

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG / KANTONALE VORPRÜFUNG

Einwohnergemeinde Frutigen

Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2»



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Bauzonenplan
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst»

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2025

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Frutigen
Badgasse 1
3714 Frutigen

Auftraggeberin:

Skilift Metschalp AG
Kanderstegstrasse 14
3714 Frutigen

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Geograf lic. phil., Raumplaner
MAS ETH
Sibyl Kunz, Geografin MSc
Jessica Biedermann, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Orthophoto mit dem Ausschnitt Höchst (map.geo.admin.ch)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Touristische Entwicklung	7
1.3 Problemstellung	7
1.4 Zielsetzung	8
1.5 Aufgabenstellung	8
1.6 Planungsrechtliche Grundlagen	8
2. Planungsvorhaben	11
2.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept	11
2.2 Nutzungskonzept	15
2.3 Umgebungskonzept	17
2.4 Weitere Vorhaben	18
3. Planungsrechtliche Umsetzung	18
3.1 Änderung Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» (Teilaufhebung)	18
3.2 Neue Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2»	19
3.3 Änderung Zonenplan	22
3.4 Mehrwertausgleich	22
4. Auswirkungen auf die Umwelt	23
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	23
4.2 Orts- und Landschaftsbild	24
4.3 Naturschutz	25
4.4 Erschliessung und Verkehrsaufkommen	26
4.5 Altlasten	29
4.6 Naturgefahren	29
4.7 Weitere Themen	30
5. Verfahren	31
5.1 Ablauf	31
5.2 Mitwirkung	31
5.3 Vorprüfung	31
5.4 Öffentliche Auflage	32
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	32

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die Ortschaft Höchst gehört zum Ortsteil Achseten und liegt an der östlichen Talseite im Engstligental zwischen Frutigen und Adelboden auf rund 1555 m. ü.M. und ist von einer imposanten Berglandschaft umgeben. Die Siedlung besteht hauptsächlich aus einer Ferienhaussiedlung aus den 80er- und 90er-Jahren, touristischen Infrastrukturen und verstreut angeordneten landwirtschaftlichen Betrieben. Die Ortschaft liegt im Übergangsbereich zwischen Streusiedlung und alpiner Landschaft mit Aussicht auf Adelboden und die umliegenden Bergketten. Höchst bildet neben Elsigbach der zweite Zugang resp. Ausgangspunkt in das höher gelegene Skigebiet Elsiggen-Metsch. Neben der Skiliftanlage befinden sich direkt die Sommer- und Winterparkierungsflächen entlang der Strasse. Der Ortsteil Höchst wird über Achseten und Elsigbach erschlossen und grenzt als südlichster Ortsteil an das Gemeindegebiet von Adelboden.

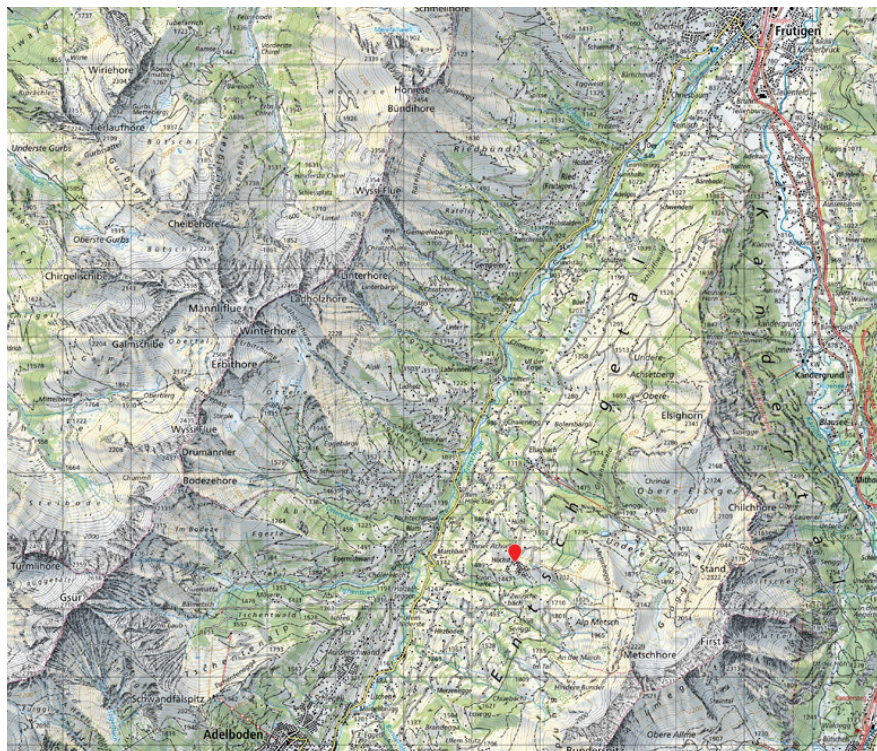


Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte mit Verortung des Gebiets «Höchst» 1:50'000 (Quelle: Geoportal des Bundes)



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Luftbild des Gebiets «Höchst» 1:50'000 (Quelle: Geoportal des Kantons)

Die vorliegende Planung erstreckt sich auf die Parzellen Nrn. 4041, 2980, 2264, 1497 und teilweise die Parzelle Nr. 230 im Gebiet Metsch (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Planungssperimeter betrifft das Berggasthaus Höchst und der dazugehörige Umschwung mit den Kleinbauten und der Pistenfahrzeuggarage sowie das Klubhaus der alpinen Vereinigung Bern mit einer Fläche von 5'440 m². Direkt oberhalb grenzt die Hangbebauung mit der Ferienhaussiedlung an.

Die Parzellen Nrn. 4041, 2264 und 230 gehören der Skilifte Metschalp AG. Die Parzellen Nr. 2980 und 1497 sind im Besitz der Alpinen Vereinigung Bern (vgl. auch Ziff. 1.6.2).



Abb. 3 In rot umrandet die von der Planung betroffenen Parzellen Nrn. 4041, 2980, 2264 und 230 (Quelle Kartengrundlage: Geoportal des Kantons Bern)

1.2 Touristische Entwicklung

Die landwirtschaftliche Nutzung des Berggebiets um die Alpgebiete Elsi-gen und Metsch und deren Vorstufen ist mehrere Jahrhunderte alt. Neben der Landwirtschaft entstand ab den 1960er Jahren mit der Erschliessung der Elsigenalp mit einer Gondelbahn und einem Skilift das Skigebiet Elsi-gen-Metsch, um den Wintersport vor Ort zu ermöglichen. Zu Beginn der 1970er Jahre wurde der Skilift Metschalp und damit der zweite Ein-stiegspunkt in das Skigebiet gebaut. In den folgenden Jahren kamen wei-tere Skilifte und Beschneiungsanlagen dazu und das touristische Angebot wurde sowohl im Skigebiet als auch an den Einstiegspunkten mit weiteren Infrastrukturen wie z.B. Restaurants, Ferienunterkünften, etc. ausgebaut. Daraus hat sich im Gebiet Höchst ein Ortsteil aus überwiegend (unbewirt-schafteten) Zweitwohnungen entwickelt.

1.3 Problemstellung

Das Berggasthaus Höchst ist im Besitz der Skilifte Metschalp AG. Neben einem Restaurantbereich bietet es mit 6 Hotelzimmer und einer Gruppen-unterkunft Platz für bis zu 98 Personen. Das Restaurant steht neben den Übernachtungsgästen auch Externen offen und wird insbesondere von den Tagesgästen des Skigebiets Elsi-gen-Metsch geschätzt. Das Gebäu-de ist jedoch in die Jahre gekommen und dringend sanierungsbedürftig. Insbesondere entspricht der Gastronomiebereich nicht mehr den Anforde-rungen (Hygiene, Brandschutz) und Gästebedürfnissen. Das direkt angren-zende Haus der Alpinen Vereinigung Bern aus dem Jahr 1963, welches als Klubhaus dient und als Ferienhaus mit 45 Schlafplätzen gemietet werden kann, ist ebenfalls in die Jahre gekommen. Da die Sanierungskosten des Gebäudes nicht mehr in einem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen stehen, soll es in Zukunft mit einem Neubau ersetzt werden.

Die heute zulässigen baupolizeilichen Masse lassen für eine zeitgemässe Entwicklung des Berggasthauses und der umliegenden Parzellen keinen Spielraum. Der geplante An- und Aufbau sowie die geplanten Neubau-ten auf den umliegenden Parzellen wären mit den aktuellen Vorschriften ausgeschlossen. Die sehr geringe maximale Nutzungsziffer (AZ 0.25) entspricht den heutigen Grundsätzen der Raumplanung (Siedlungsverdich-tung nach Innen, Innenentwicklung vor Aussenentwicklung) nicht mehr. Zwar ist es für ein Ferienhausquartier sinnvoll, wenn die Dichte nicht zu hoch ist, für die Weiterführung des Berggasthauses ist eine verträgliche, dichtere Bebauung zielführend.

1.4 Zielsetzung

Die Skilifte Metschalp AG als Besitzerin des Berggasthauses beabsichtigt, das Gebäude entsprechend zeitgemäss zu sanieren und dabei mit einem An- und Aufbau angemessen zu vergrössern, um die wirtschaftlich tragfähige Fortführung des Betriebs zu sichern. Dabei müssen auch weitere Lager- und Entsorgungsräume, Lingerie, etc. geschaffen werden.

Auf den angrenzenden Parzellen Nrn. 2264, 2980 und 1497 sollen ebenfalls neue Gebäude erstellt werden, um das bewirtschaftete Übernachtungsangebot im Gebiet Höchst vergrössern sowie erneuern zu können. Angestrebt werden im Zusammenhang mit dem Berggasthaus touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Art. 7 Abs 2 ZWG sowie die Fortführung der Gruppenunterkunft im Untergeschoss. Ein funktionierendes Berggasthaus, attraktive Beherbergungsmöglichkeiten und eine gut ausgebaute Infrastruktur sind für Ferienhausbesitzende wie auch für das Skigebiet Elsiggen-Metsch entscheidend und sollen im Sinne aller Parteien ermöglicht werden. Das Vorhaben trägt zu einer besseren ganzjährigen und konstanten Auslastung bei, wodurch auch andere touristische Angebote und Anlagen profitieren – sowohl durch höhere Nutzung als auch durch eine verbesserte Wirtschaftlichkeit.

1.5 Aufgabenstellung

Um das Vorhaben zu ermöglichen, sollen die Gebäude grösser werden dürfen als die kleinteilige Ferienhausstruktur im übrigen Ortsteil. Dafür ist die Überbauungsordnung Nr. 3 «Ferienhauszone F1 Höchst» anzupassen, um eine massgeschneiderte Lösung für die Weiterentwicklung des Berggasthauses und die geplanten Bauten auf den Nachbarsparzellen zu ermöglichen. Mit dem Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2» sowie der gleichzeitigen Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» (Teilaufhebung) und der Änderung des Zonenplans sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass das Planungsvorhaben der Skilift Metschalp AG realisiert werden kann.

Das erarbeitete Bebauungs-, Umgebungs- und Erschliessungskonzept bildet die konzeptionelle Grundlage für die baupolizeilichen Masse und die eigentümerverbindliche Anpassung der Überbauungsordnung.

1.6 Planungsrechtliche Grundlagen

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung relevanten planungsrechtlichen Grundlagen aufgeführt.

1.6.1 Überkommunale Grundlagen

Kantonaler Richtplan	<p>Der kantonale Richtplan macht für den Planungssperimeter keine spezifischen Vorgaben. Die Ortschaft Höchst ist jedoch Ausgangspunkt in das kantonale bedeutende Intensiverholungsgebiet «Elsigenalp». Die Behörden sind angehalten, günstige Voraussetzungen für eine nachhaltige touristische Entwicklung zu schaffen.</p> <p>Die Gemeinde Frutigen weist aktuell einen Anteil von aktuell 19.9 % Zweitwohnungen auf. Angesichts dieser Ausgangslage und auf der Grundlage des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) sowie des Massnahmenblatts D_06 des kantonalen Richtplans ist in Frutigen die Erstellung von neuen, unbewirtschafteten Zweitwohnungen in absehbarer Zeit nicht mehr möglich.</p>
Kantonale Sachpläne Veloverkehr und Wanderrou-tennetz	<p>Durch den Planungssperimeter verläuft auf der Erschliessungsstrasse Höchst zu den bestehenden Ferienhäusern ein kantonaler Wanderweg. Zudem verlaufen entlang der Erschliessungsstrasse zwischen Metschstrasse und dem Bauernhaus an der Höchst 1 ein kantonaler Wanderweg und eine nationale Mountainbikeroute (Route 1, Scuol – Leysin).</p>

1.6.2 Kommunale Grundlagen

UeO Nr. 3 «Höchst»	<p>Die zulässige Bebauung im Ortsteil Höchst ist in der Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» geregelt. Diese regelt die baupolizeilichen Masse für Bauten (u.a. Grenzabstand, Gebäudemasse, Geschosszahl), deren Gestaltung und legt die Erschliessung, die Parkierung, die Ver- und Entsorgung, die Waldabstände sowie Schutzgebiete (geschützte Einzelbäume und Baumgruppen) fest. Die bestehende Überbauungsordnung beabsichtigt heute die Bebauung des Gebiets mit locker angeordneten Ferienhäusern und lässt daher nur Gebäudemasse zu, welche sich an der zweigeschossigen Wohnzone orientieren. Gleichzeitig wird eine sehr tiefe maximale Nutzungsdichte (AZ 0.25) festgelegt. Bereits heute profitiert das Berggasthaus von einer Nutzungsübertragung durch andere Grundeigentümerschaften. Im Perimeter der UeO sind nur noch wenige unüberbaute Grundstücke übrig. Die UeO ist weitgehend realisiert und das zulässige Nutzungsmass ausgeschöpft.</p> <p>In der UeO Nr. 3 «Höchst» sind im Planungssperimeter die 22 Parkplätze zum Restaurant, ein Teil der Parkplätze (ca. 14 Parkplätze) der Ferienhäuser und die Wegführung des öffentlichen Fusswegs nördlich des Restaurants festgelegt. Zudem werden geschützte Einzelbäume und Baumgruppen auf den Parzellen Nrn. 2980 und 1497 (Nr. 1 und 2), 2264 (Nr. 8 und 9) und 4041 (Nr. 10) eingetragen.</p>
--------------------	---

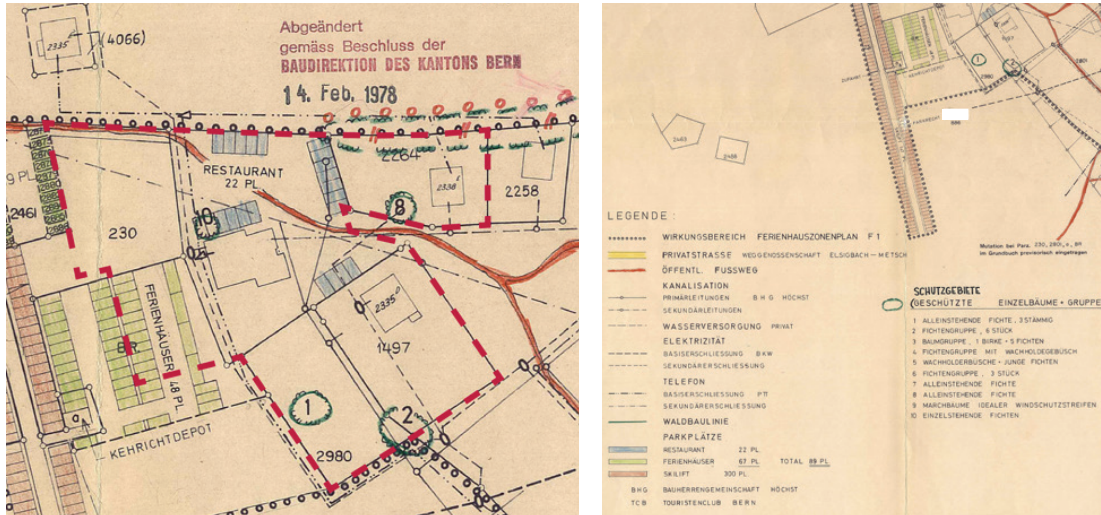


Abb. 4 In rot umrandet die von der Planung betroffenen Parzellen Nrn. 4041, 2980, 2264, 1497 und 230 im Überbauungsplan der UeO Nr. 3 «Höchst» (Quelle: UeO Nr. 3 «Höchst»)

Eigentumsverhältnisse

Die Parzellen Nrn. 230 mit dem Skiverleih und dem Autounterstand, 4041 mit dem Berggasthaus und 2264 mit der Pistenfahrzeuggarage und dem Ferienhaus gehören der Skilift Metschalp AG aus Frutigen. Die Parzellen Nrn. 2980 und 1497 gehören der Alpinen Vereinigung Bern, einem Verein aus dem Kanton Bern. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Eigentumsverhältnisse im Planungsperimeter. Mit der Alpinen Vereinigung hat die Skilift Metschalp AG eine Vereinbarung abgeschlossen, dass sie für den Ausbau des Berggasthauses die Parzelle Nr. 2980 in den Planungsprozess miteinbeziehen dürfen.

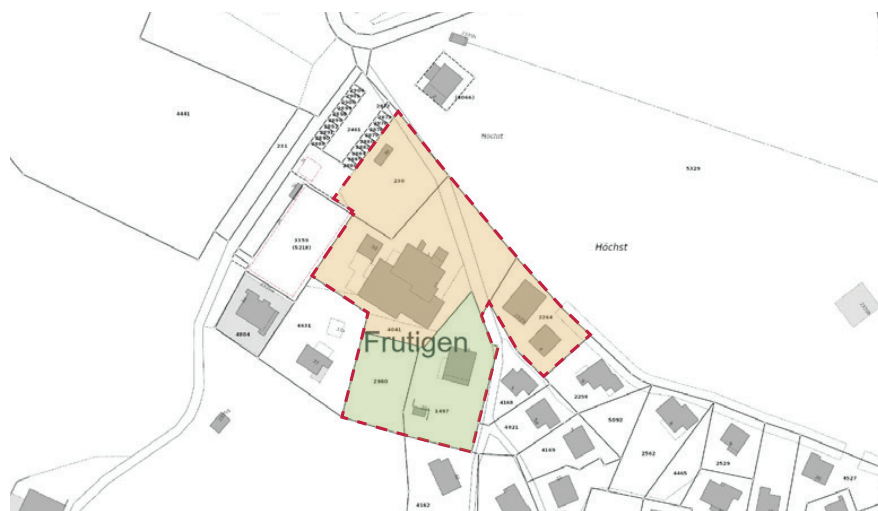


Abb. 5 Übersicht der Eigentumsverhältnisse im Planungsperimeter (in gelb die Parzellen der Skilifte Metschalp AG und in grün die Parzelle der Alpinen Vereinigung Bern) (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Dienstbarkeiten Auf den Parzellen bestehen verschiedene grundbuchlich gesicherte Dienstbarkeiten, insbesondere im Bereich der Ver- und Entsorgung sowie hinsichtlich bestehender Wegrechte zu den Ferienhäusern und zur benachbarten Parzelle Nr. 4631. Diese sind im Rahmen des Planungsverfahrens zu berücksichtigen.

