



Sitzung der Gemeindeversammlung vom 10.09.2021

Grindelwald, 10.09.2021

uZ: Kübli, Monika

Antrag an die Gemeindeversammlung

Geschäft:

Titel:

Einzonungsgesuch Parzelle GBBL Nr. 6112, Stefan Brügger

Ausgangslage:

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1878, am Almis, plante im Jahr 2007 die Parzelle mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus mit Einstellhalle zu überbauen. Dabei wurde festgestellt, dass die Erschliessungsstrasse die Anforderungen an eine Detailerschliessungsstrasse nicht erfüllt.

Im Hinblick auf die geplante Überbauung musste die Strasse ausgebaut werden. Die Gemeinde entschied sich für den Erlass einer Überbauungsordnung für den Ausbau der besagten Strasse. Gegen den Erlass der Überbauungsordnung sind während der öffentlichen Auflage zwei Einsprachen eingegangen. Einer der Einsprechenden war Stefan Brügger als direkt betroffener Grundeigentümer. Die andere Partei war die Erbengemeinschaft Bhend.

Anlässlich der Einigungsverhandlungen konnten mit beiden Einsprechenden Lösungen gefunden werden. So wurde Stefan Brügger unter anderem schriftlich zugesichert, im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision die Einzonung der Parzelle Nr. 6112 von der Landwirtschaftszone in die Bauzone vorzunehmen. Damit zeigte sich Stefan Brügger zufrieden und zog daraufhin seine Einsprache zurück.

Der Gemeinderat hat am 21. April 2009 die Überbauungsordnung «Erschliessung Am Almis» beschlossen. Am 19. August 2009 wurde sie vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Im Rahmen des Baugesuchs für den Ausbau der Strasse reichte Stefan Brügger erneut eine Einsprache ein. Gefordert wurde die Regelung der Landabtretung und die Einzonung der Parzelle Nr. 6112. Zusätzlich wurde verlangt, die Dienstbarkeiten auf dem Fuhrenweg (ehemals Almisgässli) zu bereinigen und das öffentliche Wegrecht abzulösen.

In mehreren Gesprächen und Sitzungen wurde versucht eine einvernehmliche Lösung zu finden. Daraus entstand eine Handänderungsurkunde (Abtretungsvertrag), welche all die offenen Punkte regeln soll. Im Jahr 2014 wurde die Handänderungsurkunde sodann auch von allen involvierten Parteien unterzeichnet. Darin verpflichtete sich die Gemeinde, bei der nächsten Ortsplanungsrevision die nötigen Schritte für eine Einzonung der Parzelle Nr. 6112 in die Bauzone vorzunehmen. Vorbehalten blieb jedoch die Zustimmung der Gemeindeversammlung und die Genehmigung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung.

Der Abmachung in der Handänderungsurkunde ist die Gemeinde bisher nicht nachgekommen. Stefan Brügger wartet seit mehreren Jahren auf die Einzonung der Parzelle Nr. 6112.

Mit Schreiben vom 8. März 2020 fordert Stefan Brügger nun die Einzonung der Parzelle Nr. 6112. Die Parzelle hat eine Grösse von rund 575 m² und liegt momentan in der Landwirtschaftszone. Für eine Einzonung muss ebenfalls noch einen Teil der nördlich gelegenen Zufahrtsstrasse eingezont werden. Die Fläche beträgt rund 115 m². Ergibt total eine auszunozende Fläche von 690m².

Raumplanerische und finanzrechtliche Vorgaben

Seit dem Abschluss der Handänderungsurkunde hat sich die Raumplanungsgesetzgebung und die damit verbundene kantonale Praxis massiv verschärft. Einzonungen sind nicht mehr ohne weiteres möglich und sind an gewisse Voraussetzungen gebunden. Eine Einzonung ausserhalb der ordentlichen Ortsplanungsrevision ist in Grindelwald nur noch mit einer flächengleichen Auszonung möglich. Das heisst, die Gemeinde muss irgendwo auf dem Gemeindegebiet 690 m² Bauland auszonieren.

