

NACHTRÄGLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Überbauungsordnung „Areal Hotel Alfa“ Änderung im Rahmen der Genehmigung

Änderung Überbauungs- vorschriften

Die Änderung der Überbauungs-
ordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungs-
vorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren
«Grindelhuus»

11. September 2025

Änderungen gegenüber der ursprünglich beschlosse-
nen Fassung sind rot bzw. ~~rot durchgestrichen~~ darge-
stellt.

Im Rahmen des Einspracheverfahrens vorgenom-
mene, nachträglich aufzulegende Änderungen sind
violett bzw. ~~violett durchgestrichen~~ dargestellt.

Artikel 1

Zweck Die Überbauungsordnung „Areal Hotel Alfa“ bezweckt eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung mit einem Hotelneubau, ergänzt mit ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungen im Sektor A, sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Arbeitsnutzung mit Nebennutzungen im Sektor B. Der Ausgestaltung des Anschlusses an die Kantonsstrasse im Norden und der Einbettung in die gewachsene Hanglage im Süden ist hohe Beachtung zu schenken.

Artikel 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnet.

Artikel 3

Stellung zur Grundordnung Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt und soweit nicht die BMBV vorgeht, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.

Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (Perimeter)
- Sektoren A und B
- Baubereich Sektor A
- Gesamthöhenkoten in m.ü.M. Sektor A
- Höhe des massgebenden Terrains in m.ü.M. ~~im~~ Sektor A
- Landeskoordinaten der Baubereiche für Hauptgebäude ~~im~~ Sektor A
- Zu- und Wegfahrt ~~im Sektor A~~
- Vorplätze, Anlieferung, Rampe Einstellhallen ~~A und B~~
- ~~– Oberirdische Parkplätze~~
- Fussweg, ~~Trottoir~~
- Grünbereich
- Sektorengrenze

Im Überbauungsplan sind hinweisend dargestellt:

- Bestehende Bauten
- Gebäude ~~Projekt~~iert
- Abbruch
- Wald

Artikel 5

Art der Nutzung

Sektor A

¹ Zugelassen sind folgende Nutzungen:

~~— Hotel mit im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschafteten Wohnungen~~

- Hotel mit Hotelzimmer
- Gastgewerbe
- Seminarräume
- Dienstleistungen, Büro, Verkauf
- Nutzungsbezogene Nebenräume wie z.B. Wäscherei, Abstellräume
- Wellness mit Aussenpool
- Autoeinstellhalle

² Nicht zugelassen sind Nutzungen, welche mit übermässigen Lärmemissionen verbunden sind, wie beispielsweise eine Disco oder ein Nachtclub.

²³ Der Grünbereich dient der Nutzungstrennung und der Einbettung des Vorhabens in die natürlich gewachsene Hanglage.

Sektor B

³⁴ Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die gemischte Zone gemäss Gemeindebaureglement. ~~In Ergänzung dazu sind auch Bauten und Anlagen des Gastgewerbes zugelassen.~~

Artikel 6

~~Strukturierte Beherbergungsformen im Sektor A~~

~~¹ Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen sind zulässig, wenn sie in einem engen baulichen und betrieblichen Zusammenhang zum Hotelbetrieb stehen und diesem unter Vorbehalt des Eigengebrauchs zur Vermietung zur Verfügung stehen.~~

~~² In Abweichung zu Art. 42a Abs. 3 GBR sind die Flächen der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen und die Flächen der reinen Hotelzimmer frei.~~

~~³ Die hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen sind im Baugesuch als solche zu bezeichnen und im Grundbuch mittels einer Personaldienstbarkeit sicherzustellen. Der erforderliche Vertrag ist vor Baubeginn zwischen Grundeigentümer und Gemeinde abzuschliessen.~~

~~⁴ Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte vom Hotelbetrieb oder vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin einzuholen.~~

	Artikel 7 Artikel 6
Mass der Nutzung	Sektor A ¹ Das Mass der Nutzung ergibt sich aus den n^m Baubereichen für Hauptgebäude und der zulässigen Gesamthöhe. ² Die maximalen Gesamthöhen und die Höhe des massgebenden Terrains sind im Überbauungsplan in m.ü.M. eingetragen. ³ Für An- und Kleinbauten gelten die baupolizeilichen Masse des Gemeindebaureglements. Sektor B ³ Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss den Bestimmungen des Gemeindebaureglements der Zone WA 3.
	Artikel 8 Artikel 7
Baubereiche	Sektor A ¹ Für Hauptgebäude wird ein Baubereich gemäss und Nebengebäude im Sektor A werden Baubereiche nach Art. 25 BMBV festgelegt. ² Ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sind zugelassen: – vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, Bauteile für gedeckte Hauszugänge, die Überdeckung der Hotelvorfahrt, und die Rampe zur Einstellhalle, Aussenpool, – Kleinbauten für gedeckte Veloabstellplätze, sowie technisch bedingte Anlagen, wie Containerstandplätze mit Überdeckung, – Stützmauern, Anlagen der Versickerung sowie – baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen zugelassen. ³ Auf der Ostseite ist ausserhalb des Baubereichs eine Kleinbaute mit einem Grenzabstand von 2.00 m und einer Gesamthöhe von 6.00 m zugelassen ⁴³ Für die Ausgestaltung und Sicherung des Niveauübergangs zwischen den Sektoren A und B sowie für die Einstellhallenzufahrten sind Stützmauern zugelassen. Sie können ungestaffelt sein und sind auf das technisch notwendige Mass, jedoch maximal 3.5 m Höhe zu beschränken. ⁵⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn dürfen Stützmauern, technisch bedingte Anlagen, Containerstandplätze, Anlagen der Versickerung sowie baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen bis an die gemeinsame Grenze gestellt und darüber hinaus zusammengebaut werden. Sektor B ⁶⁵ Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements für die Zone WA 3. ⁷⁶ Auf der Grundlage von dienstbarkeitlichen Regelungen sind Näher-und Zu- sammenbauten von Bauvorhaben an die Bauten auf Sektor A und Bauten über die Parzellengrenzen bis auf die Höhe des Erdgeschosses zugelassen.

