

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG / KANTONALE VORPRÜFUNG

## Einwohnergemeinde Frutigen

### Überbauungsordnung Nr. 3b «Höchst 2»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Dezember 2025



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 3b «Höchst 2» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemässe Entwicklung des bestehenden Berggasthauses Höchst als Hotel- und Restaurationsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen resp. Ferienunterkünften in den Sektoren I und II. Sie regelt zudem die Rahmenbedingungen für die Schaffung von auf den Betrieb und die Gebäude abgestimmten Aussenräumen, die Parkierung und die öffentliche Durchwegung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan festgelegt.

### Art. 3

Stellung zu übrigen Recht Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Frutigen.

### Art. 4

Inhalte des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Sektoren I und II
- die Baubereiche für Bauten mit Begrenzung, Bezeichnung und Höhenkonten
- der Baubereich für Bestandesbauten
- der Baubereich für Aussengeschossfläche
- der öffentliche Fussweg
- der Bereich für Umgebung

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

- die projektierten Gebäude
- die projektierte Stützmauer
- die bestehenden Gebäude
- die bestehenden Bäume

## 2. Art der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung	<p><sup>1</sup> In der UeO 3b «Höchst 2» sind Restaurant, Hotel mit Zimmern und touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 ZWG sowie Ferienunterkünfte mit den zugehörigen Nebenräumen (z.B. Ski- und Veloraum, Lagerräume, etc.) und den betriebszugehörigen Dienstwohnungen zulässig.</p> <p><sup>2</sup> Im Baubereich für Bestandesbauten D ist zudem eine Garage für Pistenfahrzeuge zulässig.</p>
-----------------	---

### Art. 6

Lärmempfindlichkeit	Für den gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.
---------------------	--

## 3. Mass der Nutzung Sektor I

### Art. 7

Mass der Nutzung	<p><sup>1</sup> Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den Baubereichen und der zulässigen Gesamthöhe.</p> <p><sup>2</sup> Die maximalen Gesamthöhen<sup>1</sup> für Gebäude sind im Überbauungsplan in m ü. M. eingetragen. Als untere Referenzkote gilt 1'559.5 m ü. M.</p>
------------------	---

### Art. 8

Baubereiche	<p><sup>1</sup> Gebäude dürfen nur innerhalb der im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb dieser Begrenzungen sind frei. Gebäude dürfen über Baubereichsgrenzen hinweg erstellt werden.</p> <p><sup>2</sup> Innerhalb des Baubereichs für Aussengeschossflächen im Baubereich C sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Aussengeschossflächen, z.B. offene Balkone oder Terrassen, und die dafür notwendigen Konstruktionen, sowie</li><li>– Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit den Haus- und Hotelzimmerzugängen (z.B. Treppen).</li></ul>
Vorspringende Gebäudeteile	<p><sup>3</sup> Mit Ausnahme der Vordächer sowie der Dachvorsprünge gemäss Art. 13 Abs. 5 müssen vorspringende Gebäudeteile innerhalb der Baubereiche liegen.</p>

---

<sup>1</sup> Gemessen wird an der Oberkante der Dachkonstruktion; bei Flachdächern mit Brüstung an der Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung.

#### **Art. 9**

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche in Sektor I sind technisch und funktional bedingte Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege, befestigte Hauszugänge und Wege, Veloabstellplätze, Treppen und Stützmauern sowie der Erholung und dem Aufenthalt dienende Anlagen der Aussenraumgestaltung wie Sitzplätze und leicht entfernbar Einrichtungen wie Stühle, Bänke, usw. gestattet.

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Sie müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten.

### **4. Mass der Nutzung Sektor II**

#### **Art. 10**

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Im Sektor II gelten die baupolizeilichen Masse gemäss den Bestimmungen des Gemeindebaureglements der Zone W3, wobei für den kleinen Grenzabstand 3.0 m und für den grossen 6.5 m gelten.

<sup>2</sup> Gebäude ab einer Gebäudelänge von 20 m in der Falllinie des Hanges sind vertikal zu staffeln.

### **5. Baugestaltung**

#### **Art. 11**

Gestaltungsgrundsätze

Die Gebäude sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen und müssen sich gut in die Umgebung einordnen. Sie haben sich bezüglich Materialisierung und Farbgebung an der umliegenden bestehenden Bebauung zu orientieren.

#### **Art. 12**

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassaden- und Farbgestaltung sowie die Materialisierung sind sorgfältig zu wählen. Sie müssen ortsüblich sein und eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.

<sup>2</sup> Das Sockelgeschoss ist zu verputzen. Die darüberliegenden Geschosse sowie das Dachgeschoss sind mit Holz zu verkleiden.

#### **Art. 13**

- Dachgestaltung
- <sup>1</sup> Für Hauptgebäude sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis max. 25° zugelassen.
- <sup>2</sup> Die Hauptgebäude haben sich in Firstrichtung der bestehenden Bauweise anzupassen. Es sind nur Dächer aus Eternit, Ziegeln oder Prefa-Blechschindeln in zurückhaltenden Farben gestattet. Diese haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- <sup>3</sup> In den Baubereichen B und C sind ausschliesslich Schräg- und Flachdächer zulässig. Flachdächer dürfen auch als Erschliessung, Restaurantterrasse, Spielfläche und dergleichen genutzt und mit zweckdienlichen Einrichtungen wie Spielgeräte, Stühlen, Tischen, etc. möbliert werden. Feste Installationen zum Schutz vor Sonne und Witterung sind bis max. 3.5 m Höhe zulässig.
- <sup>4</sup> Für An- und Kleinbauten nach Art. 9 Abs. 2 sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien gestattet, sofern sie sich gut einordnen.
- Dachvorsprünge
- <sup>5</sup> Dachvorsprünge dürfen maximal 2.5 m über die Fassadenlinie ragen.

#### **Art. 14**

- Technisch bedingte Dachaufbauten
- Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lüftungsschächte) und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie dürfen die maximalen Höhenmasse nur um das technisch erforderliche Mass, jedoch maximal 1.2 m überragen. Dachaufbauten sind als Teil der Architektur zu behandeln.

## **6. Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 15**

- Umgebungsbereich
- <sup>1</sup> Mit der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind qualitätsvolle Aussenräume zu schaffen. Es sind gut gestaltete, attraktive Übergänge zu den benachbarten Grundstücken, Bauten und der Erschliessung sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Im Umgebungsbereich ist die Erstellung von Aufenthalts- und Spielelementen und Fusswegen gestattet.
- <sup>3</sup> Die versiegelten Flächen sind im Umgebungsbereich und im Bereich Parkierung auf ein Minimum zu beschränken.
- <sup>4</sup> Auf Einschnitte in den Hang, die über die Erstellung und Sicherung der Gebäude sowie der Erschliessung, Anlieferung und Parkierung hinaus gehen, ist zu verzichten.

Umgebungsge-  
staltungsplan

<sup>5</sup> Mit der Baueingabe ist ein Aussenraumgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Bauplan kombiniert werden.

#### **Art. 16**

Bepflanzung

<sup>1</sup> Die Bepflanzung ist mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen vorzunehmen.

<sup>2</sup> Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind mindestens 4 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **7. Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 17**

Umgebungs-  
bereich

<sup>1</sup> Der Bereich Umgebung dient der Arealzufahrt, der Anlieferung, der Parkierung, der Realisierung von Fahrrad-/Motorradabstellplätzen und als Fussgängerzugang.

Öffentlicher Fuss-  
weg

<sup>2</sup> Der öffentliche Fussweg ist mit einer minimalen Breite von 3.5 m auszugestalten.

#### **Art. 18**

Auto- und Veloab-  
stellplätze

<sup>1</sup> Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen (Art. 49 ff.) der kantonalen Bauverordnung.

<sup>2</sup> Ein Teil der Autoabstellplätze sind im Umgebungsbereich anzuordnen. Der Bedarf an Abstellplätzen kann mit den Parkplätzen der Skilifte Met-schalp AG in der Nähe der Grundstücke gedeckt werden.

<sup>2</sup> Die erforderlichen Veloabstellplätze sind an gut erreichbaren Orten anzulegen. Wenigstens die Hälfte davon ist zu überdachen. Der reduzierte Bedarf im Sinne von Art. 54c Abs. 3 BauV sowie die exakte Lage der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### **8. Ver- und Entsorgung**

#### **Art. 19**

Abfallbereit-  
stellung

Für die Entsorgung sind in den Gebäuden Containeranlagen zu integrieren und am Abholtag an einem geeigneten Standort bereitzustellen.

#### **Art. 20**

Versickerung      Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zurückzuhalten, zu verdunsten und in die Sauberabwasserleitung zu entwässern.

## **9. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 21**

Privatrechtliche Vereinbarungen      Soweit erforderlich sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, die Erschliessung und Parkierung sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

### **Art. 22**

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

### **Art. 23**

Inkrafttreten      Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der kantonalen Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).



## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung ... bis ...  
Vorprüfung ...

Publikation im Amtsblatt ...  
Publikation im amtlichen Anzeiger ...  
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...  
Beschlossen durch die Stimmbevölkerung mit ...  
Urnenabstimmung

Der Gemeinderatspräsident                      Der Gemeindeschreiber

.....  
Thomas Gyseler                      Peter Grossen

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Frutigen, den .....

Der Gemeindeschreiber

.....  
Peter Grossen

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