

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Grindelwald

Änderung Überbauungsordnung «Touristische Nutzung First»

Teil der Planung «Ersatz Firstbahn»

Die Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der vorliegenden Planung sind *rot* dargestellt.

Änderung Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Überbauungsordnung «Touristische Nutzung First» besteht aus:

- Änderung Überbauungspläne 1 «First», 2 «Bort», 3 «Schreckfeld»
- Überbauungsplan 4 «Jochwang» (neu)
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht «Ersatz Firstbahn»

Juni 2025

Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die UeO bezweckt die Weiterentwicklung und Konzentration der touristischen Nebennutzungen auf die Kerngebiete ~~entlang der Gondelbahn~~ im **Intensiverholungsgebiet** Grindelwald - First.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist in den Überbauungsplänen First, Bort, ~~und~~ Schreckfeld **und Jochwang** mit einem rot gestrichelten Perimeter festgelegt.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Grundordnung der Einwohnergemeinde Grindelwald und die **überlagernde** Überbauungsordnung «Beschneigungsanlagen und Pistenkorrekturen Skigebiet Grindelwald-First» ~~vom 4.8.1998~~.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans ¹ In den Überbauungsplänen **1 – 4** werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A – E mit Baubereichsbegrenzung
- ~~Anpassung Skipiste~~
- Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG
- Bereich Deponie
- Strecke Mountain-Cart
- Strecke Trotti-Bike

² ~~Im Überbauungsplan~~ In den Überbauungsplänen **1 – 4** werden als Hinweise dargestellt:

- ~~Gleitschirmstartplatz First~~
- Skipisten ~~inkl. Beschneigung~~ mit Beschneigungsfläche
- Skilift oder Sesselbahn bestehend
- Seilbahnkorridor
- Jagdbanngebiet ~~(national)~~
- Pflanzenschutzgebiet First ~~(kantonal)~~
- Feuchtgebiet (kantonal)
- Trockenwiese (national)
- Wildruhegebiet (kommunal)
- Gewässer GN5
- Gebäude bestehend
- ~~Derzeitiger Waldrandverlauf (ohne Verbindlichkeit)~~
- Bereich Umlegung Alpstrasse
- Bereich Deponie

Nutzung

Art. 5

- Baubereiche A – E
- ¹ Der Baubereich A1 ist für folgende Nutzungen im Zusammenhang mit dem Seilbahnbetrieb bestimmt:
- ~~für Bergstation Seilbahn Betriebsgebäude~~ mit Kasse, Büro, Verkehrsflächen, Aufenthalt, Ausgabestelle Vermietung Sportmaterial, Rettungsstation mit Rettungseinrichtungen, Garagierung, Lagerräume und technische Einrichtungen, etc.;
 - Berggasthaus, mit Restaurant (Self-Service sowie bedienter Bereich, max. 850 Innen- und Aussensitzplätze), Übernachtungsmöglichkeiten (max. 100 Betten);
 - beschränktes Retail-Angebot (Café, Souvenir-Shop, Verkauf und Vermietung Sportgeräte, Verkauf regionaler Spezialitäten und alpwirtschaftlicher Produkte; max. addierte Geschossfläche 350 m²);
 - Indoor-Nutzungen gemäss den Bestimmungen zum Baubereich E2;
 - Betriebs- und Lagerflächen Skischule
- ~~unterstützende Nebenbetriebe inkl. Verkauf regionaler Spezialitäten und alpwirtschaftlicher Produkte mit einer Geschossfläche von max. 100 m² bestimmt.~~ Nicht auf den Standort angewiesene Nutzungen wie Ferienwohnungen, Bungalows sind nicht gestattet.
- ² Der Baubereich A2 ist für Seilbahn-Betriebsgebäude inkl. Kasse, Büro, Verkehrsflächen, Aufenthalt, Garagierung, Lagerräume, Toilettenanlagen, Rücknahme von Adventure-Geräten und technische Einrichtungen, etc. bestimmt.
- ³² Der Baubereich B ist für den zeitgemässen Ausbau der Gastwirtschaft und Beherbergungsbetriebe sowie für Indoor-Nutzungen gemäss den Bestimmungen zum Baubereich E2 (Abs. 67) bestimmt. Nicht auf den Standort angewiesene Nutzungen wie Ferienwohnungen, Bungalows, etc. sind nicht gestattet.
- ⁴³ Der Baubereich C ist für die Lagerung von touristischem Material ~~und für die Rettungsstation mit Rettungseinrichtungen~~ bestimmt.
- ⁵⁴ Der Baubereich D ist für die Berg- und Talstation des Firstfliegers respektive des ~~Sky-Gliders First-Gliders~~ sowie vergleichbaren Zipline-Attraktionen mit zugehörigen Aufenthalts- und Lagerflächen bestimmt.
- ⁶⁵ Der Baubereich E1 ist für Aussen-Spielanlagen bestimmt.
- ⁷⁶ Der Baubereich E2 ist für Erholungsnutzungen und für Schlechtwetterangebote mit einer Basisinfrastruktur (Aufenthalts-, Ausstellungs- und Vorführraum, Toiletten) bestimmt. Zulässig sind Unterniveaubauten, die höchstens mit ~~zweidrei~~ Fassaden von je maximal 6 m Breite in Erscheinung treten und deren Dach begehbar respektive mit der vorhandenen Grasnarbe begrünt ist.

⁸⁷ Der Baubereich E3 ist für die Durchführung temporärer touristischer Anlässe wie z.B. Freiluftkino sowie als Standort für einen grossen Erlebnis-spielplatz und eine Aussichtsplattform mit WC-Anlagen bestimmt. Terrain-anpassungen wie z.B. für Tribüne und offene Anlagen wie Inszenierungen, Sitzgelegenheiten, Tubing sind gestattet, sofern sie sich in die vorhandene Geländeform einordnen und mit dem Landschaftsbild verträglich sind.

⁹⁸ Der Baubereich E4 ist für temporäre touristische Veranstaltungen ohne Aktivitäten (Musik, Licht) zur Dämmerungs- und Nachtzeit bestimmt. Es sind keine neuen Hochbauten gestattet.

¹⁰ Unterirdische Bauten zwecks Verbindung der einzelnen Gebäude sind innerhalb der Wirkungsbereiche der Überbauungspläne Nrn. 1 – 3 zulässig.

¹¹ An einen Baubereich E1 – E4 angrenzende, nicht überbaute Teile der Baubereiche A – D können gemäss den Bestimmungen des jeweiligen Baubereichs E1 – E4 genutzt werden.

¹² An eine Skipiste bzw. Skipiste mit Beschneigungsfläche angrenzende, nicht überbaute Teile der Baubereiche A-E können als Skipiste bzw. Skipiste mit Beschneigungsfläche genutzt werden, um den Anschluss der Gebäude an das Skipistennetz zu gewährleisten.

Art. 6

Bauten und Anlagen ausserhalb von Baubereichen

¹ Im Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung sind ausserhalb der Baubereiche grundsätzlich keine Gebäude, Anlagen und Terrainveränderungen zugelassen.

² Ausgenommen sind temporäre Einrichtungen während der Wintersaison, der Ausbau von bestehenden Wegen und dazugehörigen Nebeneinrichtungen, Bestandteile der Beschneigungsanlagen gemäss der Überbauungsordnung «Beschneigungsanlagen und Pistenkorrekturen Skigebiet Grindelwald–First» vom 4.8.1998 sowie Anlagen, die in einem Konzession- oder Plangenehmigungsverfahren bewilligt werden.

Anpassung Skipiste

³ Die Anpassung der Skipisten erfolgt im Baubewilligungsverfahren und erfordert die Zustimmung der Betreiberin der Skipiste (Bahnunternehmen).

⁴ Wo Konfliktstellen durch Überlagerung von Baubereichen E mit Skipisten bestehen, ist sicherzustellen, dass die notwendige Skipistenkapazität nicht unterschritten wird.

