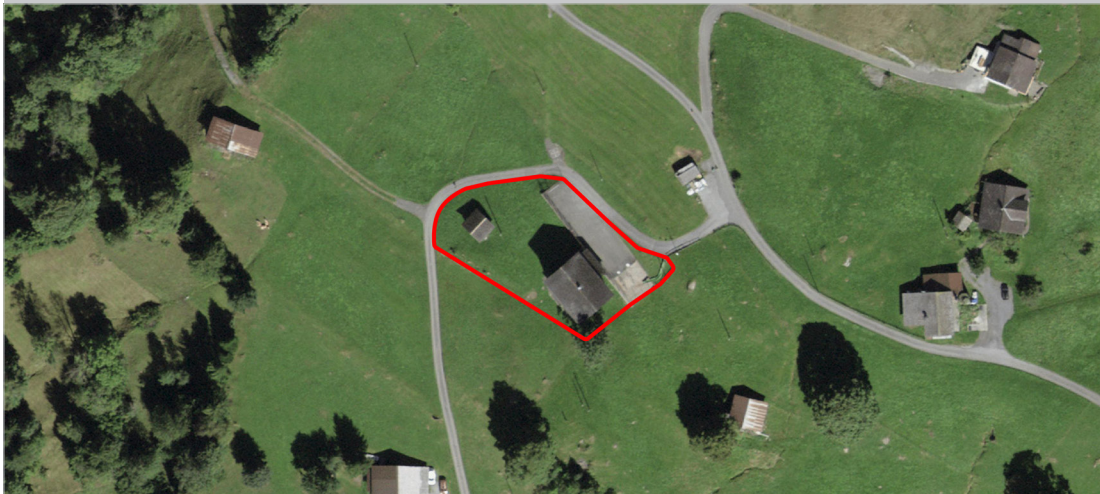


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Grindelwald

Zonenplanänderung Schulhaus Bussalp



Erläuterungsbericht

Die Zonenplanänderung Schulhaus Bussalp besteht aus:

- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

September 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, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Julian Nützi, Raumplaner BSc FHO

*Abbildung Titelseite: Luftbild map.geo.admin mit
Änderungsperimeter in rot*

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Schulhaus Bussalp der Gemeinde Grindelwald wird seit der Anpassung der Schulraumstrategie im 2019 (GR-Beschluss vom 12.02.2019) nicht mehr für den Schulbetrieb genutzt und ist auch nicht mehr Bestandteil der aktuellen Schulraumstrategie. Verschiedene Bestrebungen das Schulhaus anders zu nutzen sind fehlgeschlagen.

Das Schulhaus Bussalp befindet sich in der ZöN 1 und im Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Im Untergeschoss ist eine Verteilzentrale für das Kabelfernsehen, welche vermietet wird. Seitens der Gemeinde besteht aktuell und auch zukünftig kein Bedarf an der Liegenschaft. Die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer Lage nicht für anderweitige öffentliche Nutzungen.



Abb. 1 Standort des Schulhaus Bussalp (rot markiert) im Verhältnis zum Siedlungsgebiet

1.2 Vorhaben

Es ist angedacht, das Land im Baurecht abzugeben und das bestehende Gebäude an den Baurechtsnehmer zu verkaufen. Das Land soll dazu zuerst von der Zone für öffentliche Nutzungen in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Die Änderung soll im Verfahren für ordentliche Änderungen beschlossen werden. Hierfür bedarf es einer Änderung des Zonenplans und der Entwidmung aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen. Das Gebäude soll dann unter Anwendung von Art. 24c RPG mit folgenden Bedingungen und Hinweisen in der Baubewilligung in Wohnraum umgenutzt werden:

- kein zusätzliches Gebäudevolumen
- keine zusätzlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt
- Wahrung des Erscheinungsbildes
- Definierung der bisher als Schulraum genutzten Fläche als BGF, welche nach der Auszonung als BGF zu Wohnzwecken genutzt wird
- keine Begrenzung der Wohnungszahl

Gemäss der Voranfrage beim Regierungsstatthalteramt (vgl. Kap. 4.1) sind in diesem Fall nur Erstwohnungen bewilligungsfähig.

2. Zonenplanänderung

Mittels Änderung des Bauzonenplans soll die Parz. Nr. 20 (1'561 m²), welche sich heute in der ZÖN 1 befindet, neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (vgl. Abb. 2).



Abb. 2 Zonenplanänderung Parz. Nr. 20, alter Zustand (links) und neuer Zustand (rechts)

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

Da es sich um eine Auszonung einer Zone für öffentliche Nutzungen handelt, ist lediglich nachzuweisen, dass die Gemeinde Grindelwald die Fläche nicht mehr benötigt. Mit der Anpassung der Schulraumstrategie im Jahr 2019 (GR-Beschluss vom 12.02.2019), ist dieser Nachweis gegeben.

Die ZöN 1 ist gemäss kantonalem Richtplan umgeben von Streusiedlungsgebiet (A_02). Folglich wird die Fläche nach der Auszonung der ZöN 1 während der nächsten Aktualisierung des Streusiedlungsgebiets als solches definiert.

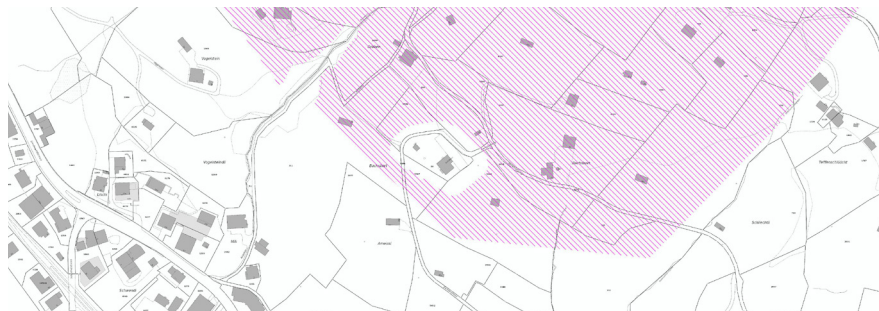


Abb. 3 Streusiedlungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan

4. Verfahren

Die Zonenplanänderung wird aufgrund der betroffenen ZöN 1 «Schulhaus Busshalp» im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung erfolgen.

Es ergibt sich folgender Ablauf:

bis Juni 2024	Entwurf Zonenplanänderung
September 2024	Startgespräch AGR
Januar 2025	Voranfrage
September – Oktober 2025	Mitwirkung
Dezember 2025 – Mai 2026	kantonale Vorprüfung
Juli – August 2026	Öffentliche Auflage
September 2026	Beschlussfassung Planungskommission und Gemeinderat
anschliessend	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigungsverfahren

4.1 Voranfragen

AGR - Abteilung Bauen	Aus der Voranfrage vom 21.01.2025 an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (1211/DM1640) ging hervor, dass für die geplante Umnutzung zu Wohnraum eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG in Aussicht gestellt werden kann.
RSTA - Interlaken Oberhasli	Aus der Voranfrage vom 07.03.2025 an das Regierungsstatthalteramt ging hervor, dass nach einer Umnutzung des Schulhauses nur Erstwohnungen und keine Zweitwohnungen bewilligt werden können.

4.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung können alle interessierten Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Überbauungsordnung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und unter Beizug der kantonalen Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

4.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von der Planung betroffenen Personen, welche unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, sowie berechnete 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.

4.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Im Rahmen der Genehmigung entscheidet das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen.