

MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Grindelwald

### Überbauungsordnung «Furenmatte»

Teil der Planung «Ersatz Firstbahn»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung «Furenmatte» besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht «Ersatz Firstbahn»
- Änderung Zonenplan
- Änderung Baureglement

Juni 2025



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung «Furenmatte» bezweckt die gesamtheitliche Entwicklung der Furenmatte, die planungsrechtliche Sicherstellung der Talstation der Firstbahn mit zugehörigen Nebenräumen und Nebennutzungen sowie die Gestaltung und Organisation des öffentlichen Raumes um den Bahnhof Grindelwald.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Grindelwald sowie die übergeordnete Gesetzgebung (insbesondere Raumplanungsgesetz (RPG) und Seilbahngesetz (SebG)).

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich Hauptbauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- Aussenraum
- Erschliessungsfläche
- Ein- / Ausfahrt
- Bereich Zufahrt Einstellhalle
- Umgestaltung Bahnhofplatz

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Rückbau Bauten und Anlagen
- Seilbahnkorridor im / ausserhalb Wirkungsbereich (18 m)
- Gebäude projektiert

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> Für die Bereiche Seilbahnkorridor gelten die Bestimmungen der UeO «Beschneigungsanlagen und Pistenkorrekturen Skigebiet Grindelwald–First».

<sup>2</sup> Im Baubereich Hauptbauten 1 dürfen die für die Seilbahn erforderlichen, bewilligten technischen Einrichtungen, Anlagen, sowie betrieblichen, retailbezogenen und gastronomischen Nebenräume (z.B. Bistro mit Terrasse, Toilettenanlagen, Technikräume, Verkaufsflächen, Büroflächen,

o.ä.) erstellt und betrieben werden. Sofern der Betrieb und die Sicherheit der Seilbahnanlage gewährleistet sind, sind zudem Verkaufs-, Gastronomie-, Hotel-, Wohnnutzungen und stilles Gewerbe zulässig.

<sup>3</sup> Die Art der Nutzung in den Baubereichen Hauptbauten 2 – 4 richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone.

<sup>4</sup> Der Bereich Umgestaltung Bahnhofplatz dient der Umgestaltung des Bahnhofplatzes nach Realisierung der Gebäude. Zulässig sind Erachliesungsflächen, Bepflanzungen, ein Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche, Kleinbauten (wie Fahrradabstellplätze, überdachte Treppenaufgänge, Liftzugänge) und Anlagen (wie Bänke, Beschattungseinrichtungen, Geräte) im Zusammenhang mit dem Betrieb der BOB, und eines Ankunfts-, Aufenthalts- und Erholungsraums.

<sup>5</sup> Der Bereich Zufahrt Einstellhalle dient der Erstellung der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle, Anlieferung und zum Bushof.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

## Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die baupolizeilichen Masse im Baubereich Hauptbauten 1 sowie im Bereich Zufahrt Einstellhalle richten sich nach den Bedürfnissen der Seilbahnanlage und der zugehörigen Nebennutzungen sowie einer zweckmässigen und ortsbaulich verträglichen Bebauung.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche Hauptbauten 2 – 3 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Fh gi: 14.5 m / 18 m für Bauten des Gastgewerbes nach Kap. 22 BauR
- kA/gA: definiert durch Baubereiche
- GL: frei

<sup>3</sup> Unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 2 und 3 dürfen Gebäude über die Baubereichsbegrenzung zwischen den Baubereichen 1 und 2 hinweg erstellt werden.

<sup>4</sup> Für den Baubereich 4 gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Fh gi: 12 m
- kA/gA: definiert durch Baubereiche
- GL: frei

## Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten sind auf dem ganzen Areal zulässig. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Wirkungsbereichs gilt ein Grenzabstand von 1.0 m.

<sup>2</sup> Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege oder Oberlichter sind auch in den Aussenräumen zulässig, sofern sie sich in die Umgebungsgestaltung eingliedern lassen.

### 3. Gestaltung

#### Art. 8

Gestaltungsgrundsätze <sup>1</sup> Die Bauten in den Baubereichen 1 – 4 sind nach einem architektonischen Gesamtkonzept zu erstellen.

<sup>2</sup> Für die Bauten und Anlagen im Baubereich 1 ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV durchzuführen.

Dachgestaltung <sup>2</sup> Die Dachgestaltung sowie die Gebäudeproportionen in den Baubereichen sind frei. Sie richten sich nach den technischen Bedürfnissen der Seilbahnanlage und den gestalterischen Anforderungen zur optimalen Einbettung der Arealüberbauung in das Ortsbild.

#### Art. 9

Aussenraum Der Aussenraum ist wo möglich zu begrünen. Zulässig sind Notzufahrten, Unterhaltswege und Fusswege sowie Aufenthaltsbereiche mit entsprechender Möblierung.

#### Art. 10

Erschliessungsfläche <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt für den motorisierten Verkehr über die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche Ein-/Ausfahrt.

<sup>2</sup> Die Erschliessungsfläche dient der Zu- und Wegfahrt zur Post, zum Kreuzweg sowie zu den Gebäuden des Swiss Alp Resorts und dem Baubereich 2. Überdies dient die Erschliessungsfläche der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr.

### 4. Weitere Bestimmungen

#### Art. 11

Parkierung Die Parkeirung von Motorfahrzeugen erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle. Die Anzahl der zu erstellenden und zulässigen Abstellplätze richtet sich nach den Bedürfnissen der Seilbahnanlage, den weiteren Arealnutzungen und einer zweckmässigen Bebauung.

#### Art. 12

Plangenehmigung und Betriebsbewilligung      Zur Erstellung einer Seilbahn ist vor dem Bau eine Plangenehmigung und vor Inbetriebnahme eine Betriebsbewilligung nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung einzuholen.

**Art. 13**

Inkrafttreten      <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Mit der vorliegenden Überbauungsordnung wird die bestehende Überbauungsordnung vom 15. Juni 2009 aufgehoben.

