

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Änderung Überbauungsordnung Nr. 6 «Hotel Belvedere»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Kurzbericht

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Bestehende UeO
Nr. 6 «Hotel Belvedere» (Feizezüün)

Der Perimeter der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 6 «Hotel Belvedere» (Feizezüün) liegt im Zentrum der Gemeinde Grindelwald an der Dorfstrasse in unmittelbarer Nähe zu Gemeindeverwaltung und Bahnhof. Mit der genehmigten UeO wurden 1991 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das bestehende Hotelgebäude (mit bestehendem Hallenbad) zu erweitern. Die geplante Erweiterung beinhaltete einen zusätzlichen Hoteltrakt, einen Verbindungstrakt, eine Einstellhalle, die Hotelerweiterung nach Westen sowie An- und Aufbauten des Hallenbads. Im Jahr 1993 fand zudem eine geringfügige Änderung statt.

Die geplanten Erweiterungen wurden bis heute nur teilweise umgesetzt.



Abb. 1 Genehmigter Überbauungsplan von 1991 inkl. der geringfügigen Änderung im Jahr 1993

Auslöser

Die Erweiterungen werden primär durch die Hotelküche ausgelöst, welche nicht den heutigen Hygieneanforderungen entspricht. Mit den Erweiterungen sollen der Brandschutz sowie betriebliche Abläufe zur Abfallbewirt-

schaftung verbessert werden. Im Zuge der betriebsnotwendigen Erweiterungen soll das Leistungsangebot durch gezielte bauliche Erweiterungen verbessert werden.

Vorhaben

Das bestehende Hotel soll nach Westen um rund 7 m erweitert werden. Die Erweiterung ist als Fortsetzung des bestehenden Hotelgebäudes zu verstehen. Die bestehende Höhe sowie Baulinie entlang der Dorfstrasse werden eingehalten. Die Erweiterung des Hotelgebäudes soll 4 Untergeschosse und 5 Vollgeschosse betragen, wobei 6 Vollgeschosse zulässig sind.

Weil die Küche in den geplanten Anbau an der Westfassade platziert wird, ergibt sich die Möglichkeit einer direkten Abfallbewirtschaftung von der Dorfstrasse über einen Warenlift.

Die interne Erschliessung erweist sich als unzureichend. Damit das Hotel dem Standard eines 4-Sterne-Hotels genügt, sollen auf der Ostseite des bestehenden Hotelgebäudes zwei zusätzliche Personenlifte über alle Unter- und Vollgeschosse angebaut werden. Die Personenlifte treten nur wenig in Erscheinung, weil sie in die bestehende Balkonschicht entlang der Ostfassade integriert werden.



Abb. 2 Ansicht von Süden (die Änderungen sind rot eingezeichnet)

Zudem soll der Anbau zum bestehenden Hallenbad mit Ruhe-, Fitness- und Kellerraum ergänzt werden.

