



Gemeinde Gsteig

Änderung Zonenplan

Umzonung Parzelle Nr. 1462 von Gewerbezone (G) in Wohn-/Gewerbezone 3 (WG3)



8. Oktober 2026, öffentliche Auflage

Titelbild

Luftbild Parzelle Nr. 1462 (Quelle: swisstopo)

Auftraggeber

Urs Gehret
Gsteigstrasse 174
3784 Feutersoey BE

Bearbeitende IC Infraconsult

Sandro Rätzer
Severin Caluori

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
30.06.2025	Auflagedokument	Öffentliche Mitwirkung	
20.08.2025	Vorprüfung	AGR	
08.10.2026	Auflagedokument	Öffentliche Auflage	

1907.06 / 08.10.26 / A / Ras(F), Cal
\\zih\proj\1000\1907.06_gsteig_umzonung parzelle 1462\01_prod\bericht\20261008_zp_änderung_parzelle_1462_erläuterungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
2.	Änderung Zonenplan	6
3.	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	7
4.	Planerische Beurteilung und Würdigung	9
5.	Verfahren	10

1. Planungsgegenstand

Ausgangslage

Der Grundeigentümer möchte seine Parzelle Nr. 1462 von der Gewerbezone (G) in die Wohn-/Gewerbezone 3 (WG3) umzonen. Das bestehende Gebäude wurde bis anhin als Restaurant genutzt. Der Betrieb wurde jedoch aufgrund der heute allgemein schwierigen wirtschaftlichen Situation im Gastgewerbe, des Alters des Wirtepaars und der fehlenden Nachfolgeregelung eingestellt. Dafür beabsichtigt der Grundeigentümer, das bestehende Gebäude für sich zum Wohnen umzunutzen. Es ist kein Ersatzneubau geplant. Der Gemeinderat von Gsteig unterstützt dieses Vorhaben.

Im Rahmen einer Voranfrage hat sich das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) dahingehend geäußert, dass das ordentliche Verfahren (Art. 58ff BauG) durchzuführen ist. Da die Parzelle als überbaut gilt, muss die neu mit Wohnnutzung belegte Fläche nicht durch eine anderweitige Auszonung kompensiert werden. Eine weitere Bedingung war, dass im Rahmen des Planungsverfahrens die Themen Naturgefahren, Gewässerraum und Lärm zu behandeln sind.

Der vorliegende Bericht erläutert die Planungsmassnahme und leuchtet die für die Umzonung relevanten Themen aus. Er zeigt zudem auf, dass die Umzonung die übergeordneten Vorgaben einhält.



Übersicht Umzonungsgebiet (Quelle: swisstopo) und Ausschnitt bestehender Zonenplan (roter Rahmen, Parz. 1462)



Bestehendes Gebäude (Quelle: Streetview, google.maps)

Teilrevision BMBV und
Gewässerraum

Die Gemeinde ist daran, den Zonenplan Gewässerraum sowie die Umsetzung der BMBV im Baureglement zu erarbeiten. Beide Planungsinstrumente wurden bereits vom AGR vorgeprüft. Zurzeit bereinigt die Gemeinde die Unterlagen aufgrund der Vorprüfung. Für das vorliegende Planungsgeschäft sind diese Planungsgeschäfte nicht massgebend, da es sich um eine Umzonung einer bereits überbauten Parzelle handelt.

Planungsorganisation

Die vorliegende Zonenplanänderung wird vom Gemeinderat, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro IC Infraconsult in Bern bearbeitet.

2.

Änderung Zonenplan

Änderung Zonenplan

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Parzelle Nr. 1462 mit einer Gesamtfläche von 749 m² von der Gewerbezone G in die Wohn- / Gewerbezone WG3 umgezont.

Innerhalb der WG3 wird neu auch Wohnnutzung möglich sein.

Zonenplan bestehend

	W3	Wohnzone 3
	WG3	Wohn- / Gewerbezone
	GW3	Gewerbe- / Wohnzone
	G	Gewerbezone
	Gewässer	
	Wald	



Ausschnitt Zonenplan Gsteig, bestehend mit Gewerbezone G

Zonenplan neu

Festlegung



Wirkungsbereich Änderung
Zonenplan mit Festlegung
WG3 Wohn- / Gewerbezone

Hinweise



W3 Wohnzone 3



WG3 Wohn- / Gewerbezone



GW3 Gewerbe- / Wohnzone



G Gewerbezone



Gewässer



Wald



Ausschnitt Zonenplan Gsteig, neu mit WG3 Wohn- / Gewerbezone (roter Rahmen)

3.

Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Baulandbedarf Wohnen

Da die Parzelle Nr. 1462 bereits vollständig überbaut ist (Gebäude, Parkplätze) muss die Umzonung von der Gewerbezone in eine Mischzone (WG3) nicht kompensiert werden. Ebenfalls kann auf eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innentwicklungspotenziale in der gesamten Gemeinde gemäss Massnahmenblatt A_07 (Siedlungsentwicklung nach innen) des kantonalen Richtplans verzichtet werden.