Geschosszahlen	Artikel 9 Artikel 8 Sektor A ¹ Innerhalb der zulässigen Gesamthöhe ist die Anzahl Geschosse frei. Der Verbindungsbau darf max. 2 Vollgeschosse aufweisen. ² Die Geschosszahl für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ist frei. Sektor B ³ Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements für die Zone WA 3.
unterirdische Bauten und Unter- niveau-bauten	Artikel 10 Artikel 9 ⁴ Unterirdische Bauten dürfen bis an die nachbarlichen Grenzen innerhalb des Wirkungsbereichs gestellt werden. ² Für Unterniveaubauten beträgt der Grenzabstand 2.00 m.
Architektonische Gestaltung	Artikel 14 Artikel 10 Sektor A ¹ Das im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete und vom Gemeinderat am 02.12.2019 genehmigte ortsbauliche Richtprojekt «Grindelhuus» gilt als massgebend. Das Richtprojekt ist als Anhang zu diesen Vorschriften beigelegt. ² Innerhalb des Baubereichs sind zwei identische Hauptgebäude zu erstellen, diese dürfen mit einem Zwischenbau verbunden werden. Der Abstand zwischen den beiden Hauptgebäuden muss min. 6.00 m betragen. ³ Balkone dürfen die Dachkanten nicht überragen. Der Anteil der Balkone des entsprechenden Fassadenabschnittes beträgt max. 75 %. ²⁴ An- und Kleinbauten haben sich den Hauptgebäuden unterzuordnen. Sektor B ³⁵ Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements über die Bau- gestaltung.
Dachgestaltung/ Dachaufbauten	Artikel 12 Artikel 11 Sektor A ¹ Die Dachgestaltung inkl. Dachvorsprünge richtet sich nach dem Richtprojekt «Grindelhuus» gem. Art. 10. Auf Hauptgebäuden sind Dachneigungen von 15°-30° (für mehrmals gefaltete Dächer) oder 14°-16° (für herkömmliche Satteldächer) zulässig. Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich gleichgeneigte Satteldächer in einer Neigung von 20 bis 26° alter Teilung zugelassen. Die Firstrichtungen sind quer zum Hang anzuordnen. ² Der Verbindungsbau zwischen den Hauptbauten im Sektor A muss mit einem Flachdach versehen werden. ³ Als Dachaufbauten sind nur Kreuzfirste, Lukarnen und Dachflächen fenster zugelassen. Bei Lukarnen darf die Traufe durchbrochen werden.

²⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten wie Rauch- und Lüftungsinstallationen, Oblichter, Liftaufbauten und andere technische Räume und Anlagen von bis zu 1.50 m Höhe ~~bleiben unberücksichtigt.~~

~~⁵ Dachvorsprünge sind in einem ausgewogenen Verhältnis zu erstellen.~~

~~³⁶ Auf An- und Kleinbauten sind die Dachformen frei.~~ Für die Dachgestaltung von An- und Kleinbauten gilt das Gemeindebaureglement.

Sektor B

⁴ Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements über die Bau- gestaltung.

~~Artikel 13~~ Artikel 12

Zugangs- und
Vorplatzbereiche

¹ Die Zu- und Wegfahrt ab der Kantonsstrasse erfolgt auf der Nordseite. In diesem Bereich ist auch die Rampe zur Autoeinstellhalle anzuordnen.

² Die Aufenthalts-, Anlieferungs-, Zugangs- und Vorplatzbereiche sind sorgfältig in die Gestaltung des Aussenraumes zu integrieren.

³ Die Rampe zur Autoeinstellhalle ist mittels Stützmauer statisch abzusichern. Die Stützmauer ist mit geeigneten Mitteln zu strukturieren und hat sich in das architektonische Gesamtbild einzufügen. Es gelten Art. 7 Abs. 4 und Art. 10 Abs. 1.