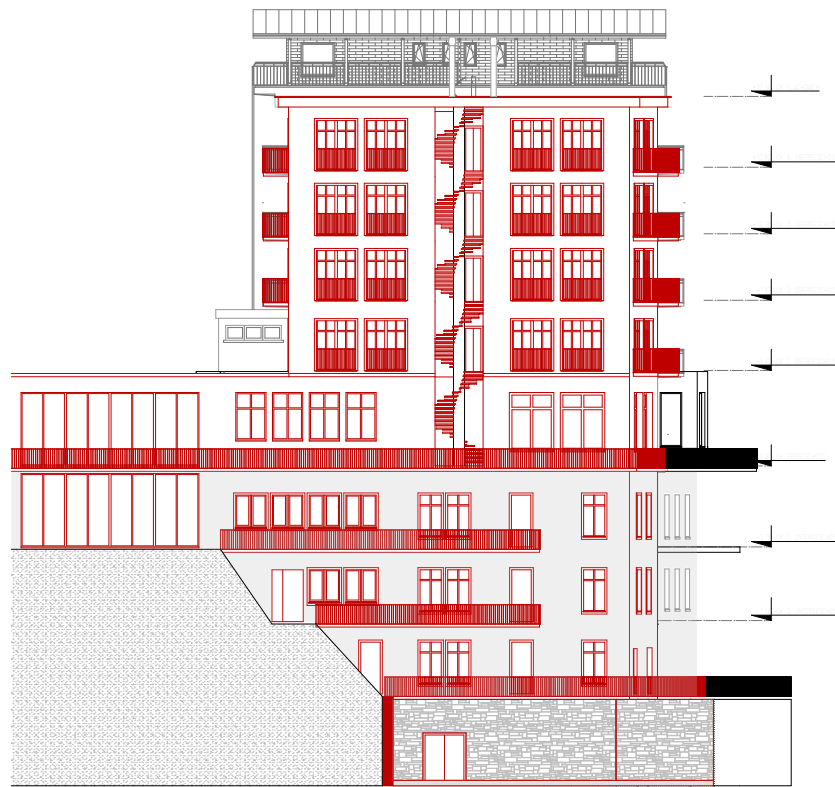


Abb. 3 Ansicht von Westen (die Änderungen sind rot eingezeichnet)

Die geplanten Erweiterungen sind mit der bestehenden Überbauungsordnung nicht kompatibel. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat einem geringfügigen Verfahren gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV zugestimmt, sofern die Erweiterung flächig nicht allzu gross ist und die bestehende Höhe nicht überschritten wird.

Zielsetzung

Mit der Änderung der UeO sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Erweiterungen des bestehenden Hotels ermöglicht werden.

2. Anpassung Überbauungsplan und -vorschriften



Abb. 4 Änderung des Überbauungsplans

Die oben erwähnten Erweiterungs- und Umbauvorhaben führen zu folgenden konkreten Anpassungen in Überbauungsplan und -vorschriften.

Erweiterung nach Westen

Anpassung Bau-
 feld 4 Hotel-erwei-
 terung West

Das Baufeld 4 wird nach Westen um 7.2 m erweitert. Damit wird ein Projektierungsspielraum von 0.5 m gewährt. Der Abstand zur Parzelle Nr. 2069 beträgt dabei an der im Plan bezeichneten Stelle min. 8.00 m. Die Balkonschicht an der westlichen Fassadenseite befindet sich dabei nicht im Baufeld. Obwohl dies nicht mehr der heutigen Praxis entspricht, wird hierbei nicht vom bestehenden Art. 6.3 der Überbauungsvorschriften abgewichen. Gemäss den bestehenden Vorschriften dürfen Balkone 2.0 m über die Baufeldbegrenzungen und über die Baulinien hinausragen.

Aufgrund der Erweiterungen werden auch die Vorschriften geringfügig angepasst. Anstelle von 3 Untergeschossen sind 4 zulässig. Damit wird die Abfallbewirtschaftung zusammen mit der Jungfrau Lodge im 4. Untergeschoss von der Dorfstrasse ermöglicht.

Neues Baufeld 4a
Einstellhalle

Da der geplante Abfallraum im 4. Untergeschoss weiter nach Westen reicht als das Baufeld 4 Hotelerweiterung, wird dieser Teil dem neuen Baufeld 4a zugewiesen. Westlich des Baufelds 4 sind demnach nur unterirdische Geschosse zulässig.

Hauptbepflanzung
und Traforaum

Mit der Erweiterung nach Westen werden die drei Bäume der Hauptbepflanzung aus dem Plan entnommen.

Betrieb und Unterhalt des Traforaums der Elektrizitätswerke Grindelwald AG werden gemäss der nachfolgenden Abbildung berücksichtigt.

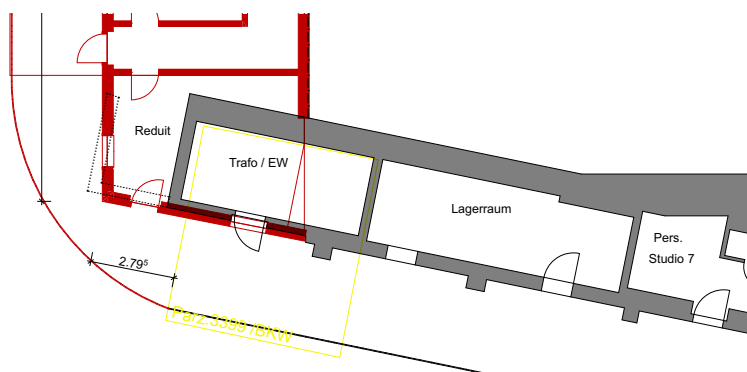


Abb. 5 Zugang zum Traforaum

Liftaufzüge an der
Ostfassade des
Bestands

Die neuen Personenlifte werden im Baufeld 4 geregelt. Die Personenlifte sind mit den Bestimmungen des Baufelds 4 kompatibel. Des Weiteren führt dies zu einer Umbenennung von Baufeld 4 Hotelerweiterung West, weil die Zusatzbezeichnung West nicht mehr zweckmässig ist.

Zu- und Wegfahr-
ten

Neuer Vorplatz
Die neue Abfallbewirtschaftung soll zusammen mit der Abfallentsorgung vom Hotel Jungfrau direkt ab der Dorfstrasse geschehen, weshalb dieser Bereich im Überbauungsplan den «Zu- und Wegfahrten» zugewiesen wird.

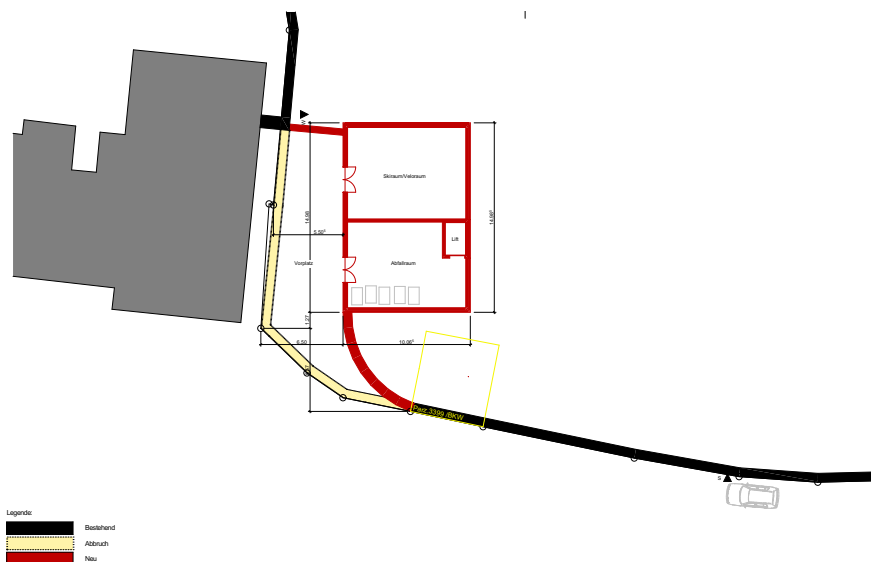


Abb. 6 4. Untergeschoss mit Vorplatz

Anpassung Baufeld 5 An- und Aufbau auf bestehendes Hallenbad

Das Baufeld 5 wird insofern angepasst, dass der südwestliche Teil einem Baufeld 5a untergeordnet wird. Zudem wird der Zwischenbereich, welcher dem Baufeld 2a zugewiesen war, dem Baufeld 5a zugewiesen.

Für das Baufeld 5a werden leicht veränderte Vorschriften definiert. Statt einem Kellergeschoss sind 3 Untergeschosse zulässig. Dies ermöglicht die Erstellung eines Ruheraums im 1. Vollgeschoss, eines Fitnessraums im 1. Untergeschoss und eines Kellers im 2. Untergeschoss.

Die geplanten Freitreppen und Balkone befinden sich dabei nicht im Baufeld. Gemäss Art. 6.3 der bestehenden Überbauungsvorschriften dürfen diese 2.0 m über die Baufeldbegrenzung und über die Baulinie hinausragen.

Inkrafttreten

Im Jahr 1991 war noch die kantonale Baudirektion Genehmigungsinstanz. Für die Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV ist das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigungsinstanz.