Die Gemeinde besitzt im Gebiet «Isch/Rehhalta» noch unüberbautes Bauland (Parzelle Nr. 4470), welches unterhalb der Skipiste als nicht erschliessbar gilt und deshalb nicht überbaut werden kann. Und zwar darf eine Erschliessungsstrasse bzw. Hauszufahrt die Skipiste nicht queren.

Die Gemeindeversammlung hat am 30. November 2018 bereits eine Auszonung von 600 m² von der Parzelle Nr. 4470 beschlossen. Mit der Auszonung des gemeindeeigenen Baulandes in die Landwirtschaftszone wurde der Erbgemeinschaft Bhend ermöglicht, 600 m² am Almis einzuzonen. Hiermit wurde das mit dem Einspracherückzug (Erschliessung am Almis) verbundene Versprechen der Erbgemeinschaft Bhend, um Einzonung von Landwirtschaftsland in Bauland, entsprochen.

Das Geschäft musste deshalb von der Gemeindeversammlung beschlossen werden, weil mit der Auszonung von Bauland zurück in die Bauzone ein in der Finanzbuchhaltung aktivierter Wert vernichtet wird. Der Wert des Baulandes wurde seinerzeit mit 220.--/m² angenommen, was einem approximativen Verkehrswert von CHF 132'000.—entsprach.

Derselbe Vorgang kommt nun auch bei der Parzelle Nr. 6112 zur Anwendung. Der in der Finanzbuchhaltung aktivierte Restwert der Parzelle Nr. 4470 muss mittels eines Nachkredits verkleinert werden.

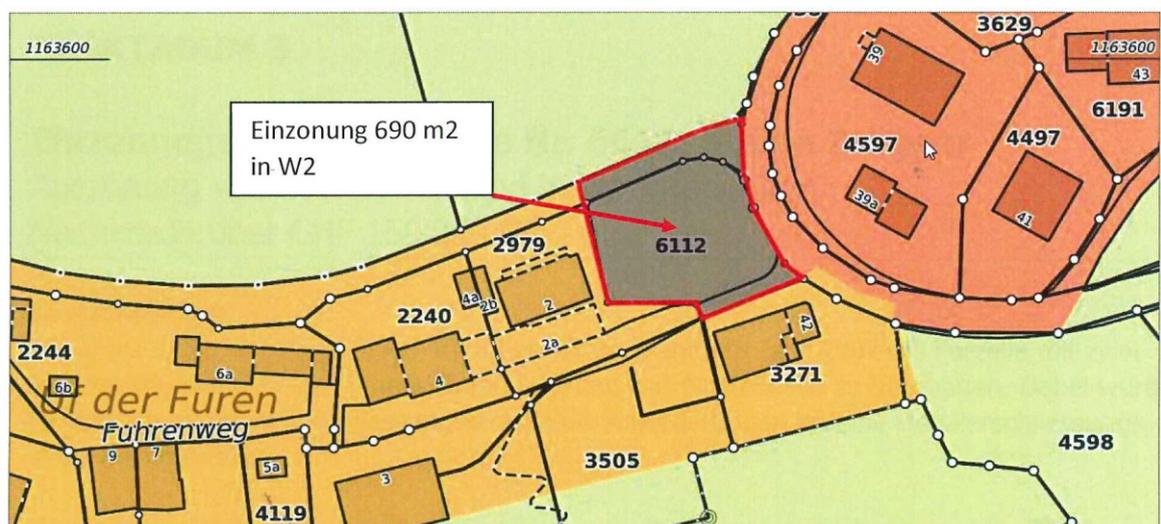
Ermittlung Nachkredit

Als Grundlage für die Ermittlung des Wertes der Baulandfläche wird mit denselben Ansätzen gerechnet wie seinerzeit bei der Erbgemeinschaft Bhend. Konkret setzt sich der Nachkredit folgendermassen zusammen.

