

Einwohnergemeinde Grindelwald
Überbauungsordnung «Hotel im Grund»
Mit Zonenplanänderung



Mitwirkungsbericht

12. März 2020

Inhalt

ZUSAMMENFASSUNG	3
PROJEKTENTWICKLUNG UND BEBAUUNGSKONZEPT	5
VERKEHR/PARKIERUNG.....	8
VERSCHIEDENES.....	10

Zusammenfassung

Gegenstand

Die Baulink AG verfügt über ein Baurecht für die heute in der dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone liegenden Parzellen Nrn. 305 und 5180 nördlich des Bahnhofs Grund in Grindelwald. Sie beabsichtigt auf den Parzellen die Realisierung eines AVES-Hotelneubaus mit modernem, zeitlosem und funktionalem Design. Ziel ist die Erstellung einer Hotelanlage im gehobenen Drei-Sterne-Bereich, die sich durch eine modulare Bauweise und ein flexibles, individuelles Kundenangebot auszeichnet. Angesprochen werden sollen insbesondere Gruppenreisende, die heute aufgrund fehlender Angebote meist in Interlaken, Bern oder Luzern übernachten und Grindelwald nur als Tagestouristen bereisen. Der Gemeinderat von Grindelwald unterstützt gestützt auf das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) Grindelwald vom September 2016 und das Entwicklungskonzept Grund- Rothenegg vom Februar 2017 das Anliegen und begleitete die Planung von Anfang an.

Projektentwicklung

Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens mit drei Workshopsitzungen haben der Gemeinderat von Grindelwald gemeinsam mit der Baulink AG und weiteren fachlichen Experten ein Bebauungskonzept entwickelt, das sich optimal in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern lässt, zu einer ortsbaulichen Aufwertung der Situation im Grund beiträgt und der angestrebten verdichteten Bauweise Rechnung trägt. Das Konzept sieht einen langgezogenen fünfgeschossigen, abgeknickten Bau vor, der sich unterhalb der Hangkante und parallel zum Bahnhof in das Ortsbild einfügt. Das erarbeitete Richtprojekt wurde der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zur Beurteilung vorgelegt und von dieser mit Stellungnahme vom 04. April 2019 sehr positiv beurteilt.

Das anschliessend verabschiedete Richtprojekt bildete die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung.

Verfahren und Eingaben

Der Gemeinderat von Grindelwald hat vom 31. Mai bis zum 1. Juli 2019 die öffentliche Mitwirkung zur Überbauungsordnung „Hotel im Grund“ durchgeführt. Mit der Überbauungsordnung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Hotelneubau geschaffen werden. Hotels sind für die touristisch geprägte Gemeinde Grindelwald von zentraler Bedeutung. In den letzten Jahren hat sich vermehrt gezeigt, dass die letztmals im Jahre 1997 komplett überarbeitete baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Grindelwald nicht mehr ausreicht, um bestehenden oder neuen Hotels die notwendige Grundlage zu bieten, welche diese für Erneuerungsarbeiten und Entwicklungen, die einen längerfristigen Betrieb garantieren, benötigen. Die Gemeinde Grindelwald verfolgt deshalb seit Jahren die Praxis, mittels UeOs massgeschneiderte Grundlagen für geplante Hotelentwicklungen zu schaffen. Entsprechend wurde die vorliegende UeO auf das Richtprojekt abgestimmt.

Die Planung konnte während der Mitwirkungsfrist bei der Bauverwaltung Grindelwald sowie im Internet auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden. Während der Auflagefrist konnten Interessierte schriftlich Anregungen und Einwendungen zur Planung einreichen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gingen bei der Gemeinde 10 schriftliche Eingaben ein. Am 5. Juni 2019 fand zudem eine rege besuchte öffentliche Informationsveranstaltung zum Vorhaben statt. Anlässlich der Informationsveranstaltung gingen zahlreiche skeptische Voten betreffend Architektur, Eingliederung in das Ortsbild, Parkierung und des Umgangs mit dem Ortsteil Grund ein. Die Punkte werden durch die nachfolgend zusammengefassten Eingaben mehrheitlich abgedeckt.

Im vorliegenden Mitwirkungsbericht fasst der Gemeinderat die schriftlichen Mitwirkungseingaben zusammen, nimmt Stellung zu den Anliegen und zeigt allenfalls auf, wie in der Planung auf die Eingaben reagiert wird. Thematisch ähnliche Eingaben verschiedener Personen werden zusammengefasst und gemeinsam beantwortet.

Projektentwicklung und Bebauungskonzept

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
1	<p>Warum wählt der Dorfrat eine Politik welche mehr Low-End-Touristen anzieht, wen das Dorf/Tal so viel zu bieten hat um auch High-End-Touristen anzuziehen welche anstelle von einem Tag einen ganzen Urlaub hier verbringen möchten. Anstatt ein neues billiges Hotel zu bauen, sollten Sie den Wiederaufbau der Regina zu etwas anregen, das zahlreiche Wanderer, Skifahrer und Naturliebhaber ins Zentrum des Dorfes bringt. (Warum bauen wir ein neues Hotel, wenn man 5 Jahre lang leer steht – sollten wir das nicht zuerst beheben?)</p> <p>Wenn Sie ein Hotel von niedriger Qualität bauen müssen, wählen Sie aus Gründen der Sicherheit keinen Architekturstil aus, der direkt aus einem Viertel mit niedrigerem Einkommen in Zürich stammt. Respektieren Sie die Natur und Architektur des Dorfes. Investieren Sie in anständiges Design und bewahren Sie den Grindelwald-Stil.</p>	<p>Der Gemeinderat von Grindelwald bietet allen Planungen Hand, welche den räumlichen Entwicklungskonzepten der Gemeinde entsprechen. Dies umfasst eine Entwicklung bestehender Hotels genauso wie die Projektentwicklung eines Hotelneubaus an verkehrstechnisch gut erschlossener Lage wie dem Grund. Das Hotel Regina befindet sich in privatem Besitz. Was der Besitzer damit macht, respektive die konkrete Entwicklung anstossen, kann die Gemeinde nur am Rande. Beispielsweise damit, dass sie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung mit Instrumenten wie der vorliegenden UeO schafft.</p> <p>Das Bebauungskonzept wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet. Sowohl das dabei eingesetzte Beurteilungsgremium, wie auch die Kantonale Kommission zum Schutz der Orts- und Landschaftsbilder beurteilten das Konzept als sehr überzeugendes und sich gut in das Ortsbild im Grund eingliederndes, die ortsbauliche Situation im Grund aufwertendes Vorhaben.</p>
2	<p>Aus meiner Sicht sollte das Projekt in zwei Etappen aufgeteilt werden. Die zusätzliche Anzahl von 500 Betten, ausgeführt in einer Etappe, erachte ich als zu hoch. Dies gemessen an der gesamten Zahl von Hotelbetten in Grindelwald. Wenn der Baukörper in zwei Teilen (z.B. 300 Betten und 200 Betten) gestaltet und ausgeführt wird, führt dies m.E. auch zu einer gestalterischen Aufwertung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit der abgeknickten Bauweise entsteht eine gestalterische Zweiteilung des Gebäudes. Der Knick soll gemäss Empfehlung des Beurteilungsgremiums erlebbar und damit auch sichtbar gemacht werden. Die Erstellung des Baus zu etappieren wird jedoch aus bautechnischen, betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen schwierig.</p>
3	<p>Der wirtschaftlichen Tragbarkeit sowie der bau- und betriebskostenseitigen Optimierung wird zu viel Gewicht verliehen. Diese Haltung ist aus Sicht des Investors nachvollziehbar jedoch nicht aus Sicht der öffentlichen Interessen. Wichtiger sind da eine Projektentwicklung</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild grösste Bedeutung beigemessen. Wie die Stellungnahme de</p>