3. Auswirkungen auf die Umwelt (Art. 47 RPV)

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine untergeordnete Anpassung der Baufelder resp. um Anpassungen der Vorschriften.

3.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Das Vorhaben steht mit keinen übergeordneten Planungen im Konflikt.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Hotel Belvedere bildet entlang der Dorfstrasse einen Landmark, welcher vor allem bei der Ortseinfahrt von Westen prägnant in Erscheinung tritt. Durch die Erweiterung nach Westen verändert sich die Erscheinung nicht wesentlich, weil die bestehende Höhe beibehalten wird und keine hochgeschossigen Volumen nördlich und südlich des markanten Hochpunkts entstehen.

3.3 Naturschutz

Mit der Erweiterung nach Westen werden die drei Bäume der Hauptbepflanzung aus dem Plan entnommen. Das folgende Luftbild zeigt, welcher Bereich davon betroffen ist.

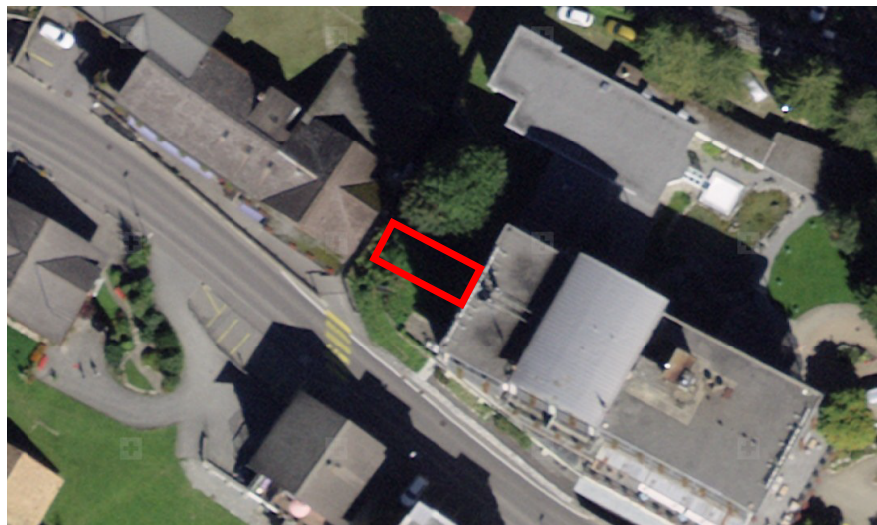


Abb. 7 roter Rahmen: Betroffener Bereich der Hauptbepflanzung

Es handelt sich nicht um bestehende Bäume. Die Bäume sind als Hauptbepflanzung projektiert bzw. inhaltlich festgelegt, wobei die Überbauungsvorschriften keine spezifischen Bestimmungen aufweisen. Hinsichtlich des Ortsbilds wären diese Bäume von geringer Bedeutung, da sie aufgrund

des Terrains und der mächtigen Stützmauer zur Dorfstrasse fast nicht in Erscheinung treten würden. Hinsichtlich des ökologischen Werts (z. B. als Vernetzungsmöglichkeit) sind die drei Bäume ebenfalls von geringer Bedeutung. Die Gemeinde Grindelwald ist stark durchgrünt. Das lockere Siedlungsgefüge ist mit vielen Einzelbäumen bestückt.

Der wichtigste Baum in diesem Bereich befindet sich leicht nördlich und steht mit dem bereits bestehenden Baufeld 5 (neu Baufeld 5a) im Konflikt. Der Baum konnte diese mächtige Ausprägung nur annehmen, weil das Baufeld 5 nur teilweise realisiert wurde.

Ansonsten befinden sich keine schützenswerten Naturobjekte (Objekte, Biotope, Arten) im Perimeter oder in der unmittelbaren Umgebung.

3.4 Verkehr

Abfallentsorgung
Dorfstrasse

Die Abfallentsorgung geschieht neu über die Dorfstrasse.