Naturgefahren

Bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde der Zonenplan Naturgefahren ausgeschrieben und 2011 vom AGR genehmigt. In der Zwischenzeit wurde die Gefahrenkarte überarbeitet und vom Kanton genehmigt. Im Bereich der Parzelle Nr. 1462 hat sich demnach die Gefahrensituation geändert. Gemäss dem genehmigten Zonenplan Naturgefahren befand sich die Parzelle in einem Gebiet von mittlerer Gefährdung (blau). Gemäss der neuen Gefahrenkarte ist die Parzelle nur noch von einer geringen Gefährdung (gelb) betroffen.



Zonenplan Naturgefahren (genehmigt 2011)

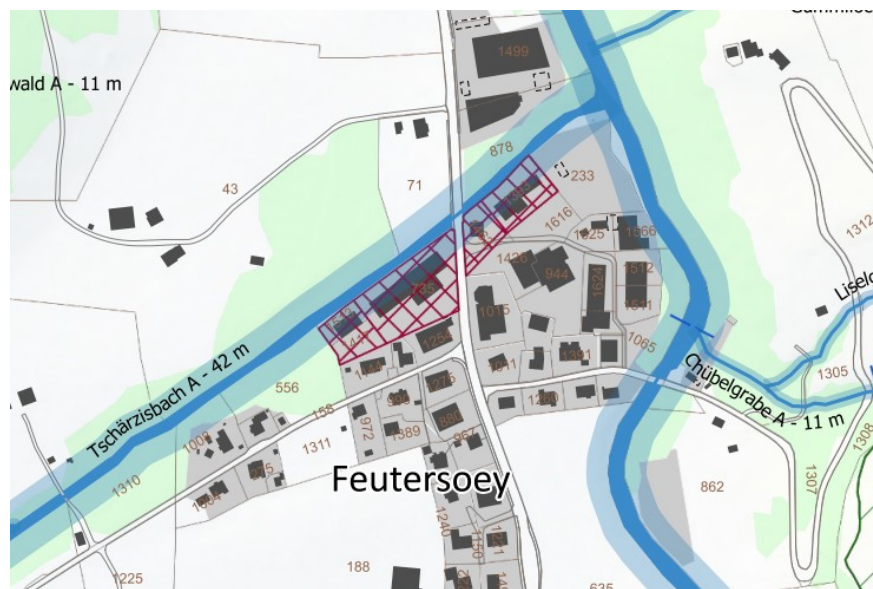
Auszug Geoportal aktuelle Gefahrenkarte

Die Überarbeitung des Zonenplans Naturgefahren ist vorerst noch nicht vorgesehen, da die Gefahrengebiete der neuen Gefahrenkarte, abgesehen vom Bereich in Feutersoey, sich nur geringfügig von den Naturgefahrengebieten gemäss Zonenplan Naturgefahren unterscheiden. Zudem soll das Umzonungsbegehren möglichst zeitnah erfolgen.

Zur Frage der Naturgefahren ist die aktualisierte genehmigte Gefahrenkarte massgebend. Darin ist die Parzelle Nr. 1462 von einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung betroffen. Eine Umzonung ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich möglich. Einerseits weil für das Gebäude die Besitzstandgarantie gilt und andererseits weil die Parzelle gemäss der aktuellen Gefahrenkarte nur noch in einem Gebiet mit geringer Gefährdung liegt.

Gewässerraum

Die Gemeinde Gsteig ist daran, den Zonenplan Gewässerraum zu erarbeiten. Eine erste Fassung wurde am 4. August 2022 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 17. März 2023 wurde der Gewässerraum für den Tschärzibach von 42 m als genehmigungsfähig beurteilt. Zudem wurde die von der Gemeinde vorgeschlagene Festlegung als «dicht überbaut» im Bereich, welcher die Parzelle Nr. 1462 betrifft, positiv beurteilt (vgl. Ausschnitt Zonenplan Gewässerraum).



Auszug Zonenplan Gewässerraum (Stand Bereinigung 1. Vorprüfung, Juni 2023), «dicht überbauter Bereich» rot markiert

Nach einer telefonischen Abklärung mit dem Obergeringenieurkreis (OIK) vom 17. Juni 2025 kann festgehalten werden, dass es im Rahmen des vorliegenden Planungsgeschäfts keine weiteren Abklärungen braucht. Der Grund ist, dass die Parzelle bereits überbaut ist und es sich um eine Umzonung handelt. Das Gebäude geniesst Besitzstandsgarantie. Eine Umnutzung, so wie vorgesehen, ist möglich. Eine entsprechende Abklärung ist dann notwendig, wenn es um einen Neubau oder um eine umfassende Sanierung des Gebäudes geht. Diese allfällige Abklärungen würden jedoch erst in Rahmen des entsprechenden Baugesuchs erfolgen.