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	nach dem Grundsatz der Nachhaltigkeit und Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild.	
4	Ein partizipatives Projektentwicklungsverfahren hätte die Qualität wie auch die demokratische Legitimation gefördert.	Kenntnisnahme.
5	<p>Entgegen den grundlegenden Vorgaben weicht die Überbauungsordnung „Hotel im Grund“ bezüglich des Masses der Nutzung, der Gebäudelänge, der Geschoszahl, der Gebäudehöhe, der Grenzabstände und der zulässigen Dachgestaltung erheblich von der baurechtlichen Grundordnung ab, ohne dass dies durch besondere öffentliche Interessen gerechtfertigt wäre. Vor allem die geforderte gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ist nach Auffassung der Archicultura nicht gegeben.</p> <p>Die Gebäudelängen und -höhen sollten erheblich reduziert werden. Als übergeordneter Gestaltungsgrundsatz sollte zudem die „ortsübliche Bauweise“ ausdrücklich verankert werden. Zudem kann das Richtprojekt vom 24. April 2019, das wie dargelegt auf die Vorgaben der ortsüblichen Baugestaltung und das Orts- und Landschaftsbild ungenügend Rücksicht nimmt, nicht als massgebend bezeichnet werden. Der (zu) dominante Baukörper, das Flachdach und die unruhige Fassadengestaltung wären mit den Vorgaben der ortsüblichen Baugestaltung unvereinbar.</p>	<p>Wie viele andere, insbesondere auch ältere Hotels in der Gemeinde Grindelwald weicht das vorliegende Projekt von der baurechtlichen Grundordnung ab. Spezialbauten wie vorliegend können in keinem Baureglement abgebildet werden, wenn gleichzeitig betreffend Gestaltung über das Baureglement hinausgehende Bestimmungen erlassen werden müssen. Die Gemeinde Grindelwald wählt für entsprechende Vorhaben daher stets das Gefäss der Überbauungsordnung.</p> <p>Für ein touristisches Zentrum wie Grindelwald liegt die Förderung des Tourismus, inkl. der touristischen Infrastruktur stets im öffentlichen Interesse.</p> <p>Im Rahmen des durchgeführten Workshopverfahrens mit Experten und Fachpersonen auf den Gebieten Architektur und Landschaftsarchitektur wurde das vorliegende Projekt erarbeitet und als gut mit dem Orts- und Landschaftsbild im Grund verträgliches Bebauungskonzept beurteilt. Eine Beurteilung welche die Kantonale Kommission zum Schutz der Orts- und Landschaftsbilder teilt. Entgegen der Einschätzung der Mitwirkenden, wird das Orts- und Landschaftsbild im Grund künftig vorallem durch längere und grössere Volumen geprägt, während die Chalets ausschliesslich für die ortsbauliche Situation oberhalb des Grund typisch sind.</p>
6	Der natürlich geformte Steil-/Prallhang wird durch das geplante Bauvolumen verstellt. Zwischen Hotel und Hang entsteht eine Art ungelöste „Innenhofsituation“. Eine Variante mit mehreren, kleineren	Kenntnisnahme.