2. Planungsvorhaben

Das der UeO zugrunde liegende Machbarkeitsstudie wurde von Gottfried Schmid, Architektur- und Planungsbüro, aus Frutigen erarbeitet. Es liegt als Beilage dem Planungsdossier bei.

2.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Bebauungs- und
Erschliessungs-
konzept

Das Bebauungskonzept sieht eine Sanierung und massvolle Erweiterung der bestehenden Sockelgeschosse an der westlichen und nördlichen Fassade vor. An der nördlichen Fassade werden die bestehende kleinteiligen Anbauten im Erdgeschoss zurückgebaut und eine mit dem Vorplatz in Verbindung stehende Adressierung und Eingangsbereich des Hotels und Restaurants gestaltet. Der Fussabdruck des bestehenden Terrassensockels wird an der nördlichen und westlichen Fassade bis zur bestehenden Garagenflucht vergrössert, um im Untergeschoss eine zeitgemässe Eingangssituation und genügend Fläche für Ski- und Lagerräume zu schaffen und im Erdgeschoss die Küche und das Buffet auszubauen. Damit wird das ausladende Restaurantgeschoss unterstrichen. Die Grundfläche des auf dem Sockel platzierten Gebäudes wird ebenfalls minimal vergrössert und das Gebäude von zwei auf drei Vollgeschosse und einem Dachgeschoss ausgebaut. Typologisch orientiert sich der Ausbau am bestehenden Berggasthaus im Chalet-Stil, das die charakteristischen Elemente der traditionellen Architektur wie ein Satteldach mit weitem Dachüberstand, eine Holzfassade und gebäudeumlaufende Balkone aufweist.

Das Berggasthaus ist sowohl über die Detailerschliessung der Ferienhäuser an der Rückseite des Gebäudes als auch über den tieferliegenden Parkplatz (2. Untergeschoss) an der Westfassade erschlossen. Das Gebäude adressiert sich frontal in Richtung Skipiste resp. den Platz entlang der Detailerschliessung. Den Gästen stehen zwei Zugänge zur Verfügung: der Haupteingang an der Ostfassade zu Restaurant und Hotel im Erdgeschoss sowie der Eingang im Untergeschoss an der Nordfassade. Dort stehen im Sommer Velostellplätze und im Winter Abstellmöglichkeiten für Skis zur Verfügung. Der Zugang an der Ostfassade führt die Tages- und Hotelgäste zudem direkt auf die Aussenterrasse. Für die Anlieferung und das Personal bleibt der direkte Zugang über den Parkplatz ins 2. Untergeschoss (Zufahrt Anlieferung/Personal) der Hauptzugang zum Betrieb. Für die

Entsorgung der Siedlungsabfälle ist im 2. Untergeschoss eine Sammelstelle mit Container vorgesehen. Die Entsorgung erfolgt dann wie bisher im Kehrrichthaus, welches in der Einstellhalle integriert ist.

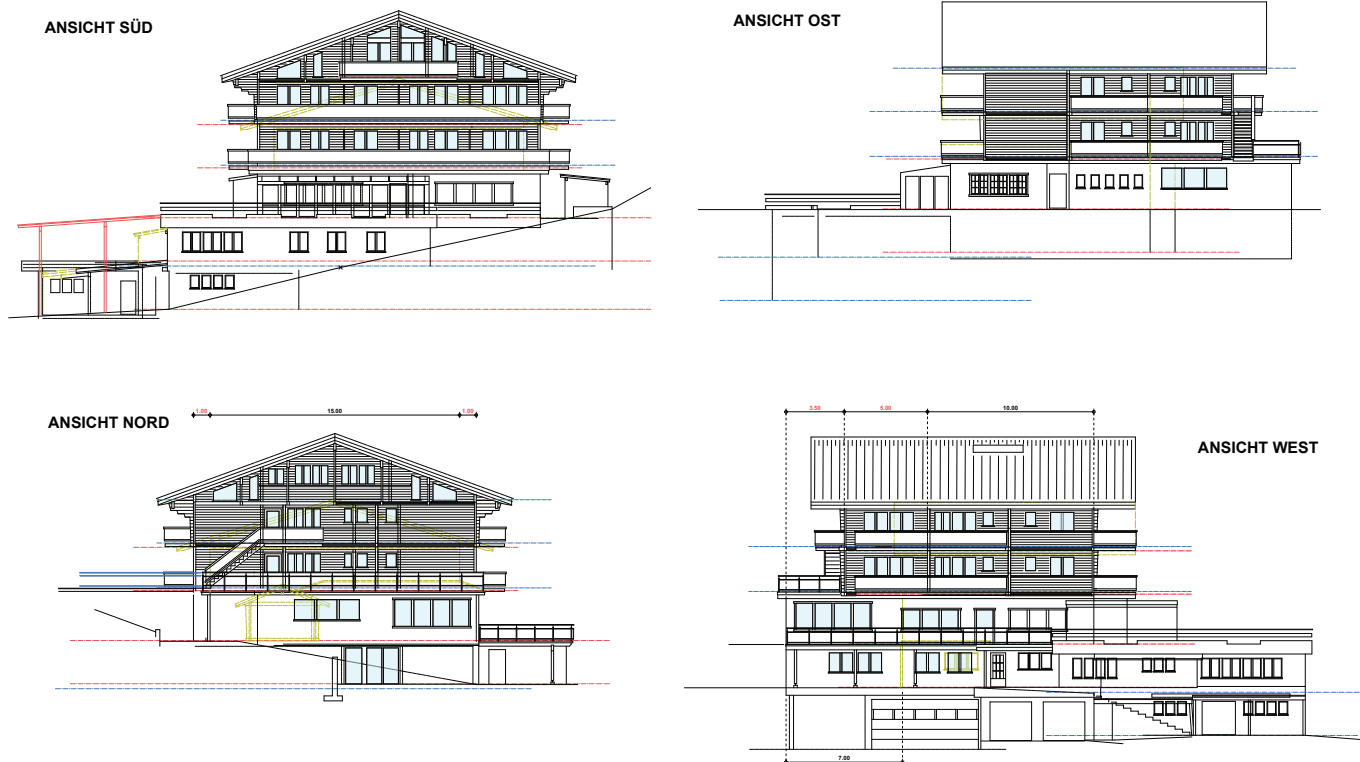


Abb. 6 Die Ansichten des Berggasthauses aus der Machbarkeitsstudie. Das Berggasthaus wird um ein Geschoss erweitert; die in gelb gekennzeichneten Obergeschosse und Vorbauten des Berggasthauses werden abgebrochen. (Quelle: Gottfried Schmid, August 2025)

Auf der Süd- und Westseite öffnet sich das Restaurant bereits heute zu einer grosszügigen, ca. 180 m² grossen Aussenterrasse mit Wintergarten. Der Wintergarten an der Südfassade wird an die Westfassade versetzt und der Bereich ebenfalls zur Aussenterrasse. Zur Erweiterung der Terrasse wird an der Südfassade eine parallel zum Hang, südwestlich ausgerichtete zweigeschossige Baute auf der Parzelle Nr. 2980 ergänzt. Durch die Setzung der Längsfassade quer zur Falllinie des abfallenden Hangs fügt sich der schlichte Anbau zurückhaltend und selbstverständlich in die Landschaft ein.

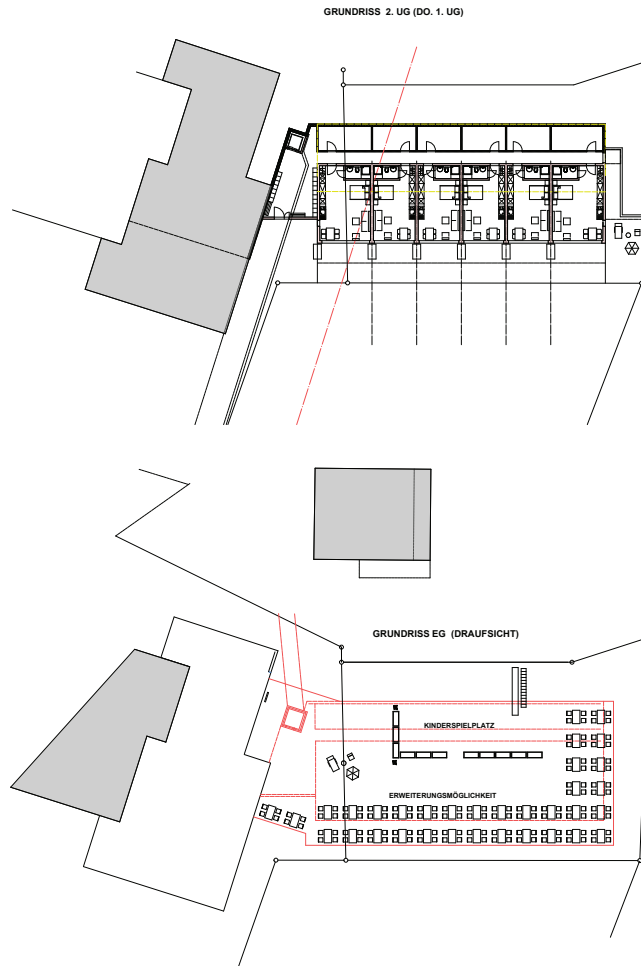


Abb. 7 Der Anbau zur Erweiterung der Aussenterrasse des Hotels und Restaurants. Im Untergeschoss sind kleine Studio-Apartments vorgesehen (Quelle: Gottfried Schmid, August 2025)

Auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird am Standort der heutigen Bauten ein gestaffelter Baukörper ebenfalls im Chalet-Stil mit einer Adressierung an der Südfassade vorgeschlagen. Der Ersatzneubau soll leicht versetzt auf der Garage der Pistenfahrzeuge angeordnet werden und künftig direkt von der Erschliessungsstrasse zugänglich sein. Durch die Erstellung von sogenannten «Split-Levels» im leicht geneigten Gelände soll das zweigeteilte Gebäude effizient über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1497 soll in Zukunft ebenfalls durch einen Neubau ersetzt werden. Für diese Parzelle liegt jedoch noch kein konkretes Projekt vor.



Abb. 8
Das geplante Chalet, vertikal gestaffelte «Elsbeth» auf der Parzelle Nr. 2264 (Quelle: Gottfried Schmid, August 2025)

Bedarf Abstellplätze für Fahrzeuge

Das Parkierungsangebot für das Skigebiet, die Ferienhausbesitzer und das Restaurant im Gebiet Höchst wird in der bestehenden UeO Nr. 3 geregelt. Die Lage der für das Restaurant vorgesehenen Fahrzeugabstellplätze entspricht nicht den heutigen gebauten Gegebenheiten. Nur ein Teil der Fahrzeuge können vor der Pistenfahrzeuggarage und in den Fahrzeugunterständen an der Westfassade parkiert werden. Die Restaurant-, Hotel- und Tagesgäste parkieren heute bereits auf den Parkflächen, die dem Skigebiet zur Verfügung stehen (vgl. auch Ziff. 4.4.3).

Die Anzahl der Abstellplätze für den Hotel- und Restaurantbetrieb (Berggasthaus inkl. Erweiterung sowie Chalet Elsbeth) richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Der Normbedarf berechnet sich nach massgebenden Flächenanteilen je Nutzung gemäss Formel wie folgt:

Nutzung	GF (m²)	GF/n¹	PP (min)	PP (max)
Hotel	2'220	74	38	70
Restaurant	577	38.5	20	36
Total Parkplätze			58	105

¹ Wert «n» nach Bauverordnung: 15 für Restaurant, 30 für Hotel

Nach den Bestimmungen müssen 58 bis 105 Abstellplätze angeboten werden. Für die Restaurantnutzung werden in der bestehenden Überbauungsordnung bisher bereits 22 Parkplätze ausgewiesen, was den Normbedarfs von mindestens 20 Parkplätze gemäss Art. 52 BauV deckt. Nach den aktuellen Gegebenheiten wird heute im Sommer entlang des Zufahrtswegs zu den Ferienhäusern bis vor die Garage der Pistenfahrzeuge parkiert. Im Winter, wenn die Zufahrt des Pistenfahrzeugs frei bleiben muss, wird auf

dem Parkplatz des Skigebiets parkiert. Das Vorhaben sieht im 2. Untergeschoss rund 8 gedeckte Stellplätze für Betriebsfahrzeuge vor. Zudem können weitere Parkplätze auf der Parzelle Nr. 230 entlang der Zufahrtsstrasse erstellt werden.

Neben den ca. 49 Parkplätzen, die zu den Ferienhäusern gehören, stehen am Standort Höchst ca. 425 Parkplätze für den Skibetrieb Elsigen-Metsch zur Verfügung. Von den Parkplätzen für das Skigebiet sind rund drei Viertel der Parkplätze (ca. 327 PP) befestigt und ein Viertel (ca. 98 PP) unbefestigte Winterparkplätze. Rund 40 Parkplätze sind zudem in den Einstellhallen direkt unterhalb des Berggasthauses angeordnet. Da sich die Restaurant-, Übernachtungs- und Ski-/Wandergäste im Sommer wie Winter mehrheitlich überlappen, kann der Bedarf mit dem bestehenden Parkplatzangebot des Skigebiets gedeckt werden.



Abb. 9 Übersicht der Parkplatzsituation im Gebiet Höchst (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

2.2 Nutzungskonzept

Im Erdgeschoss des Berggasthauses befinden sich das Restaurant mit Küche, Office und Hotelreception. Der Gästebereich mit rund 98 Sitzplätzen bleibt in etwa gleich gross wie heute. Im 2. und 3. Vollgeschoss (1. und 2. OG) sind um die effiziente Erschliessung mit Treppenhaus und Lift im Zentrum je 9 Gästezimmer pro Geschoss mit Ausblick auf die Berner Hochalpen angeordnet, während im Dachgeschoss eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen ist. Die Gruppenunterkunft wird wie bisher in den beiden Untergeschossen weitergeführt und bietet nach der Sanierung im ähnlichen Rahmen wie bisher noch 74 Schlafplätze und 10 Betten für Leitungspersonen. Ergänzt wird das Übernachtungsangebot mit 6 Ferienwohnungen im Erdgeschoss des Terrassenanbaus. In den Kellergeschossen werden die betriebsnotwendigen Räume wie Entsorgung, Lager, Technik, Heizungs-

raum inkl. Silo, Kühlraum, Ski-/Veloraum erstellt. Das Kellergeschoss ist sowohl intern über das Treppenhaus, wie auch durch einen direkten Zugang ab dem angrenzenden Parkplatz (Anlieferung) zugänglich.

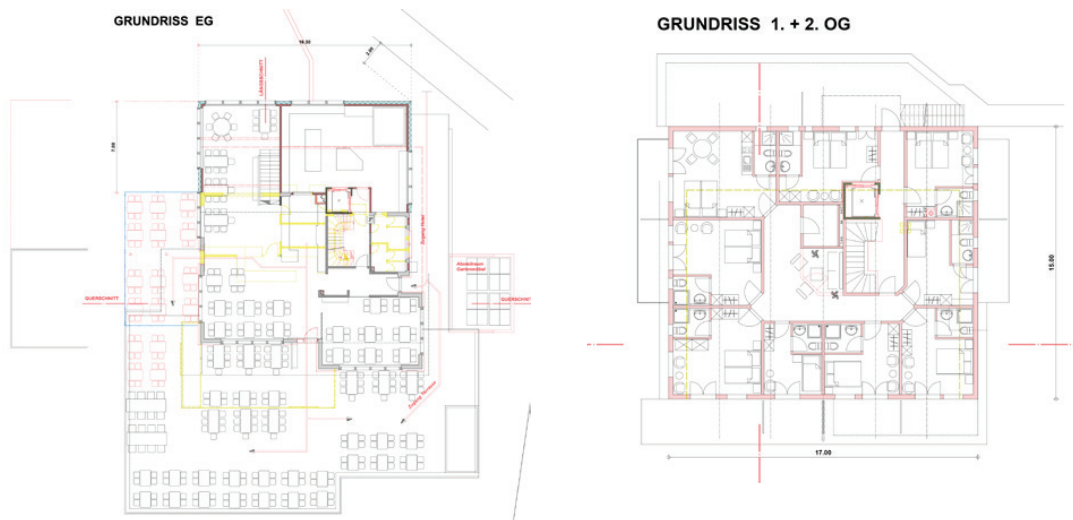


Abb. 10 Grundrisse der geplanten Nutzungen und im Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss des Berggasthauses Höchst (Quelle: Gottfried Schmid, Mai & August 2025)

Die Nutzung der Garage für die Pistenfahrzeuge des Skigebiets bleibt weiterhin auf der Parzelle Nr. 2264 erhalten. Im darüberliegenden Ersatzneubau befinden sich die touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Die betriebsnotwendigen Räume wie Ski-/Veloraum, Technik, usw. im Untergeschoss bilden die Verlängerung der Garage.

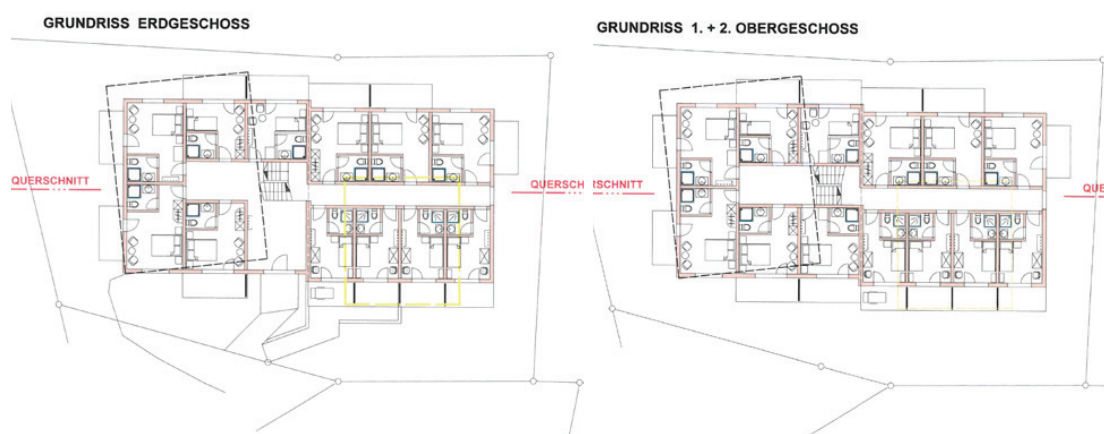


Abb. 11 Grundrisse der geplanten Nutzungen und im Erdgeschoss und im 1. und 2. Obergeschoss im Chalet Elsbeth (Quelle: Gottfried Schmid, Mai & August 2025)

Die Übernachtungsangebot besteht aus einer Gruppenunterkunft, Hotelzimmer und bewirtschafteten Zweitwohnungen. Das angepasste Nutzungskonzept führt dazu, dass an den Spitzentagen im Winter (z.B. um

Weihnachten, in den Sportferien) etwas mehr Übernachtungsgäste im Gebiet Höchst erwartet werden. Damit wird ein ähnliches resp. ein höheres, besser verteiltes Gästeaufkommen erzielt.

2.3 Umgebungskonzept

Das Restaurant und Hotel sowie die umgebenden Bauten ordnen sich im Übergangsbereich zwischen Skilift, Parkplatz und Ferienhaussiedlung als ortsbildprägende Bauten und Einstieg ins Skigebiet ins Siedlungs- und Landschaftsbild ein. Das Bauprojekt ist eingebettet in eine eindrückliche Berglandschaft mit vielfältigen Bezügen zu Wiese, Hang und charakteristischen Landschaftselementen wie Bäume und Hecken der umgebenden Bergwelt. Die neuen Gebäude integrieren sich aufgrund der Setzung gut in die bestehende Bebauung und Hangneigung ein, wodurch auf den Parzellen nur wenig Aushub notwendig wird und die Wahrnehmung eines Ortskerns gestärkt wird.

Die neuen Gebäude liegen eingebettet in natürliche und gestaltete Aussenräume, die unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Rund um das Restaurant-Hotel sind Grünflächen geplant, welche mit Baumgruppen bzw. Sträuchern bepflanzt werden und einen fließenden Übergang zum offenen Wiesenland sicherstellen sowie einen Beitrag zur Biodiversität leisten sollen. Die langgezogene Terrasse als kollektiver Aussenraum wird über Bepflanzungen gegenüber dem Nachbargrundstück klar eingefasst. Direkt angrenzend an die Hotelzimmer unter der Terrasse sind kleine private und möblierte Aussenräume für die Hotelgäste zum Verweilen vorgesehen. Die Gestaltung der Vorfahrt und Eingangssituation mit Zufahrt, Veloparkierungen, etc. soll sich an den Nutzungsbedürfnissen orientieren und den Charakter des Berggasthauses unterstreichen. Im Winter wird der Platz zwischen Berggasthaus und Skiverleih als Besammlungsplatz für die Skischulen genutzt.

Der gemeinsame Zugang der touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Chalet Elsbeth (Parzelle Nr. 2264) erfolgt über einen befestigten Fussweg an der Südfassade. An derselben Stelle führt ein Zugang in die Eingangsräumlichkeiten (Ski- und Veloräume, etc.) im Untergeschoss des Gebäudes. Der westliche Bereich zwischen Garage und Erschliessungsstrasse bleibt wie bisher asphaltiert. Die Marchbäume entlang der nördlichen Parzellengrenze, welche im Schutzzonenplan der Gemeinde als geschützte Hecke eingetragen ist (vgl. Ziff. 4.3) soll, wenn möglich, erhalten bleiben oder mit geeigneten, grossstämmigen Bäumen ersetzt werden. Um das Gebäude und im Übergang zu den Ferienhäusern sind bepflanzte Grünflächen mit Sträuchern und Einzelbäumen vorgesehen.

2.4 Weitere Vorhaben

Verlegung der
Erschliessungs-
strasse

Heute verläuft die Erschliessungsstrasse zu den Ferienhäusern über das Grundstück Nr. 4041 mit genügend Abstand am Berggasthaus Höchst vorbei. Mit dem Ausbau rückt das Gebäude näher an die Erschliessungsstrasse heran. Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gebäudes wird die Erschliessungsstrasse im nordöstlichen Bereich des Gebäudes um rund 2 m versetzt.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

Damit das Planungsvorhaben planungs- und baurechtlich ermöglicht werden kann, erfolgt eine Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» (Teilaufhebung) sowie der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2». Aus diesem Grund ist auch eine Änderung des Zonenplans erforderlich.

3.1 Änderung Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» (Teilaufhebung)

Die UeO «Höchst» stellt eine locker bebaute Ferienhauszone dar, in welcher auch die Parkierung des Skigebiets Elsiglen-Metsch geregelt ist. Das Bergrestaurant befindet sich ebenfalls im Perimeter der UeO, deren zulässige baupolizeilichen Masse jedoch einen angemessenen Aus- und Anbau des Berggasthauses nicht zulassen. Daher wird eine Teilaufhebung der UeO Nr. 3 «Höchst» angestrebt und die Zuordnung der betroffenen Parzellen in der UeO Nr. 3b «Höchst 2» angestrebt, um die Zonenkonformität der geplanten Sanierung und Weiterentwicklung des Betriebs sicherzustellen. Der neu gefasste Plan und die Vorschriften lösen die bisherigen ab.

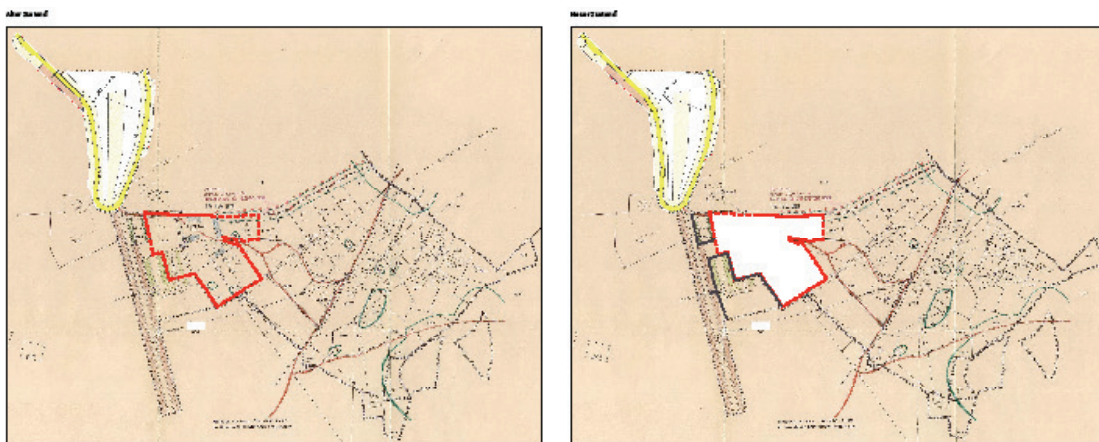


Abb. 12 Übersicht der Teilaufhebung der UeO Nr. 3 «Höchst»; rot umrandet der Perimeter der Änderung

3.2 Neue Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2»

Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie werden in der neuen Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2» planungsrechtlich festgelegt. Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

Überbauungsplan (UeP)	Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst die Parzellen Nrn. 4041, 2980, 2264, 1497 und teilweise die Parzelle Nr. 230. Der Überbauungsplan legt mit Sektoren und Baubereichen die Lage und Grösse der Gebäude fest und definiert die wichtigen Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung sowie die Erschliessung.
Überbauungsvorschriften (UeV)	Die Überbauungsvorschriften legen den Zweck der Überbauungsordnung fest und regeln Art und Mass der Nutzung, Bau- und Umgebungsgestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie Entsorgung und weitere Themen. Die Überbauungsvorschriften regeln sowohl Planinhalte als auch weitere Themen (z.B. Gestaltungsgrundsätze oder vertragliche Sicherstellung).

3.2.1 Allgemeines

Planungszweck	Die vorliegende Planung stellt die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des Restaurant- und Hotelbetriebs mit den bisherigen Nutzungen wie der Gruppenunterkunft und die Schaffung von neuen touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 ZWG im Gebiet Höchst sicher. Darüber hinaus regelt die UeO die Rahmenbedingungen für die Schaffung von auf den Betrieb abgestimmten Aussenräumen, der Erschliessung und Parkierung und die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild.
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 2980, 2264, 4041 und 1497 sowie Teile der Parzelle 230. Der Wirkungsbereich ist im Überbauungsplan eingezeichnet.

3.2.2 Art der Nutzung

Art der Nutzung	Gestützt auf die Machbarkeitsstudie definiert Art. 5 UeV die zulässigen Nutzungen: Restaurant und Hotel mit Zimmern und touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Die Baubereiche Bestandesbauten auf den Parzellen Nrn. 1497 und 2264 dürfen wie bisher für ein Ferienhaus und als Garage für Pistenfahrzeuge genutzt werden.
-----------------	--

3.2.3 Mass der Nutzung

Die Gliederung des Wirkungsbereichs in Sektor I wird neu in Baubereiche und Bereiche für Freiräume sowie die Erschliessung/Parkierung eingeteilt. In Sektor II bleibt die Gliederung mit baupolizeilichen Massen gegenüber dem rechtskräftigen UeO-Plan grundsätzlich gleich.

