



EINGEGANGEN
28. Aug. 2025

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouondr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

G.-Nr.: 2024.DIJ.8501

27. August 2025

Verfügung

Grindelwald; Revision der Ortsplanung, Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» (punktuelle Änderungen des Baureglements sowie Umsetzung der BMBV) Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) Genehmigung gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

- Die von der Gemeindeversammlung am 1. Dezember 2023 beschlossene Revision der Ortsplanung, Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» und vom Gemeinderat von Grindelwald am 8. Juli 2025 beschlossene geringfügige Änderung davon wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**,
 - wobei mit Zustimmung des Gemeinderates von Amtes wegen in Art. 311 Abs. 3 des Baureglements der Verweis auf «Art. 40» durch «Art. 416» und der Verweis auf «Art. 64» durch «Art. 212» ersetzt sowie in Art. 312 Abs. 1 des Baureglements die «UeO Nr. 5 «Gewerbezone Sand» vom 20.08.1993» ergänzt wird.
- Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefristen weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht worden sind.
- Es wird ebenfalls davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 8. Juli 2025 keine Beschwerden dagegen erhoben worden sind.
- Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Grindelwald die rubrizierte Nutzungsplanung in digitaler Form gemäss Art. T4-1 Abs. 3 BauG eingereicht hat.
- Die Gemeinde Grindelwald wird angewiesen, die mit Dispositiv-Ziffer 1 verfügbaren Änderungen im Baureglement umgehend nach Eröffnung unter Verweis auf die am Ende des Dispositivs abgedruckte Rechtsmittelbelehrung öffentlich bekanntzumachen (Art. 60 Abs. 3 BauG).
- Die Gemeinde Grindelwald wird zudem angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]).

7. Die Gemeinde Grindelwald wird schliesslich angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schätzung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV).
8. Es werden weder Gebühren erhoben (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]), noch Parteikosten gesprochen (Art. 107 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]).
9. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** eröffnet:
 - der Gemeinde Grindelwald unter Beilage der genehmigten Revision der Ortsplanung, Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» sowie der geringfügigen Änderung davon (2 Ex.).
10. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
 - dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli (1 Ex.); und
 - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex.).
11. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
 - der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung amtliche Bewertung;
 - der Denkmalpflege des Kantons Bern;
 - dem Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT), Abteilung Naturförderung;
 - dem LANAT, Abteilung Fischereiinspektorat;
 - dem Amt für Wald und Naturgefahren (AWN), Waldabteilung Alpen;
 - dem AWN, Abteilung Naturgefahren;
 - dem Amt für Wasser und Abfall;
 - dem Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I;
 - AGR/O+R: GUM; sowie
 - AGR/KPL.
12. Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Revision der Ortsplanung, Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» sowie der geringfügigen Änderung davon sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Martin Gugger, Rechtsanwalt
Vorsteher-Stv.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münstertergasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich mindestens im Doppel und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

Art und Mass der
Nutzung sowie
Empfindlichkeits-
stufe

² Für den Sektor a gelten die Vorschriften der Kernzone und die ES III. Neben einer Hotelanlage mit Nebennutzungen (wie Restaurants, Fitness- und Wellnessanlagen, Gemeinschaftspraxen, Physiotherapie, Seminar- und Kinoräume etc.) sind auch Wohnungen (mit Ausnahme des Erdgeschosses auf dem Niveau des Bahnhofplatzes) sowie Laden- und Dienstleistungsgeschäfte zugelassen. Unterirdisch kann ein Parkhaus erstellt werden, wobei ein angemessener Teil der Parkplätze öffentlich zugänglich sein muss. Der Sektor b dient der parkartigen Erholungsnutzung. Auf einer Fläche von ca. 2'500 m² können Bauten zur hotelmässigen Bewirtschaftung nach den Vorschriften der Wohnzone W3 und der ES II errichtet werden.

Gestaltungs-
grundsätze

³ Die Überbauung im Sektor a soll hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so gestaltet werden, dass zusammen mit den bestehenden ortsbildprägenden Bauten eine Gesamtwirkung entsteht und die Schönheit des Ortsbildes erhalten bleibt. Dabei ist den topographischen Gegebenheiten und der Lage im Zentrum Rechnung zu tragen. Bei einer guten Einpassung und Gestaltung kann im Sektor a von den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäss Art. 40 des Gemeindebaureglements (GBR) abgewichen werden. Entlang der Spillstattstrasse ist die Gebäudelänge gemäss Art. 64 GBR in einer ersten Bautiefe frei. Die Bauten des Sektors b sind als selbstverständlich wirkender Bestandteil der Parklandschaft zu gestalten.

Siehe Genehmigung AGR

Erschliessung

⁴ Die Erschliessung des Sektor a hat über die Umfahrung West zu erfolgen. Es besteht die Absicht die Spillstattstrasse in eine Fussgängerzone umzugestalten. Sie kann aber als Hotelvorfahrt und für die Anlieferung von Geschäften etc. benutzt werden. Die Erschliessung des Sektors b erfolgt über die Umfahrung West.

Verschiedene
Bestimmungen

⁵ Die Planung und Erstellung sowie die Finanzierung der Umfahrung West sind in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden Überbauungsordnungen und Baulinienpläne bleiben gültig:

- UeO Nr. 3 «Hotelneubau in der Bodmi» vom 21.05.1991
- UeO Nr. 6 «Hotel Belvédère» vom 16.02.1993
- UeO Nr. 9 «In der Teufi» vom 24.01.1996
- UeO «Umfahrung West» (Basiserschliessung) vom 27.02.2001
- UeO Nr. 10 «Einstellhalle Eigergarten» vom 05.04.2001
- UeO Nr. 1 «Dorfzentrum» vom 07.05.2001
- UeO «Stutzgasse» vom 29.10.2001
- UeO «Wuhr-Baumen» vom 05.06.2002
- UeO «Bysi» vom 06.04.2004
- UeO «Fiescherblck» vom 10.05.2007
- UeO «Sagimatta» vom 18.10.2007
- UeO «Beschneigung Männlichen – Kleine Scheidegg» vom 11.02.2008
- UeO «Mountain Hostel» vom 13.08.2008
- UeO «Furenmatte» zur ZPP Nr. 1 vom 15.06.2009
- UeO «Erschliessung Am Almis» vom 19.08.2009
- UeO «Gewerbezone Sand» vom 31.08.2009
- UeO «Beschneigungsanlagen und Pistenkorrekturen Skigebiet Grindelwald First» vom 31.08.2009
- UeO «Hotel Aspen, Itramen» vom 126.04.2011
- UeO «Dorfzentrum / Bär» vom 18.08.2011
- UeO «Touristische Nutzung First» vom 12.12.2012
- UeO «Regina» vom 20.06.2014
- UeO «Inertstoffdeponie Tschingeley» vom 09.06.2015
- UeO «Gesundheitszentrum» vom 21.04.2016
- UeO «Erschliessung Grund» vom 26.02.2016
- UeO «Golfplatz Grund» vom 04.07.2023
- UeO Nr. 5 «Gewerbezone Sand» vom 20.08.1993

Für die Überbauungsordnungen die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

Das angegebene Datum bezieht sich auf das Genehmigungsdatum. Seither ergangene Änderungen gelten, werden aber nicht aufgeführt.

² Innerhalb dieser Überbauungsordnungen gilt für die Baudenkmäler Art. 512.

Siehe Genehmigung AGR