Strecken Mountain-Cart und Trotti-Bike

⁵ In den im Überbauungsplan festgelegten Bereichen für die Strecke Mountain-Cart und die Strecke Trotti-Bike dürfen entsprechende Wege mit einer dem betrieblichen Minimalerfordernis der Anlage und deren Benutzung entsprechenden Breite, jedoch max. 2.5 m, erstellt werden.

⁶ Im Bereich der Strecke Mountain-Cart und der Strecke Trotti-Bike sind nur der Bau und die Nutzung der entsprechenden Anlagen zulässig. Im Übrigen darf im Bereich der Strecken und Wege nichts unternommen werden, was die sommer- und wintertouristische Nutzung beeinträchtigen könnte. Bauten sind nur zulässig, soweit sie dem Betrieb inkl. Schneesportbetrieb und / oder der Beschneigung dienen. Die landwirtschaftliche Nutzung entlang der Strecken bleibt gewährt.

⁷ Konfliktstellen mit dem Wanderwegnetz und die Mitbenützung von Wanderwegen (Signalisation, Einfahrtsbremsen) sind im Rahmen des Baugeuchs zu klären.

⁸ Die Bauarbeiten dürfen nur während den hellen Tagesstunden erfolgen. Davon ausgenommen sind Bauarbeiten für Bestandteile eines seilbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens (Baubereiche A1, A2; Regelung im Rahmen des PGVs).

Art. 7

Baupolizeiliche
 Masse

¹ In den Baubereichen gelten folgende baupolizeilichen Masse:

Baubereich	Fh gi [m]*	VZ	GF [m ²]	GL [m]
A	10	2	-	-
A1, A2	Im Rahmen des PGVs, gemäss den techn. Bedürfnissen der Seilbahnanlagen inkl. zugehörigen Nutzungen festzulegen			
B	12	3	-	30
C***	8.5	2	-	-
D	4	1	-	-
E1**	3	-	10	-
E2	6	2	500	-
E3**	3	-	20	-

Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig, ~~VZ = Vollgeschoss~~, GF = anrechenbare Gebäudefläche; GL = Gebäudelänge

* Der Hangzuschlag nach Baureglement bleibt vorbehalten.

** Touristische ~~kleine~~-Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, ~~Kleinbauten~~; gilt nicht für offene Anlagen und Unterniveaubauten

*** Schreckfeld: gemessen ab OK bestehendes Technikgebäude

² Der Gebäudeabstand beträgt mindestens vier Meter. Er vergrössert sich um das Mass der Vordächer im Gebäudeabstand. Vorbehalten bleibt der Zusammenbau in betrieblich begründeten Fällen.

³ Der Grenzabstand beträgt für Hauptgebäude mindestens drei Meter. Der Grenzabstand von An- und Kleinbauten richtet sich nach dem Baureglement.

⁴ Die Fassadenlinie überragen dürfen Vordächer und Balkone um max. 2 m auf max. 50 % pro Fassadenabschnitt.

⁵ ~~Untergeschosse und~~ Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain maximal 1.2 m überragen.

⁶ Den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen dürfen nur Anlagen zur Energiegewinnung, Kamine und Antennen sowie auf höchstens 30 % der Dachfläche technisch bedingt höhere Anlageteile wie Liftüberfahrten, Kühlaggregate um höchstens 1.2 m.

Gestaltung

Art. 8

Baugestaltung

¹ Neu-, An- und Umbauten haben sich bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sowie Material- und Farbgebung sorgfältig ins Landschaftsbild einzufügen.

² Soweit es die Exposition zulässt, sind Fassaden von Hauptgebäuden mit Holz zu gestalten. ~~Im Rahmen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.~~

³ An- und Klein~~Neben~~bauten ~~sowie Gebäude mit kleiner anrechenbarer Grundfläche~~ können mit Flachdach erstellt werden, in den Baubereichen A, D und E auch Gebäude, wenn sie ~~im Rahmen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV entwickelt wurden oder~~ mit einer begrünten Dachfläche ins Gelände integriert werden.