Baubereiche	<p>Mass der Nutzung Sektor I</p> <p>Die Baubereiche in Sektor I sind abgestimmt auf das Vorhaben zum Ausbau des Berggasthauses der Grundeigentümerschaft. Die Baubereiche für Gebäude resp. Gebäudeteile definieren die maximale Ausdehnung der Gebäude. Innerhalb der Baubereiche sind die Gebäudelänge und Gebäubreite frei. Der Baubereich A ist so dimensioniert, dass er die geplanten Balkone umfasst. Zur Wahrung des kleinen Grenzabstands von 3 m gegenüber der Parzelle Nr. 4631 wird in den Überbauungsvorschriften geregelt, dass innerhalb des Baubereichs für Aussengeschossflächen im Baubereich C nur Aussengeschossflächen realisiert werden dürfen.</p>
Mass der Nutzung	<p>Pro Baubereich wird die maximale Gesamthöhe der Gebäude, der jeweils höchste Punkt der Dachkonstruktion, mit einer Kote in Metern über Meer festgelegt. Sie begrenzt den höchsten Punkt der Dachkonstruktion über dem Dachgeschoss, resp. bei den Sockelbauten (Baubereiche B, C und D) den höchsten Punkt der Dachfläche oder der Terrasse inklusive Brüstung. Das 2. Untergeschoss ist auf der westlichen Fassade auf einer Höhe von rund 1'559.5 m ü. M. gemäss dem Terrainverlauf ebenerdig zugänglich. Diese Kote wird gleichzeitig als untere Referenzhöhe festgelegt, da sie der heute wahrnehmbaren Höhe des Terrains entspricht.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p>Mit Ausnahme von Vordächern und Dachvorsprüngen sind ausserhalb der Baubereiche keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig.</p>
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	<p>Ausserhalb der Baubereiche in Sektor I sind technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie z.B. Lüftungsschächte, Notausstiege, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie Treppen und Stützmauern zulässig. Im arealbezogenen Erschliessungsbereich sowie im Aussenraum sind Anlagen und Kleinbauten in Zusammenhang mit der Nutzung als Aussenraum (z.B. Wege, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Stühle, Bänke etc.) und als Erschliessungsbereich (Veloabstellplätze etc.) sowie weitere Kleinbauten gestattet, sofern sie sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einfügen. Für die Masse und Gestaltung ist das Baureglement massgebend.</p>
	<p>Mass der Nutzung Sektor II</p> <p>Für die beiden Grundstücke in Sektor II bestehen noch keine definitiven Bauvorhaben. Um eine zeitgemässe Entwicklung um das Berggasthaus zu ermöglichen, wird das Nutzungsmass der W3 festgelegt.</p>
Mass der Nutzung	<p>Im Sektor II gelten die baupolizeilichen Masse gemäss den Bestimmungen des Gemeindebaureglements der Zone W3 mit einer Fassadenhöhe traufseitig von 10.0 m und einer maximalen Gebäudelänge von 30.0 m. Für die Grenzabstände werden die in der Ferienhauszone Höchst bestehenden Masse übernommen: 3.0 m für den kleinen (kA) und 6.5 m für den grossen Grenzabstand (gA).</p>

3.2.4 Baugestaltung

Gestaltungsgrundsätze	Die Überbauungsvorschriften legen fest, dass der Ortsbauliche und architektonische Ausdruck der Gebäude eine hohe Qualität aufzuweisen hat. Damit soll sichergestellt werden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
Fassadengestaltung	Der Artikel präzisiert, dass die Fassaden- und Farbgestaltung sowie die Materialisierung sorgfältig zu wählen und dem Ortsüblichen Ausdruck entsprechen sollen.
Dachgestaltung	In der Dachgestaltung wird festgelegt, dass Hauptbauten ausschliesslich mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 25° zu versehen sind. Für den Sockel und den Terrassenanbau des Berggasthauses in den Baubereichen B und C sind Schräg- und Flachdächer erlaubt.

3.2.5 Umgebungsgestaltung

Umgebungsbereich	Gemäss Art. 15 UeV sollen die Umgebungsflächen sorgfältig und hinsichtlich ihrer Anordnung, Möblierung und Bepflanzung so gestaltet werden, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Da das Areal im Hang liegt, sollen die Anschlüsse an das benachbarte Terrain gestalterisch (fliessende Übergänge, ansprechende Stützmauern) gut gelöst werden. Die versiegelten Flächen sind im Umgebungsbereich und im Bereich Parkierung auf ein Minimum zu beschränken.
Bepflanzung	Die Überbauungsvorschriften regeln, dass die Flächen mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt werden sollen. «Standortgerecht» umfasst Arten, die zum Ort passen und die Umgebungsflächen ökologisch aufwerten.

In Art. 16 wird geregelt, dass im Perimeter der UeO mindestens 4 hochstämmige, einheimische Bäume zu pflanzen sind. Ihre genaue Lage und Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Damit soll die Biodiversität gefördert und die landschaftliche Einbettung sichergestellt werden. Zudem sollen damit die in der UeO Nr. 3 Höchst gesicherten, aber nicht mehr bestehenden Einzelbäume und Baumgruppen ersetzt werden. Über das Fällen der bestehenden Bäume und über die Ersatzpflanzungen hat die Baupolizeibehörde der Gemeinde zu entscheiden.

Die im Überbauungsplan hinweisend dargestellte, geschützte Hecke auf der Parzelle Nr. 2264 gemäss Schutzzonenplan Süd ist wenn möglich zu erhalten. Bei Abgang soll sie an möglichst gleicher Lage ersetzt werden.

3.2.6 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung	Die Zu- und Wegfahrt vom Areal erfolgt über die nördliche Erschliessungsstrasse oder über den westlichen Zugang über den Parkplatz der Ferienhäuser. Die Anlieferung ist in erster Linie über den westlichen Zugang ins 2. Untergeschoss vorgesehen.
---------------	--

Öffentlicher Fussweg Durch das Areal führt entlang der Erschliessungsstrasse ein öffentlicher Fussweg, der die höhergelegenen Ferienhäuser mit dem Parkplatz verbindet und zugleich ein Wanderweg darstellt. Die öffentliche Erschliessungsstrasse bildet den Zugang der Hotel- und Restaurantgäste. Um die Zufahrt und die Anforderungen als Feuerwehrezufahrt zu den Ferienhäusern zu gewährleisten, ist der Fussweg mindestens 3.5 m breit auszugestalten.

Parkierung Mit Ausnahme von oberirdischen Parkplätzen für den Güterumschlag, Notfalldienste, Menschen mit Behinderung usw. erfolgt die Parkierung auf den bestehenden Parkplätzen der Skilifte Metschalp AG. Um die Parkplatzpflicht zu erfüllen, werden im Rahmen eines separaten Projekts Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum UeO-Perimeter bereitgestellt (vgl. auch Ziff. 2.1 & 4.4.3). Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff. BauV im Baubewilligungsverfahren.

Veloabstellplätze sind in der Nähe der Gebäudezugänge sowie in den Untergeschossen vorgesehen. Aufgrund der teilweisen Nutzung als bewirtschaftete Zweitwohnungen sehen die Überbauungsvorschriften die Möglichkeit eines reduzierten Bedarfs an Veloabstellplätzen vor. Die genaue Anzahl wird auf Stufe Baugesuch festgelegt.

3.2.7 Weitere Bestimmungen

Aufhebung geltenden Rechts Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2» wird die Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» mit Sonderbauvorschriften vom 14. Februar 1978 (mit Änderung vom 13.7.2004 und 5.10.2011) aufgehoben.

3.3 Änderung Zonenplan

Die Planungsmassnahme und der Erlass der Überbauungsordnung bedingt eine Teilaufhebung der bestehenden UeO Nr. 3 «Höchst» und eine Änderung des Zonenplans. Der Zonenplan wird im Bereich der Grundstücke Nrn. 4041, 2980, 2264, 230 und 1497 im Umfang von 5'440 m² durch den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2» ergänzt.

3.4 Mehrwertausgleich

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2» wird eine grosszügigere Bebauung des Planungssperimeters ermöglicht, als dies gemäss der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» zulässig ist. Dadurch entsteht voraussichtlich ein Planungsvorteil, der im Sinne von Art. 5 RPG in Form eines Mehrwertausgleichs auszugleichen ist (Aufzoning). Die Gemeinde Frutigen regelt den Umgang mit der Mehrwertabgabe gemäss Art. 142 ff BauG in einem Mehrwertabgabereglement (MWRA). Sie erhebt auf Ein- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% auf den um Fr. 50'000.– gekürzten Mehrwert (Art. 2 Abs. 1 lit b MWRA in Verbindung mit Art. 1 Abs. 4 MWRA).

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird durch einen unabhängigen Gutachter ermittelt und die ermittelte Mehrwertabgabe von der Gemeinde mittels Verfügung abgeschöpft.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund	Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben des Bundesrechts eingehalten, insbesondere handelt es sich nicht um eine Einzonung und es werden keine Fruchtfolge- oder Kulturlandflächen beansprucht. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen gibt vor, dass Gemeinden mit einem Anteil über 20 % (Gemeinde Frutigen: 19.9 %) grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen bewilligen dürfen, ausser es handelt sich um touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 ZWG). Die vorliegende Planung hält diese Bestimmungen ein, indem mit der angestrebten Nutzung im Gebiet Höchst «warme Betten» realisiert werden. Die Vorgaben des Lärmschutzes werden eingehalten.
Kanton	Der kantonale Richtplan sieht für das Planungsgebiet keine speziellen Bestimmungen vor. Die allgemeinen Vorgaben des Kantons werden eingehalten, insbesondere für die Siedlungsentwicklung nach innen und den häushälterischen Umgang mit dem Boden. Mit der zeitgemässen Erneuerung bzw. dem massvollen Ausbau des Berggasthauses und der Schaffung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 7 Abs 2 ZWG wird die touristische Entwicklung des touristischen Schwerpunkts Elsigental-Metschalp gefördert. Mit dem Vorhaben kann im Gebiet Höchst ein breites Beherbergungsportfolio über verschiedene Segmente mit Hotelzimmer, touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen und einer Gruppenunterkunft angeboten werden. Mit der geplanten Innenverdichtung werden keine Erstwohnungen geschaffen.
Region	Mit dem Vorhaben werden keine massgebenden regionalen Planungsunterlagen tangiert.
Gemeinde	Für das Areal bestehen auch seitens der Gemeinde Frutigen keine übergeordneten Planungsvorgaben. Mit der UeO werden in Sektor I die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und den Ausbau des Berggasthauses Höchst geschaffen. In Sektor II wird, gestützt auf die Bebauung in der Wohnzone W3, die planungsrechtliche Grundlage für eine dichtere, zeitgemässe Überbauung der Nachbarsparzellen geschaffen.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die Gemeinde Frutigen weist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf, wobei für den Standort Höchst kein Eintrag erfasst ist. Auf den Parzellen sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine schützens- oder erhaltene Gebäude. Zur wirtschaftlich tragfähigen Fortführung des Betriebs sind eine Mindestzahl an Hotelzimmer und bewirtschafteten Ferien-/Zweitwohnungen notwendig. Im Rahmen des neuen Nutzungskonzepts und der neuen Bestimmungen sind auch deutlich grössere Gebäudevolumen möglich. Am unteren Rand der Siedlung gelegen, sind die Bauten von Ferienhäusern, Baumreihen und den dazugehörigen Parkierungsflächen umgeben und dadurch in das touristisch gelesene Landschaftsbild integriert. Kleinräumig bleibt die Sicht der oberhalb gelegenen Gebäude aufgrund des abfallenden Terrains und der südwestlichen Ausrichtung der Ferienhäuser gewährleistet, sofern sie nicht bereits durch höhere Baumreihen eingeschränkt ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Projekts wurde eine ortsverträgliche Dichte angestrebt und mit der lokalen Baugestaltung abgestimmt. Die Ausrichtung und Setzung der Ersatz- und Neubauten erfolgt gemäss den bestehenden Bestimmungen, sodass sich die Baukörper optimal in das abfallende Terrain und die angrenzenden Gebäude einbinden. Der Eigentümerschaft ist es ein Anliegen, durch die Fassadengestaltung und Materialisierung mit Holz für den Ort passende Bauten in Anlehnung an den Chalettyp zu schaffen, die sich trotz der grösseren Volumen in die kleinteilige Siedlungsstruktur der Ferienhäuser und den ländlichen Kontext einfügen. Das Vorhaben wird kaum negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