Verkehrsaufkommen

Durch die Erweiterung findet nur eine geringfügige Erhöhung der Anzahl Hotelzimmer statt. Es handelt sich hauptsächlich um betriebliche Umstrukturierungen, weshalb das Verkehrsaufkommen nur in sehr unbedeutendem Masse erhöht wird.

Der Perimeter befindet sich nahe am Bahnhof Grindelwald, in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse C, weshalb viele Gäste und Angestellte mit dem öffentlichen Verkehr anreisen.

3.5 Naturgefahren

Der Perimeter befindet sich im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefahrenstufe. Da es sich nicht um ein besonders sensibles Bauvorhaben gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG handelt, müssen keine weiteren Abklärungen erfolgen. Es liegt in der Eigenverantwortung des Gesuchstellers geeignete Massnahmen, insbesondere infolge allfälliger grossräumiger Hangrutschungen zu ergreifen.

3.6 Lärmschutz

Der Planungssperimeter ist der ES III zugeordnet, wofür die Immissionsgrenzwerte 50 dB(A) bei Nacht und 65 dB(A) bei Tag gelten. Der Bahn- und Strassenlärm gelten daher für das Vorhaben als nicht erhebliche Lärmquellen.

3.7 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Altlasten
Es sind keine Altlasten im Perimeter bekannt.
- Archäologie
Es befinden sich keine archäologischen Fundstellen auf dem Areal.
- Denkmalschutz
Auf dem Areal und in der näheren Umgebung befinden sich gemäss Bauinventar und Bauzonenplan keine Kulturdenkmäler.
- Gewässerraum
- Gewässerschutz und Quellen
Es befinden sich keine Quellen oder Grundwasserfassungen im Perimeter.
- Luftreinhaltung
Auf dem Areal und in der Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Infrastrukturen, welche die Luftqualität beeinträchtigen. Die neue Nutzung hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Luftqualität.
- Störfallvorsorge
Der Projektperimeter befindet sich nicht im Konsultationsbereich eines möglichen Störfalls.

4. Verfahren und Termine

Die Anpassung der Überbauungsordnung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Die Änderung wird im amtlichen Anzeiger und im Echo von Grindelwald publiziert sowie während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Fall von Einsprachen sind entsprechende Verhandlungen zu führen, anschliessend erfolgt die Beschlussfassung in der Kompetenz des Gemeinderates.

Daraus ergibt sich folgender Terminplan:

Erarbeitung Änderung mit Kurzbericht	bis Ende März 2020
Beschluss Kommission Hochbau/Planung	6. April 2020
Beschluss Gemeinderat	21. April 2020
Öffentliche Auflage	Mai bis Juni. 2020
evtl. Einspracheverhandlungen	Juni 2020
Beschluss Kommission Hochbau/Planung	Juni 2020
Beschluss Gemeinderat	Juli 2020
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	Juli bis August 2020
Genehmigung	anschliessend

4.1 Öffentliche Auflage

Die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften – werden publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

4.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der definitiven Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Beschluss nach Art. 122 Abs. 8 BauV bekannt gemacht und anschliessend die UeO dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

4.3 Mehrwertabgabe

Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142ff BauG hat der Kanton die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt. Das Baugesetz geht davon aus, dass die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement regeln (Art. 142 Abs. 1 und 3 BauG).

Gemäss Art. 1 des Reglements über die Mehrwertabgabe (MWAR) erhebt die Gemeinde bei einer Aufzoning eine Mehrwertabgabe. In Art. 2 Abs. 1 Bst. c ist der Abgabesatz festgelegt: Er beträgt 25 Prozent bei Aufzonungen. Der Freibetrag beträgt 20'000 CHF gemäss Art. 1 Abs. 4.

Mit der vorliegenden UeO werden planungsbedingte Mehrwerte geschaffen. Die Schätzung der Verkehrswertdifferenz muss spätestens zu Beginn der öffentlichen Auflage vorliegen.

ecoptima ag, März 2020

Bearbeitung: Beat Kälin, Samuel Wild

Grindelwald/UeOÄ 6 Belvedere 06924/4_Resultate/EB/
06924_KB_200323_VP.indd/sw/bk