⁴ Im Gebiet First ist bei einer baulichen Veränderung grossvolumiger Bauten (Berghaus, Bergstation etc.) der exponierten Lage besonders Rechnung zu tragen. ~~Der frühzeitige Beizug einer Fachberatung für Gestaltungsfragen und eine Voranfrage werden~~ Bei grösseren Neu-, An- und Umbauten wird die Projektentwicklung im Rahmen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV empfohlen.

⁵ Die Verbindungen von zwei Gebäuden sind so zu gestalten, dass sie als solche wahrgenommen und das Erscheinungsbild der Hauptgebäude nicht verunklären (z. B. mit transparenter Gestaltung).

Art. 9

Umgebungs-
gestaltung

¹ Bauten sind dem Gelände anzupassen. Geländeanpassungen sind auf das gestalterisch und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken.

² Die Begrünung hat in erster Linie mit Grassoden zu erfolgen, die mit dem Aushub sorgfältig geborgen und zwischengelagert werden. Notfalls ist die Pflanzendecke mit einer geeigneten Saatmischung zu ergänzen.

³ Die begrünten Stellen sind während mindestens einem Jahr auszuzäunen.

⁴ Mindestens zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ist das Bauprogramm mit den Grundeigentümern abzusprechen.

Erschliessung

Art. 10

Grundsatz der
Erschliessung

¹ Die Erschliessung im Bereich der Überbauungsordnung ist durch die Firstbahn und die Güterstrassen sowie die bestehenden Werkleitungen sichergestellt. Es besteht kein öffentlicher Erschliessungsanspruch.

² Der Ausbau von Erschliessungsanlagen ist auf vertraglicher Basis zwischen Gesuchsteller und Werkeigentümer zu regeln.

Art. 11

Fahrzeug-
Abstellplätze

Fahrzeugabstellplätze dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden, wobei nur die für den Betrieb der Bauten und Anlagen zwingend erforderlichen Abstellplätze erstellt werden dürfen.

Weitere Bestimmungen

Art. 12

Ausnahme-
Bewilligungen

¹ Ausnahmbewilligungen nach Naturschutzrecht sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu beantragen.

² Die für den Bau von Seilbahnen erforderlichen Aushubdeponien sind im Rahmen des bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens zu bewilligen. Im UeO-Plan werden die dafür vorgesehenen Standorte hinweisend dargestellt.

Art. 13

Energie

¹ Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie betrieben werden können.

² Durch die Verwendung erneuerbarer Energien ist eine CO₂-neutrale Wärme- und Warmwasserversorgung anzustreben. Wo dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, sind Solaranlagen vorzusehen.

³ Im Rahmen von Umnutzungen und bei wesentlichen Umbauten sind die Gebäudehüllen sowie die Anlagen zur Bereitstellung von Warmwasser und Heizenergie energetisch nach dem Stand der Technik zu sanieren.

Art. 14

Gewässerschutz ¹ Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Nicht verschmutztes Regenabwasser von Dächern, Fahrwegen, Plätzen und ähnlichen Flächen ist versickern zu lassen.

² Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze, die nicht aus gewässerschutztechnischen oder betrieblichen Gründen einen wasserundurchlässigen Belag erfordern, sind sickerfähig zu gestalten.

Art. 15

Jagdbanngebiet Die Durchführung von Veranstaltungen im Jagdbanngebiet erfordert eine Bewilligung durch die zuständige kantonale Stelle.

Art. 17

Inkrafttreten ¹ Die Überbauungsordnung ist mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft getreten (Art. 110 BauV).

² Die Änderung der Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke der Änderung im Rahmen der Planung «Ersatz Firstbahn»

Mitwirkung
Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt vom ...
Publikation im amtl. Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung vom

Namens des Gemeinderates
Präsident: Sekretärin:

Beat Bucher Monika Kübli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grindelwald,

Gemeindeschreiberin:

Monika Kübli

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**