Landschaftsbild

Für das Areal werden in den Landschaftsinventaren keine Einträge aufgeführt. Mit den Vorschriften zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass den Aussenraumqualitäten und der naturnahen Gestaltung, insbesondere dem sanften Übergang zur angrenzenden Landschaft, mit Bäumen und Sträuchern Rechnung getragen wird. Die hohen, dicht gewachsenen Marchbäume entlang der Parzellengrenze (Parzelle Nr. 2264) schirmen das Chalet und die Bebauung gegen die Einsicht aus den höherliegenden Lagen, der offenen Berglandschaft und der Skipiste im Winter ab (vgl. Abb. 9). Sollten die Marchbäume nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu leisten, sodass Gebäude und Aussenräume sich in die charakteristische Hanglandschaft einpassen (siehe Ziff. 4.3).

4.3 Naturschutz

Schutzbereiche
gemäss UeO Nr. 3
«Höchst»

Im Überbauungsplan der UeO Nr. 3 «Höchst» sind auf den Grundstücken des Planungsperimeters diverse Einzelbäume und Baumgruppen als Schutzgebiete eingetragen. In den Bestimmungen zur UeO wird in Art. 7 UeV festgehalten, dass die eingetragenen Bäume geschützt sind und nur mit Bewilligung des Gemeinderats gefällt werden dürfen. Darüber hinaus kann die Fällung von einer Ersatzpflanzung abhängig gemacht werden.

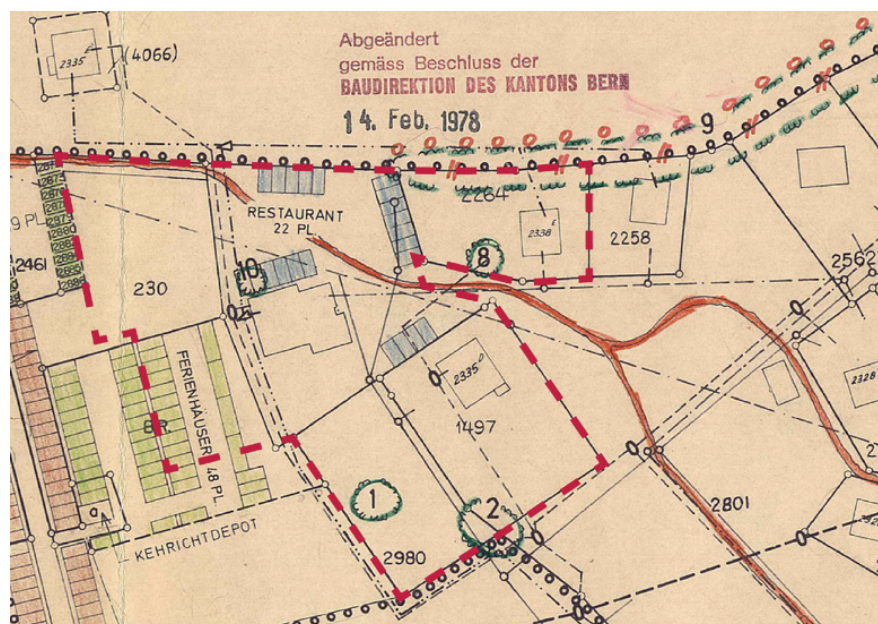


Abb. 13 Auszug aus dem Überbauungsplan im Gebiet Höchst; grün umrandet: Schutzgebiete (Quelle: UeO Nr. 3 «Höchst»)

Über die Jahrzehnte hat sich der Baumbestand kontinuierlich entwickelt, indem Bäume gefällt und an anderen Standorten gepflanzt wurden. Von den eingetragenen Objekten – die Marchbäume auf der Parzelle Nr. 2264, die Einzelbäume (Nr. 1, 8 und 10) und Baumgruppen (Nr. 2) – existieren heute noch die Birke (Nr. 8), die Baumgruppe (Nr. 2) und ein Teil der Marchbäume auf dem Grundstück Nr. 2264. Die bestehenden Gebäude sind eingebettet in die alpinen Wiesen und werden von weiteren Einzelbäumen wie der Lärche innerhalb des Wirkungssperimeters umgeben.

Schutzzonenplan

Im Schutzzonenplan der Gemeinde sind die Marchbäume auf der Parzelle Nr. 2264, die unmittelbar an der Grenze zur Landwirtschaftszone stehen, als Hecke eingetragen. Für den Umgang mit der Hecke gelten daher die entsprechenden Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde Frutigen.

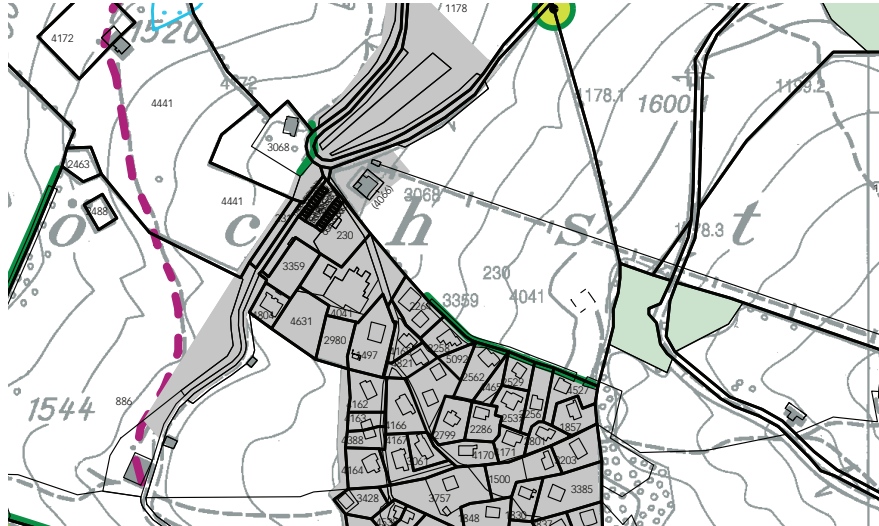


Abb. 14 Auszug aus dem kommunalen Schutzzonenplan im Gebiet Höchst; grün: geschützte Hecke entlang der Grenze des Grundstücks Nr. 2264 (Quelle: Schutzzonenplan der Gemeinde Frutigen, 2020)

Die Bäume, die aufgrund der geplanten Gebäude oder während der Bauphase nicht erhalten werden können, werden mit standortheimischen Ersatzpflanzungen kompensiert. Die Umgebungsgestaltung sieht zudem die Pflanzung vier einheimischer Bäume auf den Grundstücken vor. Die mindestens gleichwertigen Pflanzungen sind Ersatzmassnahmen für die nicht mehr vorhandenen Bäume bzw. Baumgruppen Nr. 1 und 10 und werden in den Überbauungsvorschriften entsprechend gesichert. Mit den ökologischen Ausgleichsmassnahmen wird gewährleistet, dass das typische Ortsbild beibehalten bzw. wiederhergestellt und darüber hinaus die Biodiversität und die Vielfalt am Siedlungsrand verbessert und gestärkt werden.

4.4 Erschliessung und Verkehrsaufkommen

4.4.1 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Höchst ist über die Buslinie 231 Achseten–Elsigbach erschlossen, wobei der Busbetrieb saisonal ausgerichtet ist und das Gebiet somit über keine Erschliessungsgüteklasse verfügt. Während im Winterhalbjahr (Dezember bis März) einzelne, gezielt auf den Skibetrieb abgestimmte Kurse verkehren, bietet der Fahrplan im Sommerhalbjahr (Juni bis Oktober) ein regelmässigeres Angebot mit mehreren Verbindungen über den Tag verteilt mit Konzentration auf die Betriebszeiten der Bahnen. Der Ski-/Rufbus fährt auf Voranmeldung und nur, wenn die Bahnen in Betrieb sind.

Da die Öffnungszeiten des Berggasthauses auf den Bahnbetrieb ausgerichtet sind, kann für die Restaurant- und Hotelgäste eine grundlegende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet werden.

Öffentlicher Fussweg

Die Ferienhäuser werden über ein Netz breiter, öffentlicher Fusswegverbindungen mit dem Parkplatz unterhalb der Siedlung und der Strasse Richtung Elsigbach und Achseten verbunden. Oberhalb des Bergrestaurants bündeln sich die Fusswege zu einer gemeinsamen Erschliessungsstrasse, die zwischen Bergrestaurant und heutiger Pistenfahrzeuggarage das Areal durchquert und die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr sicherstellt.

Feuerwehruzufahrt

Der öffentliche Fussweg stellt auch die Feuerwehruzufahrt zu den Ferienhäusern sicher. Die Gestaltung der Umgebung wird an diesen Sachverhalt angepasst, indem eine Mindestbreite von 3.5 m gewährleistet wird.

Strasse und Werkleitungen

Das Vorhaben grenzt an die Erschliessungsstrasse. Alle erforderlichen öffentlichen Werkleitungen sind vorhanden.

4.4.2 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen des Hotel- und Restaurantbetriebs ist eng mit dem touristischen Angebot im Gebiet Elsigen-Metsch verknüpft. Die Mehrheit der (Skigebiet-)Gäste und Ferienhausbesitzer reist mit dem Auto an. Die Restaurantnutzung wird wie bisher unverändert weitergeführt und verursacht daher keinen Mehrverkehr. Trotz einer Erweiterung der Nutzfläche wird sich aufgrund der geplanten Ausrichtung des Projekts auf Hotelnutzung, Gruppenunterkunft und touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen wenig Mehrverkehr erwartet, da Übernachtungsgäste sowie Eigentümer:innen von touristisch bewirtschafteten Wohnungen tendenziell mehrere Tage oder eine Woche im Berggebiet bleiben.

Die Zufahrt zum Gebiet Höchst weist genügend Ausweichstellen auf, damit das Verkehrsaufkommen aufgenommen werden kann. An den Spitzentagen und schönen Winterwochenenden werden vor allem die Tagesgäste des Skigebiets den Grossteil des Verkehrsaufkommens in Elsigbach resp. Höchst/Metschalp ausmachen.

4.4.3 Parkierung

Parkplatzbedarf

Bei einer ungefähren Geschossfläche von etwas unter 2'800 m² sind gemäss Art. 49 ff BauV bei einer Hotel- und Restaurantnutzung mindestens 58 und maximal 105 Parkplätze zu erstellen (vgl. Berechnung unter Ziff. 2.1). Wie in Kapitel 2.1 dargelegt, können 8 gedeckte Stellplätze im 2. Untergeschoss und weitere Parkplätze für Hotel- und Restaurantgäste im Umgebungsbereich angeboten werden. Die übrigen Parkplätze werden ausserhalb des UeO-Perimeters bereitgestellt. In der Umgebung stehen durch den Skibetrieb rund 425 Parkplätze im Gebiet Höchst zur Verfügung.

In Bezug auf die Restaurantnutzung beschränkt sich die Erweiterung auf die Vergrösserung der Aussenterrasse. Dies trägt dazu bei, das Angebot für die bereits im Gebiet verweilenden Tagesgäste an sonnigen Tagen attraktiver zu machen, ohne zusätzlichen Parkplatzbedarf zu verursachen. Gemäss Normbedarf entspricht der Ausbau der Hotelzimmer, Ferien- und bewirtschafteten Zweitwohnungen einem zusätzlichen Bedarf in der Grössenordnung von 25 bis 48 Parkplätzen.

Art. 54 der BauV sieht jedoch vor, dass besondere Verhältnisse zu einer Abweichung von der Bandbreite berechtigen, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist. Der Bedarf an Parkplätze für Gäste und Mitarbeitende ist im Verhältnis zur Geschossfläche unterdurchschnittlich. Dies ist vorliegend der Fall, weil durch die funktionalen Verbindungen und die räumliche Nähe zwischen den verschiedenen Nutzungen, Hotel- und Restaurantgäste gleichzeitig auch mehrheitlich Gäste des Skigebiets sind. Entsprechend kann hier von besonderen Verhältnissen im Sinne von Art. 54c BauV ausgegangen werden. Durch die funktionale Verbindung entstehen nicht zwangsläufig zusätzliche Fahrten von Gästen oder Mitarbeitenden, die neue Parkplätze erforderlich machen würden. Da Hotelgäste in der Regel pro Aufenthalt nur einmal und teilweise zu anderen Tageszeiten wie Tagesgäste an- resp. abreisen, können sie dazu beitragen, Verkehrsspitzen zu reduzieren und die touristischen Angebote vor Ort höher und gleichmässiger auszulasten.

Mit der Ausrichtung der Parkierungsflächen auf den hohen Bedarf im Winter können die 327 befestigten Parkplätze den Bedarf für die zusätzlichen Übernachtungsgäste des Berggasthaus Höchst während der Sommersaison ohne Weiteres decken. Während der Wintersaison werden auch keine massgeblichen Auswirkungen auf den gesamten Parkplatzbedarf erwartet, sodass die vorhandenen 98 Winterparkplätze ebenfalls mitgenutzt werden können. Die Schaffung von neuen Parkfeldern auf dem Areal selbst oder an einem anderen Standort wird aus raumplanerischer Sicht weder zweckmässig noch als zielführend erachtet. Ein Ausweichen auf die bereits bestehenden befestigten Sommerparkplätze und unbefestigten Winterparkplätze wird als verhältnismässig angesehen und trägt dazu bei, die versiegelten Flächen im UeO-Perimeter zu reduzieren, die Alpweiden und Futterwiesen zu erhalten und das Vorhaben bestmöglich in die Berglandschaft einzubetten.

Sollte sich bei der Skilifte Metschalp AG ein höherer Bedarf an Winterparkplätzen ergeben, sind für die zusätzlichen Parkflächen ein Nachweis des Parkplatzbedarfs zu erbringen und Gegenstand der UeO Nr. 3 «Höchst».

Bedarf Veloabstellplätze

Die Machbarkeitsstudie sieht sowohl im Berggasthaus als auch im Chalet gedeckte Veloabstellplätze in den Kellerräumlichkeiten vor. Für Tages- resp. Restaurantgäste werden in der Nähe der Eingänge genügend ungedeckte Abstellplätze bereitgestellt.

4.5 Altlasten

Auf der Parzelle Nr. 2264 am Standort der Garage für die Pistenfahrzeuge ist ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Nach der Altlastenverordnung wird der Betriebsstandort der Skilift Metschalp AG durch die potenzielle Verunreinigung mit Benzin als belasteter Standort (KBS-Nr. 05630029, belastet) eingestuft. Vom Standort sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Im Rahmen eines Bauvorhabens ist eine Untersuchung des Baugrunds durchzuführen.



Abb. 15 Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte im Gebiet Höchst; grün: der belastete Betriebsstandort der Skilift Metschalp AG (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

4.6 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte sind die Grundstücke aufgrund der Hanglage durch Rutschungen betroffen. Der Planungssperimeter befindet sich jedoch in einem Bereich mit geringer Gefährdung. Da es sich um eine geringe Gefährdung handelt, werden keine Bestimmungen zum Schutz vor Rutschungen erlassen. Massnahmen zum genügenden Schutz der Bauten liegen im Zuständigkeitsbereich der Gesuchstellerin.



Abb. 16 Auszug aus der Karte Naturgefahren im Gebiet Höchst; gelb: geringe Gefährdung
(Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

4.7 Weitere Themen

Für die vorliegende Planung sind nachfolgende Themen nicht relevant, da im Planungsperimeter respektive in der unmittelbaren Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Archäologie
- Bodenschutz
- Denkmalschutz
- Geologie
- Gewässerraum
- Grundwasser
- Kulturland
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Nicht ionisierende Strahlung (NIS)
- Störfallvorsorge
- Wald

5. Verfahren

5.1 Ablauf

Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2» und die Änderung der Überbauungsordnung Nr. 3 «Höchst» (Teilaufhebung) sowie die Änderung des Zonenplans erfolgen gestützt auf Art. 58ff BauG und Art. 88 BauG im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und der kantonalen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Die Beschlussfassungskompetenz liegt bei der Stimmbevölkerung der Gemeinde Frutigen. Diese entscheidet über die Planung an der Urne.

Es ergibt sich der folgende ungefähre Ablauf:

Entwurf Überbauungsordnung	September 2025
Freigabe für die Mitwirkung und Vorprüfung durch Kommission und Gemeinderat	Nov. – Dez. 2025
Mitwirkung	Dez. 2025 – Jan. 2026
Bereinigung nach Mitwirkung	Februar 2026
Vorprüfung	Dez. 2025 – Juli 2026
Bereinigung nach Vorprüfung	August – September 2026
Freigabe für die öffentliche Auflage durch Kommission und Gemeinderat	Oktober 2026
Öffentliche Auflage	November 2026
evtl. Einspracheverhandlungen	Dezember 2026
evtl. Bereinigung	Dezember 2026
Freigabe für die Beschlussfassung an der Urne durch den Gemeinderat	Januar 2027
Urnenabstimmung	anschliessend
Genehmigung	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung sind alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen.

5.3 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüft das Amt für Gemeinden und Raumordnung die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

5.4 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentü-merverbindlichen Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbau-ungsvorschriften, Zonenplanänderung – während 30 Tagen öffentlich auf-gelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen gegen die Änderung und Absicht, schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindever-sammlung wird die Planung zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden- und Raumordnung AGR eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entschei-det das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.