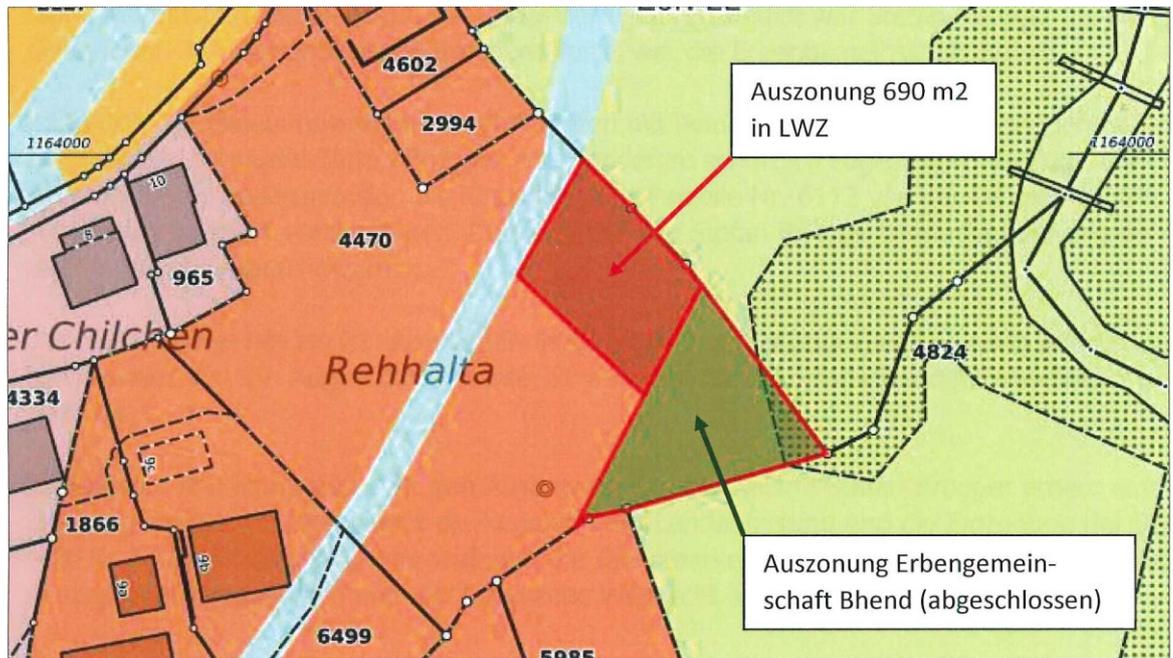
- Approximativer Landwert in der Rehhalta, Parzelle Nr. 4470, Wohnen 3-geschossig	690 m ² x 220.--/m ²	CHF	151'800.00
- Erstellen der Plangrundlagen für die Einzonung der Parzelle Nr. 6112		CHF	7'000.00
Total Nachkredit		CHF	58'800.00

Situation Ein-/Auszonung

„Uf der Furen“, Einzonung Parzelle Nr. 6112



„Rehhalta“, Teilauszonung Parzelle Nr. 4470



Antrag:

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Auszonung von rund 690 m² unterhalb der Skipiste im Gebiet „Isch/Rehhalta“ auf der Parzelle Nr. 4470 aus der Zone W3 in die Landwirtschaftszone.
2. Einzonung der Parzelle Nr. 6112 inkl. der nördlich und südlich gelegenen Zufahrtsstrassen und -wege im Halte von 690 m² aus der Landwirtschaftszone in die W2.
3. Bewilligen der Planungskosten von CHF 7'200.00 zu Lasten Konto Nr. 7900.3132.03
4. Bewilligen des Nachkredits für die Abschreibung des Landwerts von CHF 151'800.00 zu Lasten des Kontos 9630.3411.01.

Diskussion:

Beschluss:

Beilagen: