

NACHTRÄGLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Überbauungsordnung „Areal Hotel Alfa“

Änderungen im Rahmen der Genehmigung



Erläuterungsbericht

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schussbericht Workshopverfahren «Grindelhuus»

11. September 2025

Impressum

Auftraggeber:

Grindelhuus AG
Endweg 55
3818 Grindelwald

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO

*Abbildung Titelseite: Richtprojekt «Grindelhuus»,
ARGE BAALD ARCHITECTURE*

Inhalt

1.	Einleitung	5
1.1	Vorgeschichte	5
1.2	Handänderung und Genehmigungsverfahren	5
1.3	Planungsgegenstand	6
1.4	Planungsperimeter und einzuzonende Flächen	7
1.5	Planungsziel und Bedürfnisse	8
2.	Workshopverfahren «Grindelhuus» und Richtprojekt	9
2.1	Workshopverfahren	9
2.2	Konzept «Grindelhuus»	9
2.3	Richtprojekt	10
3.	Planungsrechtliche Umsetzung	14
3.1	Vorgehen	14
3.2	Änderung Überbauungsplan	14
3.3	Überbauungsvorschriften	15
4.	Auswirkungen	18
4.1	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	18
4.2	Orts- und Landschaftsbild	19
4.3	Verkehr und Erschliessung	19
4.4	Lärm	21
4.5	Energie	21
4.6	Natur- und Kulturgüterschutz	22
4.7	Gewässer	22
4.8	Naturgefahren	22
4.9	Nicht-ionisierende Strahlung NIS	22
4.10	Mehrwertabschöpfung	23
5.	Verfahren	23
5.1	Öffentliche Mitwirkung	23
5.2	Kantonale Vorprüfung (Erlass UeO «Areal Hotel Alfa»)	24
5.3	Öffentliche Auflage	25
5.4	Beschlussfassung und Genehmigung	26
5.5	Nachträgliche öffentliche Auflage	26
5.6	Genehmigung	26

1. Einleitung ¹

1.1 Vorgeschichte

Das Motel Alfa in Grindelwald wurde 2012 geschlossen und 2013 durch die Griwaplan AG erworben, welche einen Ersatzneubau mit neuem Hotelkonzept realisieren wollte. Mit einer Überbauungsordnung sollte die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des neuen Hotels geschaffen werden. Aufgrund negativer Rückmeldungen verschiedener kantonaler Fachstellen und der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) wurden Richtprojekt und Überbauungsordnung mehrfach überarbeitet, ohne dass sich die negative Beurteilung der OLK wesentlich änderte. 2020 wurde schliesslich ein Workshopverfahren durchgeführt und ein neues Richtprojekt erarbeitet, welches die OLK im Rahmen einer Voranfrage jedoch wieder ablehnte.

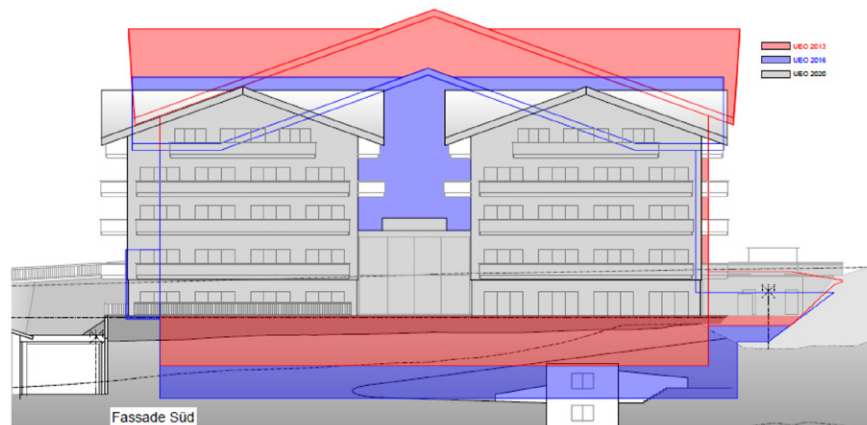


Abb. 1 Gegenüberstellung der Richtprojekte 2012-2020; Auszug aus Erläuterungsbericht zur UeO «Areal Hotel Alfa» vom 17. Januar 2022, Syntas Solutions AG

1.2 Handänderung und Genehmigungsverfahren

Im Herbst 2022 erworben die Betreiber des Boutique Hotels Glacier in Grindelwald das Areal Alfa von der Griwaplan AG mit der Absicht, dort ein Schwesterhotel des Hotels Glacier zu realisieren. Das neue Hotelkonzept sollte innerhalb der bereits erarbeiteten UeO realisiert werden. Die ins Stocken geratene Überbauungsordnung sollte deshalb, trotz negativer Beurteilung des Richtprojekts durch die OLK, der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Die Überbauungsordnung zum Hotel Alfa wurde schliesslich im Dezember 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

¹ Kursiv: Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zur UeO «Areal Hotel Alfa» vom 17. Januar 2023; Syntas Solutions AG
nicht kursiv: Ergänzungen und neue Inhalte, ecoptima ag

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Gemeinde Grindelwald im Frühjahr 2023 mit, dass die Überbauungsordnung wie vorliegend nicht genehmigt werden könne, ohne dass die baupolizeilichen Masse und die Gestaltungsvorschriften auf ein überarbeitetes Richtprojekt abgestimmt werden. Überdies führte auch die sicherheitstechnisch mangelhafte Erschliessung dazu, dass die Überbauungsordnung nicht genehmigt werden konnte. Das Genehmigungsverfahren wurde in der Folge pausiert.

An einem Bereinigungsgespräch mit dem AGR, der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft wurden im Juli 2023 die Möglichkeiten zur Bereinigung bzw. zum Neustart der Planung besprochen. In der Folge entschied sich die Grundeigentümerschaft dafür, im Rahmen eines auf die gesetzlichen Vorgaben gemäss Bauverordnung und die Normen der SIA abgestimmten Workshopverfahrens ein neues, redimensioniertes Richtprojekt zu erarbeiten. Anschliessend sollte die beschlossene und zur Genehmigung eingereichte UeO gestützt auf das neue Richtprojekt im Rahmen der Genehmigung nachträglich angepasst werden.

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Lage des Areals Hotel Alfa

Das Areal Hotel Alfa umfasst die Parzellen Nrn. 3796 und 5375 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 6045. Es liegt am Ortseingang von Grindelwald, zwischen der Kantonsstrasse und dem BOB- Bahntrasse auf Höhe der Bahnstation «Grindelwald Terminal».



Abb. 2 Übersichtsplan mit rot eingezeichnetem Standort des Areals Hotel Alfa. Unmittelbar südlich davon ist die Haltestelle Grindelwald Terminal mit direkter unterirdischer Anbindung sowohl zum Terminal der Bergbahnen wie auch zum Planungsareal.

