

Einwohnergemeinde Grindelwald / Grindelhuus AG

Workshopverfahren «Grindelhuus»



Schlussbericht
Workshopverfahren

02. Juli 2024

Impressum

Auftraggeberin:

Grindelhuus AG
Endweg 55
3818 Grindelwald

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Gebiets rund
um das Motel Alfa und den Bahnhof Grindelwald
Terminal (Quelle: swisstopo)*

Inhalt

1.	Ausgangslage und Planungshistorie	5
2.	Vorhaben und Ziele	6
2.1	Konzept «Grindelhuus»	6
2.2	Ziele der Gemeinde	6
2.3	Zielsetzung des Workshopverfahrens	7
3.	Workshopverfahren	7
3.1	Ablauf des Verfahrens	7
3.2	Begleitgremium	7
3.3	Planungsteam	8
3.4	Bearbeitungstiefe	8
4.	Rahmenbedingungen und Herausforderungen	8
4.1	Lage und Perimeter	8
4.2	Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	9
4.3	Vorbehalte bisheriges Richtprojekt und UeO	10
4.4	Grenzbereich und Dienstbarkeiten Parz. Nr. 5375	11
4.5	ISOS und Bauinventar	12
4.6	Erschliessung und Parkierung	12
4.7	Naturgefahren	12
4.8	Raumprogramm	13
5.	Ergebnisse der Veranstaltungen	13
5.1	Ablauf und Termine	13
5.2	1. Workshop	14
5.3	2. Workshop	16
5.4	Werkstattsitzung	19
5.5	3. Workshop	19
5.6	Online-Schlussbesprechung	20
6.	Richtprojekt und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	22
7.	Würdigung durch die Fachexperten	23
7.1	Verfahren	23
7.2	Kontext	23
7.3	Ortsbau	24
7.4	Architektur	25
7.5	Aussenraumgestaltung	26
8.	Genehmigung	27
	Anhang: Richtprojekt vom 31. Mai 2024	28

1. Ausgangslage und Planungshistorie

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) wurde das Richtprojekt mehrfach überarbeitet, ohne dass sich die negative Beurteilung der OLK wesentlich änderte. 2020 wurde schliesslich ein Workshopverfahren durchgeführt, welches jedoch nach Einschätzung der OLK den Vorgaben gemäss SIA nicht entsprach und deshalb zu keiner wesentlichen Änderung der Stellungnahme der OLK führte.

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. Im Rahmen der Genehmigung teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung 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 führt auch die sicherheitstechnisch mangelhafte Erschliessung dazu, dass die Überbauungsordnung nicht genehmigt werden kann. Die Genehmigung wurde in der Folge pausiert, bis die neue Grundeigentümerschaft ein neues Richtprojekt erarbeitet und die Überbauungsordnung überarbeitet hat.

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 und die beschlossene und zur Genehmigung eingereichte UeO anschliessend gestützt auf das neue Richtprojekt anzupassen.

2. Vorhaben und Ziele

2.1 Konzept «Grindelhuus»

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 nun 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 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.

2.2 Ziele der Gemeinde

In Grindelwald nimmt die Bedeutung des nachhaltigen Tourismus zu. So sind Hotels, welche regionale Produkte anbieten und die Anreise von Gästen mit dem ÖV fördern, explizit erwünscht. Das betroffene Grundstück mit direktem Zugang zur Bahnstation Grindelwald Terminal und dem Terminal selbst ist prädestiniert für ein Hotel wie das geplante Grindelhuus.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass ein ortsbildverträgliches Bebauungskonzept gefunden wird, auf dessen Basis die Planung weitergeführt und abgeschlossen werden kann. Mit dem Einsitz der Gemeinde im Begleitgremium wird sichergestellt, dass die Interessen der Gemeinde sowie der sensible Umgang mit dem Ortsbild berücksichtigt werden.

2.3 Zielsetzung des Workshopverfahrens

Das Workshopverfahren hatte das Ziel, ein für alle beteiligten Parteien stimmiges und im Ortsbild überzeugendes Bebauungskonzept zu erarbeiten. Dabei sollten die gesetzlichen Vorgaben nach Art. 99a Abs. 2 BauV eingehalten werden. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde die richtige Bebauung mittels Variantenstudium ermittelt. Endprodukt des Workshopverfahrens ist ein Bebauungs-, Umgebungs- und Erschliessungskonzept, welches im Anschluss zum Richtprojekt weiterbearbeitet wird und als Grundlage für die vorgesehene Anpassung der Überbauungsordnung «Hotel Alpha» dient.

3. Workshopverfahren

3.1 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wurde als Workshopverfahren im Dialog mit einem Planungsteam durchgeführt. Anlässlich von drei Workshops, einer Werkstatt-sitzung und einer konferenziellen Abschluss-sitzung (Bereinigungsstufe) setzten sich das Planungsteam und das Begleitgremium intensiv mit den vorgelegten Varianten und Lösungsvorschlägen auseinander. Das Begleitgremium konnte lenkend in den Planungsprozess eingreifen, sodass unterschiedliche Lösungsansätze getestet wurden und sich Strategien im Dialog entwickelten. Im Anschluss an die Workshops gab das Beurteilungs-gremium dem Planungsteam jeweils Empfehlungen zur Weiterbearbeitung ab.

Die Rahmenbedingungen des Workshopverfahrens sind dem Programm zum Workshopverfahren zu entnehmen.

3.2 Begleitgremium

Das Begleitgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Martin Althaus, dipl. Architekt MAS ETH, Fachexperte Architektur
- Claude Rykart, dipl. Architekt HTL REG A, Fachexperte Architektur
- Markus Steiner, dipl. Landschaftsarchitekt FH/TU, Fachexperte Landschaftsarchitektur

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Jan Pyott, Vertretung Auftraggeberin
- bis Dezember 2023 Thomas Ruoff, Gemeinderat Grindelwald
ab Januar 2024 Beat Bucher, Gemeinderat und Gemeindepräsident

Beigezogene Experten (beratend, ohne Stimmrecht)

- Justine Pyott, Vertretung Auftraggeberin
- Daniel Mathys, Bauverwalter Gemeinde Grindelwald

3.3 Planungsteam

Mit der Teilnahme am Workshopverfahren und der anschliessenden Weiterbearbeitung des Richtprojekts wurde die ARGE BAALD beauftragt:

- Francesca Alder, dipl. Architektin FH, Bofor Design GmbH
- Rolf Balmer, Architekt, Raumforum GmbH

Das Planungsteam verstärkte sich zusätzlich mit Fachpersonen aus den Bereichen Verkehrsplanung (Urs Dubach, B + S AG) und Landschaftsarchitektur (Matthias Balmer, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG).

3.4 Bearbeitungstiefe

Im Rahmen des Workshopverfahrens waren insbesondere die Volumetrie, das Zusammenspiel der bestehenden und neuen Bauten, deren Setzung und architektonische Gestaltung und die Integration ins Ortsbild der Gemeinde Grindelwald aufzuzeigen. Ebenfalls aufzuzeigen war die Gestaltung der Frei- und Aussenräume sowie die Erschliessung (inkl. Zugang zum Terminal) und Parkierung. Grundrisse waren nur soweit zu erstellen, als dass sie für den Nachweis der Umsetzbarkeit der Konzeptidee und der Einhaltung des Raumprogramms erforderlich waren. Die Fassadengestaltung/Materialisierung war mindestens schematisch aufzuzeigen.

4. Rahmenbedingungen und Herausforderungen

4.1 Lage und Perimeter

Lage, Bearbeitungsperimeter

Den Bearbeitungsperimeter bildeten die Parzellen Nrn. 3796 und 5375 am Ortseingang von Grindelwald, wobei die Parzelle Nr. 5375 lediglich für den zu erstellenden überdachten Lagerbereich zwischen Hotel und bestehendem Gebäude auf der Parzelle Nr. 5375, die Aussenraumgestaltung und Erschliessung sowie allfällige gemeinsame technische Anlagen miteinbe-

zogen werden konnte. Die Parzellen befinden sich direkt an der Grindelwaldstrasse. Die bestehenden Bauten auf der Parzelle Nr. 3796 stehen alle zur Disposition.

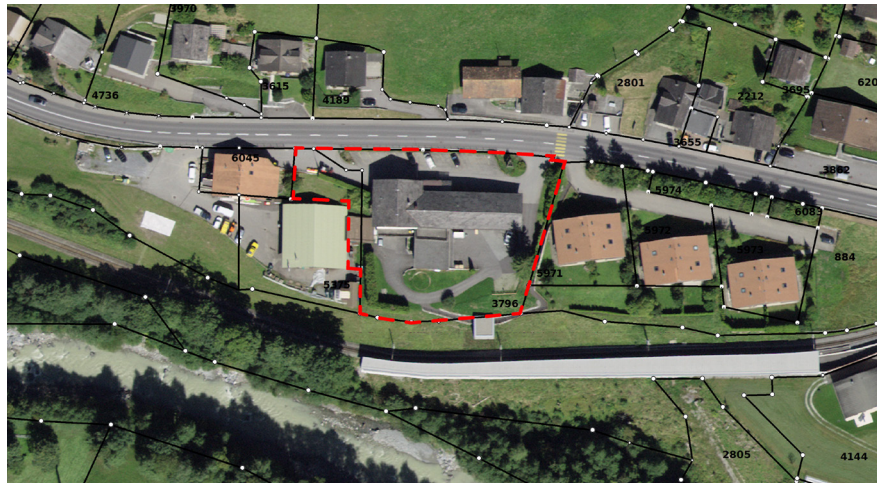


Abb. 1 Luftbild mit Bearbeitungspereimeter (rot gestrichelte Linie). Teile der Parzelle Nr. 5375 können in die Aussenraumgestaltung und Erschliessung mit einbezogen werden, die Parzelle steht jedoch nicht für Hotelbauten zur Verfügung.

Südlich der Parzelle verläuft das Trassee der Berner Oberlandbahn (BOB) mit der Haltestelle Grindelwald Terminal, von welcher aus die Bergbahn-Drehscheibe Grindelwald Terminal zu Fuss erreichbar ist. Westlich befindet sich ein Garagenbetrieb mit Landmaschinenvermietung. Östlich des Bearbeitungspereimeters befindet sich eine Überbauung mit drei grossen Chaletbauten.

Betrachtungspereimeter

Aufgrund der prominenten Lage des Bearbeitungspereimeters am Ortseingang zwischen der Grindelwaldstrasse und dem BOB-Trassee war der Betrachtungspereimeter angemessen weit zu fassen. Die Einsehbarkeit ab der Strasse, von der Bahnlinie und die Einpassung ins bestehende Ortsbild sowie das Gefüge der Parzellen Nrn. 5375, 6045, 5971, 5972, 5973 und 5974 ist zu berücksichtigen. Der Betrachtungspereimeter war im Sinne der Eingliederung in das Ortsbild und in die Landschaft durch das Planungsteam angemessen zu wählen.

4.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Die Parzellen Nrn. 3796 und 5375 sind heute teilweise der Wohnzone W3 und teilweise keiner Bauzone zugewiesen, sollen aber künftig durch eine massgeschneiderte Überbauungsordnung geregelt werden. Im Rahmen der Überbauungsordnung können Abweichungen gegenüber dem Baureglement geregelt werden. Massgebend ist die Abstimmung des Projekts auf das Ortsbild und die Erarbeitung eines architektonisch überzeugenden Richtprojekts.

Gestützt auf übergeordnetes Recht haben neue Bauten und Anlagen jedoch folgende Abstände einzuhalten:

Grenzabstand	Nach zivilrechtlichen Vorschriften ist zu Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Dies gilt bei Bauten, welche den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen (EG ZGB Art. 79). Für alle übrigen Gebäude und Gebäudeteile gilt ein minimaler zivilrechtlicher Grenzabstand von 1.0 m. Vorbehalten bleiben zivilrechtliche Näherbaurechte.
Strassenabstand	Der Bearbeitungsperimeter grenzt an die Grindelwaldstrasse. Der einzuhaltende Strassenabstand beträgt 5.0 m. Der Strassenabstand wird ab Fahrbahnrand gemessen. Für leicht entfernbare Bauten und Anlagen kann die Strasseneigentümerin Ausnahmen gewähren, solange die Sichtverhältnisse und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

4.3 Vorbehalte bisheriges Richtprojekt und UeO

OLK: Ortsbildverträglichkeit	Die ehemalige Eigentümerin des Areals entwickelte zunächst in Eigenregie und später im Rahmen eines Workshopverfahrens ein Richtprojekt, welches von der OLK negativ beurteilt wurde. Das im Rahmen des Workshopverfahrens entwickelte Richtprojekt wurde der beschlossenen, aber nicht genehmigungsfähigen Überbauungsordnung zu Grunde gelegt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nahm die OLK zum Richtprojekt und zum durchgeführten Verfahren erneut negativ Stellung. Die OLK beurteilt das vorliegende Richtprojekt aufgrund des zu grossen Raumprogramms, überdimensionierter Volumen, der ortsunverträglichen Dachform und den zu geringen Gebäudeabständen als nicht ortsbildverträglich.
------------------------------	---



Abb. 2 Visualisierung des im ersten Workshopverfahren erarbeiteten Richtprojekts

OIK: Erschliessung	Die Erschliessung des Areals wurde im Laufe der Planung mehrmals angepasst. Aufgrund der grossen Anzahl an Zimmern und des vorgesehenen Hotelkonzepts musste jeweils viel Erschliessungsfläche, insbesondere
--------------------	--

auch für Cars, bereitgestellt werden. Dies stellte eine Herausforderung bezüglich Ein- und Ausfahrt auf die Grindelwaldstrasse dar. Aufgrund des Verkehrsregimes auf der Grindelwaldstrasse und der nahegelegenen, gemeinsamen Erschliessung der benachbarten Parzellen Nrn. 5971 – 5974 und 6083 forderte der zuständige Oberingenieurkreis I (OIK I), die Zusammenlegung der Erschliessungsanlagen, da nur so eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleistet werden könne. In der Überbauungsordnung wurde jedoch weiterhin eine separate Erschliessung für das Areal Alfa vorgesehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wies der OIK die in der UeO vorgesehene Erschliessung aus Gründen der Verkehrssicherheit zurück.

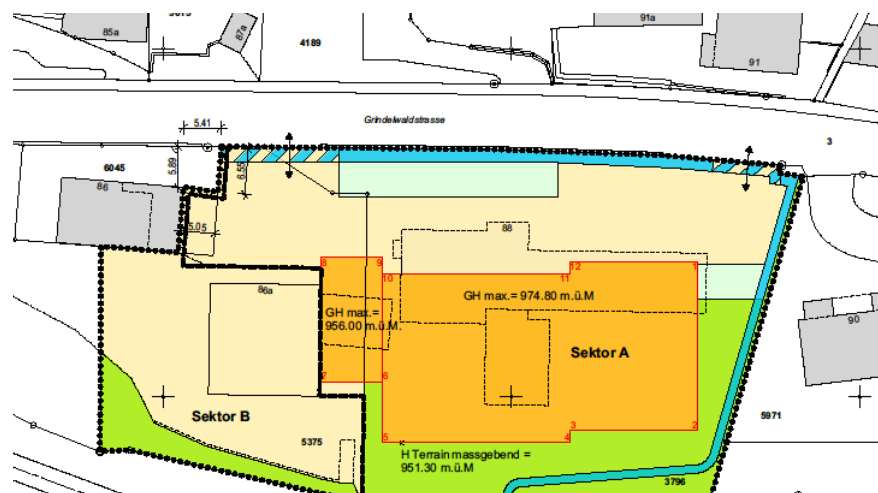


Abb. 3 Die in der UeO vorgesehene Erschliessung (Lage der Arealzufahrten mit schwarzen Pfeilen dargestellt) wird durch den OIK als sicherheitstechnisch mangelhaft eingeschätzt. Der OIK forderte mehrmals eine gemeinsame Zufahrt mit der östlich gelegenen Parzelle Nr. 5971.

Da die Erschliessungs- und Zufahrtslösung die Verkehrssicherheit gewährleisten muss, wurde dem Bearbeitungsteam vor Beginn des Workshopverfahrens empfohlen, eine Fachperson im Bereich Verkehr die Planung miteinzubeziehen.

4.4 Grenzbereich und Dienstbarkeiten Parz. Nr. 5375

Im Rahmen der bisherigen Planung wurde mit der Grundeigentümerschaft der benachbarten Parzelle Nr. 5375 ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet zugunsten der Parzelle der Grindelhuus AG entlang der westlichen Parzellengrenze ein Näherbaurecht für Gebäude (2 m an Grenze), ein Grenzbaurecht für unterirdische Bauten sowie ein Überbaurecht für vorspringende Gebäudeteile (1 m über Parzellengrenze hinaus). Im Gegenzug wurde der Parzelle Nr. 5375 ein Überbaurecht für einen Abstellraum (überdachten Lagerbereich) im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 3796 sowie ein Wegrecht zur Nutzung der Erschliessungsanlagen auf der Parzelle Nr. 3796 eingeräumt.

Nach Abschluss des neuen Richtprojekts wird ein neuer Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden. Die dem Vertrag zugrundeliegenden Abmachungen zwischen der Auftraggeberin und der Grundeigentümerschaft der Nachbarparzelle gelten weiterhin und waren im Rahmen des Workshopverfahrens zu berücksichtigen:

- Die Grindelhuus AG kann im Bereich der Parzelle Nr. 5375 mit Näherbaurecht und Überbaurecht für vorspringende Gebäudeteile rechnen und ein entsprechendes Richtprojekt erarbeiten
- Im Gegenzug sollten die Erschliessungsanlagen so geplant werden, dass sie künftig vom Betrieb auf den Parzellen Nrn. 5375 und 6045 mitgenutzt werden können
- Im Grenzbereich zwischen den beiden Parzellen Nrn. 3796 und 5375 sollte ein grosszügiger gedeckter Abstellraum für die Maschinen und Fahrzeuge des Betriebs vorgesehen werden. Dieser soll sich als Teil des Richtprojekts optimal in den Aussenraum einpassen.

4.5 ISOS und Bauinventar

Grindelwald weist kein schützenswertes Ortsbild nationaler Bedeutung auf und ist im ISOS nicht verzeichnet. Im Planungssperimeter und der näheren Umgebung befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerten Gebäude.

4.6 Erschliessung und Parkierung

Gemäss Raumprogramm (vgl. 4.9) waren 40 Hotelzimmer bzw. Suiten und rund 40 Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge inkl. Personal- und hotel-eigene Fahrzeuge vorzusehen. Die Abstellplätze waren in einem Untergeschoss vorzusehen. Stellplätze für Cars waren nicht erforderlich und auch nicht erwünscht, da das Hotel nicht auf Reisegruppen ausgerichtet wird. Entsprechend waren die Erschliessungsanlagen funktional und zurückhaltend zu dimensionieren und so anzuordnen, dass sie sich stimmig ins Aussenraumkonzept integrieren.

Die Arealzufahrt war so zu planen, dass die Verkehrssicherheit auf der Grindelwaldstrasse mit der prognostizierten Fahrtenzahl gewährleistet ist. Falls erforderlich sollte die Zufahrt zum Hotel mit der auf der Parzelle Nr. 5971 bestehenden Zufahrt kombiniert werden.

4.7 Naturgefahren

Die Parzellen Nrn. 3796 und 5375 sind nördlich im Bereich der Arealzufahrt, sowie teilweise im südlichen Bereich von Rutschgefahren geringer (gelb), respektive mittlerer (blau) Gefährdung betroffen. Dementsprechend konnte davon ausgegangen werden, dass die Naturgefahrensituation auf die Überbauung kaum Auswirkungen haben wird.

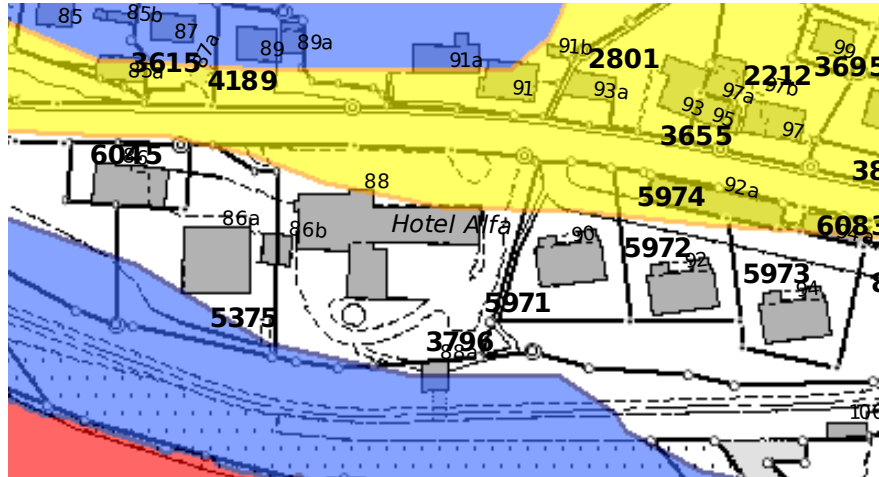


Abb. 4 Naturgefahrensituation im Bereich des Hotel Alfa (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

4.8 Raumprogramm

Die Grindelhuus AG erarbeitete vorgängig zum Verfahren in Zusammenarbeit mit dem Planungsteam ein Raumprogramm (Anhang D). Vorgesehen wurden ca. 40 grosszügige Hotelzimmer bzw. Suiten mit Balkonen, ein Wellnessbereich, ein Showroom bzw. Degustationsraum, ein Restaurant sowie sonstige Hotelräumlichkeiten (Lobby/Frühstücksbereich, Weinkeller, Küche, Mitarbeiterumkleide, Büroräumlichkeiten, Gepäckraum etc.). Im UG waren neben den erforderlichen Technik- und Lagerräumen Abstellplätze für Hotelgäste, hoteleigene Fahrzeuge und Personal vorzusehen. Als Ergänzung zum Raumprogramm sollte die Erstellung von Personalwohnungen (1 – 2 Hauswartseinheiten) geprüft werden.