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	Volumen würde das geschützte Landschaftselement „Hangkante“ weniger beeinträchtigen.	
7	Die Kritikpunkte der OLK greifen zu kurz, bestätigen jedoch, dass die Vorgaben über die ortsübliche Baugestaltung auch nach Ansicht der OLK nicht hinreichend beachtet worden sind.	Kenntnisnahme.
8	Die starre Bestimmung, wonach für Hauptgebäude ausschliesslich Flachdächer zulässig seien, widerspricht den fundamentalen Vorgaben der baurechtlichen Grundordnung. Art. 10 der Überbauungsvorschriften sollte grundlegend überarbeitet werden. Zudem erscheint es mit Blick auf die Einordnung nicht vertretbar, auf dem ohnehin bereits sehr hohen und mächtigen Baukörper Dachaufbauten mit einer Höhe von 2.5 m zuzulassen.	Die Überbauungsordnung stützt sich auf das vorliegende Richtprojekt und soll sicherstellen, dass das Richtprojekt entsprechend den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums umgesetzt wird. Entsprechend wird das Flachdach als einzig richtige Dachform festgehalten. Die OLK stützt die Wahl der Dachform in Ihrer Voranfrageantwort vom 04. April 2019. Zulässig sind ausschliesslich technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, wie sie auf jedem Gebäude erstellt werden müssen. Wie hoch diese sein müssen, wird aufgrund der technischen Vorgaben zu bestimmen sein.
9	Die Lärmemissionen insbesondere am Abend werden mit dem Hotelprojekt weiter zunehmen. Sie sind schon heute beim Mountain-Hostel (vor dem Ausbau und Ausdehnung des Restaurationsbetriebs) grenzwertig.	Kenntnisnahme. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Hotelnutzung gegenüber der heute eigentlich zulässigen/möglichen gewerblichen Nutzung weniger Lärm verursacht. Mit dem Verzicht auf Aussenbestuhlung zum Beherbergungsangebot werden zudem Massnahmen getroffen, die eine mögliche Lärmentwicklung Abends hemmt.
10	Der Gütertransport mit der WAB ist am geplanten Standort der Überbauungsordnung sicherzustellen. Daher muss zwischen dem Hotelbauer und/oder Betreiber ein unbefristeter Vertrag abgeschlossen werden, damit der Güterumlad gesichert ist. Die Lebensmitteltransporte Richtung Kleine Scheidegg und die Gütertransporte für die geplanten Projekte der Jungfraubahn können nur mit der WAB ausgeführt werden. Der Umlad darf nicht vor dem Depot über die Gemeindestrasse erfolgen!	Der Güterverlad ist mit der vorliegenden Überbauungsordnung sichergestellt. Mit den Jungfraubahnen wurde vereinbart, dass angrenzend an das Dienstgleis zusätzlich zur Verbindungsstrasse ein mindestens 6 m breiter Bereich freigehalten werden muss.

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
11	Es muss ein genügend grosser und gut gestalteter Aufenthaltsbereich geplant werden. Bereits heute erkunden viele Gäste gerne die nahe Umgebung und lassen sich unbekümmert in privaten Gärten und Terrassen für Fotoshootings oder Picknicks nieder. Dies wird bei den zu erwartenden 480 Gästen nicht anders sein	Kenntnisnahme. Mit der Gestaltung des Hotels, dessen Umgebung und der einfachen Einrichtung betreffend Konsumationsmöglichkeiten sollen die Gäste dazu bewegt werden, das Dorf zu besuchen und das dort ansässige Gewerbe zu unterstützen.

Verkehr/Parkierung

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
12	Für das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen genügt die bestehende Autostrasse ab Rotheneegg nicht, da für den Ortsbusverkehr keine Haltebuchten zur Verfügung stehen. Zudem stellt die Belastung für die Anwohner eine Zumutung dar.	Kenntnisnahme. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund des Hotelneubaus ist angesichts des Verkehrsaufkommens der V-Bahn gering. Dies insbesondere, da davon ausgegangen werden kann, dass die künftigen Hotelgäste fast ausschliesslich Gäste der V-Bahnen sind und daher die Strassen in den Grund auch ohne Hotelneubau nutzen werden. Da mit dem Hotelneubau insbesondere Gäste, welche heute nicht in Grindelwald übernachten, angesprochen werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass sich eine leichte Verschiebung des Verkehrsaufkommens, respektive der An- und Abfahrtszeiten.
13	Das geplante Hotel ist auf Übernachtungsgäste für eine Nacht ausgerichtet, da es nur minimalistisch ausgerüstet ist. Die Gäste sollen im Parkhaus der V-Bahn parkieren (wie Tagesgäste), da nicht einmal die im Baureglement vorgeschriebenen Parkplätze erstellt werden. Eine doppelte Anrechnung der vorgeschriebenen Parkplätze ist nicht zulässig. Für Reisebusse besteht zudem ein Nachtparkverbot im Grund und es gibt kein Konzept, wo diese abgestellt werden	Für die V-Bahnen gibt es keine fixe vorgeschriebene Minimalanzahl an Parkplätzen. Gestützt auf die erwartete Anzahl Gäste der V-Bahnen wurde gemeinsam mit den Jungfraubahnen ein Parkplatzangebot definiert. Das Parkplatzkonzept der Jungfraubahnen basiert darauf, dass im Grund ein Parkplatzangebot bereitgestellt wird, das bis auf wenige Tage ausreicht. An diesen sogenannten Spitzentagen sind zur Deckung des Parkplatzbedarfs zusätzliche Überlaufparkplätze vorgesehen, welche auch heute bereits

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<p>sollen. Es ist absolut unverständlich, dass jeder Hausbesitzer die vorgeschriebene Anzahl Parkplätze erstellen muss, jedoch ein neues Hotel davon ausgenommen wird.</p>	<p>genutzt werden. Ein solcher ist das Park und Ride auf dem Flugplatz in Matten/Wilderswil, dessen Attraktivität mit der voraussichtlich ab 2022 in Betrieb gehenden eigenen Bahnhaltestelle stark zunehmen wird. Mittels Parkleitsystem sollen die Gäste der V-Bahnen ab der Autobahnausfahrt auf freie Parkplätze geleitet werden und so ein Parkplatzsuchverkehr verhindert werden. Die Nutzung des Park und Ride auf dem Flugplatz soll zusätzlich über entsprechende Parkplatztarife gefördert werden. Werden für das Hotel Parkplätze der Jungfraubahnen im Grund genutzt, werden die Gäste der Jungfraubahnen um die entsprechende Anzahl Autos früher auf die sogenannten Überlaufparkplätze geleitet. Dadurch wird verhindert, dass im Grund noch mehr Parkplätze entstehen, welche einen entsprechenden Mehrverkehr im Dorf und Tal zur Folge haben.</p> <p>Bei jedem Bauvorhaben, wie auch vorliegend gilt, dass ein ausreichendes Parkplatzangebot rechtlich und dauernd gesichert sein muss. Ob dies auf dem eigenen Grundstück oder einem anderen Areal geschieht ist grundsätzlich frei.</p> <p>Die Gemeinde Grindelwald ist gemeinsam mit den Jungfraubahnen dabei eine Lösung für die Car-Parkierung zu erarbeiten. Der neu konzipierte Car-Parkplatz soll dem ganzen Dorf und somit allen Hotels dienen.</p>
14	<p>Im UG des Hotels ist eine Einstellhalle mit mind. 80 PP zu erstellen. Auf dem Überbauungsperimeter ist ein Busparkplatz für mind. 4 Busse zu erstellen.</p> <p>Auch wenn viele der Hotelbesuchenden auch V-Bahn Besuchende sein werden, wurde ein Hotel dieser Grösse bei der V-Bahn Planung (bez. Anzahl PP) nicht berücksichtigt. Dies gilt auch für Busparkplätze.</p> <p>Das Angebot im Parkhaus des V-Bahn-Projekts darf nicht um 10% reduziert werden.</p>	<p>Gemäss Gutachten Parkplatzbedarf und -Angebot der B+S AG vom 08. November 2019, welche auch das Gutachten im Rahmen der V-Bahnplanung erstellte, wird das minimal zu erstellende Parkplatzangebot für den Hotelneubau gestützt auf das Betriebskonzept auf 60 dauerhaft zu sichernde Parkplätze berechnet. Ob insbesondere im Winter Parkplätze der V-Bahnen belegt werden können, hängt davon ab, welche Kapazität das Parkplatzangebot tatsächlich abdecken soll. Bislang war das Parkierungsangebot auf Beschluss des Gemeinderates darauf ausgelegt, den 10. besten Wintertag abzudecken. Dies führt dazu, dass für den Rest des Winters zahlreiche</p>

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	Ein Hotel mit 500 Betten muss mind. 150 eigene PP aufweisen.	Parkplätze leerstehen. Im Sommer ist der Parkplatzbedarf wesentlich geringer und kann mit dem Parkhaus problemlos abgedeckt werden. Vgl. auch Laufnr. 13.
15	Angesicht der Tatsache, dass der Planungssperimeter weitestgehend überbaut werden soll (ohne Untergeschoss) scheint es fraglich, ob die Parkierungsproblematik sachgerecht gelöst werden kann.	Vgl. Laufnr. 13 und 14.

Verschiedenes

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
16	Es erscheint nicht logisch vorab für das Mountain-Hostel und anschliessend mit einem weiteren Verfahren für ein neues Grosshotelprojekt separate Überbauungsordnungen auf engstem Raum einzurichten.	Mit einer Überbauungsordnung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ausserordentliche Bauten geschaffen. Das heisst, oft auch für Bauten, welche nicht den Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) und somit einer Regelbauzone entsprechen. Eine Überbauungsordnung wird dabei stets auf ein konkretes Bauvorhaben auf einem bestimmten, abgegrenzten Areal abgestimmt, um so den Spielraum innerhalb der UeO so stark wie möglich zu beschränken und sicherzustellen, dass das Bauvorhaben auch so realisiert wird, wie es der UeO zugrunde lag. Eine Verknüpfung der vollkommen unabhängig voneinander funktionierenden UeO Mountain-Hostel mit der vorliegenden UeO widerspricht diesen Grundsätzen und hätte keinen Mehrwert ergeben.

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
17	Ist es richtig dieses Planungsgeschäft parallel und losgelöst von der Ortsplanungsrevision (Phase 1) durchzuführen? Die Überbauungsordnung bedingt ja auch eine	Der Gemeinderat erachtet die Entkoppelung von der Ortsplanung als absolut richtig. Dies weil es sich beim vorliegenden Hotelneubau um ein konkretes Projekt handelt, welches aufgrund seiner Grösse nur mit wenigen Bauten in der Gemeinde vergleichbar ist und daher kaum mit der baurechtlichen Grundordnung geregelt werden kann. Mit der Überbauungsordnung kann eine für die Umsetzung des Konzepts massgeschneiderte Planung erstellt werden, welche zudem weit über die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung hinausgehende Gestaltungsvorschriften enthält. Überdies ermöglicht das separate Verfahren den StimmbürgerInnen konkretere Mitsprachemöglichkeiten.
18	<p>Eine Überbauungsordnung soll ein Entwicklungsinstrument für ein bestimmtes Gebiet sein. Tal, Bevölkerung und Wirtschaft sollen davon profitieren können. Leider haben diverse Überbauungsordnungen und Hotelprojekte, die von den Stimmbürgern bewilligt wurden, in den vergangenen Jahren nicht den gewünschten Erfolg gebracht. So stehen verschiedene Hotels mitten im Dorf leer und Bauruinen verunstalten das Dorf- und Landschaftsbild: Regina, Fussweg, Fiescherblick, Alfa, Ferienhaus der Stadt Biel, Ferienhaus Herzogenbuchsee, etc.</p> <p>Konzepte für Hotelneubauten mit Fertigbauelementen, mit Modulen für 250 gleiche Zimmer, die in Billiglohnländern hergestellt werden, sind andere Renditeobjekte als die traditionellen, bestehenden Hotels. Solange keine Lösung für die leeren Gebäude und Bauruinen gefunden wurde, darf mit solchen Projekten den verbleibenden Betrieben nicht auch noch das Wasser abgegraben werden.</p>	<p>Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird den Räumlichen Entwicklungskonzepten der Gemeinde Grindelwald entsprochen.</p> <p>Grindelwald lebt vom Tourismus und ist auf zusätzliche Hotelbetten angewiesen. Jedes zusätzliche Hotelbett macht dabei – entgegen den Befürchtungen der Verfassenden – auch die weiteren Hotels und Hotelstandorte innerhalb der Gemeinde attraktiver und kann die Entwicklung der genannten Areale zusätzlich anstossen. Dem steht die verhindernde Haltung der Verfassenden entgegen.</p> <p>Die Entwicklung der genannten Areale ist aus verschiedenen Gründen ins Stocken geraten. Dies nun als Bedingung für eine Zustimmung zur vorliegenden UeO zu machen, entbehrt jeder Grundlage. Stattdessen werden potentielle Investoren durch die verhindernde Haltung abgeschreckt, was sich letztlich erst richtig negativ auf die Gemeinde, das Tal, die Bevölkerung und die Wirtschaft auswirkt.</p>
19	Die Station Rothenegg soll neu den Namen «Grindelwald Terminal» tragen. Terminal bedeutet Endstation. Es entsteht der Eindruck,	Bereits heute konzentriert sich ein Grossteil des Tourismus in Grindelwald auf den Grund als Einstiegsort Richtung Jungfraujoch. Mit den V-Bahnen

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<p>dass das neue Zentrum von Grindelwald im Grund entstehen soll – als Entwicklungsmittelpunkt der Bahnen mit Hotel, Restaurants und Geschäften jeder Art. Wir fragen uns, wie lange es gehen wird, bis das Dorf Grindelwald ganz abgehängt wird.</p> <p>Grindelwald ist stark an genügend Hotelbetten interessiert und ebenso an Gästen, die längere Aufenthalte planen, im Dorf übernachten, sich verpflegen und einkaufen. Das neue Hotel im Grund ist dazu am falschen Ort angesiedelt und trägt nicht zur Entwicklung der Gemeinde bei.</p>	<p>verlagert sich dies vom Bahnhof Grund weg, hin zur Talstation. Ein Grossteil der Gäste der Jungfraubahnen reisen heute nur für die Fahrt auf das Jungfrauoch an und noch am selben Tag wieder ab. Diese Touristen führen somit bereits heute kaum zu einem Umsatz für die Geschäfte im Dorf. Das vorliegende Hotelprojekt soll genau diese Gäste ansprechen und dazu bewegen, den ganzen Tag und die Nacht in Grindelwald zu verbringen. Mit dem bewusst klein gehaltenen Rahmenangebot des geplanten Hotels soll bewirkt werden, dass sich diese Gäste nicht ständig im Grund aufhalten und Angebote im Dorf nutzen werden.</p>
20	<p>Es ist für die Bevölkerung unannehmbar, dass wenn die grössten Bauarbeiten der V-Bahn im Jahr 2020 beendet sein werden, weit grössere Bauemissionen beginnen sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
21	<p>Erarbeitung einer gesamthaften Vision für die weitere Entwicklung des Dorfes Grindelwald. Wie wollen wir aussehen, wo liegen die Prioritäten, welche Touristen möchten wir anziehen, welche Baustile sind typisch...?</p> <p>Die Investition in einen Plan zur Erhaltung der Qualität des Dorfes wird dem lokalen Handel helfen. Wir müssen aufpassen, dass wir nicht Interlaken werden - eine einst große Schweizer Stadt, die sich in eine lange Rotation klebriger Pauschalreisen verwandelt hat, bei denen das Zentrum vom Massentourismus überrollt wird und große Teile der Stadt in einem schlechten Zustand sind.</p>	<p>Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), welches der Bevölkerung vom Juni bis Juli 2014 zur Mitwirkung unterbreitet und durch den Gemeinderat am 06.09.2016 beschlossen wurde, sowie dem darauf aufgebauten Entwicklungskonzept Grund – Rotheneegg (beschlossen durch den Gemeinderat am 14.02.2017) hat der Gemeinderat von Grindelwald genau dies getan.</p>
22	<p>Im Erläuterungsbericht (S. 17) wird festgehalten, dass die Überbauungsordnung mit den übergeordneten Planungsvorgaben übereinstimmen würde. Diese Aussage bedarf der Richtigstellung: Das kommunale Entwicklungskonzept Rothenegg-Grund vom 14. Februar 2017 gibt vor lediglich den westlichen Teil des</p>	<p>Das Räumliche Entwicklungskonzept Grund-Rothenegg sieht auf dem Areal eine Hotelentwicklung vor. Der Abgrenzung gemäss Konzeptplan lag keine konkrete Planung zu Grunde. Die Abgrenzung soll vielmehr aufzeigen, dass die Hotelnutzung gegen die Grundstrasse ausgerichtet werden soll. Mit</p>

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
	<p>Planungsperimeters einer Hotel-und Dienstleistungsnutzung zuzuschreiben. Der östliche Teil soll der öffentlichen Nutzung und Verkehrsinfrastruktur vorbehalten bleiben. Es wird zudem nicht explizit ein fünfgeschossiger Hotelkomplex vorgesehen sondern lediglich von einer „3+“ Geschossigkeit gesprochen.</p>	<p>dem im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens entwickelten Bebauungskonzept wird diesem Umstand voll und ganz Rechnung getragen. Bei der Geschossigkeit 3+ handelt es sich faktisch um einen viergeschossigen Bau mit zusätzlichem Dachgeschoss. Diese Zahl wurde im Entwicklungskonzept grob festgelegt. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens zeigte sich aber, dass eine Bauweise mit fünf Vollgeschossen ortsbaulich besser ist, als eine viergeschossige Bauweise mit Dach-/Attikageschoss.</p>
23	<p>Um die schleichende Unzufriedenheit und Ablehnung in der Dorfbevölkerung und bei den Geschäftsleuten gegen die Entwicklung im Grund einzudämmen, ist „der potentielle Investor“ zu verpflichten, vorgängig zum Neubau im Grund das Hotel Regina zu sanieren und das dort bestehende Projekt zu realisieren. Andernfalls könnte der UeO Grund grosse Opposition erwachsen und die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung dann gefährdet sein</p>	<p>Das Hotel Regina befindet sich in privatem Besitz. Der Gemeinderat kann daher keine der beiden Parteien (Regina, Investor) verpflichten, dieses verkaufen/kaufen und entwickeln zu müssen.</p>
24	<p>Zu welcher Mehrwertabgabe führt das Projekt? Führt dies nicht zu einer Aufzoning, welche nun zwingend zu einer Mehrwertabgabe führt? (Art. 5 RPG /Art. 142 ff BauG)</p>	<p>Die Gemeinde Grindelwald hat heute kein rechtskräftiges Reglement über die Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat ist im Rahmen der Revision der Ortsplanung jedoch dabei, ein Reglement über die Mehrwertabgabe zu erarbeiten. Dieses soll den Stimmberechtigten an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zum Beschluss unterbreitet werden. Bis das Mehrwertabgabereglement in Kraft tritt, hat die Gemeinde Grindelwald keine Möglichkeit bei einer Umzoning wie vorliegend eine Mehrwertabgabe zu verfügen, da sich in dem Fall die Mehrwertabgabe nach Art. 142 Abs. 4 des Baugesetzes richtet und nur bei Einzonungen zulässig ist. Der Entwurf des Mehrwertabgabereglements der Gemeinde Grindelwald vom 25. Juni 2019 sieht für Umzoning eine Mehrwertabgabe von 25% vor.</p>

Lauf-Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme und Massnahmen
		<p>Die Höhe des Planungsmehrwerts wird durch eine/n von der Gemeinde zu bestimmende/n Schätzer/in nach anerkannten Methoden bestimmt.</p> <p>Grundsätzlich kann aber bereits festgehalten werden, dass der Quadratmeter Bauland in einer Mischzone mehr Wert besitzt als in einer Zone welche nur Hotelbauten zulässt. Ob vorliegend mit der Umzonung überhaupt ein Mehrwert entsteht wird somit insbesondere von der Beurteilung der Wertsteigerung durch die gegenüber heute zusätzlich zulässigen Geschosse abhängen.</p>