Es verfügt im unteren Bereich der Parzelle über einen unterirdischen direkten Zugang zur Bahnstation Terminal und ist so optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

1.3.2 Heutige Nutzung des Areals

Das bestehende Motel Alfa wurde 1962/1963 erbaut. Im Jahr 1990 ist mit dem Umbau der Rezeption, der Bar, der WC Anlage im Erdgeschoss sowie mit der Erweiterung des Restaurants um ca. 20 Sitzplätze, ein grösserer Umbau gemacht worden. Der Einbau einer 6½ - Zimmer Wohnung auf der Ostseite im Erd- und Obergeschoss erfolgte im Jahre 2004. Der Abschluss der Um- und Anbauten erfolgte 2005 mit dem Neubau des Zentrums für Ambulanzfahrzeuge. Das Motel Alfa stand mehrere Jahre zum Verkauf. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und einem mangelnden wirtschaftlichen Konzept, konnte keine Käuferschaft gefunden werden. Das Motel Alfa lässt sich nicht mehr in einen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Zustand, umbauen.

Das Areal Alfa ist direkt an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit der kürzlich erstellten neuen Bahnstation Terminal der BOB erfolgt der Zugang über einen Verbindungstunnel mit Lift und Treppenhaus an den Terminal der neuen V-Bahn. Das Treppenhaus mit Lift liegt auf dem Bahnareal der BOB und ist ebenfalls bereits erstellt. Diese Anbindung an den ÖV ist sehr ideal und trägt auch zu einer Reduktion des MiV bei.

1.4 Planungssperimeter und einzuzonende Flächen

Das Areal umfasst folgende Grundstücke, welche heute folgenden Zonen zugewiesen sind:

Parzellen Nrn.	Eigentümer	Flächen in m²	Zone
3796	Grindelhuus AG, Endweg 55, 3818 Grindelwald	2'968	Wohnzone W3, LWZ
5375	Bernet Hans Leopold, Grindelwaldstrasse 86, 3818 Grindelwald	1'465	Wohnzone W3, LWZ
6045	Bernet Hans Leopold, Grindelwaldstrasse 86, 3818 Grindelwald	419	Wohnzone W3
Total		4'852, davon ca. 3'452 m² in W3 & ca. 1'400 m² in LWZ	

Der heute der Wohnzone W3 zugewiesene Teil beträgt rund 3'452 m², es ist die Einzonung einer Fläche von rund 1'400 m² Kulturland in die Bauzone erforderlich.



Abb. 3 Die Zonenplanänderung zeigt die Einzuzonende Fläche von ca. 1'400 m² auf
 (Quelle: Syntas Solutions AG)

Bei dieser Fläche handelt es sich um nicht landwirtschaftlich genutztes Land, vielmehr ist diese weitgehend mit Anlagen überbaut, welche den heute angesiedelten Betrieben dienen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen seinerzeit zusammen mit den Hochbauten erfolgte, was vor 1972 der Fall war (vgl. Beilage: «Abklärung Kulturland und bodenkundliche Beurteilung», Beratungsbüro Matthias Stettler).

1.5 Planungsziel und Bedürfnisse

Mit der Handänderung des Areals haben sich die Ziele der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde nicht verändert.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, am vorliegenden Standort ein Hotel erstellen zu können und damit den Tourismusstandort Grindelwald zu stärken. Heute fehlen zahlreiche Hotelbetten; Am vorliegenden Standort, welcher in jeder Beziehung als ideal beurteilt werden kann, soll ein Teil davon kompensiert werden.

2. Workshopverfahren «Grindelhuus» und Richtprojekt

2.1 Workshopverfahren

Zur Ermittlung eines städtebaulichen Konzepts, welches einerseits dem Konzept der neuen Grundeigentümerschaft entspricht und andererseits die Bedenken der OLK und des OIK berücksichtigt, wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Das Verfahren erfüllt die Vorgaben von Art. 99a Abs. 2 BauV (vgl. Schlussbericht Workshopverfahren, separates Dokument):

- Ordnungsgemässe Durchführung des Vergabeverfahrens und der Auftragserteilung nach vorgängiger Festlegung der erforderlichen Qualifikation,
- Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums aus einer angemessenen Vertretung der auftraggebenden Stelle und der Standortgemeinde sowie einer Mehrheit von ausgewiesenen, mehrheitlich unabhängigen Fachleuten der für die Aufgabenstellung massgeblichen Fachgebiete,
- Nachweis der für die Aufgabenstellung erforderlichen Fachkenntnisse bei den Planungsteilnehmerinnen und Planungsteilnehmern,
- Vorliegen des für die Aufgabenstellung erforderlichen Aufgaben- und Verfahrensprogramms,
- Nachweis des Variantenstudiums (Auswahl von mindestens drei Planungsteilnehmerinnen und Planungsteilnehmern oder Erarbeiten von mindestens drei Lösungsvorschlägen),
- Erstellung einer vollständigen und nachvollziehbaren Dokumentation des Verfahrensablaufs und der erzielten Ergebnisse sowie
- schriftlicher Auftrag zum weiteren Vorgehen.

2.2 Konzept «Grindelhuus» ¹

Im Hotel Glacier wird erfolgreich das Konzept «Glacier» gelebt. Die Innenausstattung und Farbgebung erinnert an die Gletscherlandschaft mit Eis, Stein und Wasser, wie sie einst bis ins Tal hinunter anzutreffen war, und vermittelt gleichzeitig Wohlbefinden und Geborgenheit.

Auf dem Areal des ehemaligen Hotel Alfa soll neu – anstatt des standardisierten Hotelkonzepts wie bisher vorgesehen – ein Schwesterhotel zum Hotel Glacier, das Hotel Grindelhuus, entstehen. Das neue Hotel soll analog dem Glacier Wert auf Design, Ästhetik und Nachhaltigkeit legen. Sonnenkollektoren, Fernwärme aus Holz-Ressourcen, Wärmetauscher und neuste Bautechniken, die den Standards moderner Gastfreundschaft

¹ *Kursiv: Auszug aus dem Schlussbericht zum Workshopverfahren «Grindelhuus», separates Dokument*
nicht kursiv: Ergänzungen und neue Inhalte, ecoptima ag

*entsprechen, sollen umgesetzt werden. Das Hotel Grindelhuus soll als ****S-Hotel positioniert werden. Architektur und Innenausstattung sollen hohen Qualitätsansprüchen und einem hohem Designanspruch genügen.*

Betriebs- und Gestaltungskonzept

An privilegierter Lage mit direktem Zugang zum V-Bahn-Terminal gelegen, soll das «Grindelhuus» einen Panoramablick auf die Eigernordwand bieten. Inspiriert von der beeindruckenden Natur der Umgebung, soll das «Grindelhuus» Elemente des Waldes und der Natur in das Lean-Luxury-Konzept einbringen. Ein kulinarisches Angebot aus der Region und ein Wellnessbereich mit Spa sollen das Konzept des «Grindelhuus» vervollständigen. Das «Grindelhuus» soll in seiner unmittelbaren Umgebung verwurzelt sein und über ein engagiertes Team, dem die Gastfreundschaft am Herzen liegt, verfügen.

Zielgruppe

Das «Grindelhuus» soll umweltbewusste Gäste ansprechen und komfortable Räume bieten, die auf längere Aufenthalte ausgelegt sind. Die privilegierte Lage mit direktem Zugang zum V-Bahn-Terminal, bietet einen schnellen Zugang zu den Bergen. Dadurch ist das «Grindelhuus» optimal für Schnee- und Flugsportbegeisterte sowie Wandernde und Bikende.

2.3 Richtprojekt

Das massgebende Richtprojekt liegt als Anhang zu den Überbauungsvorschriften vor. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde das entstandene Richtprojekt wie folgt beschrieben und gewürdigt:

Ortsbau

Das Hotel Alpha soll als Auftakt an der Zufahrt zum Tourismusort mit einer gewissen Dominanz in Erscheinung treten. In Tradition der Hotelbauten in Grindelwald nehmen die Tourismusbauten im Ortsbild stets eine Sonderstellung in Bezug auf Grösse und Situierung ein. Die umliegenden Häuser haben Satteldächer firstständig in der Falllinie des Hangs.

Das Richtprojekt schlägt eine Bebauung mit 2 Gebäuden vor. Rückwärtig, dem Strassenverlauf folgend steht das Hauptvolumen auf einem steinernen Sockel. Vorgelagert ergänzt ein kleiner Bau mit ortsüblichen «Chalet-Proportionen» das Ensemble.

Das Projekt Grindelhuus offeriert aufgrund seiner Lage bei der Ortseinfahrt Grindelwald und seiner reichhaltigen und subtilen Volumetrie eine Architektur mit atmosphärischer Identität. Der Neubau fügt sich selbstbewusst in die Reihe entlang der Strasse ein. Das Beurteilungsgremium würdigt, die Setzung und Einpassung der Baukörper in die Topographie. Durch die Aufteilung der Nutzung in zwei Volumen wurde das Hauptvolumen gestärkt und auf ein in Grösse und Höhe verträgliches Mass reduziert.

Die expressive Dachformation trägt dazu bei, dem Hauptbau seine Wucht zu nehmen. Nicht zuletzt reagiert sie auf die von den Bergen bestimmte Topografie und wird mit ihrer Silhouette in die Hügel- und Berglandschaft eingebunden.



Abb. 4 Hangseitige Ansicht auf das Gebäudeensemble und geplante Bepflanzung; Visualisierung ARGE BAALD

Die im Laufe des Workshopverfahrens diskutierten und im vorliegenden Richtprojekt austarierten Gebäudestellungen sowie deren Höhenentwicklungen lassen die Eingriffe im bestehenden Terrain auf ein Minimum reduzieren. Das neue Gebäudeensemble vermag sich nun, unter Respektierung der ortsbaulichen Bedeutung, in selbstverständlicher Weise in den bestehenden Kontext zu integrieren.

Der vorgeschlagene Ersatzneubau am Ort des heutigen Hotels Alpha zeichnet sich durch die geschickte Nutzung des vorhandenen Standorts aus, welcher den Auftakt nach Grindelwald inszeniert.

Architektur

Im Workshopverfahren hat das Planungsteam, nach der präzisen ortsbaulichen Setzung von zwei Baukörpern, der überzeugenden Gebäudevolumetrie von Haupt- und Nebenbau und dem feinfühligem Umgang mit der Topografie, den architektonischen Ausdruck eines Boutiquehotels aus den typischen Elementen des traditionellen Bauens im Berner Oberland hergeleitet.

Entstanden ist eine Gebäudefigur gebildet aus einem massivem Sockel, einer Fuge und der Volumetrie der Obergeschosse. Der Natursteinsockel mit wenigen, präzis gesetzten Öffnungen bildet die Plattform für das grossflächig verglaste, dunkel gehaltene Eingangsgeschoss und die grosszügige Aussichtsterrasse vor dem Restaurantbereich. Der einladend gestaltete Hoteleingang mit Vorfahrt und Kurzzeitparkplätzen empfängt den Gast im Hauptgebäude. Sämtliche weiter erforderlichen Parkplätze befinden sich

im Untergeschoss, erschlossen über eine gut in die Topografie eingepflegte Rampe. Anlieferung und Küchenbereich sind abgewendet vom Eingang im nord-östlichen Gebäudebereich angeordnet.

Sämtliche 41 grosszügigen Suiten mit Balkon befinden sich in den Obergeschossen des Haupt- und Nebengebäudes, südorientiert mit Blick auf das einmalige Bergpanorama des Jungfraumassivs. Der Wellnessbereich mit Pool und Technik ist unter der wohltuend gefalteten Dachlandschaft angeordnet.

Die ebenfalls gefalteten Längsfassaden umhüllen die gut proportionierten, in Holzverkleidung vorgesehenen Gebäudekörper. Die Südfassaden erhalten mit der durchgängigen Balkonschicht je Geschoss und den vertikalen Stützelementen eine überzeugende Strukturierung und Tiefenwirkung. In der Weiterbearbeitung sind die störenden verglasten Balkonbrüstungen durch ortstypische Elemente zu ersetzen.

Die Nordfassade und die beiden Stirnfassaden sind geprägt von der Treppenhausverglasung und relativ wenigen Fensteröffnungen, die als Sichtschutz teilweise mit einem Ornamentikelement verkleidet werden. Die sich nach oben verfeinernde regelmässige Holzschalung bildet mittels Horizontalfuge die Geschosse ab. In der Weiterbearbeitung sollte geprüft werden ob mit einer in der Tiefe variierenden Schalung die Lebendigkeit der geschlossenen Fassadenflächen besser mit der Ornamentik harmonisieren kann, was sich auch positiv auf die Gesamterscheinung der Gebäude auswirken könnte.

Die gestufte Ausbildung des vorspringenden Dachrands überzeugt und soll in der Umsetzung in dieser Form beibehalten und weiter detailliert werden.

Aussenraumgestaltung

Ehrlich, selbstbewusst und der Tradition der Hotelkultur von Grindelwald folgend, steht das neue Hotel Grindelhuus am Ortseingang zu Grindelwald. Sowohl die Setzung als auch die Ausformulierung der beiden Gebäudekörper reflektieren die mächtige Berglandschaft der Wetterhorn-, Eiger-, Mönch- und Jungfraugruppe.

Der Verzicht auf oberirdische Terrassenfolgen hat es erlaubt die Gebäude so in die Landschaft zu setzen, dass die zusammenhängende Wiesenlandschaft vom Rurrhubel hinunter zur Bahnböschung und zur Grünfläche 'Rotheneegg', oberhalb der Talstation Terminal, erhalten bleibt. Damit löst sich das neue Hotel von den benachbarten Siedlungstypologien und verhindert ein undifferenziertes Zusammenwachsen.

Die Setzung des Hauptgebäudes an und auf die Höhe der Kantonsstrasse sowie die Eingrünung des Ostteils hinter der nördlichen Fassade, nehmen der Hauptstrasse ihre heutige starke Präsenz und unterstützen und stärken den oben bezeichneten Grünverbund. Dieser landschaftliche Verbund bildet damit die konzeptionelle Grundlage für die Umgebungsgestaltung.



Abb. 5 Strassenseitiger Auftritt des Hauptgebäudes, mit Einfahrt und Vorplatzbereich sowie im Hintergrund gelegenes Nebengebäude; Visualisierung Arge BAALD

Mit einer grossen Platzgestaltung, geprägt durch eine ortstypische Bergahorngruppe, wird das neue Hotel adressiert. Die platzartige Verkehrsfläche dient sowohl der Hotelvorfahrt, der Anlieferung, der Kurzparkierung sowie der Erschliessung der Einstellhalle und der Nachbarparzellen.

Die Begrünung basiert auf einer umfliessenden Wiesensaat, strukturiert durch einzelne Gehölz- und Bergahorngruppen. Die bescheidene und landschaftliche Begrünung leistet dabei einen wesentlichen Beitrag zur Integration der Hotelanlage in die bestehende Landschaft.

Die Einbettung sowie die Ausgestaltung der Umgebung wurde mit grosser Fachkenntnis und Sorgfalt vorgenommen. Die ortstypische und kulturlandschaftliche Gestaltungshaltung würdigt die grossartige Bergkulisse und vermittelt dem zukünftigen Gast die Schönheit der Natur und Kulturlandschaft von Grindelwald.

Das Richtprojekt «Grindelhuus» wird massgebend in die UeO eingebunden und ersetzt das ursprüngliche Ortsbauliche Richtprojekt vom 10.12.2020.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Vorgehen

Die Umsetzung des neuen Konzepts und Richtprojekts erfolgt mittels nachträglicher Änderung der Überbauungsordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, mit nachträglicher Auflage und zweiter Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Die Änderung besteht aus der Änderung des Überbauungsplans und der Änderung der Überbauungsvorschriften. Die im Dezember 2022 beschlossene Zonenplanänderung wird nicht geändert.

3.2 Änderung Überbauungsplan

Die Änderung des Überbauungsplans wird mit einer Gegenüberstellung des im Dezember 2022 beschlossenen und des neuen Zustands dargestellt.

Mit der Änderung werden in erster Linie neue Baubereiche gemäss dem verbindlichen Richtprojekt ausgeschieden. Damit einhergehend werden die Erschliessungs- und Grünflächen angepasst. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt neu für das ganze Planungsareal gebündelt im durch den Pfeil gekennzeichneten und durch die Schnittstelle zwischen Strassenraum und Erschliessungsbereich verbindlich festgelegten Bereich. Die Fusswegverbindungen werden neu als vermasster, überlagernder Bereich (gelbe Schraffur), festgelegt.



Abb. 6 Änderung des Überbauungsplans (Stand September 2025)

3.3 Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Überbauungsvorschriften werden mit rot eingefärbtem bzw. rot durchgestrichenem Text als Anpassung der ursprünglich im Dezember 2022 beschlossenen Überbauungsvorschriften dargestellt. Materiell massgebende Änderungen werden nachfolgend erläutert:

- Art. 5:
Art der Nutzung
- Für die beiden Sektoren A und B wird entsprechend den darin angeordneten Bauvorhaben die Art der Nutzung festgelegt. Die Änderung entspricht dem neuen Hotelkonzept, wonach keine strukturierte Beherbergung (touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen) mehr vorgesehen ist. Im Rahmen der öffentlichen Auflage bzw. des Einspracheverfahrens wurden zudem Nutzungen, welche übermässigen Lärm erzeugen könnten (z.B. Disco, Nachtclub), explizit ausgeschlossen.
- Art. 6 (gestrichen):
Strukturierte Beherbergungsformen
- Das Konzept Grindelhuus bildet eine grundverschiedene Ausgangslage zum bisherigen Hotelprojekt. Es sollen deutlich weniger, dafür grössere und luxuriöse Zimmer bzw. Suiten erstellt werden. Der Fokus liegt auf grosszügige, liebevoll gestaltete Räume und einen nachhaltigen Boutique-Hotelbetrieb. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Die ursprünglich beschlossenen Überbauungsvorschriften entsprachen dem bisherigen Betriebskonzept und Richtprojekt für einen Hotelbau mit über 80 Zimmern und der Möglichkeit, touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinn von Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG zu erstellen. Entsprechend werden im Vergleich zu den bisherigen Überbauungsvorschriften flächendeckend Nutzungsbestimmungen geändert und der ursprünglich beschlossene Art. 6 wird gestrichen.

Art. 7 / neu 6:
Mass der Nutzung

In Sektor A ergibt sich das Nutzungsmass aufgrund der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche und der bezeichneten Höhen in Meter über Meer. Die Nutzung in Sektor B richtet sich nach den Bestimmungen für die Zone WA 3 gemäss Gemeindebaureglement.

Art. 11 / neu 10:
Architektonische Gestaltung

Für die architektonische Gestaltung ist das Richtprojekt «Grindelhuus» im Anhang der Überbauungsvorschriften massgebend. Dies bedeutet, dass es für die Beurteilung des Bauprojekts beizuziehen ist. Bestimmungen, welche ursprünglich das Richtprojekt vom 10.12.2019 umschreiben, werden ersetzt, um das neue Richtprojekt vom 2. Juli 2024 in den Vorschriften abzubilden.

Art. 12 / neu 11:
Dachgestaltung

Die Festlegungen über die Dachgestaltung entsprechen dem neuen Gemeindebaureglement bzw. dem Richtprojekt «Grindelhuus» vom 2. Juli 2024.

Art. (neu) 13 (12),
14 (13), 16 (15):
Erschliessung,
Parkierung

Die Festlegungen entsprechen dem Erschliessungs- und Durchwegungskonzept des Richtprojekts vom 2. Juli 2024. So werden die Zu- und Wegfahrt ins Areal, die Nutzung des Bereichs für Vorplätze, Anlieferung und die Einstellhallenrampe, die Parkierung sowie die Fusswegverbindungen (insb. Anbindung an die Bahnstation Grindelwald Terminal) behandelt.

Die Festlegung der Anzahl Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge erfolgt gestützt auf die Vorgaben der Bauverordnung des Kantons Bern sowie des Parkplatzreglements der Gemeinde Grindelwald im Baubewilligungsverfahren. Eine mögliche Reduktion der Abstellplatzzahl nach Art. 54 (besondere Verhältnisse) ist vorgesehen, wird jedoch auf max. 20% beschränkt. Kann die damit erforderliche Abstellplatzzahl auf dem Areal nicht erstellt werden, muss eine Ersatzabgabepflichtige Reduktion nach Art. 55 BauV bzw. Art. 6 Parkplatzreglement beantragt werden.

Weiter ist auch eine Reduktion der erforderlichen Abstellplatzanzahl für Fahrräder und Motorfahrräder gemäss Art. 54c Abs. 3 BauV (besondere Verhältnisse) um max. 50% vorgesehen.

Art. 15 / neu 14:
Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem der UeO zugrundeliegenden und den Überbauungsvorschriften angehängten Richtprojekt.

Als landschaftsprägendes Element muss der natürlich gewachsene Hang südlich von Sektor A respektiert werden. Der Hang ist nur zurückhaltend zu bepflanzen.

Die ursprüngliche Bestimmung, nach welcher der Hang ganz zu belassen sei, stammte davon, dass gemäss dem ursprünglichen Richtprojekt im Hangbereich keine Bauten vorgesehen waren. Der Hang wäre deshalb ganz unberührt geblieben. Mit der Erstellung der Nebengebäudes im Hang ist zu erwarten, dass eine Wiederbepflanzung des Hangs notwendig ist.

Art. 17 / neu 16:
Qualitätssicherung

Das im Workshopverfahren eingesetzte Beurteilungsgremium muss auch im Rahmen von Baugesuchen einbezogen werden. Damit wird die Qualität gemäss dem ortsbaulichen Richtprojekt sichergestellt.

Neuer Art. 17:
Wasserverbrauch

Das Konzept «Grindelhuus» bzw. das Betriebskonzept des Hotels sieht für jedes Zimmer einen eigenen Whirlpool auf dem Balkon vor. Dies ist ein besonders attraktives Alleinstellungsmerkmal, welches explizit erlaubt werden soll. Da Trinkwasser in Grindelwald aber - besonders im Winter - immer wieder knapp ist, müssen die Whirlpools mit einem niedrigen Wasserbedarf (wenige Wasserwechsel) betrieben werden. Im Rahmen des baubewilligungsverfahrens wird nachzuweisen sein, dass der Wasserverbrauch dem technischen Minimum entspricht, z.B. durch Verwendung von selbstreinigenden Geräten o.Ä.

Bei Wasserknappheit ist die jederzeitige Ausserbetriebnahme bzw. das Abstellen der Wasserversorgung für die Whirlpools vorbehalten.

Art. 20
Lärmschutz

Art. 20 regelt die Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV sowie die Zeit, in der der Aussenraum im Sektor A mit Lounge-Musik, Live-Musik auf niederschwelligem Volumen beschallt werden kann. 10 Mal jährlich erlauben die Bestimmungen die beschallung des Aussenraums bis 23:00 Uhr, ansonsten sind der Betrieb von Musik-Anlagen sowie Live-Auftritte bis spätestens 21:00 Uhr erlaubt.

Art. 21
Verträge

Die mit den Eigentümern der angrenzenden Nachbargrundstücke erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen, welche die Umsetzung des im Sektor A geplanten Neubauvorhabens voraussetzen, sind alle rechtskräftig abzuschliessen.

Art. 22 (Neu)
Werkleitungen

Mit diesem neuen Artikel wird klargestellt, dass der durch Bauarbeiten bedingte Ersatz von bestehenden Werkleitungen auf dem Grundstück zu Lasten der Grundeigentümerschaft zu leisten ist.

4. Auswirkungen ¹

4.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Vorliegend werden die Auswirkungen der Änderung behandelt. Die Auswirkungen der Überbauung selbst (Einzonung von Kulturland, Baulandbedarf etc.) sind dem Erläuterungsbericht der ursprünglichen Planung, Beschlussfassung im Dezember 2022, zu entnehmen.

4.1.1 Besonders hohe Nutzungsdichte / haushälterische Bodennutzung

In Art. 11c BauV sind die minimal einzuhaltenden oberirdischen Geschossflächenziffern (GFZo) bezogen auf die jeweiligen Raumtypen festgelegt. Diese Festlegungen beziehen sich auf Einzonungen von Kulturland für Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Vorliegend handelt es sich um den Raumtyp „Agglomerationsgürtel und Siedlungsachsen“, in welcher eine GFZo von mindestens 0.60 ausgewiesen werden muss. In Berücksichtigung der geplanten Neuüberbauung wird diese Vorgabe mehr als erfüllt.

Das vorliegende Richtprojekt beinhaltet ein Raumprogramm mit einer GF von ca. 3'920 m² für alle vorgesehenen Nutzungen vor. Aufgrund der Geländeverhältnisse ist die Ermittlung der GFo² schwierig, es ist jedoch davon auszugehen, dass die GFo deutlich über 3'000 m² beträgt. Mit einer GFo von 3'000 m² für den Hotelneubau wird über das gesamte Planungsareal gerechnet eine GFZo von ca. 0.67 erreicht, noch ohne das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 5375 zu berücksichtigen.

Es gilt festzuhalten, dass die ursprünglich geplante Nutzungsdichte mit dem Richtprojekt vom 10.12.2019 wesentlich höher war, als dies in der heute vorliegenden Überbauungsordnung der Fall ist. Die Nutzungsdichte wurde zwecks einer besseren Einpassung ins Ort- und Landschaftsbild deutlich reduziert.

Entwicklungs-
konzept Grund-
Rothenegg

Das Entwicklungskonzept Grund-Rothenegg sieht für das Areal Hotel Alfa folgende Entwicklung vor:

Intensivierung der bestehenden Nutzung durch Verdichtung respektive Hotelneubau mit diversen Angeboten (Kino, etc.).

¹ *Kursiv: Auszüge aus dem Erläuterungsbericht zur UeO «Areal Hotel Alfa» vom 17. Januar 2023; Syntas Solutions AG, nicht kursiv: Ergänzungen gemäss neuem Projekt, ecoptima ag*

² Definitive GFo nach BauG resp. Richtplanblatt A-01

Das Hotelvorhaben soll, wie in der UeO vorgesehen als Auftakt an der Zufahrt zum Tourismusort und V-Bahn-Terminal mit einer gewissen Dominanz in Erscheinung treten und den typischen Chalet-Hotel-Baustil in einer modernen Interpretation weiterführen.

Diesen Zielen wird mit der Änderung der Überbauungsordnung nach wie vor Rechnung getragen, wobei keine hoteluntypischen Nutzungen vorgesehen sind. Das Gastronomie-, Fitness- und Wellnessangebot stellen jedoch einen klaren Mehrwert für das Gebiet Grund-Rothenegg dar.

Die Bebauung auf dem Areal Alfa soll gemäss EK vier oder mehr Geschosse aufweisen, um eine angemessene Dichte und die in den Zielen erwähnte «Dominanz und Auftakterscheinung» zu ermöglichen. Auch dies wird mit der UeO und dem massgebenden Richtprojekt erreicht.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Durchführung eines zweiten Workshopverfahrens nach Art. 99a BauV 2023–2024 und der Festlegung des daraus erarbeiteten Richtprojekts als massgebende Grundlage für die Bebauung im Sektor A wird dem Orts- und landschaftsbild Rechnung getragen.

Das neue Richtprojekt wurde im Rahmen eines anerkannten Verfahrens nach Art. 99a BauV mit Einbezug der Planungsbehörde erarbeitet. Die Vorgaben nach Art. 99a BauV sind eingehalten. Aufgabe des Verfahrens war es, eine ortsbaulich und architektonisch gute und mit dem Ortsbild verträglich Lösung zu erarbeiten. Im Kapitel 3 resp. im Schlussbericht zum Verfahren ist dargelegt, dass dies mit dem vorliegenden Richtprojekt der Fall ist.

4.3 Verkehr und Erschliessung

MIV; Abstimmung
Verkehr/Siedlung

Die am vorliegenden Standort geplante Hotelnutzung entspricht dem Entwicklungskonzept Grund–Rothenegg. Der Hotelstandort liegt in unmittelbarer Nähe der neuen Station der V-Bahn und ist in jeder Beziehung optimal erschlossen. Der vorliegende Standort trägt zudem zu einer Entlastung des Dorfzentrums bei. Auch mit dem MIV anreisenden Gästen stehen nach ihrer Ankunft die öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung.

Aufgrund der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr mit Halbstundentakt und einer unweit gelegenen Ortsbushaltestelle sowie direktem Zugang zum zwischenzeitlich erstellten BOB-Station Terminal mit Verbindung zu den Bergbahnen Grund–Männlichen und Grund–Eigergletscher, kann davon ausgegangen werden, dass ein beachtlicher Teil der Hotelgäste nicht mit dem eigenen Fahrzeug anreisen und die Autogäste ihr Fahrzeug während des Aufenthalts kaum bis selten benutzen werden.

Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge	Aufgrund der optimalen ÖV-Erschliessung und der überdurchschnittlichen vorgesehenen Zimmergrösse ist die vorgegebene Abstellplatzanzahl nach BauV deutlich zu hoch. Es ist vorgesehen, im Baubewilligungsverfahren eine Reduktion der notwendigen Abstellplatzzahl nach Art. 54 BauV zu beantragen. Die besonderen Verhältnisse sind mit der optimalen ÖV-Erschliessung und der angesprochenen Kundschaft, welche bereits im Schweseterhotel «Glacier» weitgehend mit dem ÖV anreist, gegeben. Eine solche Reduktion wird mit der UeO gemäss neuer gängiger Praxis des Gemeinderates auf max. 20% beschränkt.
Abstellplätze für Fahrräder und motorfahräder	Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sollen auch aufgrund von besonderen Verhältnissen (Art. 54c Abs. 3 BauV) reduziert werden. Die Reduktion wird auf max. 50% des nach Art. 54c Abs. 1 erforderlichen Kontingents beschränkt. Die besonderen Verhältnisse sind mit der optimalen Erschliessung, der niedrigen Zimmeranzahl des Hotels und der topologischen Verhältnissen in Grindelwald gegeben. Es ist aufgrund dieser Gründe sowie gemäss Erfahrung der Hotelbetreiber im Schwesterhotel «Glacier» davon auszugehen, dass nur einzelne Angestellte sowie einige Mountain-Bike-begeisterte Gäste einen Fahrradabstellplatz beanspruchen werden. Dafür ist ein Fahrradraum im Untergeschoss, mit Zugang über die Erschliessung der Einstellhalle, vorgesehen.
Arealzu- und Wegfahrt	Mit der vorgesehenen Lösung entsprechen die Erschliessung und Arealzufahrt weitgehend der heutigen Situation. Die ursprünglich vorgesehene separate ein- und Ausfahrt, welche seitens OIK bezüglich Verkehrssicherheit kritisiert wurde, weicht einer gemeinsamen ein- und Ausfahrt für beide Grundstücke im Bereich der Parzellengrenze. Durch die Anhebung des strassenseitigen Terrains werden die Sichtbeziehungen markant verbessert. Die Zu- und Wegfahrt kann für den MIV aus bzw. in beide Richtungen erfolgen. Grössere Fahrzeuge verlassen das Areal nur in Richtung Dorf und benützen den unweit gelegenen Kreisel als Wendepunkt für Fahrten in Richtung talabwärts. So nutzen insb. grössere Fahrzeuge des Betriebs Bernet auf der Parzelle Nr. 5375 bereits heute die Zufahrt.
Arealinterne Erschliessung	Der Bereich für Vorplätze, Anlieferung und die Einstellhallenrampe dient als Bereich für die Zufahrt, das Ein- und Aussteigen, die Kurzparkierung die Anlieferung und die Zufahrt zur Einstellhalle. Die Gestaltung und Multifunktionalität des Vorplatzes wurden im Rahmen des Workshopverfahrens durch eine Fachperson bestätigt und vom Beurteilungsgremium als überzeugender Ansatz gepriesen.
Öffentlicher Verkehr	Die ÖV-Erschliessung ist ab der neuen Bahnstation Terminal der BOB über einen auf dem Bahnareal bereits erstellten Zugang unterirdisch direkt auf das Areal behindertengerecht sichergestellt. Dieser Anschluss kann unterirdisch durch das Hotel oder über den zu erstellenden Fussweg oberirdisch genutzt werden. Es ist vorgesehen, dass Hotelgäste sowie Personen

mit Behinderungen die unterirdische, barrierefreie Verbindung durch das Hotel benützen können, da der oberirdische Fussweg aufgrund der zu überwindenden Steigung nicht barrierefrei erstellt werden kann.

Fuss- und Veloverkehr	Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt einerseits über den Vorplatz und den zu erstellenden Fussweg auf der westlichen Arealseite und andererseits über die neue BOB-Haltestelle «Terminal» mit einem direkten Zugang als Personenverbindung mit Lift- und Treppenanlage auf das Niveau der Kantonsstrasse.
Verzicht auf Trottoir	Die ursprünglich zur Genehmigung eingereichte UeO sah die Erstellung eines Trottoirs auf der Kantonsstrasse vor. Auf diesen beidseitig verbindungslosen Trottoirabschnitt wird mit dem neuen Richtprojekt und der UeO-Änderung im Rahmen der Genehmigung zugunsten der städtebaulich und erschliessungstechnisch deutlich besseren Vorplatzlösung verzichtet.

4.4 Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV	Die heutige Wohnzone W3 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV zugeteilt und entlang der Kantonsstrasse auf eine Bautiefe aufgestuft (ES III). Auch in der Landwirtschaftszone gilt die ES III. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird weder mit der ursprünglich beschlossenen UeO noch mit der vorliegenden UeO-Änderung verändert.
Eisenbahnlärm	Das Vorhaben befindet sich beim Übergang vom Adhäsions- zum Zahnradbetrieb und im Bereich der BOB-Haltestelle Terminal. In diesem Bereich wird die Fahrgeschwindigkeit auf Schritttempo reduziert. Der massgebende Immissionsgrenzwert für Bahnlärm beträgt 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die minimale Distanz zwischen Gleisachse und Baubereichsbegrenzung von für den dauernden Aufenthalt bestimmte Hauptbauten beträgt über 12 m. Gemäss Lärmbelastungskataster der Berner Oberland Bahnen, B+S AG vom 25. April 1995 wird bei Beginn und Ende der Zahnstange der IGW ES II von 50 dB(A) in einer Distanz von 4 m ab Gleisachse eingehalten. Damit sind auch bahnseitig keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

4.5 Energie

Der Anschluss an den lokalen Wärmeverbund ist vorgesehen und wurde bereits für das bestehende, zu ersetzende Gebäude erstellt. Dazu sieht das massgebende Richtprojekt die Erstellung eines durchgehend mit PV-Anlagen bestückten Dachs, sodass auf Festlegung im Rahmen der Überbauungsordnung verzichtet wird.

4.6 Natur- und Kulturgüterschutz

Das Kantonale Vogelschutzgebiet, das als Hinweis im Zonenplan Landschaft, Teil Nord-west eingetragen ist, belegt das Baugebiet bis über die Kantonsstrasse. Letztere ist als historischer Verkehrsweg bezeichnet. Das Vogelschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht mehr als heute tangiert, wobei der Grünraum längs der Lütschine erhalten bleibt. Die Uferschutzzone der Lütschine wird nicht tangiert.

Die Kantonsstrasse weist im Bereich des Vorhabens keine historisch bedeutende Substanz auf.

4.7 Gewässer

Das Vorhaben weist zur Lütschine und zum Tuftbach eine deutlich Distanz auf. Der Gewässerraum wird durch die wesentlich höhere Bahnlinie begrenzt, die sich zwischen dem Vorhaben und den Gewässerläufen befindet.

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons befindet sich das Vorhaben im Gewässerschutzgebiet Au. Darin gelten die allgemeinen Gewässerschutzbestimmungen für Bauvorhaben.

4.8 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte der Gemeinde Grindelwald weist zum Perimeter der Überbauungsordnung eine geringe Gefährdung (gelb) durch permanente Rutschungen entlang der Kantonsstrasse aus. Hotels gelten als sensible Nutzungen nach Art. 6 BauG, wonach sie im Gebiet der geringen Gefährdung zu schützen sind. Jedoch bestehen in der gelben Gefahrenstufe für permanente Rutschungen grundsätzlich keine baulichen Auflagen.

Aus Erfahrung kann bei rutschgefährdeten Hängen mit einer entsprechenden Bauweise von oben nach unten die Gefahr behoben werden. Dazu ist zu gegebener Zeit im Baubewilligungsverfahren ein geologisches Gutachten zu stellen.

4.9 Nicht-ionisierende Strahlung NIS

Im Perimeter und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Starkstromanlagen.

Die Bahnanlage mit einer Spannung von 1500 KV (Gleichstrom) erzeugt keine Nicht-ionisierte Strahlung.

4.10 Mehrwertabschöpfung

Mit der vorliegenden UeO-Änderung wird der mit dem Erlass der UeO entstehende und abzuschöpfende Planungsmehrwert (Ein- und Aufzonung) nicht tangiert. Die vorliegende Änderung führt nicht zu einem massgebenden Mehr- oder Minderwert gegenüber der im Dezember 2022 beschlossenen Planung.

5. Verfahren

Die vorliegende Planung mit nachträglicher UeO-Änderung erfolgt als Weiterführung des ursprünglichen Verfahrens zur Überbauungsordnung «Areal Hotel Alfa» (Stand Genehmigungsverfahren). Auf eine erneute Mitwirkung und Vorprüfung wird verzichtet. Die Ergebnisse der 2013 bzw. 2016 durchgeführten Mitwirkung und Vorprüfung werden nachfolgend zusammengefasst.

Es wird eine nachträgliche öffentliche Auflage durchgeführt; die bestehenden Einsprecher:innen werden dazu eingeladen, zur nachträglichen Änderung der UeO Stellung zu nehmen (vgl. 7.3.2).

5.1 Öffentliche Mitwirkung

In der Zeit vom 08.08. bis 09.09.2013 wurde zu den ursprünglichen Planungsunterlagen ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Fristgerecht wurden aus der Nachbarschaft 6 Eingaben eingereicht, wobei ein Neubau des Hotels Alfa grundsätzlich begrüsst wurde.

Zu diskutieren gaben vor allem die Grösse des Hotels, dessen Integration ins Orts- und Quartierbild und die reduzierte Anzahl Parkplätze. In Frage gestellt wurden zudem die Anbindung an die im Rahmen des V-Bahn-Projektes geplante neue BOB-Haltestelle «Terminal» und die provisorische Bus-Haltestelle auf der Kantonsstrasse. Hierzu kann angemerkt werden, dass die neue Bahnstation «Terminal» inkl. Anbindung zum Areal Alfa, wie dies bereits mehrfach ausgeführt wurde, mittlerweile erstellt ist und in Betrieb steht.

Weiter bemängelten zwei Mitwirkende die Höhe respektive den Schatteneinwurf und die Beeinträchtigung ihrer Aussicht, wobei grössere Gebäude- und Balkonabstände verlangt werden. Zudem wird eine ungenügende Berücksichtigung der Ausfahrt der Chalets Jungfrau, Eiger und Mönch ins Spiel gebracht.

Im Weiteren wurden die Mehrwertabschöpfung und die Einzonung von Landwirtschaftsland thematisiert.

Das Vorhaben und die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung wurden ausschliesslich von der direkten Nachbarschaft in Frage gestellt. Namentlich bezüglich Gestaltung und Grösse werden die Auswirkungen auf ihre Liegenschaften respektive die Bevorzugung der Gesuchsteller kritisiert.

Mit Zustimmung der Gemeinde wurde das Vorhaben weitergeführt, wobei der Kritik der Mitwirkenden mit einer Reduktion der Gebäudehöhe und der Geschoszahl Rechnung getragen wurde.

Mit dem neu erstellten Überbauungskonzept wird den vorgebrachten Kritiken und Vorwänden in hohem Masse Rechnung getragen.

5.2 Kantonale Vorprüfung (Erlass UeO «Areal Hotel Alfa»)

Im Vorprüfungsbericht des AGR vom 10.08.2016 sind insbesondere folgende Hinweise und Empfehlungen aufgeführt, welche im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt wurden und mit dem vorliegenden Richtprojekt sowie mit dessen Umsetzung in der UeO gelöst sind:

Verkehrssicherheit

- Die Sichtbermen müssen eingehalten sein und die Zufahrten mit derjenigen des östlich gelegenen Nachbargrundstücks zusammengelegt werden.

Im Zuge der Weiterbearbeitung wurden diese Punkte intensiv überprüft. Mit dem heute vorliegenden Überbauungskonzept sind sowohl die Sichtbermen eingehalten als auch die Parkierung gelöst.

Ein Zusammenlegen mit der östlich gelegenen Zufahrt ist eigentumsrechtlich nicht möglich, hier würde ein jahrelanges Verfahren anstehen (u.a. Enteignung). Gemäss Gesetzgebung hat jedes Grundstück Anrecht auf eine Zufahrt. Mit der neuen gewählten Lösung, mit gemeinsamer Zufahrt mit dem Betrieb auf der Parzelle Nr. 5375, wird die heutige Erschliessung in verbesserter Form weitergeführt, sodass sie den Vorbehalten OIK entspricht (vgl. 6.3).

Der Oberingenieurkreis I verlangt die Nachweise der Sichtweiten und ein Ausnahmegesuch für Bauten und Anlagen innerhalb des Strassenabstandes in einem künftigen Baubewilligungsverfahren.

Energie, Anschlusspflicht an Wärmeverbund

Die Forderung des AUE stützt sich auf den Teil-Richtplan Energie Oberland-Ost, welcher behördenverbindlich ist. Jedoch ist darin keine konkrete Anschlusspflicht enthalten. Wie vorstehend ausgeführt, ist der Anschluss an die Holzwärme Grindelwald AG bereits erfolgt, weshalb die Gemeinde auf die Festlegung einer Anschlusspflicht verzichtet.

Einordnung und Gestaltung, Vorbehalte der OLK

Sowohl bezüglich Verfahren als auch mit der Reduktion des Volumens wird dem Vorbehalt OLK Rechnung getragen (vgl. 2.5.1). Die Einpassung ins Ortsbild lag im Rahmen des Workshopverfahrens in der Verantwortung des Beurteilungsgremiums und wurde von diesem als gut beurteilt.

Darin wird das Überbauungskonzept, auch wenn es eine gewisse Dichte aufweist, als ortsverträglich beurteilt. Bezogen auf die Setzung und Stellung der Volumen wurde den vorhandenen Rahmenbedingungen Rechnung getragen.

5.3 Öffentliche Auflage

5.3.1 Erste Auflage (Erlass UeO «Areal Hotel Alfa»)

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage vom 29. Oktober bis 30. November 2020 (Publikation im Amtsblatt und im amtlichen Anzeiger) gingen 8 Einsprachen von privaten Grundeigentümerschaften/Mieterschaften aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Areals ein.

Am 06. und 13.12.2020 fanden unter der Leitung der Gemeinde die Einspracheverhandlungen statt. Es wurde keine Einsprache zurückgezogen. Die Planung wurde nach Beschlussfassung vom 2. Dezember 2022 mit 8 unerledigten Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen zur Genehmigung eingereicht.

Im Rahmen der Anhörung wurde beschlossen, die Planung auf Basis eines neuen Richtprojekts zu überarbeiten, weshalb eine nachträgliche (zweite) Auflage und eine zweite Beschlussfassung notwendig sind (vgl. Kap. 1).

5.3.2 Zweite Auflage (Änderungen im Rahmen der Genehmigung)

Mit der Ausarbeitung des neuen Richtprojekts und der nachträglichen UeO-Änderung mussten die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung erneut durchgeführt werden. Die öffentliche Auflage fand vom 22. November bis 23. Dezember 2024 statt. In diesem Rahmen wurden die Einsprechenden aus der ersten Auflage brieflich informiert. Die bereits während der ersten Auflage eingegangenen Einsprachen behalten ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der zweiten Auflage gingen 5 Einsprachen ein. Sämtlichen Einsprechenden hatten bereits in der ersten Auflage Einsprache erhoben. Von den neuen Einsprachen waren 3 inhaltlich deckungsgleich. Es wurden zwei Einspracheverhandlungen durchgeführt: Ein Einsprecher verzichtete schriftlich auf Verhandlungen, und die 3 inhaltlich deckungsgleichen Einsprachen wurden zusammen besprochen.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage bzw. der Einspracheverhandlungen zogen mehrere Einsprechenden sowohl ihre neuen wie auch ihre ursprünglichen Einsprachen zurück. Von den ursprünglichen 8 unerledigten

ten Einsprachen bleiben somit 2 Einsprachen zurück, welche jeweils durch neue Einsprachen ergänzt werden. Alle weiteren Einsprachen wurden zurückgezogen. Als Reaktion auf die Einsprachen und Einsprachenverhandlungen erfolgten einzelne Anpassung der UeO-Vorschriften.

5.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der geänderten Überbauungsordnung erfolgte nach Abschluss des Einspracheverfahrens durch die Gemeindeversammlung. In diesem Rahmen wurden - vorbehältlich der nachträglichen öffentlichen Auflage - auch die im Anschluss an die 2. öffentliche Auflage umgesetzten Änderungen beschlossen.

5.5 Nachträgliche öffentliche Auflage

Nach der Beschlussfassung zur Überbauungsordnung durch die Gemeindeversammlung am 6. Juni 2025 erfolgt die nachträgliche Auflage aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auflage erfolgten Änderungen.

5.6 Genehmigung

Nach der Beschlussfassung und nachträglichen öffentlichen Auflage erfolgt die Fortsetzung bzw. der Abschluss der Genehmigung der UeO «Areal Hotel Alfa» - inkl. der vorliegenden Änderungen - durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.