~~Artikel 14~~ Artikel 13

Autoabstellplätze,
Abstellplätze für
Zweiräder

Sektor A

¹ Mit Ausnahme von max. 5 Abstellplätzen ~~Kurzzeitparkplätzen~~ im Bereich des Vorplatzes ist die Parkierung für Motorfahrzeuge in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

² Für die Anzahl unter- und oberirdischer Autoabstellplätze sind die kantonale Bauverordnung sowie das Parkplatzreglement der Gemeinde Grindelwald massgebend. Eine Reduktion aufgrund von besonderen Verhältnissen nach Bauverordnung ist auf max. 20% beschränkt. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

~~Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann auch aufgrund eines Mobilitätskonzeptes gemäss Art. 54a BauV festgelegt werden. Dies erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.~~

³ ~~Oberirdisch sind an geeigneten Stellen Abstellplätze für Zweiräder anzuordnen, sie dürfen überdacht werden.~~ Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind oberirdisch gedeckt oder unterirdisch anzuordnen. Für die Anzahl Abstellplätze für Zweiräder gilt die übergeordnete Baugesetzgebung, wobei eine Reduktion aufgrund von besonderen Verhältnissen bis max. 50% zulässig ist.

Sektor B

⁴ Es gelten die Vorgaben der übergeordneten Baugesetzgebung.

Umgebungsge- staltung	Artikel 15 Artikel 14 Sektor A ¹ Der auf der Südseite gelegene Hang (Grünbereich) ist zu respektieren und zu- rückhaltend zu bepflanzen.mit Ausnahme des Verbindungsweges als Grasland zu belassen. ² Die Aussenbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner Hotelgäste und An- gestellte sind in die Überbauung zu integrieren. ³ Die Umgebungsgestaltung hat auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 02.12.2019 genehmigten ortsbaulichen Richtprojektes «Grindelhuus» zu erfol- gen. Sektor B ⁴ Es gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglements über die Umge- bungsgestaltung.
Fusswegverbin- dungen	Artikel 16 Artikel 15 ¹ Zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnstation Rothenegg Terminal sowie entlang der Kantonsstrasse sind im gekennzeichneten Bereich öffentlich zu- gängliche Fusswegverbindungen mit einer minimalen Breite von 1.5 m zu er- stellen. ² Die genaue Ausgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. ³ Erstellung, Betrieb und Unterhalt gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.
Qualitätssiche- rung	Artikel 17 Artikel 16 Baugesuche im Sektor A sind dem einem Ausschuss des im Workshopverfahren zur Ausarbeitung des ortsbaulichen Richtprojektes eingesetzten Beurteilungs- gremiums zur Ausstellung eines Fachberichtes zu unterbreiten.
Wasserverbrauch	Artikel 17 ¹ Der Wasserbezug vom Pool und der den Zimmern zugehörigen Whirlpools ist mittels technischen Massnahmen auf das Minimum zu reduzieren. Im Baubewil- ligungsverfahren ist nachzuweisen, dass der Wasserverbrauch dem technisch möglichen Minimum entspricht. Das Konzept für den Bezug bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Wasserversorgung. ² Der Wasserbezug vom Pool und der den Zimmern zugehörigen Whirlpools muss auf Verlangen der Wasserversorgung, zum Beispiel bei Wasserknappheit, eingestellt werden.
Abfallbereitstel- lung	Artikel 18 Die Abfallbereitstellung ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.
Energie	Artikel 19 Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung.

Lärmschutz	Artikel 20 ¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. ² Die Beschallung des Aussenraums im Sektor A (beispielsweise durch Lounge-Musik, Live-Auftritte) ist in der Zeit von 21:00 Uhr bis 08:00 Uhr verboten. An jährlich max. 10 Anlässen darf die Beschallung des Aussenraums bis 23:00 Uhr erfolgen.
Infrastruktur- vertrag/Vereinba- rungen	Artikel 21 Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird soweit erforderlich mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.
Werkleitungen	Artikel 22 Sämtliche Erschliessungsleitungen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen und wo nötig zu verlegen. Für Erschliessungsleitungen, die an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden, wird im Baugesuchsverfahren der Anschlusspunkt durch die Gemeinde bekannt gegeben.
Inkrafttreten	Artikel 22 Artikel 23 Die Überbauungsordnung tritt am Tag der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	10.08.2016
Publikation im Amtsblatt	Nr. 44 vom 28.10.2020
Publikation im amtlichen Anzeiger	Nrn. 44 und 45 vom 29.10.2020 und 05.11.2020
Öffentliche Auflage vom	29.10.2020 bis 30.11.2020
Einspracheverhandlungen am	06. und 13.12.2021
Erledigte Einsprachen	5
Unerledigte Einsprachen	3
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat am	13.10.2020
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	02.12.2022

Änderung im Rahmen der Genehmigung, nach der Beschlussfassung
Publikation im Amtsblatt 20.11.2024
Publikation im amtlichen Anzeiger 21.11.2024 und 28.11.2024
Öffentliche Auflage vom 22.11.2024 bis 23.12.2024

Einspracheverhandlungen am 3. Und 10. Februar 2025
Erledigte Einsprachen 3
Unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen 2

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Publikation im Amtsblatt ...
Publikation im amtlichen Anzeiger ...
Nachträgliche öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen am ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Der Präsident Die Gemeindeschreiberin

.....
Beat Bucher Monika Kübli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Grindelwald,

Die Gemeindeschreiberin

.....
Monika Kübli

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

Anhang

Anhang 1 Richtprojekt «Grindelhuus»



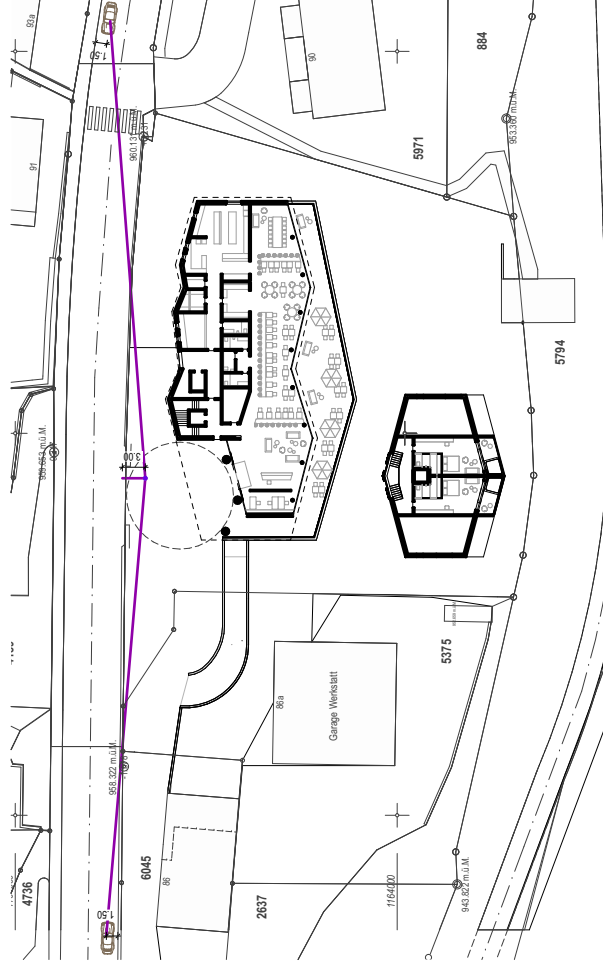
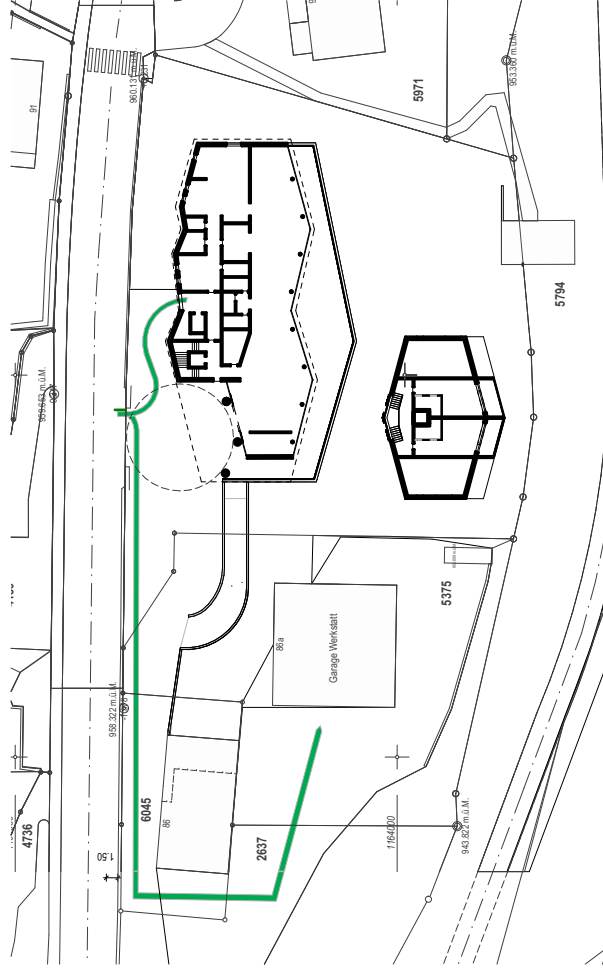
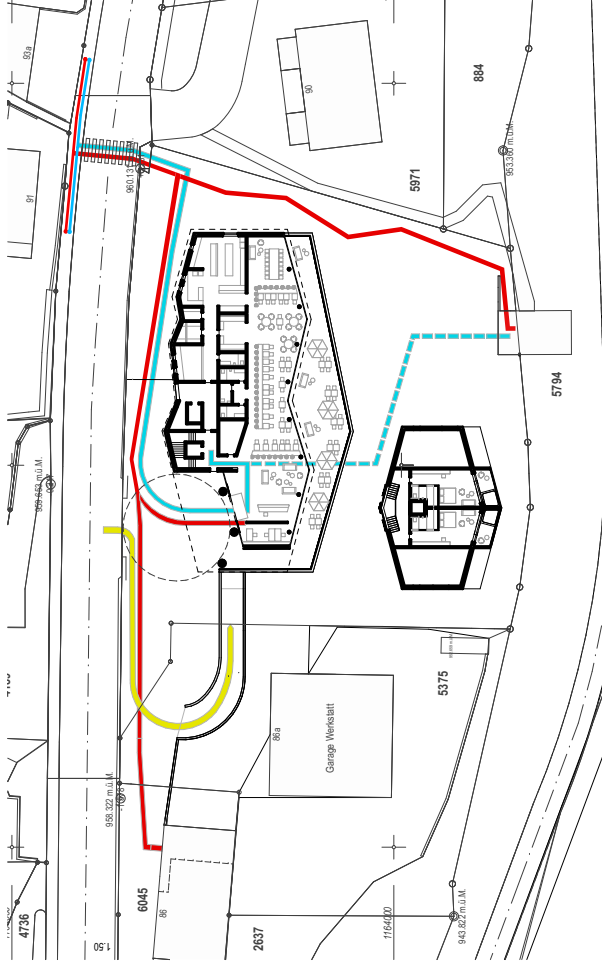
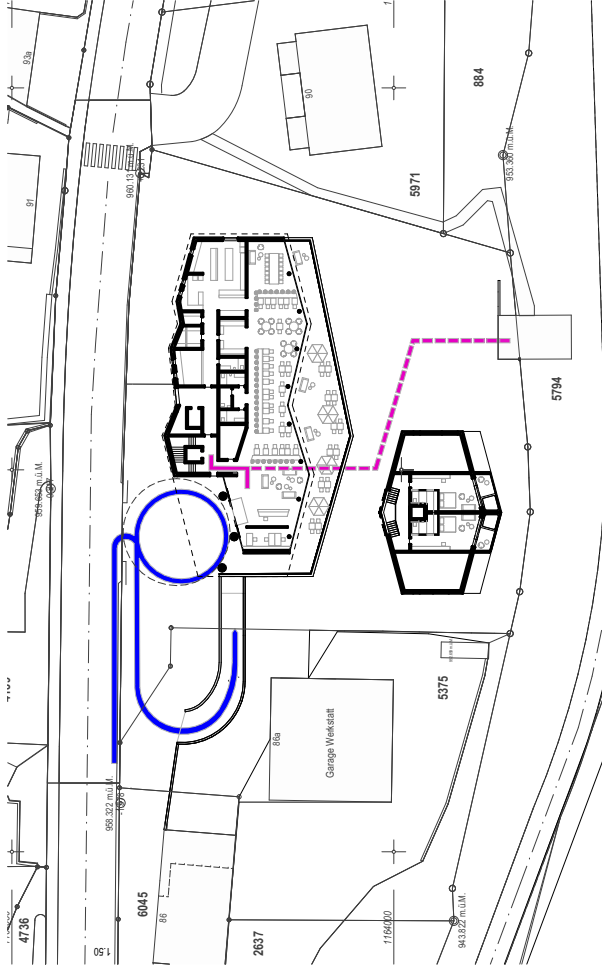
Inhalt:

Ortsbauliche Analyse

Verkehr Areal
Mobilitätskonzept

Bebauungskonzept

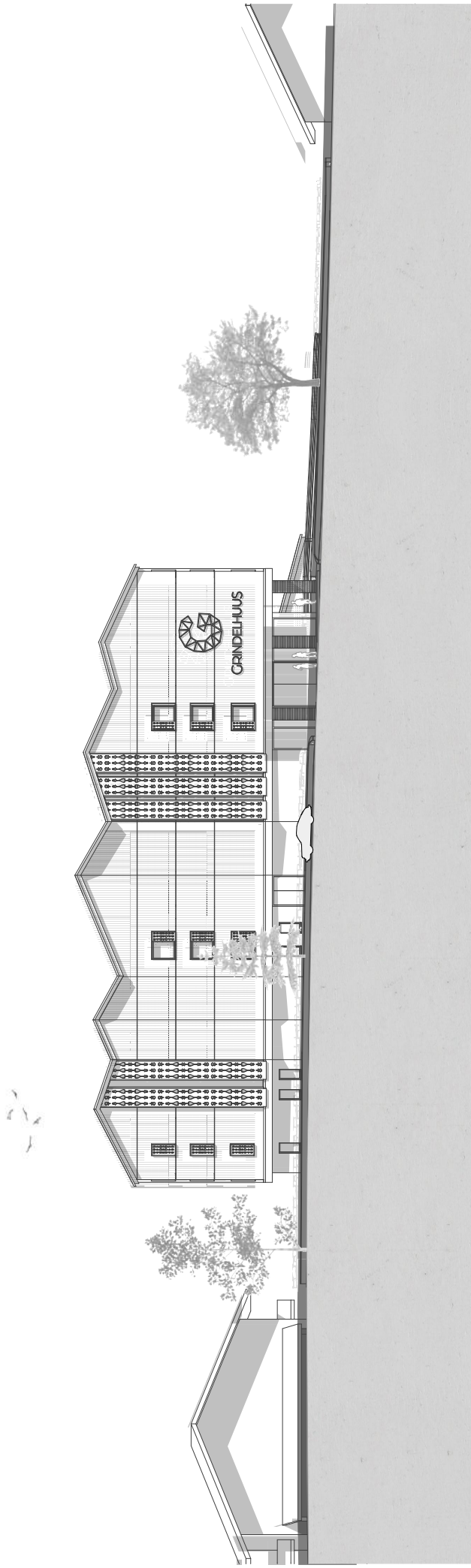
Fassaden
Material Fassaden
Schnitte
Visualisierungen



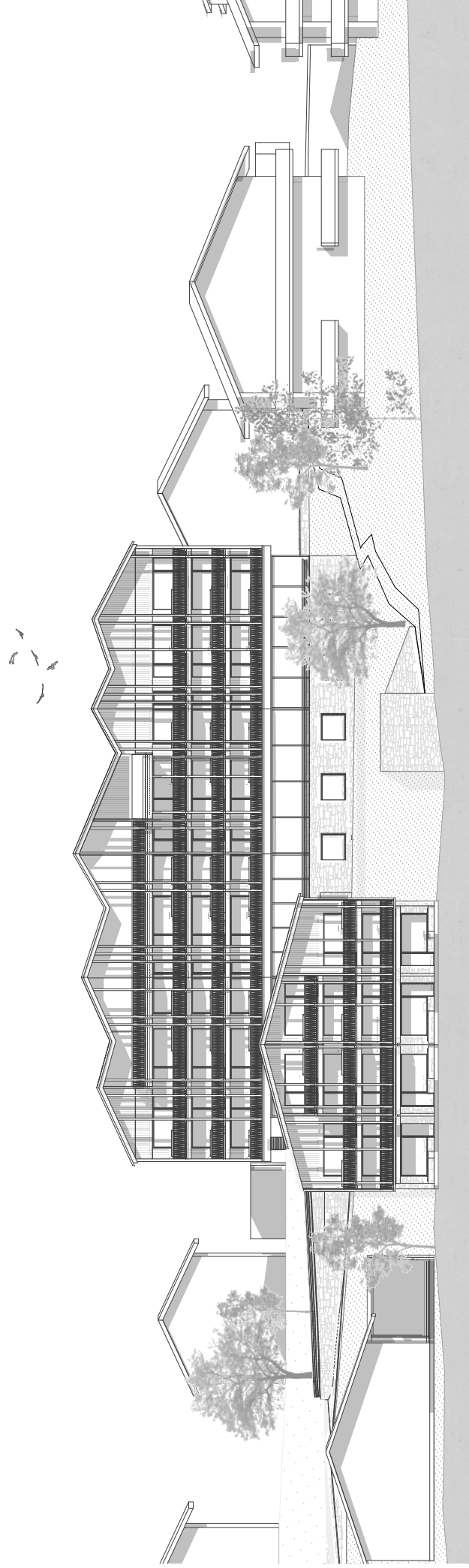
- Hotelgast Auto
- Hotelgast Anreise Bahn
- Fussgänger Öffentlich
- Hotelgast Velo
- Rollstuhlfahrer Öffentlich
- Anlieferung
- Sichtberne

Ortsbauliche Analyse · Verkehr Areal

BAALD ARCHITECTURE · per adr. bofor design · dorfsstrasse 25 · 3645 einigen Mst. 1:700



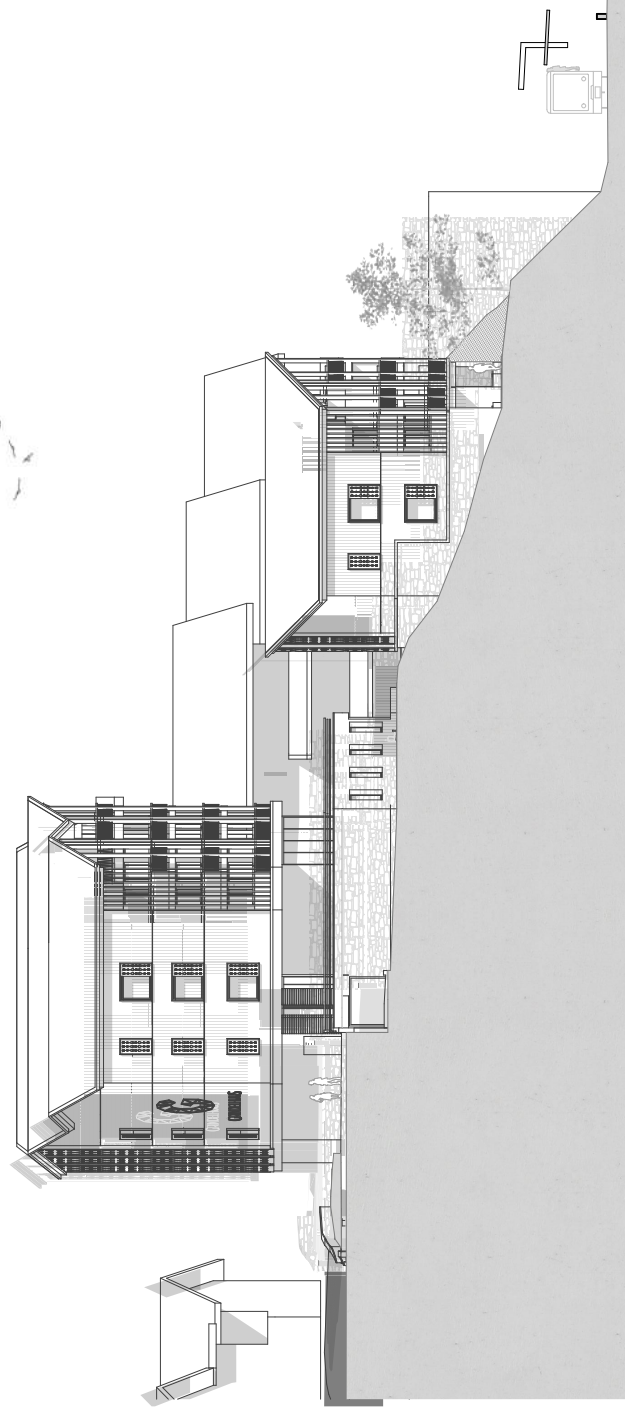
Fassade Nord



Fassade Süd



Fassade Ost



Fassade West



Fichtenholz



Steinsockel



Sichtbeton schwarz



Glimmer-Putz



Photovoltaikanlage



Spenglerarbeiten Kupfer

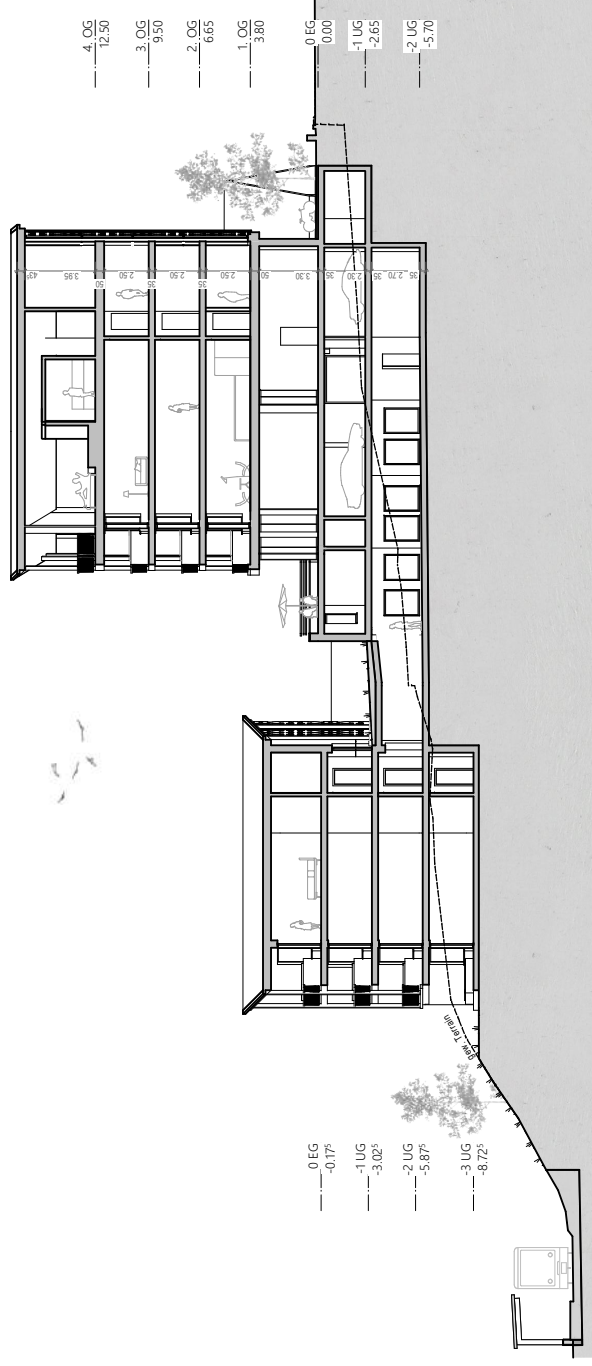


Metallische Oberflächen

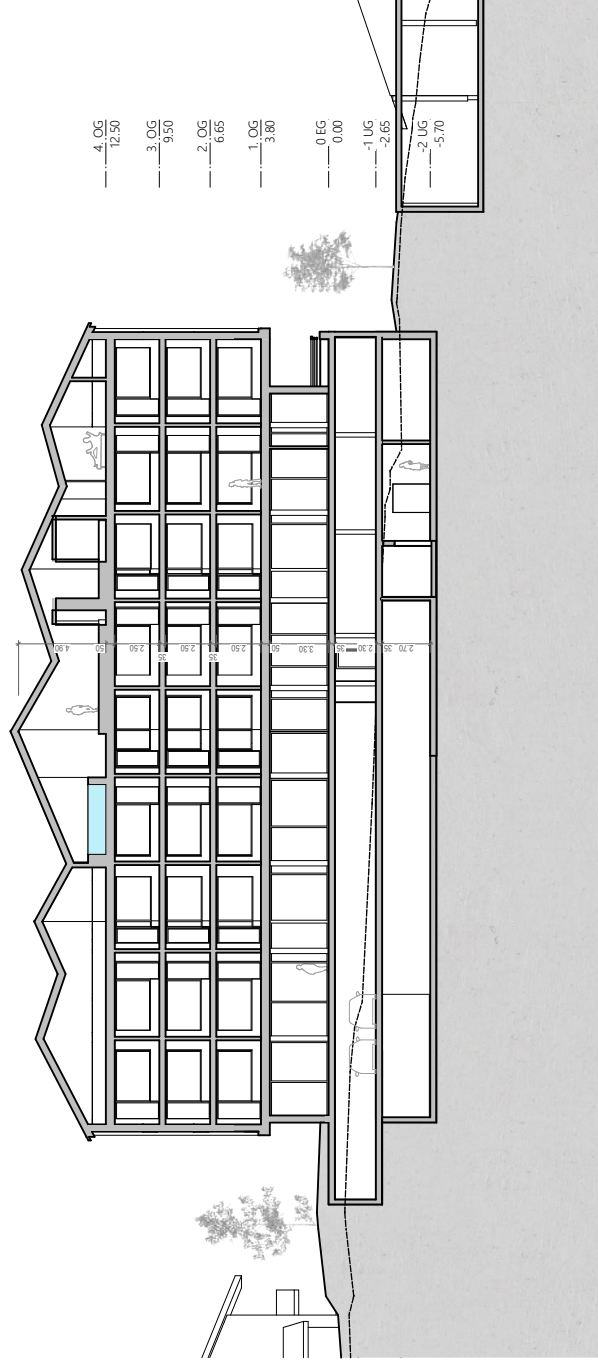
Konzept · Material Fassaden

BAALD ARCHITECTURE · per adr. bofor design · dorfstrasse 25 · 3645 eingien

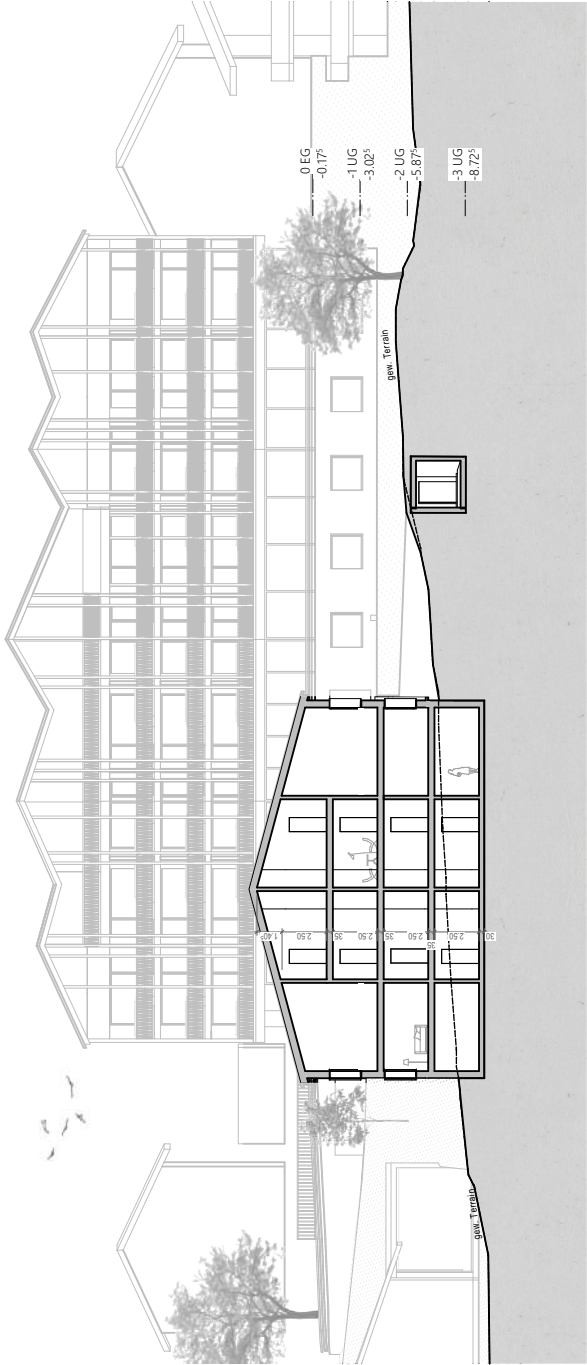
Schlussdokumentation · 31. Mai 2024
Workshopverfahren "Grindelhuus" · Grindelwald



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C





Visualisierung

BAALD ARCHITECTURE · per adr · bofor design · dorfstrasse 25 · 3645 einglen