Lärm

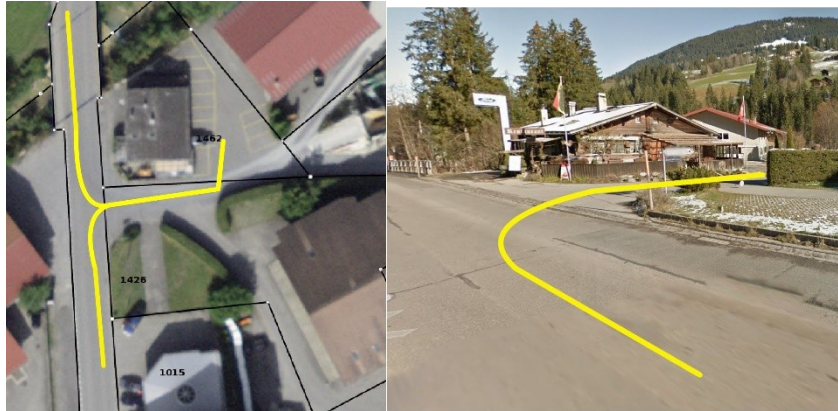
Mit der Umzonung ändert sich die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) von ES IV (Gewerbezone) zu ES III (Wohn- / Gewerbezone 3). Somit gelten künftig für die vorgesehene Umzonung Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Daher wurde vom AGR als Genehmigungsvorbehalt die Erstellung eines Lärmgutachtens eingefordert. Das Gutachten dokumentiert, dass die neue Zone für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und die Voraussetzung erfüllt ist, dass die Grenzwerte nach Art. 22 USG eingehalten sind bzw. mit geeigneten Massnahmen nach Art. 22 Abs. 2 USG eingehalten werden können.

Erschliessung öffentlicher Verkehr

Die Parzelle Nr. 1462 liegt in der Erschliessungsgüteklasse D und ist daher gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Erschliessung MIV

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Restaurant ist die Parzelle 1462 sehr gut erschlossen: Die Zufahrt erfolgt via bestehende Gewerbestrasse zum bestehenden Parkplatz hinter dem Haus (östlich des Gebäudes).



Übersicht Erschliessungssituation (Quelle: swisstopo, google.maps)

Waldabstand

Auf der gegenüberliegenden Seite des Tschärzibachs befindet sich ein Waldstück. Die Distanz zwischen dem bestehenden Gebäude auf Parzelle Nr. 1462 und diesem Wald beträgt mind. 16.50 m. Da kein Neubau oder Umbau vorgesehen ist, sind bezüglich Waldabstand keine weiteren Massnahmen oder Abklärungen notwendig. Das Haus geniesst die Besitzstandsgarantie.

Keine Mehrwertabgabe

Da es sich um eine Umzonung handelt und die Gemeinde kein Reglement Mehrwertabgabe besitzt, ist die Planungsmassnahme nicht mehrwertabgabepflichtig.

4. Planerische Beurteilung und Würdigung

Grössere Nutzungsflexibilität

Mit der vorliegenden Umzonung der Parzelle Nr. 1462 von der Gewerbezone G in die Wohn- / Gewerbezone WG3 wird neu auch Wohnnutzung möglich sein.

Mit der Umzonung werden die Voraussetzungen geschaffen, damit das Gebäude aufgrund des stillgelegten Restaurantbetriebs weiter genutzt werden kann.

Ein Weiterbetrieb des Restaurants ist aus Sicht des Grundeigentümers aufgrund der heutigen allgemein schwierigen wirtschaftlichen Situation im Gastgewerbe, aufgrund des Alters des Grundeigentümers sowie der fehlenden Nachfolgeregelung nicht mehr möglich. Gleichzeitig besteht Bedarf des Grundeigentümers nach altersgerechtem Wohnraum (hindernisfreie Räumlichkeiten).

Im Sinne der Nutzung von bestehenden Bauten in der Bauzone ist das Anliegen aus Sicht der Gemeinde zu begrüssen. Zudem trägt diese Massnahme zur Innenentwicklung an gut erschlossener Lage bei.

5. Verfahren

Planerlassverfahren	Der Erlass der Zonenplanänderung erfolgt nach dem ordentlichen Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss Gemeinderat und Gemeindeversammlung, Genehmigung AGR).
Mitwirkung	Die Gemeinde Gsteig hat die Zonenplanänderung zur öffentlichen Mitwirkung vom 15. Juli 2025 bis zum 14. August 2025 aufgelegt. Es sind keine Mitwirkungen eingegangen.
Vorprüfung	Die Unterlagen wurden am 17. September 2025 dem AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des AGR ist auf den 29. Mai 2026 datiert. Die Unterlagen wurden aufgrund dieser Rückmeldung bereinigt. Es wurde zudem ein Lärmgutachten erstellt.
Öffentliche Auflage	folgt
Beschluss Gemeinderat	folgt
Beschluss Gemeindeversammlung	folgt
Genehmigung AGR	folgt