5. Ergebnisse der Veranstaltungen

5.1 Ablauf und Termine

Das Workshopverfahren wurde mit einer Programmsitzung sowie drei Workshops geplant, wobei die Möglichkeit offen gelassen wurde, bei Bedarf zusätzliche Veranstaltungen durchzuführen, falls das Begleitgremium dies für notwendig befinden sollte. Schlussendlich wurden zusätzlich zu den drei Workshops zwei zusätzliche Veranstaltungen durchgeführt:

- eine Werkstattsitzung im kleineren Rahmen (die Experten ohne Stimmrecht waren nicht anwesend) zwischen dem 2. und dem 3. Workshop, um eine verträgliche Volumetrie «am Werkstisch» zu ermitteln
- eine Abschlussitzung über MS Teams, um kleinere Projektanpassungen und die Umsetzung der Empfehlungen aus dem dritten Workshop zu besprechen und das Projekt zu verabschieden

Phase	Thema	Ziel
Vorbereitung, Programmsitzung 31. Oktober 2023	Regelung der Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Workshopverfahren	Von der Begleitgruppe genehmigtes Programm
Workshop 1 Zielsetzung, Analyse 4. Dezember 2023	Arealbegehung, ortsbauliche Analyse, konzeptionelle Ansätze (Bebauung, Erschliessung, Aussenraum)	Beurteilung und Selektion der konzeptionellen Varianten, die weiterverfolgt werden sollen
Workshop 2 Variantenstudium 13. Februar 2024	Erarbeitung von Bebauungsvarianten mit Flächen- und Layoutschemas für die gewählten Konzepte; Darstellung im Modell 1:500	Einschränkung des Variantenfächers, Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Varianten
Werkstattssitzung Volumetrie, Raumprogramm 6. März 2024	Diskussion der verträglichen Volumetrie durch Beurteilungsgremium und Planungsteam am Werkstattisch und Modell	Feststellung der verträglichen Volumetrie, Bestätigung Umsetzbarkeit des Raumprogramms für das Areal
Workshop 3 Bebauungskonzept 23. April 2024	Diskussion der weiterbearbeiteten Bebauungskonzepte; Darstellung im Modell 1:500	Wahl Bestvariante und Definition der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Online-Schlussbesprechung Behebung Schwachstellen 22. Mai 2024	Diskussion des Projektes mit überarbeiteten «Schwachstellen» aus 3. Workshop	Verabschiedung des überarbeiteten Projekts

5.2 1. Workshop

Der erste Workshop begann mit einer Arealbegehung. Dabei wurde auch die heutige Erschliessungssituation besprochen und der Standpunkt des OIK bezüglich der Arealerschliessung erläutert. Ebenso wurde auf die Kritikpunkte der OLK zu früheren Projekten aufmerksam gemacht. Schliesslich stellte das Planungsteam die ortsbauliche Analyse, erste Variantenvorschläge sowie eine Studie zur Plausibilisierung der Zimmergrössen vor.

Folgende Erkenntnisse konnten aus der ortsbaulichen Analyse für die Projektierung mitgenommen werden:

- Mit dem Bau der V-Bahn und der weiteren touristischen Anlagen im Grund wird eine gewisse Verlagerung des touristischen Schwerpunkts in Richtung Grund erwartet. Das Hotel Alfa ist entsprechend gut platziert
- Heute verfügt Grindelwald über keinen richtigen, wahrnehmbaren Ortseingang. Das Planungsareal stellt eine grosse Chance dar, einen neuen, überzeugenden «Auftakt» am Dorfeingang zu kreieren. Als erstes

grindelwaldner Hotel, welches von Strasse und Bahn sichtbar ist, wird dem Grindelhuus eine grosse Bedeutung zukommen. Der neue Hotelbau muss deshalb klar als solcher wahrnehmbar sein und selbstbewusst auftreten

- Das Hotel soll in das funktionale System am Ort, mit Sommer- und Wintertourismus eingebunden sein
- Die Hoteltypen und die Entwicklung im Grund bilden die Begründung für die richtigen Bauvolumen
- Die Anbindung an das Terminal bedeutet, dass Gäste überwiegend mit dem ÖV anreisen

Gestützt auf die ortsbauliche Analyse wurden insgesamt 5 Bebauungsvarianten mit jeweils unterschiedlicher Gebäudeanzahl, -grösse und -stellung präsentiert:



Variante «Grossform»



Variante «Baukörper»



Variante «Mischform»



Variante «3er Dorf»



Variante «4er Dorf»

Das Beurteilungsgremium setzte sich kritisch mit der ortsbaulichen Analyse, den vorgestellten Varianten und den durch das Raumprogramm erzeugten Volumen auseinander. Folgende Feststellungen und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung wurden formuliert:

- Die ortsbauliche Analyse ist verständlich und die gezogenen Schlüsse sind gut nachvollziehbar. Das Beurteilungsgremium empfiehlt die ortsbauliche Analyse betreffend Verkehr und der speziellen Lage zwischen der obenliegenden Strasse und der untenliegenden Bahnlinie zu ergänzen
- Der Strassenbezug, die Anbindung an die Strasse und die Adressierung sind aufzuzeigen
- Die Erschliessung ist zu klären/weiterzubearbeiten
- Die bestehenden Fusswege und Fussgängerflüsse im Umfeld des Areals sind in die Planung des Aussenraums mit einzubeziehen
- Der Umgang mit der Landschaft ist aufzuzeigen: Schaffung von Freiflächen, Einbindung der Gebäude im Terrain, Terrainanschlüsse
- Auf eine bauliche Terrassierung ist weit möglichst zu verzichten
- Touristische Gebäude aus der Gründerzeit in Grindelwald wurden damals auch als «Visitenkarte» für den Tourismus in der Gemeinde gebaut und könnten eine Inspirationsquelle sein
- Das Planungsteam hat richtig erkannt, dass mit nur einer Bautiefe keine verträgliche Bebauung möglich ist. Die vorgestellten Varianten gingen alle von einem grösseren Bau im Bereich der Strasse aus. Dies erscheint dem Beurteilungsgremium zwar richtig, es soll dennoch ein Gegenvorschlag erarbeitet und geprüft werden
- Die am 2. Workshop vorzustellenden Varianten sollen verschiedene Varianten der Grundsätze «Grossform Strasse» und «Grossform Hang» aufzeigen. Die Volumetrie zwischen Grossform und Solitärbau ist auszutarieren
- Die gezeigte bauliche Dichte wurde bisher nicht als unverträglich gewertet. Die vorgestellte Variante «Grossform» stellt jedoch die obere Grenze der möglichen Volumetrie für den Grossbau an der Strasse dar. Der Nachweis, dass das angestrebte Raumprogramm möglich ist, ist noch zu erbringen
- Erste Vorschläge für die Materialisierung und Dachformen je nach Volumen/Gebäudetyp sind aufzuzeigen
- Grossvolumige Bauten müssen strukturiert werden, um eine positive Wirkung als «Sonderbau» zu schaffen
- Die Anordnung der verschiedenen Nutzungen ist zu überprüfen

5.3 2. Workshop

Anlässlich des zweiten Workshops wurden die ergänzte ortsbauliche Analyse und die weiterbearbeiteten Variantenvorschläge präsentiert. Das Bearbeitungsteam erläuterte diverse neue Schlüsse aus der ergänzten ortsbaulichen Analyse zu den Themen Landschaft, Verkehr/Erschliessung und Addressierung/Freiflächen. Dazu wurden erste Vorschläge zu Dachformen und Materialisierung präsentiert.

Folgende zusätzlichen Erkenntnisse konnten aus der ergänzten ortsbau-lichen Analyse mitgenommen werden:

Verkehr

- Grindelwald war ursprünglich ein Strassendorf, das sich entlang der damaligen Hauptstrasse entwickelte. Die Hauptstrasse verlief zuerst ab dem Kreisel Rothenegg über den Grund in Richtung des heutigen Hotel Glacier. Erst mit der touristischen Entwicklung der Gemeinde entstand das heutige Dorfzentrum. Der Bau der Hauptstrasse zum heutigen Dorf-kern erfolgte erst im Zuge des Eisenbahnbaus. Danach entwickelte sich der Tourismus immer weiter. Mit der V-Bahn entstand schliesslich im Grund erneut eine touristische Drehscheibe, in deren Umfeld nun eine gewisse Entwicklung erfolgt
- Der Fussweg zum Liftaufbau (Terminal) ist nach wie vor vorgesehen. Er kann jedoch nicht rollstuhlgängig ausgeführt werden. Personen in Roll-stühlen müssen zwingend durchs Hotel zum Lift ins Terminal gelangen können
- Ein Trottoir auf der Südseite der Dorfstrasse steht nicht im Vordergrund. Für Gäste ist ein Fussweg innerhalb des Grundstücks mit Anschluss an den Fussgängerstreifen im Osten der Parzelle geeigneter
- Die Zu- und Wegfahrt zum Areal muss aufgrund der einzuhaltenden Sichtweiten und der erforderlichen Distanz zur Zufahrt zu den östlichen Nachbargrundstücken ungefähr in der Mitte des Areals angeordnet werden
- Grössere Anlieferungsfahrzeuge und die grossen Fahrzeuge des west-lichen Nachbars werden auch in Zukunft das Grundstück in Richtung Grindelwald verlassen und beim Kreisel Rotenegg wenden müssen
- Für Gäste und Anlieferungsfahrzeuge kann der Vorplatz zum Hotel so gestaltet werden, dass alle Fahrzeuge vorfahren, manövrieren und wen-den können. Zudem dient er als Stauraum für Fahrzeuge, die auf eine Einfahrt in die Einstellhalle warten

Adressierung und Freiflächen

- Die Sichtbeziehungen auf den Hotelbau vom öffentlichen Grund aus wurden untersucht und die wichtigsten freizuhaltenden Sichtbeziehun-gen und Aussichten von Nachbargebäuden festgehalten
- Daraus lassen sich für die Ausarbeitung der Varianten geeignete Gebäu-destandorte, Abstände und freizuhaltende Räume ableiten

Landschaft und Umgebung

- Auffällig sind die im gesamten Gemeindegebiet verteilten solitären Bergahorne sowie die Wälder mit Lärchen und Laubbäumen
- Künstlich gestaltete Aussenräume sind nur selten vorzufinden. Vorherr-schend ist in Grindelwald grosszügiges, hangseitiges Abstandsgrün
- Daraus abgeleitet soll eine schlichte Umgebungsgestaltung mit einzeln gesetzten Bergahornen und Lärchen an ausgesuchten Standorten vor-gesehen werden

Herleitung Dachformen

- In Grindelwald herrschen Satteldächer vor. Flachdächer bilden die Ausnahme und sind nur auf einzelnen, sehr prägenden Bauten vorzufinden
- Die Firstrichtung bei Bauten mit Satteldächern verläuft grundsätzlich in Fallrichtung. Die Ausnahme bilden Gewerbebauten, welche in erster Linie nach betrieblichen Bedürfnissen gebaut werden

Herleitung Materialisierung

- In Grindelwald ist der Chaletbaustil vorherrschend
- Obergeschosse werden aus Holz, teilweise mit feinen Verzierungen erstellt
- Keller- bzw. Erdgeschosse werden aus Mauerwerk erstellt und verputzt
- Grenz- und Stützmauern werden oft mit Natursteinen errichtet

Daraus und aus den Empfehlungen aus dem 1. Workshop abgeleitet wurden die Varianten weiterbearbeitet und vorgestellt:



Varianten «Grossform Strasse» (links) und «Grossform Hang» (rechts)



Variante «3er Dorf»

Das Beurteilungsgremium hielt in der Diskussion erneut fest, dass der Nachweis der Verträglichkeit der Volumen trotz hoher Qualität des Entwurfs noch nicht erfolgt sei. Deshalb wurde beschlossen, im Rahmen einer Werkstattsitzung im Architekturbüro des Bearbeitungsteams die verträgliche Volumetrie auf dem Areal zu ermitteln und herauszufinden, ob diese Volumetrie mit dem Raumprogramm vereinbar sei. Die grundsätzlichen Überlegungen zur Adressierung, Materialisierung und Dachgestaltung wurden positiv gewertet und mit einigen Bemerkungen zur Weiterbearbeitung freigegeben.

Für die Weiterbearbeitung bis zur Werkstattsitzung hielt das Beurteilungsgremium folgende Empfehlungen fest:

- Das Volumen des Hauptbaus ist zu prüfen und die verträgliche Länge, Tiefe und Höhe anlässlich einer Werkstattsitzung mit dem Beurteilungsgremium zu ermitteln
- Der Hauptbau ist an die Strasse zu setzen. Ein grossflächiger, eingeschossiger strassenseitiger Vorbau wird negativ beurteilt

- Die Terrassierung ist zu reduzieren
- Die Wahrnehmung der Fassadenhöhe aus südlicher Richtung ist zu reduzieren

5.4 Werkstattssitzung

Anlässlich der Werkstattssitzung in Thun fand eine intensive Auseinandersetzung mit der Volumetrie der Gebäude und der Verteilung der Nutzungen und Suiten zwischen den Gebäuden statt. Es wurde eine verträgliche Höhe bzw. Geschosszahl festgehalten. Zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit wurden folgende Optimierungen zur Prüfung vorgeschlagen:

- zusätzliche «Suitenschicht» im Hauptgebäude durch Optimierung der Suitenbreiten
- Optimierung der Höhe des Nebengebäudes durch einen teilweisen Ausbau des Dachgeschosses
- Punktuelle Erhöhung des Dachs im Hauptgebäude zur Schaffung eines Massageraums
- Abtausch der Anordnung des Weinkellers mit den Technik- und Arbeitsräumen im Bereich des Verbindungsgangs zwecks Trennung der Gäste- und Mitarbeiterbereiche und Inszenierung des Verbindungsgangs
- Zurückhaltende und sorgfältige Gestaltung der Einstellhallenzufahrt

5.5 3. Workshop

Am 3. Workshop präsentierte das Bearbeitungsteam die gemäss Werkstattssitzung optimierte Bestvariante und stellte das Bebauungs- und Erschliessungskonzept inkl. Aussenraum- und Fassadengestaltung vor.



Talseitige Ansicht Bestvariante, Stand 3. Workshop



Bergseitige Ansicht Bestvariante, Stand 3. Workshop

Das Beurteilungsgremium würdigte das Bebauungs- und Erschliessungskonzept und insbesondere die ortsbaulich verträgliche Vereinigung der Volumetrie und des Raumprogramms sehr positiv. Betreffend Fassadengestaltung und Parkierung verblieben einzelne Schwachstellen, die im Rahmen des Verfahrens zu beheben waren. Folgende Punkte waren zu optimieren:

- Dachgestaltung: Zusammenspiel Dachfaltung und Fassadenknicke
- Strassenseitige Fassade
- Materialisierung / Übergang Wellnessbereich und Pool
- Nachweis der betrieblich erforderlichen Parkierung und Klärung der Anordnung

5.6 Online-Schlussbesprechung

Die Schlussbesprechung wurde online durchgeführt. Das Bearbeitungsteam präsentierte die vorgenommenen Überarbeitungen der im Rahmen des dritten Workshops festgestellten Schwachstellen. Folgende Themen wurden besprochen:

- Gestaltung Strassenvorland und Einfahrt
- Prüfung zusätzlicher Parkplätze, Mobilitätskonzept
- Optimierung der Distanz zwischen den Gebäuden
- Optimierung Fassadenbild
- Optimierung der Dachform/Dachfaltung des Hauptgebäudes
- Überprüfung der Ausrichtung/Ausprägung der Outdoor-Pools

Das Beurteilungsgremium würdigte die grosse geleistete Arbeit im Rahmen des Workshopverfahrens. Jeder Bearbeitungsschritt brachte grosse Fortschritte mit sich und führte schlussendlich zu einem überzeugenden und ansprechenden Projekt. Mit der letzten Überarbeitung wurden die erkannten Schwachstellen behoben und eine erneute, deutliche Verbesse-

rung erreicht. Sowohl die Fachexperten wie auch die Auftraggeberschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Konzept ein erfolgreiches und gut in das Ortsbild eingebettetes Hotelgebäude schaffen zu können.

Folgende verbleibenden Empfehlungen sind im Rahmen der Weiterbearbeitung zu prüfen:

- Verzicht auf vollverglaste Balkonbrüstungen
- Prüfung von dreidimensionaler wirkenden Fassadenelementen damit die flächig in Erscheinung tretenden strassenseitigen Fassadenteile noch besser strukturiert werden kann



Strassenseitige Ansicht, Stand Schlussbesprechung - mit den agrossflächigen Fassadenteilen, die noch weiter optimiert werden sollen



Visualisierung Fassadengestaltung und Materialisierung, Stand Schlussbesprechung - die ornamentierten Fensterläden bzw. Fensterelemente wurden als wohltuende Strukturelemente gewürdigt



Talseitige Ansicht, Stand Schlussbesprechung - die vollverglasten Balkonbrüstungen wurden durch das Beurteilungsgremium kritisch beurteilt

6. Richtprojekt und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Folgende Empfehlungen zur Weiterbearbeitung wurden vom Beurteilungsgremium formuliert:

- Die Fassadengestaltung ist in Zusammenhang mit der Befensterung und der Fassadengliederung vertieft zu bearbeiten.
- Die Ausformulierung der Balkongeländer ist in ortsveträglicher Weise mit besonderer Sorgfalt zu planen.
- Die Differenzierung der Oberflächen und Farbigkeit sowie der Materialisierung der Bauten ist in der weiteren Planung Beachtung zu schenken.
- Der Dachgestaltung ist in der Weiterbearbeitung eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da die Dachflächen ein wichtiges integratives Element des Ortsbids von Grindelwald sind. Anlagen zur Solarenergienutzung sollen in die Dachgestaltung integriert werden.
- Die Einpassung der Einstellhallenrampe ins Terrain ist mit minimalen Kunstbauten sicherzustellen. Generell soll die Gestaltung und Einpassung sämtlicher Umgebungsmauern nachgewiesen werden.
- Die Umgebungsgestaltung ist als integrativer Bestandteil des Bauprojekts detailliert auszuarbeiten.
- Die Bepflanzung ist im Detail zu bestimmen und festzulegen.
- Absturzsicherungen in der Umgebung sollen einfach und landschaftlich gehalten werden.

Um die Kontinuität der Qualitätssicherung sicherzustellen, ist das Bauprojekt vor der Baueingabe dem Begleitgremium erneut vorzulegen. Zwecks Qualitätssicherung sollen auf Stufe Bauprojekt die Fassadengestaltung, die Materialisierung und die Gestaltung der Aussenanlagen dem Begleitgremium zur Beurteilung vorgelegt werden.

Das Bearbeitungsteam überarbeitete das Projekt anschliessend zum nun vorliegenden Richtprojekt. Die Balkonbrüstungen sind neu in feingliedriger Holzbauweise vorgesehen. Das nun vorliegende Richtprojekt vom 31. Mai 2024 zeigt die ortsbaulich richtige Setzung, Volumetrie und Erschliessung sowie die Grundzüge der umzusetzenden Materialisierung, Aussenraumgestaltung und Bepflanzung auf. Das Richtprojekt wird gemeinsam mit dem Schlussbericht verabschiedet.

7. Würdigung durch die Fachexperten

7.1 Verfahren

Gemessen am Schwierigkeitsgrad der Aufgabe ermöglichte das Verfahren mit drei Workshops und einer Werkstattsitzung eine fundierte Diskussion, welche die vielschichtigen Aspekte der Aufgabenstellung auf zielführende Weise vertiefte. Wesentlich für den Projektfortschritt waren die sorgfältig zusammengetragenen Grundlagen in der Ortsanalyse.

Sehr zufriedenstellend waren auch der gegenseitige Austausch und die Kommunikation zwischen Auftraggeberschaft, Begleitgremium, Gemeinde und Planungsteam. Die Anregungen des Begleitgremiums wurden jeweils präzise in die Überarbeitungen einbezogen. Wertvolle Dienste leistete das Modell, wobei im Verlauf des Verfahrens das Planmaterial zunehmende Bedeutung gewann.

Die Hauptkriterien des Beurteilungsgremiums lagen in erster Linie in der Bewertung der Setzung und der Einbindung der Volumina in den ortsbaulichen Kontext. Insbesondere der Modellvergleich und die damit verbundene Überprüfung der verschiedenen Varianten bildeten einen massgeblichen Bestandteil der Beurteilung. In zweiter Linie waren die Anordnungen der Nutzungen und deren operative Zusammenhänge und Verbindungen ausschlaggebend.

Im professionell durchgeführten Workshopverfahren ist es dem Planungsteam gelungen, ein bezüglich ortsbaulicher Integration, Architektur, Aussenraumgestaltung und Nutzungsqualität überzeugendes Projekt zu entwickeln.

7.2 Kontext

Grindelwald ist ein, sich in halber Höhe des Südhangs hinziehendes Siedlungsband, das von unverbauten Grünräumen und neueren lockeren Chaletquartieren umgeben wird.

Besondere Lagequalitäten ergeben sich aus dem phantastischen Gegenüber des Jungfraumassivs und durch die topographische Gliederung im inneren Ortsbild.

Das Areal befindet sich talseits an der Hauptstrasse nach Grindelwald, kurz nach dem Weiler Schwendi, etwa 2 km vom Ortszentrum entfernt. Die Strasse wird gesäumt von locker aufgereihten Einfamilien- und Ferienhäusern sowie einer Werkstätte und dem Bau des Hotel Alfa. Im Talgrund befindet sich das Terminal der V-Bahn und der Flusslauf der «Schwarzen Lütschine». Das Terrain oberhalb und unterhalb der Strasse ist steil. Unterhalb des Areals liegt die BOB Haltestelle «Rothenegg» mit einer direkten Fussweganbindung zum Projektperimeter.

7.3 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 Konzept des Planungsteams 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.

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.

7.4 Architektur

Im Workshopverfahren hat das Planungsteam, nach der präzisen ortbaulichen Setzung von zwei Baukörpern, der überzeugenden Gebäudevolumetrie von Haupt- und Nebengebäude 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, präzise 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.

7.5 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.

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.

8. Genehmigung

Der Schlussbericht wurde am 02. Juli 2024 durch das Begleitgremium genehmigt:

Fachmitglieder:

Three handwritten signatures are displayed vertically. The top signature is in black ink, the middle one is in black ink, and the bottom one is in blue ink.

Martin Althaus

Claude Rykart

Markus Steiner

Sachmitglieder:

Two handwritten signatures are displayed vertically in blue ink. The top signature is stylized and the bottom one is more legible.

Jan Pyott

Beat Bucher

Anhang: Richtprojekt vom 31. Mai 2024



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

Anhang

Inhalt:

Ortsbauliche Analyse

- Verkehr Areal
- Mobilitätskonzept

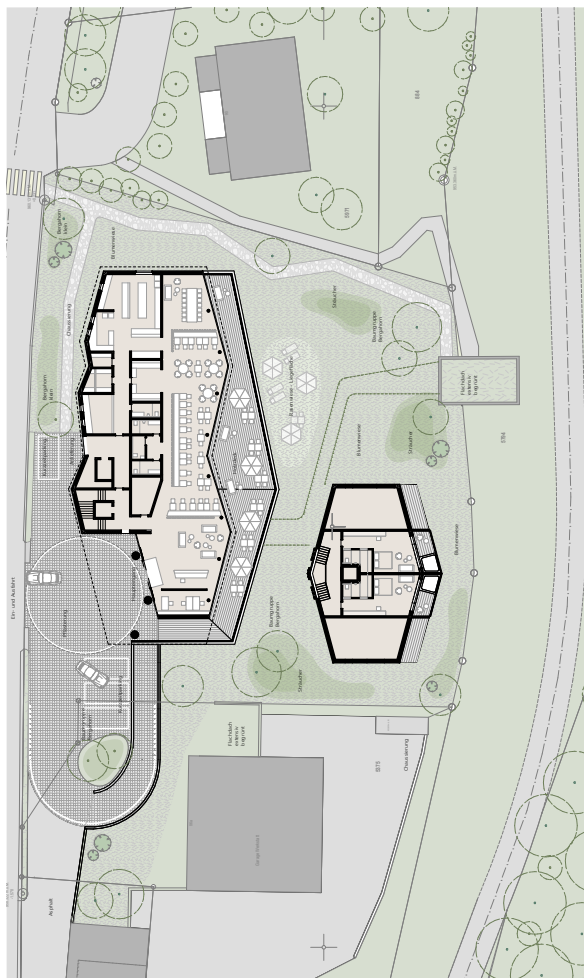
Bebauungskonzept

- Geschosspläne
- Fassaden
- Material Fassaden
- Schnitte
- Visualisierungen

Anhang



Anhang



Möbiliätskonzept Grindelhuus, 17.05.24, Urs Dubach

Erdbeschoss:

3 Gästeparkplätze (Kurz)

1 Taxi (Intern) / Anlieferung)

1. Unterschoss

27 Parkplätze

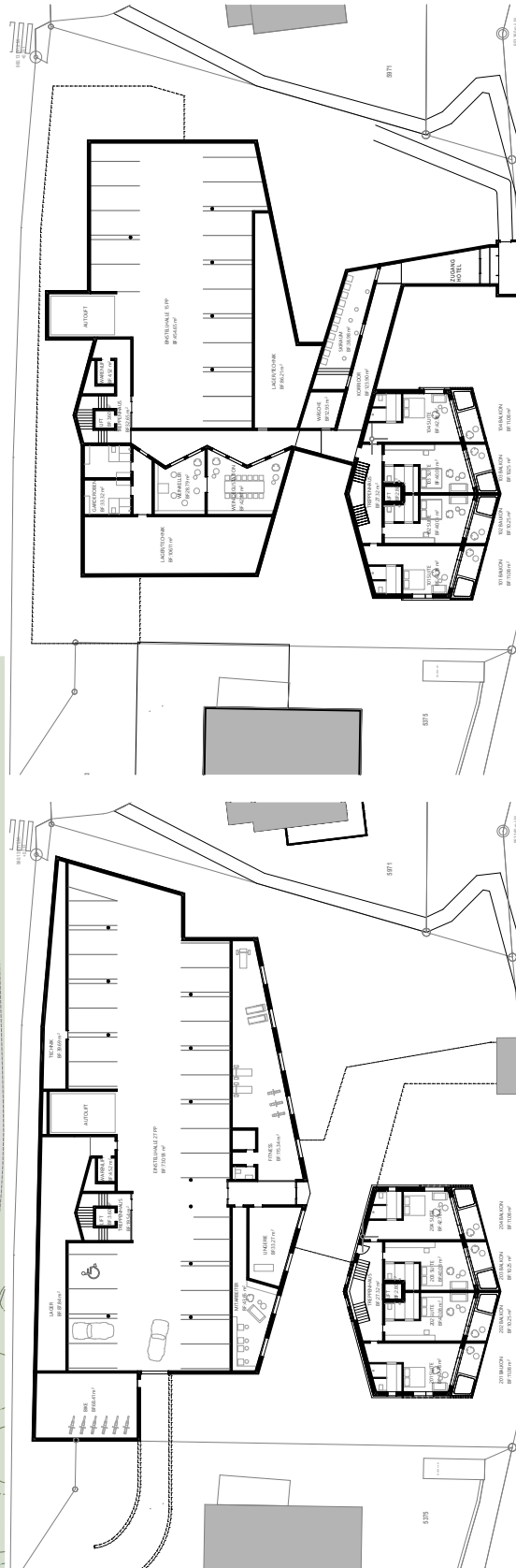
- 1 x IV-Parkplatz

2. Untergeschoss

15 Parkplätze

Total

46 Parkplätze



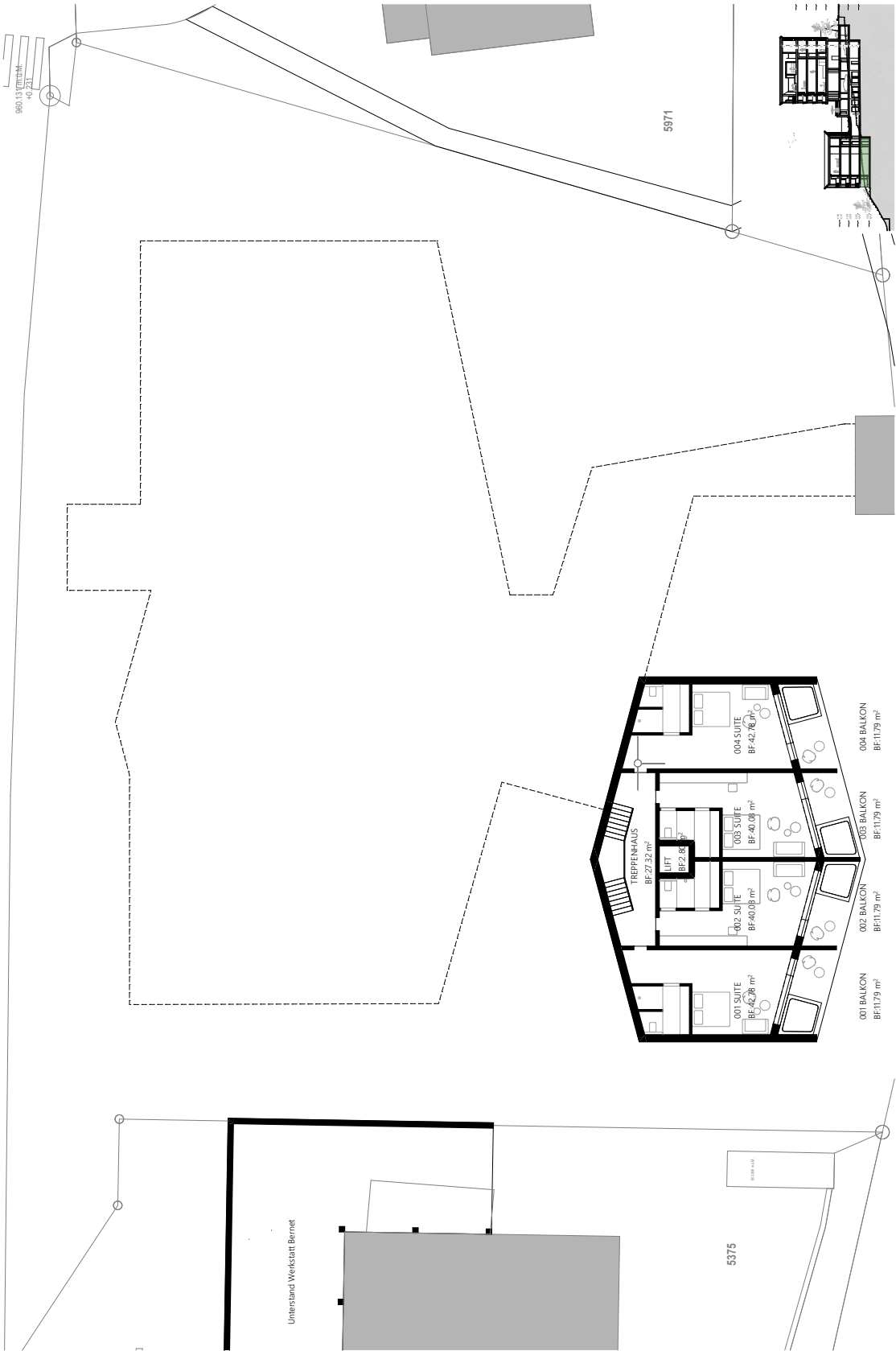
Mobilitätskonzept

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

Mst. 1:400

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

Anhang

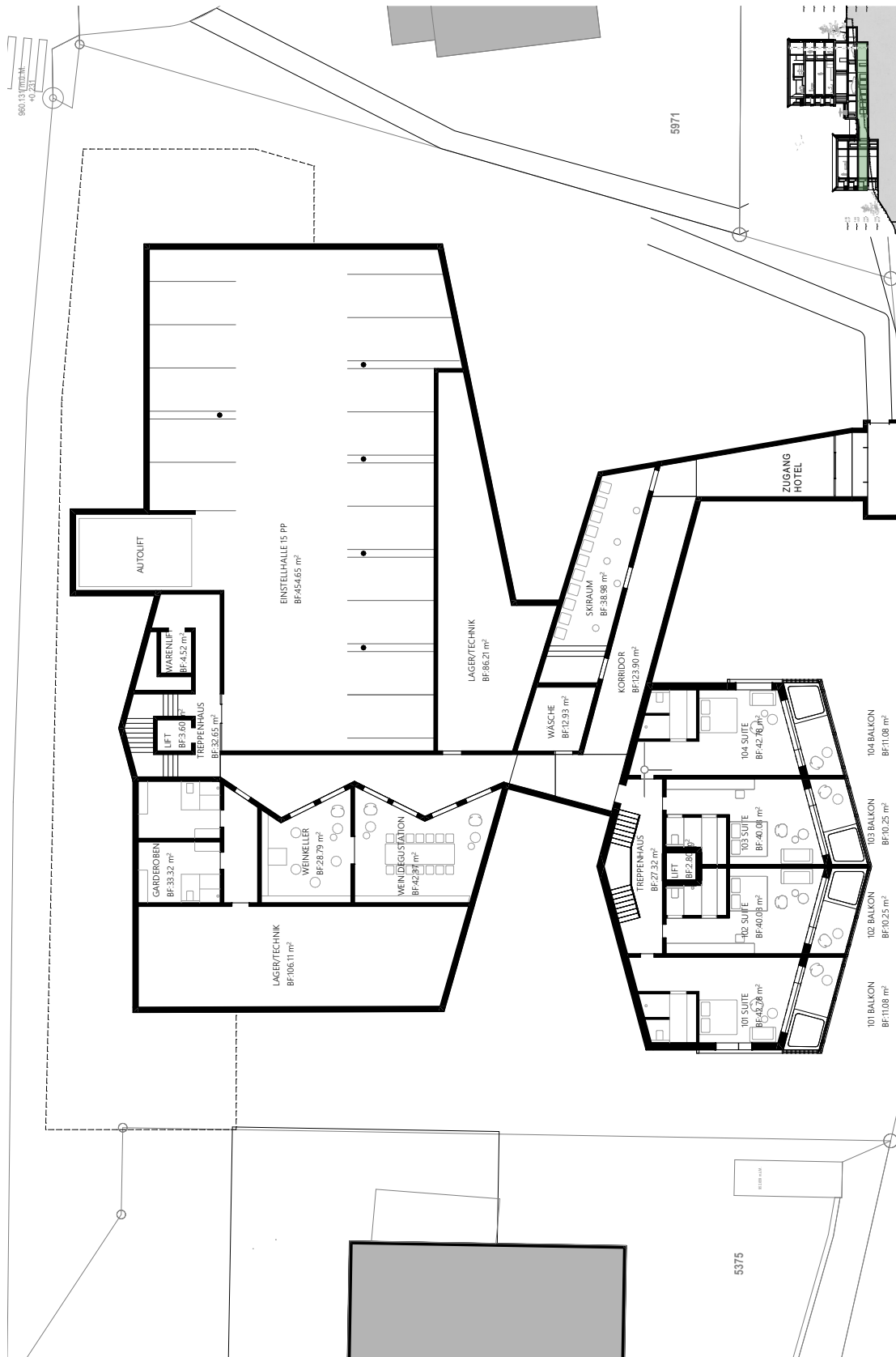


Grundriss -3. UG

BAAUD ARCHITECTURE · per adr · bofor design · dorfsstrasse 25 · 3645 einigen

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

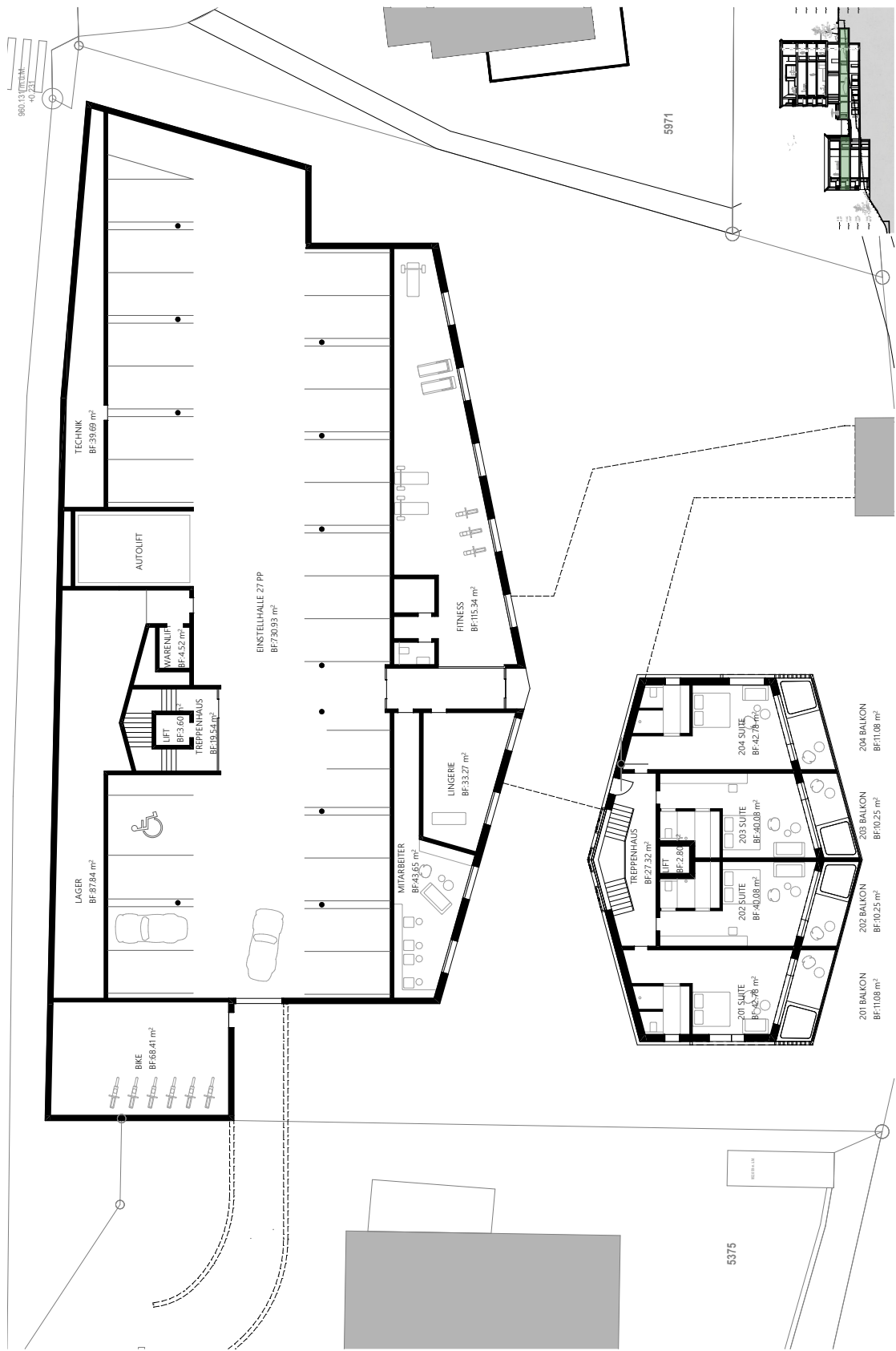
Anhang



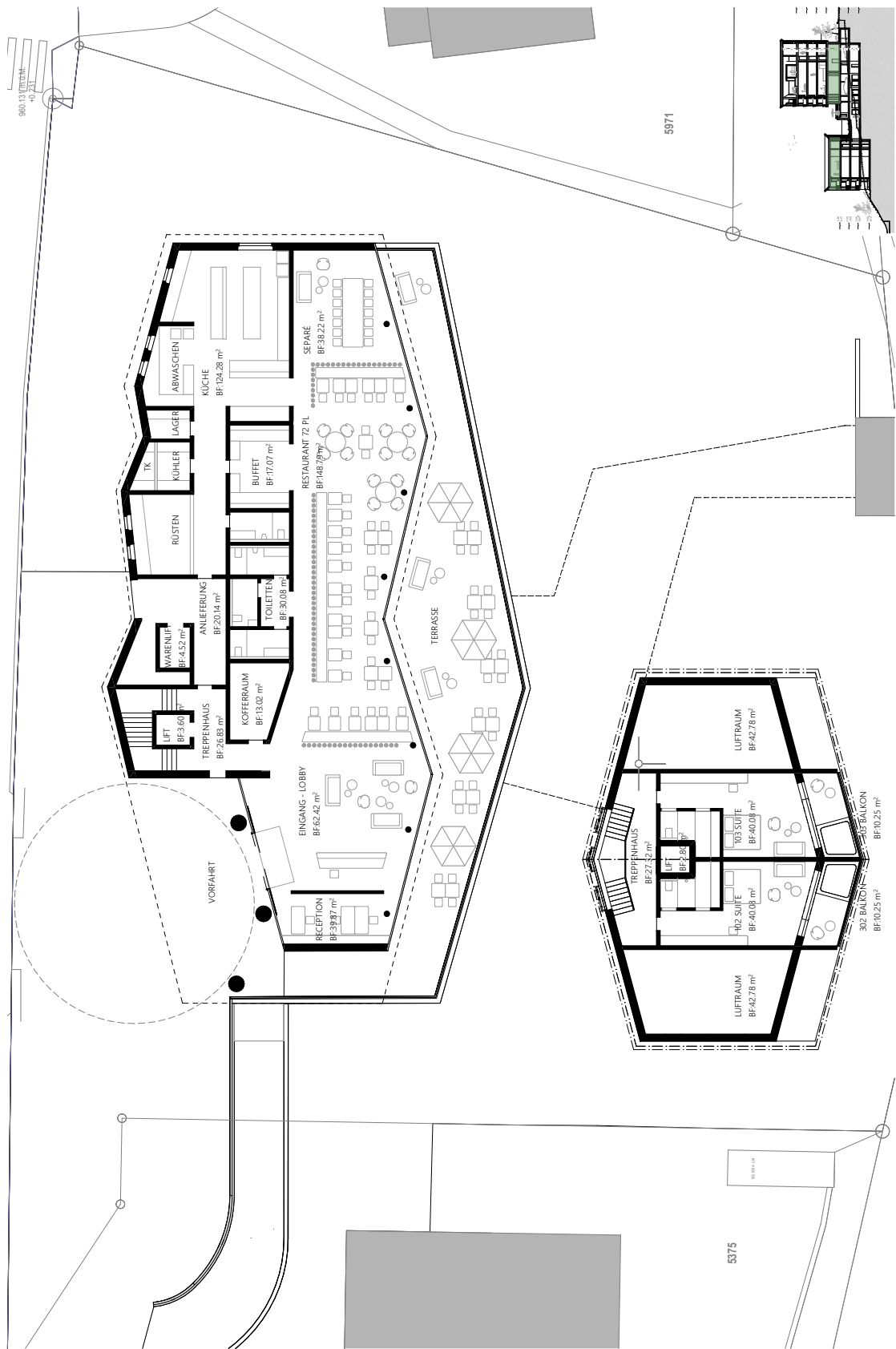
Grundriss -2. UG

BAALD ARCHITECTURE · per adr. bofor design · dorffstrasse 25 · 3645 einigen

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



Anhang

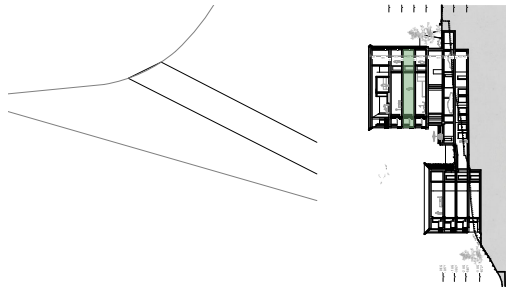


Grundriss 0. EG

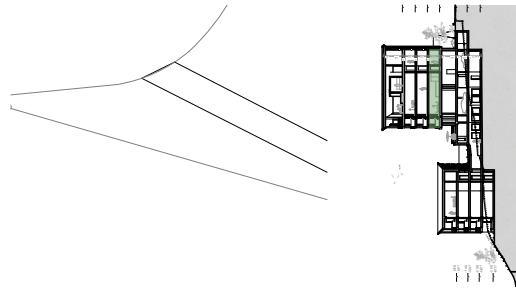
BAAUD ARCHITECTURE · per adr · bofor design · dorfstrasse 25 · 3645 einigen

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

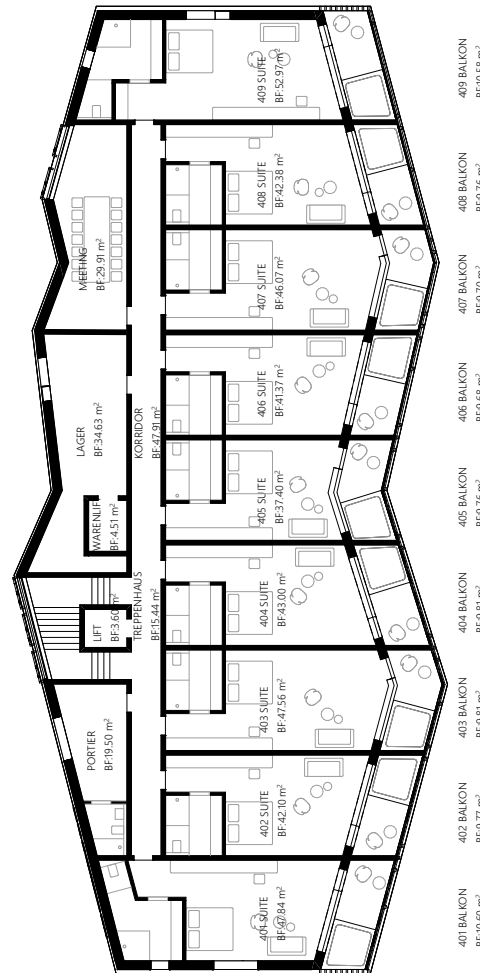
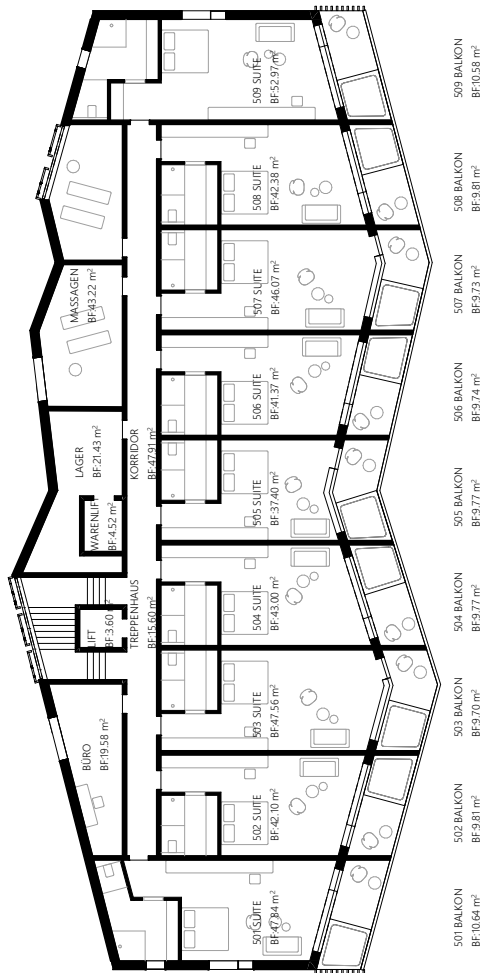
Anhang



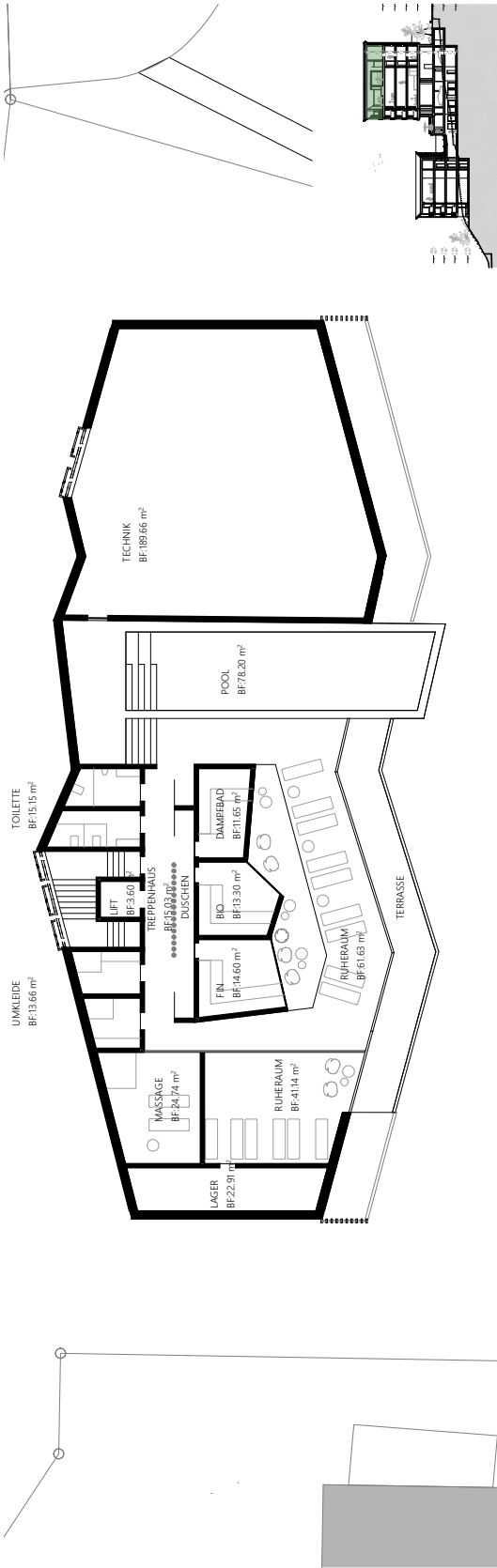
2. Obergeschoss



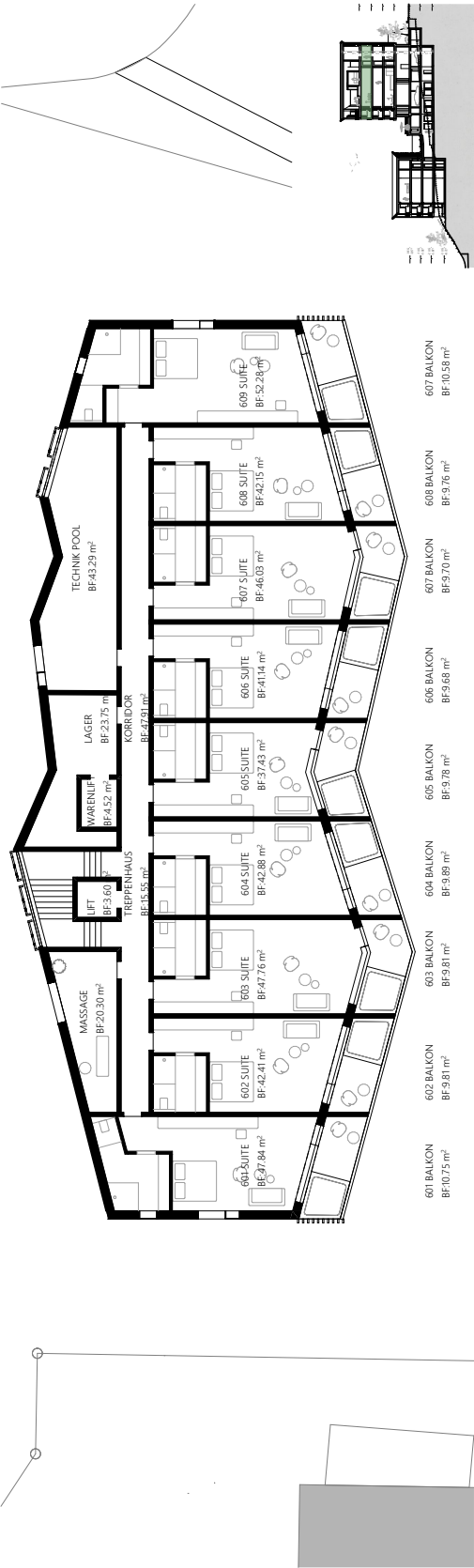
1. Obergeschoss



Anhang



4. Obergeschoss

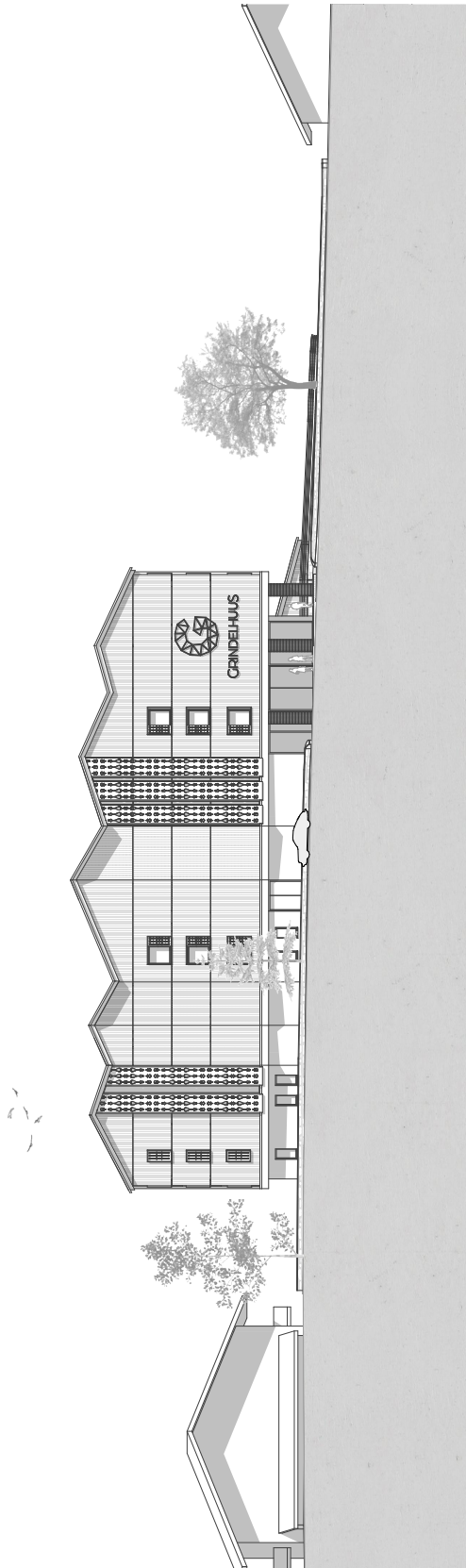


3. Obergeschoss

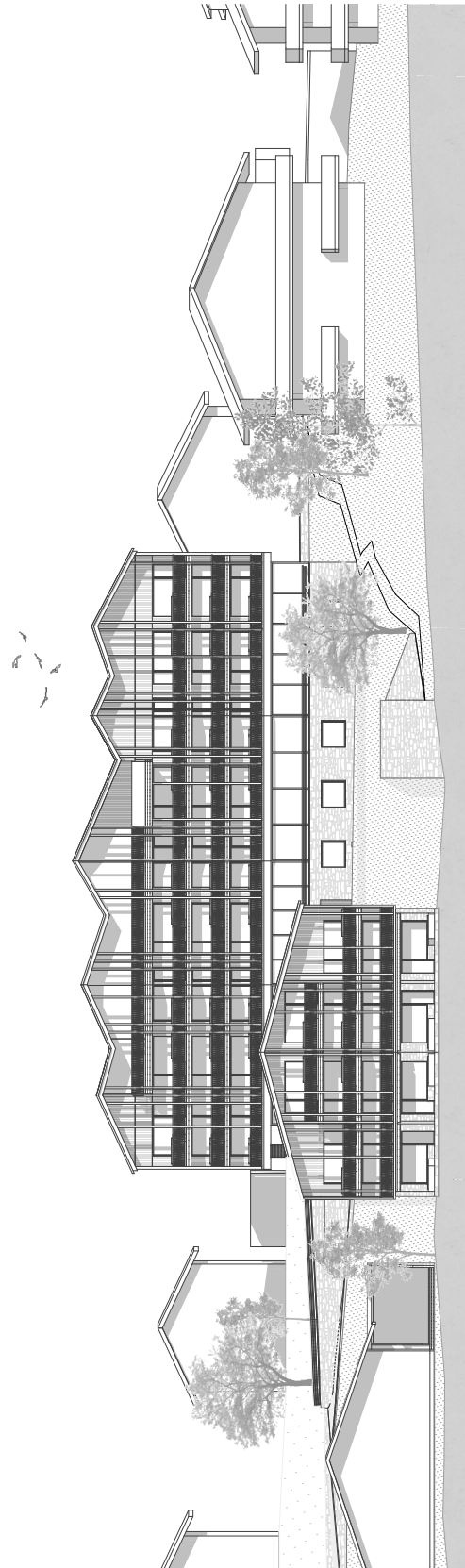
Grundriss 3. OG + 4. OG

BAAALD ARCHITECTURE · per adr. bofor design · dorflstrasse 25 · 3645 einigen

Anhang



Fassade Nord



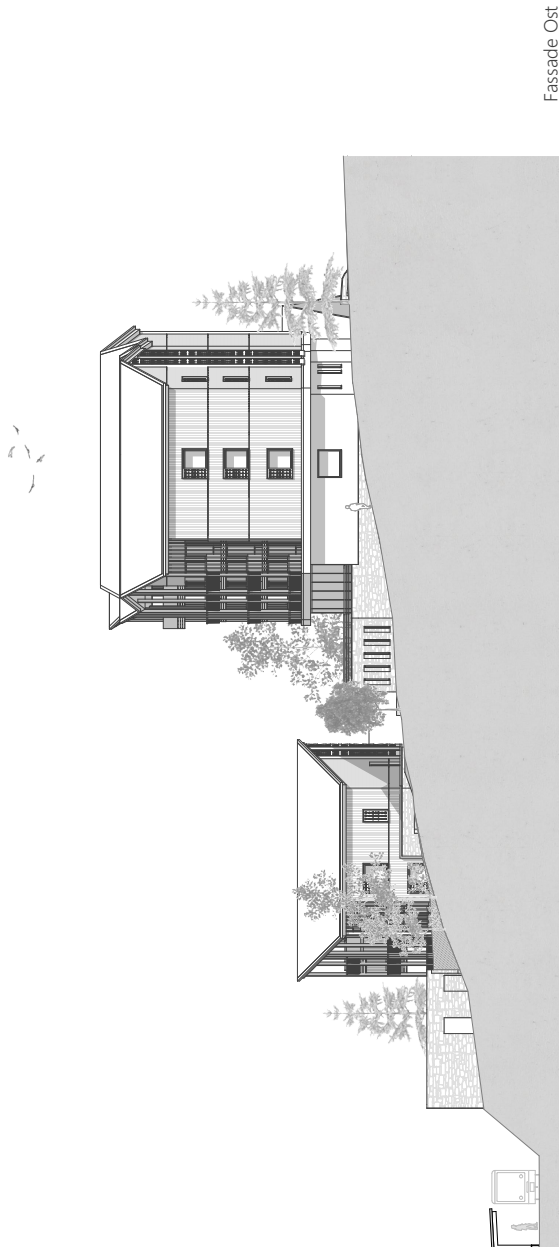
Fassade Süd

Fassaden Nord + Süd

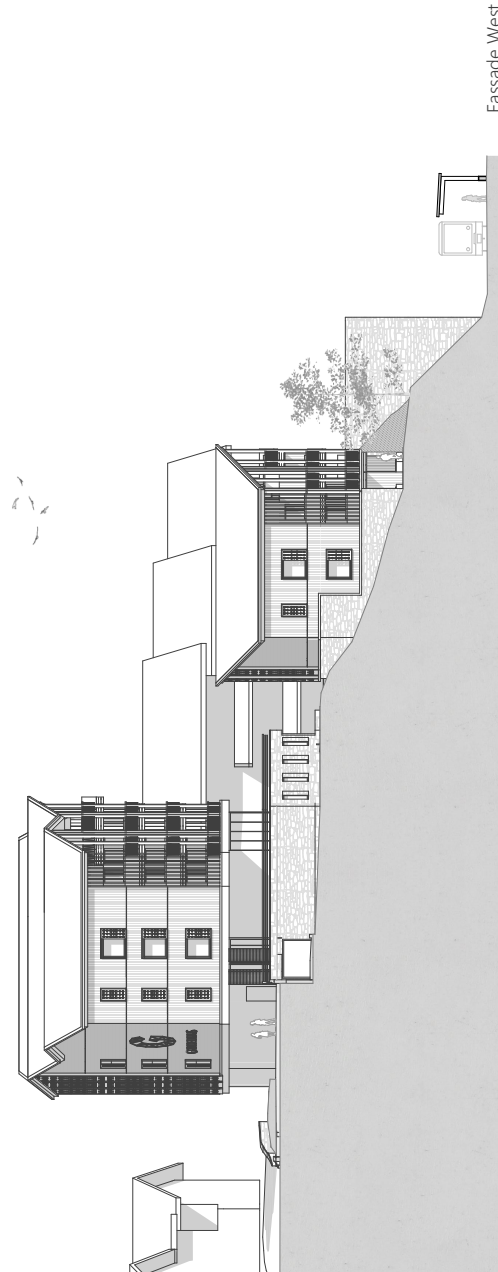
BAALD ARCHITECTURE · per adr · bofor design · dorfstrasse 25 · 3645 einigen

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

Anhang



Fassade Ost



Fassade West

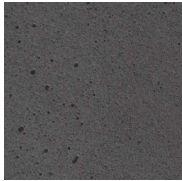
Anhang



Fichtenholz



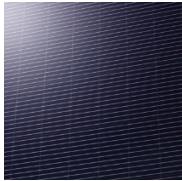
Steinsockel



Sichtbeton schwarz



Glimmer-Putz



Photovoltaikanlage



Spenglerarbeiten Kupfer

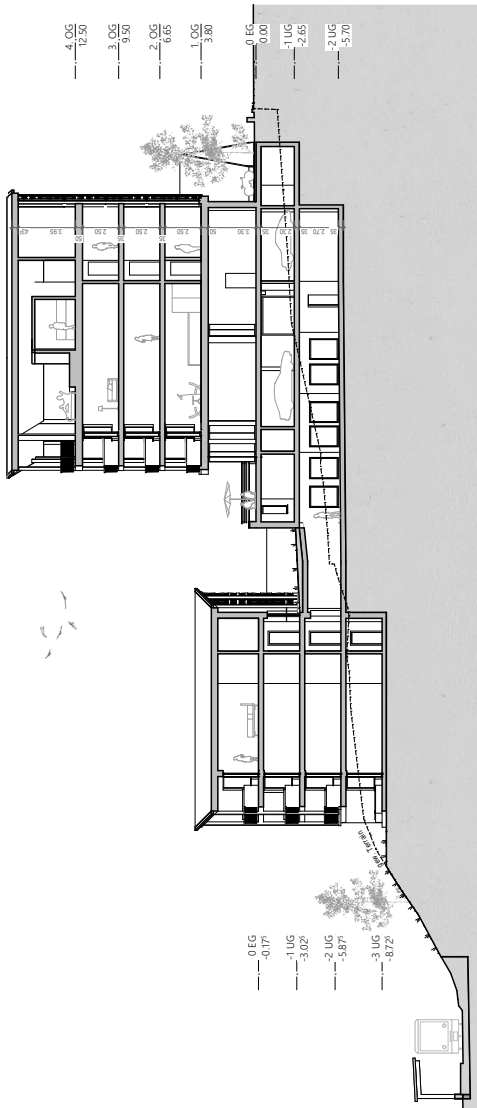


Metallische Oberflächen

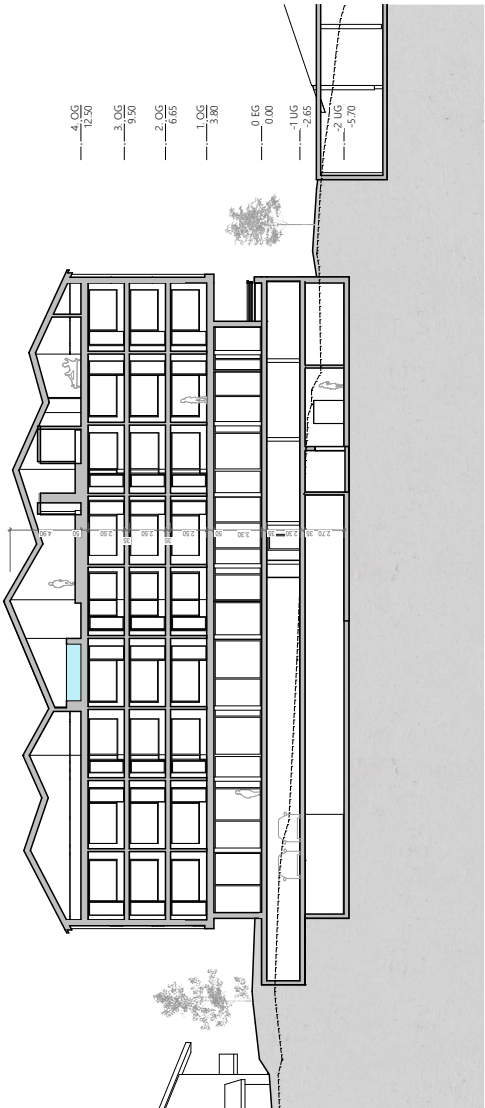
Konzept - Material Fassaden

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

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

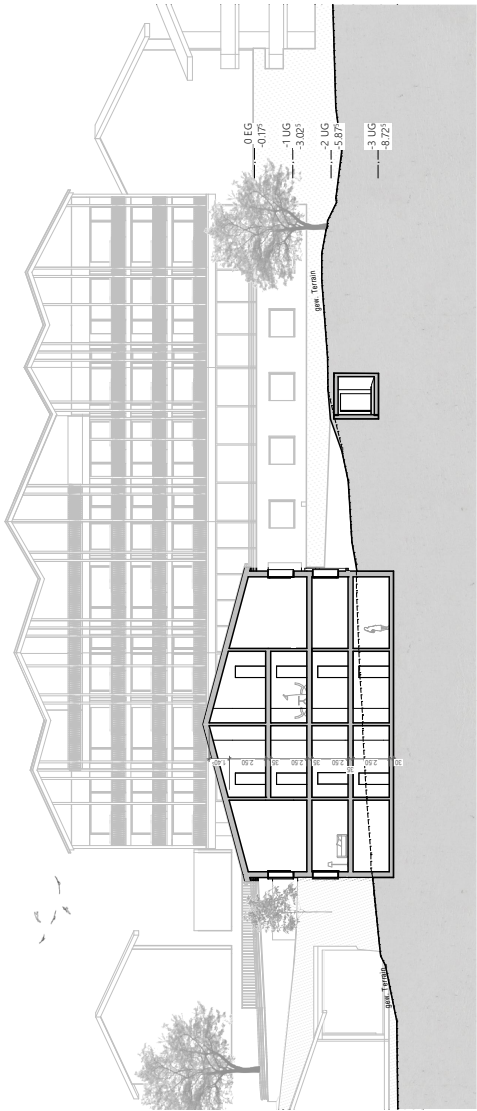


Schnitt A-A



Schnitt B-B

Anhang



Anhang





Visualisierung

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

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

Anhang

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



Visualisierung

BAAID ARCHITECTURE · per adr. bofor design · dorfstrasse 25 · 3645 einigen