

AUFLAGE

## Einwohnergemeinde Grindelwald

### Zonenplanänderung Altersheim

nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV



#### Erläuterungsbericht

Die geringfügige Zonenplanänderung besteht aus:

- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2025

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Einwohnergemeinde Grindelwald  
Spillstattstrasse 2  
3818 Grindelwald

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Julian Nützi, Raumplaner BSc FHO

*Abbildung Titelseite: Luftbild swisstopo*

## 1. Einleitung

Im April 2010 wurde zwischen den Eigentümern der Parzellen Nrn. 4865 und 5551 ein Übereignungsvertrag mit Parzellierung über 135 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die Zonenplananpassung wurde jedoch mit dem üblichen Hinweis, dass bald eine generelle Anpassung des Zonenplanes der Gemeinde Grindelwald im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision bevorsteht, noch nicht durchgeführt. Der Gemeinderat hat das Geschäft an seinen Sitzungen vom 1. September 2009 und 10. November 2009 behandelt. Es wurde beschlossen, dass im Zusammenhang mit der Grenzberichtigung ebenfalls eine Zonenplanänderung für das abgetretene Teilstück von 135 m<sup>2</sup> auf Parz. Nr. 4865 vollzogen werden soll.

Aufgrund der Verzögerung der Ortsplanungsrevision soll die Zonenplanänderung doch in einem separaten Verfahren durchgeführt werden. Die Fläche von 135 m<sup>2</sup> wird von der ZÖN 10 neu der erweiterten Kernzone zugeordnet. Die Änderung soll nach Absprache im Startgespräch mit dem AGR vom 05. September 2024 im Verfahren für gemischt-geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV beschlossen werden.

## 2. Zonenplanänderung

Mittels Änderung des Bauzonenplans soll der Parzellenteil von 135 m<sup>2</sup> der Parz. Nr. 4865, welcher sich heute in der ZÖN 10 befindet, in die erweiterte Kernzone umgezont werden (vgl. Abb. 1). Die zulässige Art und das Mass der Nutzung richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde.



Abb. 1 Zonenplanänderung Parz. Nr. 4865, alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

### **3. Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)**

#### **3.1 Mehrwertabschöpfung**

Durch die Umzonung entsteht auf der Parz. Nr. 4865 ein planungsbedingter Mehrwert. Nach Art. 1 Abs. 1 Bst. b. und Art. 2 Abs. 1 Bst. b. des Reglements über die Mehrwertabgabe (MwaR) der Einwohnergemeinde Grindelwald beträgt der Abgabesatz bei Umzonungen 25 Prozent des Mehrwerts. Gestützt auf Art. 142d BauG lässt die Gemeinde Grindelwald eine Schätzung des durch die Umzonung entstehenden Mehrwerts nach anerkannter Methode vornehmen. Das Ergebnis dieser Schätzung ist der Grundeigentümer:in vor der Beschlussfassung zur Kenntnis zu bringen. Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als CHF 20'000.–, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG).

#### **3.2 Bedarfsnachweis der ZÖN 10 «Altersheim»**

Die Bebauungen der ZÖN 10 «Altersheim» sowie die der Parz. Nr. 4865 sind seit mehr als 15 Jahren abgeschlossen. Dies war auch der Auslöser für den in 2010 unterschriebenen Übereignungsvertrag der betroffenen Fläche, da sie nie für die Bebauung der ZÖN 10 verwendet wurde. Aufgrund der kleinen Fläche (135 m<sup>2</sup>) kann die Fläche nicht für weitere bzw. andere öffentliche Nutzungen verwendet werden. Die Gemeinde Grindelwald hat somit seit mehr als 15 Jahren keinen Bedarf an dieser Fläche.

#### **3.3 Auswirkungen auf den Wohnbaulandbedarf**

Das Grundstück wird seit dem Eigentumsübergang bereits durch die in der Kernzone zulässige Nutzung belegt und ist mit zonenkonformen Bauten und Anlagen belegt. Durch die Umzonung einer bebauten Bauzone entsteht keine neue Baulandreserve, zumal es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, die keine eigenständige Nutzung zulässt. Die Umzonung tangiert deshalb den Wohnbaulandbedarf nicht.

## 4. Verfahren

Die Zonenplanänderung wird nach Absprache im Startgespräch mit dem AGR vom 05. September 2024 im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV mit öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt.

Es ergibt sich folgender Ablauf:

bis September 2024	Entwurf Zonenplanänderung
September 2024	Startgespräch AGR
bis Dezember 2024	Überarbeitung nach Startgespräch
Januar 2025	Beschlussfassung Gemeinderat
Frühjahr 2025	Öffentliche Auflage
anschliessend	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
anschliessend	Genehmigungsverfahren

### 4.1 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Planung betroffenen Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sowie berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die Änderung und die Absicht, schriftlich und begründet Einsprache erheben. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit den Einsprechenden nach Lösungen.

### 4.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der öffentlichen Auflage folgt die Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Der Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchzuführen, wird anschliessend nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht. Im Rahmen der Bekanntmachung kann gegen den Beschluss des Gemeinderates, die Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren durchzuführen, Beschwerde erhoben werden. Danach erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung. Im Rahmen der Genehmigung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen oder Stimmrechtsbeschwerden.