aussenraum Hotel», «Aussenraum Residence» und «Parkanlage» sind Kleinbauten bis maximal 4.0 m Gesamthöhe und maximal 50.0 m² (Aussenraum Hotel und Residence) respektive 30 m² (Parkanlage) Gebäudegrundfläche gestattet. Diese Kleinbauten haben sich gut in die Bau- und Umgebungsgestaltung des Areals einzugliedern. Zur Sicherung der Parkanlage werden die dort zulässigen Kleinbauten zudem flächenmässig eingeschränkt werden. Entsprechend dürfen Kleinbauten bis zu einer addierten Gesamtsumme der Gebäudegrundflächen von maximal 100 m² erstellt werden.

Für die Zufahrt zu den Einstellhallen sind in den Bereichen für die Ein- und Ausfahrt Einstellhalle und in der Verkehrsfläche technisch bedingte Bauten und Anlagen wie Zugänge und Überdachungen und Stützmauern bis zu einer Gesamthöhe von 4.5 m gestattet. Diese sind heute bereits weitgehend bestehend und werden somit planungsrechtlich gesichert. Für die Gestaltung ist das Baureglement massgebend.

Grundsätze

Baugestaltung

Die Überbauung soll über die Baubereiche hinweg eine bauliche und in die Landschaft integrierte Einheit bilden. Das Sockelgeschoss soll weiterhin überwiegend mineralisch in Erscheinung treten. Das Waldhaus soll weiterhin über eine chaletartiges Erscheinungsbild verfügen, das sich optisch und gestalterisch gut in seine nahe Umgebung einfügt und Bezug zur Gestaltung der Parkanlage nimmt.

Dachgestaltung

Die Hauptgebäude in den Baubereichen 2 und 3 sind mit Schrägdächern auszugestalten. Dachaufbauten gemäss Baureglement sind zulässig.

Das Dach des sehr grossen Hauptgebäudes in Baubereich 1 ist gestaltet und weist bereits im Bestand eine über die ganze Fassadenlänge angeordnete komplexe Folge von Quer- und Kreuzgiebeln sowie Dachaufbauten zur Strukturierung der Dachflächen sowie zur Belichtung von Dachräumen auf (vgl. Abbildungen 16 & 17). Die Süd- und Nordfassade weisen dabei nicht dieselbe Struktur auf. Eine Regelung der gestalteten heutigen und auch künftig zulässigen Dachfläche mit den gängigen und üblichen Begriffen und Regelungen für Schrägdächer ist nach Ansicht der Gemeinde Saanen unmöglich. Daher ist die Dachgestaltung unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung in das Ortsbild sowie einer sorgfältigen Gestaltung und Strukturierung im Grundsatz frei. Die Grundeigentümerschaft will die bestehende Dachgestaltung beibehalten und ggf. weiterentwickeln. Die

heute bestehende Dachgestaltung wird dementsprechend als wegleitend für die Beurteilung der Dachgestaltung hinsichtlich Eingliederung in das Ortsbild sowie sorgfältiger Gestaltung und Strukturierung festgelegt.



Abb. 16 Ansicht Südfassade mit der bestehenden Dachgestaltung bestehend aus Querbauten und Dachaufbauten (Giebellukarnen, Schleppgauben) (Quelle: Jaggi Architektur, Juli 2022)



Abb. 17 Ansicht Nordfassade mit der bestehenden Dachgestaltung bestehend aus Querbauten und Dachaufbauten (Kombination aus Flachgaube und Schleppgaube) (Quelle: Jaggi Architektur, Juli 2022)

Im Baubereich 1 sind auf höchstens 2/3 der Breite der entsprechenden Fassade Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen eine Glasfläche von maximal 2.3 m² aufweisen. Dies entspricht den heute bereits vorhandenen Dachflächenfenstern. Der minimale Firstabstand beträgt 0.5 m. Für die übrigen Baubereiche gelten betreffend Dachflächenfenstern die Bestimmungen des BauR.

Falls eine Photovoltaikanlage realisiert wird, ist diese in die Dachfläche zu integrieren und hat sich gestalterisch unterzuordnen.

Weiterhin gelten auch die Vorschriften gemäss baurechtlicher Grundordnung. Darüber hinausgehende spezifischere Gestaltungsvorschriften in der UeO sind aufgrund der Ausgangslage, Lage und der baulichen Umgebung nicht erforderlich.

Aussenraumgestaltung

Die Aussenräume sind hinsichtlich Anordnung, Gliederung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Aussenraum der Résidence darf sich dabei gestalterisch von den übrigen Aussenräumen abheben.

Sämtliche Freiräume sind möglichst unversiegelt als Rasenflächen oder magere Wiesenflächen zu gestalten, sofern sie nicht durch anderweitige Bepflanzung oder mit Bauten und Anlagen belegt sind.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt wie bisher ab der Wispilenstrasse. Die Parkierung wird ebenfalls wie bisher, mehrheitlich in unterirdischen Einstellhallen und mit einigen oberirdischen Parkplätzen sichergestellt. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze und Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Darüber hinausgehend wird festgelegt, dass mindestens 144 Parkplätze zu realisieren sind. Die Herleitung des Parkplatzbedarf nach Art. 49 ff BauV findet sich in Kapitel 3.5.

2.3 Verträge und Dienstbarkeiten

Soweit erforderlich, sind die Umsetzung der UeO, die Erschliessung und Parkierung oder der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Waldbewirtschaftung

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.

Parkstrasse (Detallerschliessung)

Die bestehende Parkstrasse im Wirkungsbereich der UeO dient als Zufahrt für die benachbarten Grundstücke. Die Nutzung muss grundbuchlich sichergestellt werden.

2.4 Mehrwertabschöpfung

Mit der Zonenplanänderung werden ca. 50.2 m² Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen (Einzonung)¹. Es wird davon ausgegangen, dass der planungsbedingte Mehrwert bei der vorgesehenen Einzonung weniger als CHF 20'000.– (Freigrenze nach Art. 142a BauG) beträgt und deshalb keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

¹ Die Einwohnergemeinde Saanen verfügt nur bei Einzonungen die Mehrwertabgabe. Es ist kein Regelement rechtskräftig, das die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen regelt.

3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bundesgesetz
über Zweit-
wohnungen

In der Gemeinde Saanen liegt der Zweitwohnungsanteil bei 51.7 %¹. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen gibt vor, dass Gemeinden mit einem Anteil über 20 % grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligen dürfen, ausser es handelt sich um touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Die vorliegende Planung hält diese Bestimmungen ein, indem Zweitwohnungen mit den UeV auf den bereits bestehenden, bewilligten Stand der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 16 BauR oder bei Umnutzungen auf eine Nutzung als touristisch bewirtschaftete Wohnungen beschränkt werden. Neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen müssen die Anforderungen gemäss ZWG erfüllen.

kantonaler
Richtplan

Der Kanton Bern möchte die Zweitwohnungen steuern und hat dazu im kantonalen Richtplan das Massnahmenblatt D_06 erlassen. Die Gemeinde Saanen hat aus Sicht des Kantons einen erhöhten planerischen Handlungsbedarf und soll zusätzliche planerische Massnahmen treffen. Im vorliegenden Planungsgebiet wird der zulässige Umfang hotelmässig bewirtschafteter Wohnungen beschränkt. Die Gemeinde trägt den Vorgaben des Kantons damit entsprechend Rechnung. Eine kommunale Planung betreffend Zweitwohnungen muss unabhängig von der vorliegenden Planung erfolgen.

kantonale
Sachpläne

Die Hauptwanderoute auf der Wispilenstrasse gemäss Sachplan Wanderroustennetz wird mit dem Planungsvorhaben nicht tangiert. Der bestehende öffentliche Fussweg über das Planungsareal verbindet die Wanderwege des Sachplans am Louwibach und an der Wispilenstrasse. Er wird mit der Neufassung der UeO planungsrechtlich gesichert. Die Planungsmassnahmen haben positive Auswirkungen auf das Wanderroustennetz.

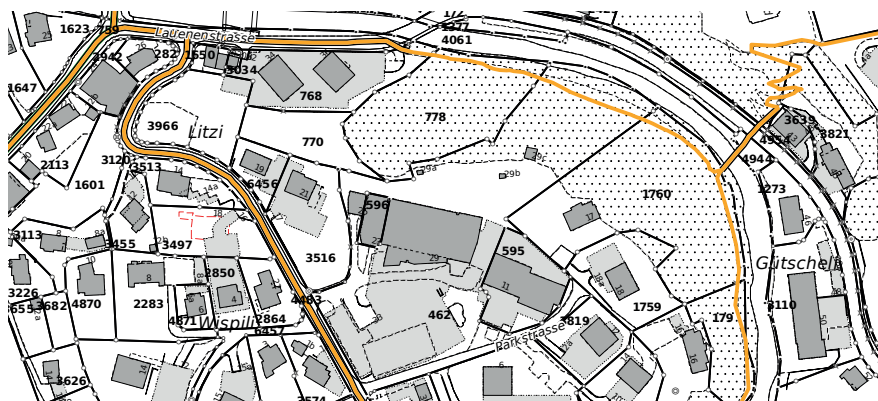


Abb. 18 Ausschnitt Sachplan Wanderroustennetz des Kantons Bern (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

1 Bundesamt für Raumentwicklung ARE: Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (Datenstand: 31.03.2022)

Regionale
Konzepte

Die Bergregion Obersimmental-Saanenland verfügt über ein regionales touristisches Entwicklungskonzept (RTEK, 2015). Die Gemeinde Saanen wird darin als «intensivtouristischer» Teilraum bezeichnet. In Bezug auf die Beherbergung verfolgt die Region (Massnahmenblatt M2) folgende Ziele:

- breites Beherbergungsportfolio in den intensivtouristischen Räumen;
- Weiterentwicklung Fünfsterne-Segment im Teilraum Gstaad-Saanen;
- Reduktion des Zweitwohnungsanteils;
- bestehende Zweitwohnungen besser bewirtschaften.

Mit der vorliegenden Planung wird der Zweitwohnungsanteil von Saanen nicht erhöht. Neue Wohnungen, dürfen zukünftig nur als touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 ZWG bewilligt werden. Der Umbau des Parkhotels trägt zum angestrebten, breiten Beherbergungsportfolio und einer Weiterentwicklung des Hochpreissegments bei. Das Vorhaben ist deshalb mit dem REK vereinbar.

kommunale
Richtpläne

Die in den kommunalen Richtplänen verzeichneten behördenverbindlichen Inhalte (vgl. Kapitel 1.3) werden mit der vorliegenden Neufassung der UeO nicht tangiert, beeinträchtigt oder beeinflusst.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsareal liegt ausserhalb des kommunalen Ortsbildschutzbereichs Gstaad und kommt auch nur angrenzend an den Perimeter des schützenswerten Ortsbilds nach ISOS von regionaler und lokaler Bedeutung (ohne rechtsbindenden Charakter) zu liegen. Im ISOS ist der angrenzende Nordhang, der Wispile, noch als unverbaute Umgebungszone vermerkt, dessen Beschaffenheit erhalten werden soll. Dieses Gebiet ist jedoch – wie die weitere Umgebung auch – heute überbaut. Das Planungsareal und sein näheres Umfeld weisen deshalb keine schützenswürdige Bedeutung in Bezug auf das Ortsbild auf.

Das Planungsvorhaben hat keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Setzung und Volumetrie der Baukörper entspricht den rechtmässig bewilligten Bestandesbauten. Grössere Neubauten sind nicht vorgesehen. Eine baulich in die Landschaft integrierte Bebauung sowie eine ortsübliche Dachlandschaft, respektive die Weiterentwicklung der bestehenden Dachgestaltung in Baubereich 1, ist mit den UeV zur Baugestaltung gesichert. Die Aussenräume sind möglichst funktional und grün zu bepflanzen, sodass sie sich in die Landschaft einpassen. Der landschaftlich charakterisierende Waldhang gegen den Louwibach wird nicht beeinträchtigt.

3.3 Denkmalschutz

Angrenzend an das Planungsareal befindet sich auf der Parzelle Nr. 1490 eine schützenswerte Baute nach Bauinventar. Es handelt sich um ein Bauernhaus aus dem Jahr 1750, welches heute als Ferienhaus genutzt wird. Das Gebäude ist als K-Objekt verzeichnet. Veränderungen in seiner Umgebung dürfen das Gebäude deshalb nicht beeinträchtigen.

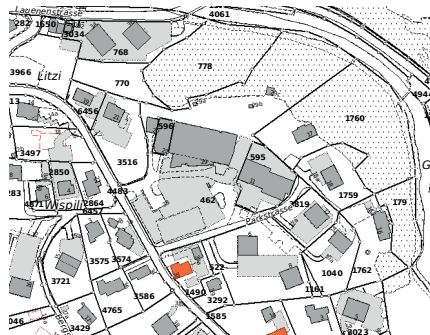


Abb. 19 Ausschnitt aus dem Bauinventar des Kantons Bern (Quelle: Geoportal Kt. Bern)



Abb. 20 geschütztes Gebäude an der Wispielenstrasse 37 (Quelle: Objektblatt Bauinventar)

Die vorgesehenen Planungsmassnahmen sichern die bestehenden Nutzungen und die Gestaltung der Freiräume in der nahen Umgebung des Gebäudes. Es gehen mit der Neufassung der UeO keine relevanten Veränderungen seiner Umgebung einher.

3.4 Wald

Das Planungsareal grenzt an einen Waldhang. Der Wald stockt im Bereich der Hangkante und ist zum Louwibach hin topographisch abschnittsweise stark abfallend. Gemäss Schutzwaldhinweiskarte (Kanton Bern, 2016) handelt es sich teilweise um einen «Objektschutzwald Bund» sowie um einen «Objektschutzwald Kanton». Objektschutzwälder schützen Gebäude, Verkehrswege und Anlagen vor Naturgefahren. Dem vorliegenden Waldhang wird eine Funktion als Gerinneschutzwald sowie zum Schutz vor Hangmuren zugeschrieben. Zudem ist der im Wald im Waldnaturinventar des Kantons Bern verzeichnet (Nr. 843.016 «Gstaad-Turbach»). Es kommen seltene Waldgesellschaften vor und die Flanke ist mit Felswänden sowie Steinschuttfuren durchsetzt.



Abb. 21 Auszug aus der Schutzwaldhinweiskarte 2016 (Quelle: Geoportal Kt. Bern)



Abb. 22 Auszug aus dem Waldnaturinventar des Kantons Bern (Quelle: Geoportal Kt. Bern)

- Waldfeststellung

Mit der Erweiterung des UeO-Perimeters für das Gebäude Nr. 29c (Chalet Waldhuus) grenzt dieser neu an den Wald. Dadurch muss entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebäudefassade neu eine verbindliche Waldgrenze festgelegt und vom AWN genehmigt werden. Die neue verbindliche Waldgrenze wird in der Zonenplanänderung als Inhalt dargestellt.
- Walderhaltung

Eine Erweiterung des Gebäudes Nr. 29c innerhalb des Baubereichs 3 in südliche Richtung ist mit einer Verlängerung der bestehenden Gebäudefassaden möglich. Die Walderhaltung und -bewirtschaftung wird durch den südlichen Anbau nicht massgeblich zusätzlich beeinträchtigt.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist über die Wispilenstrasse (Basiserschliessung) sowie die Parkstrasse (Detailerschliessung) erschlossen. Zum Hotel und der Hotelrésidence besteht eine Vorfahrt. Weiter verfügt das Areal bereits über eine Einstellhalle sowie eine moderate Anzahl an oberirdischen Autoabstellplätzen. Die Verkehrssicherheit im Bereich der Parkstrasse und im Bereich der Knoten Parkstrasse / Wispilenstrasse sowie Wispilenstrasse / Hotelzufahrt ist gegeben (vgl. Beilage 3). Die erforderlichen Schleppkurven und Sichtweiten können eingehalten werden.

- Bestehendes Parkplatzangebot

Das heutige Angebot an Autoabstellplätzen setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzung	Parkplätze bestehend		
	Einstellhalle	oberirdisch	Total
Hotelzimmer, Besucher/-innen Restaurant und Betrieb	59	18	77
Hotelrésidence	25	0	25
Résidence	39	0	39
Total	123	18	141

Tab. 1 Übersicht bestehendes Angebot an Autoabstellplätzen.

Das Vorhaben sieht vorallem die zeitgemässe Erneuerung der Anlage und eine Veränderung der Raumaufteilungen und des Angebots vor. Die bestehende Erschliessung wird, bis auf eine geringfügige Verlegung der Vorfahrt, nicht verändert. Ebenso verändert sich die Anzahl Zimmer und Betten nur geringfügig (leichte Reduktion der Anzahl Einheiten), weshalb nur geringfügige Auswirkungen auf den Parkplatzbedarf zu erwarten sind.

Parkplatzbedarf
gemäss Art. 49 ff
BauV

Der Parkplatzbedarf richtet sich für alle Bauten und Nutzungen nach Art. 49 ff BauV. Mit der vorliegenden Neufassung der Überbauungsordnung ist der gesetzlich vorgeschriebene Parkplatzbedarf daher erneut zu ermitteln. Die Parkplatzberechnung wurde für das gesamte Areal vorgenommen und durch die Gemeinde und das Regierungsstatthalteramt im Rahmen einer kürzlich erfolgten Baubewilligung geprüft. Nachfolgend wird der ermittelte Bedarf aufgeführt:

Nutzungsart	Motorfahrzeuge		Fahrräder und Motorräder
	min.	max.	min.
Wohnen	16.5	66	66
übrige Nutzungen (Berechnung für grosse Vorhaben)	128	165	186
Total	144	231	252

Tab. 2 Übersicht Parkplatznachweis nach Art. 49 ff BauV

Gemäss Art. 49 ff BauV sind für das Vorhaben mindestens 144 Abstellplätze und maximal 231 Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Diese sind vorwiegend in der Einstellhalle anzuordnen. Maximal 25 Abstellplätze dürfen dabei oberirdisch erstellt werden.

Für Fahrräder und Motorräder sind zudem gemäss Art. 49 ff BauV mindestens 252 Abstellplätze zu erstellen. Bei den ermittelten 252 Abstellplätzen handelt es sich jedoch um eine wenig plausible Zahl, da kaum ein Gast mit dem Fahrrad oder dem Motorrad im 5-Sterne-Hotel anreist. Entsprechend kann hier von besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 54c Abs. 3 BauV ausgegangen werden (deutlich unterdurchschnittliches Fahrradaufkommen aufgrund der vorhandenen Nutzung). Mit der Überbauungsordnung ist vorgesehen, dass mindestens 20 Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder erstellt werden. Diese decken erfahrungsgemäss den Bedarf für die Hotelangestellten sowie für touristische Nutzungen (Mountainbikes, E-Bike Miete). Weitere Abstellplätze können bei Bedarf jederzeit erstellt werden. Die Abstellplätze für Fahrräder und Motorräder können sowohl in der Einstellhalle als auch in den Aussenräumen erstellt werden. Mindestens die Hälfte ist zu überdachen.

Verkehrs-
aufkommen

Das Verkehrsaufkommen ändert sich mit dem Vorhaben kaum und kann durch das bestehende Strassennetz wie bislang aufgenommen werden. Es beschränkt sich weitgehend auf die Zu- und Wegfahrt der Hotelgäste

und den Betriebsverkehr. Da die Anzahl der Unterkunftseinheiten leicht reduziert und sich die Anzahl möglicher Parkplätze auf den bereits bestehenden Bestand beschränkt, ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Zudem soll das Gastronomie- und Spa-Angebote vorwiegend den Hotelgästen zur Verfügung stehen, weshalb auch kaum mit Verkehr durch externe Besucher zu rechnen ist. Das Personal, welches nicht vor Ort untergebracht werden kann, erreicht den Arbeitsort zu Fuss oder mit organisierten Bustransporten.

3.6 Gewässer

Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst Gebiete, deren Grundwasservorkommen geringmächtig sind. Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

3.7 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht, respektive kaum relevant, da die Themenbereiche durch das Vorhaben nicht, oder nur unwesentlich tangiert werden:

- Kulturland/Fruchtfolgeflächen
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Boden
- Ver- und Entsorgung
- Altlasten (belastete Standorte)
- Naturschutz, Flora, Fauna, Lebensräume
- Naturgefahren
- Störfallvorsorge
- Baugrund
- Nicht-ionisierende Strahlung (Hochspannungsleitungen, Fahrleitungen oder Trafostationen)

4. Verfahren

4.1 Vorgehen und Zuständigkeiten

Der Erlass der neugefassten Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung erfolgt gestützt auf Art. 88 BauG im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeinde. Die Beschlussfassungskompetenz liegt bei der Gemeindeversammlung. Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

August – Okt. 2022	Entwurf UeO und Zonenplanänderung
November 2022	Bereinigung, Freigabe durch Kommission und Gemeinderat
22. Nov. – 23. Dez. 2022	öffentliche Mitwirkung
Feb. 2023 – Sept. 2024	kantonale Vorprüfung
Januar – März 2025	Bereinigung nach Vorprüfung
April – Mai 2025	Beschluss Kommission und Gemeinderat
20. Mai – 20. Juni 2025	Öffentliche Auflage
Juli 2025	Beschluss Gemeinderat
19. September 2025	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigungsverfahren

4.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 22. November bis zum 23. Dezember 2022 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung waren alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Während der besagten Frist ging nur eine Mitwirkungseingabe der BKW Energie AG ein, welche keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben hat, jedoch auf ihre Anlagen aufmerksam macht. Nachfolgend wird die Eingabe zusammengefasst sowie die Stellungnahme des Gemeinderats aufgeführt. Die Eingabe führte zu keinen Anpassungen an der Planung.

Nr.	Verfasserin	Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
1	BKW Energie AG	Die BKW führt über das Planungsareal Kabelleitungen. Ausserdem befindet sich auf dem Areal ihre Trafostation Park. Der Bestand, störungsfreie Betrieb sowie die Zugänglichkeit der Leitungen/Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Anlagen wird auf die Sicherheitsvorschriften und allfällige Schadenersatzforderungen bei Widerhandlung hingewiesen.	Kenntnisnahme. Gemäss Projektentwicklerin ist der Bestand, der störungsfreie Betrieb und die Zugänglichkeit der Leitungen/Anlagen der BKW jederzeit sichergestellt.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die vorliegende Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben geprüft. Mit Vorprüfungsbericht vom 16. September 2024 hat das AGR zur Planungsvorlage Stellung genommen. Die Planungsvorlage wurde in der Folge entsprechend bereinigt.

4.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 20. Mai bis 20. Juni 2025 konnten alle Personen, die unmittelbar von der Planung in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Planung schriftlich und begründet Einsprache bei der Gemeinde erheben. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Planungsvorlage wurde am 13. Mai 2025 durch den Gemeinderat für die Gemeindeversammlung freigegeben. Die Stimmberechnigten beschliessen die Planung an der Gemeindeversammlung vom 19. September 2025 mit 115 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen.

Nach der Beschlussfassung wurden die Planungsunterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Während des Planerlassverfahrens wurde fälschlicherweise der/die Gemeinderatspräsident:in statt des Präsidenten der Gemeindeversammlung in den Genehmigungsvermerken aufgeführt. Dies wurde im Hinblick auf die Genehmigung der Planungsunterlagen noch angepasst.

4.6 Anhörung in Genehmigung

Mit Schreiben vom 21. Januar 2026 teilte das AGR der Gemeinde Saanen mit, dass die zur Genehmigung eingereichte Planung nicht in allen Punkten genehmigungsfähig sei und daher Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erforderlich seien.

Das AGR verlangt, dass die gemäss Art. 8 Abs. 4 zulässigen technisch bedingten Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Einstellhallen flächenmässig beschränkt werden. Entsprechend wird Art. 8 Abs. 4 um die Beschränkung des Flächenmasses (Grundfläche) auf 50 m² ergänzt. Zudem

wird die Aufzählung von «Stützmauern, Zugänge oder Überdachungen» nicht als beispielhaft bezeichnet. Es handelt sich um entsprechende technische Bauten und Anlagen. Daher wird der Ausdruck «z.B.» gestrichen.

Weiter lies das AGR das erstellte Road Safety Audit (RSA) beurteilen und forderte, dass die vorhandenen Sichtweiten an den Knoten Parkstrasse / Wispilenstrasse und Hotelvorfahrt / Wispilenstrasse anhand eines vermassten Plans nachzuweisen seien. Weiter sei das RSA bei weiteren Themen zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass das im Anhörungsschreiben erwähnte Verkehrsbüro fälschlicherweise als kantonale Fachstelle bezeichnet wird. Es wird ausserdem darauf hingewiesen, dass ein RSA nicht das richtige Instrument zur Prüfung der Verkehrssicherheit auf Stufe Überbauungsordnung ist, insbesondere auch da kein Aus-, Neu- oder Umbau der Strassen vorgesehen ist. Das AGR forderte jedoch die Durchführung eines RSA im Rahmen der Vorprüfung als einzigen möglichen Nachweis der Verkehrssicherheit. Entsprechend wurde das RSA von der verkehrsteiner AG erstellt.

Das RSA wurde überprüft, ergänzt und präzisiert (vgl. weitere Beilage). Der Nachweis der Sichtweiten in einem vermassten Plan wird nachgeholt. Zudem werden im RSA präzisierte Erläuterungen zu den jeweiligen Konturensichtweiten ergänzt. Zusätzlich werden die Knotensichtweiten in den Überbauungsplan aufgenommen sowie die Gewährleistung dieser mit der Ergänzung der Vorschriften sichergestellt. Art. 8, welcher die Bauten ausserhalb der Baubereiche regelt, wird ergänzt und in Art. 13 Abs. 2 wird aufgenommen, dass die erforderlichen Knotensichtweiten gemäss Überbauungsplan in einem Sichtfeld in einer Höhe von 0.3 m bis 3.0 m ab der Strasse gewährleistet sein müssen. Der Unterhalt der Bepflanzung im Bereich der Knotensichtweiten wird in Art. 13 Abs. 3 sichergestellt. Die Schneeräumung auf der Parkstrasse sowie auf der Wispilenstrasse liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und wird von dieser ordnungsgemäss durchgeführt. Dadurch ist gewährleistet, dass die Knotensichtweiten auch bei Schnee eingehalten bleiben. Eine Präzisierung der Überbauungsvorschriften ist in diesem Punkt daher nicht erforderlich.

Im RSA wurden zudem insbesondere der Fuss- und Veloverkehr berücksichtigt. Ergänzende Ausführungen dazu finden sich im RSA (vgl. weitere Beilage). Das bestehende Trottoir bei der Hotelzufahrt gewährleistet die Fussverbindung von der Wispilenstrasse auf das Hotelareal. Eine Verbreiterung des Trottoirs, um die Attraktivität des Fussgängerverkehrs zu steigern, ist jedoch nicht möglich, da bei der Ein- und Ausfahrt eines Reisebusses die gesamte Breite der Hotelvorfahrt genutzt werden muss. Weitere Massnahmen hinsichtlich des Fuss- und Radverkehrs sind nicht erforderlich.

Der Nachweis der Verkehrssicherheit wurde erbracht. Auch nach erneuter Prüfung und Beurteilung sind keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich. Die Gemeinde Saanen, die für die vorliegend betroffenen Gemeindestrassen zuständig ist, betrachtet die Verkehrssicherheit als nachgewiesen.

4.7 Öffentliche Auflage der Änderungen

Die in Kapitel 4.6 beschriebene Änderung der Überbauungsvorschriften und des Überbauungsplans im Rahmen der Genehmigung werden gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV nochmals öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage können Personen, die durch die Änderungen unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen ausschliesslich gegen die markierten Änderungen in den Überbauungsvorschriften schriftlich und begründet Einsprache erheben.

4.8 Bekanntmachung, Wiederaufnahme der Genehmigung

Der Beschluss des Gemeinderats, die vorliegenden Änderungen 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 Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung abschliessen.