



EINWOHNERGEMEINDE GRINDELWALD ZONENPLANÄNDERUNG "ALMIS-SCHWENDI"

IM VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 7 BAUV

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung Ausschnitt "Almis"
- Zonenplanänderung Ausschnitt "Schwendi"

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht**

Auflage

1. Juni 2026

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Gemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
3818 Grindelwald

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc
Mario Saurer, Architekt MSc TU

Abbildung Titelseite: Luftbild Gebiet Almis
(Quelle: Geportal des Bundes)

Datei: 08520_EB_Almisgässli_260720_AL.indd\mj

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Vorhaben	5
1.2	Einzonung	5
1.3	Auszonung	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG	8
2.1	Zonenplanänderung	8
2.2	Nutzungsichte	9
3.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (ART. 47 RPV)	9
3.1	Übereinstimmungen mit dem übergeordneten Recht	9
3.2	Orts- und Landschaftsbild	10
3.3	Erschliessung und Lärm	11
3.4	Naturgefahren	11
3.5	Naturschutz	11
3.6	Gewässerschutz	11
4.	VERFAHREN	12
4.1	Öffentliche Auflage	12
4.2	Beschlussfassung und Genehmigung	12

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Vorhaben

In Grindelwald besteht eine grosse Wohnungsnachfrage, insbesondere fehlen auf dem Markt günstige Wohnungen für Einheimische. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 5002 möchten das bestehende Gebäude mit Ökonomieteil umnutzen/ersetzen und somit zusätzliche Wohnungen vermieten. Es soll eine möglichst dichte Überbauung (Merhfamilienhaus) erstellt werden.

1.2 Einzonung

Die Parzelle Nr. 5002 befindet sich am Almisgässli in der Einwohnergemeinde Grindelwald. Etwa 100 Meter nördlich verläuft die Dorfstrasse, über welche der Bahnhof Grindelwald nach 700 Meter in westlicher Richtung erreichbar ist. Die nächstgelegenen ÖV Haltestellen des Ortsbus, "Grindelwalderhof" und "Firstbahn", sind in jeweils 200 Meter Gehdistanz ab der Parzelle zu erreichen.

Auf der Parzelle Nr. 5002 befindet sich bereits ein Wohnhaus mit (ehemaligem) Ökonomieteil, umgeben von extensiv bewirtschaftetem bzw. als Garten genutztem Kulturland. Die Parzelle liegt auf einem schmalen Einschluss von Kulturland, welcher allseitig ans Siedlungsgebiet grenzt.



Abb. 1 Luftbild Gebiet Almis, Parz. 5002 (Quelle Luftbild: Geoportal des Bundes).

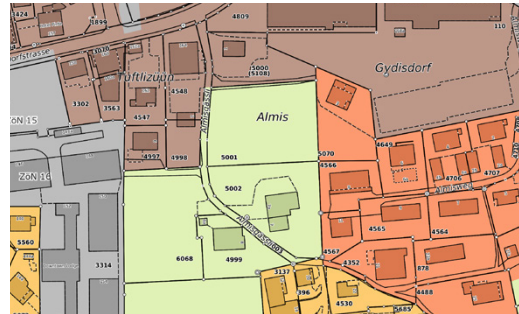


Abb. 2 Nutzungsplanung (orange: Wohnzone W3, gelb: Wohnzone W2, beide Lärmempfindlichkeitsstufe ES_II; grün: Landwirtschaftszone (Quelle: RegioGIS Berner Oberland)).

Die Grundstücksfläche der einzuzonenden Parzelle beträgt 2142 m². Die Parzelle liegt vollständig in der Landwirtschaftszone (vgl. Abb. 2).

Gemäss Auskunft des Amtes für Raumordnung AGR können die bestehende, ordentlich baubewilligte Bebauung, inkl. Erschliessung und Grenzabstände, als überbaute Fläche angerechnet und kompensationsfrei eingezont werden. Die restliche Grundstücksfläche muss jedoch unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert werden, wenn sie eingezont werden soll. Um eine sinnvolle Überbauung zu ermöglichen, sollen weitere 939 m² (als unüberbaut geltende) Fläche in die W3 eingezont werden. Weitere 285 m² werden für eine Überbauung mit Mehrfamilienhaus nicht benötigt und verbleiben in der Landwirtschaftszone.

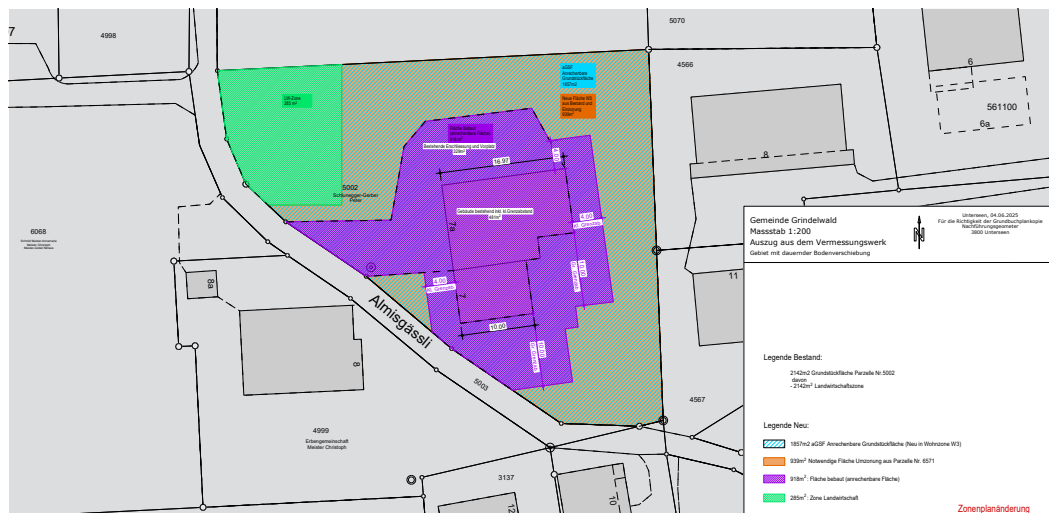


Abb. 3 geplante Einzonung, Parzelle 5002. Violett: kompensationsfreie Einzonungsfläche, Orange: kompensationspflichtige Einzonungsfläche, grün: verbleibende Landwirtschaftszone.

1.3 Auszonung

Die flächengleiche Auszonung im Umfang von 939 m² erfolgt auf der Parzelle Nr. 6571 im Gebiet Schwendi (Ortsteil Schwendi, Wohnzone W2). Die Zustimmung der Grundeigentümerschaft liegt vor.



Abb. 4 Luftbild Gebiet Schwendi Parz. 6571 (links, Quelle Luftbild: Geoportal des Bundes).

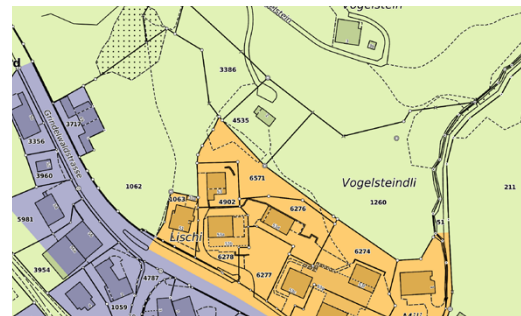


Abb. 5 Nutzungsplanung (gelb: Wohnzone W2 und Lärmempfindlichkeitsstufe ES_II; grün: Landwirtschaftszone (rechts, Quelle: RegioGIS Berner Oberland)).

Grundstücksfläche Parz. 5002	100%	2'142 m ²
Einzonung Überbaute Fläche (ohne Kompensation)	43%	918 m ²
Einzonung Restfläche (kompensationspflichtig)	44%	939 m ²
Verbleibt in Landwirtschaftszone	13%	285 m ²

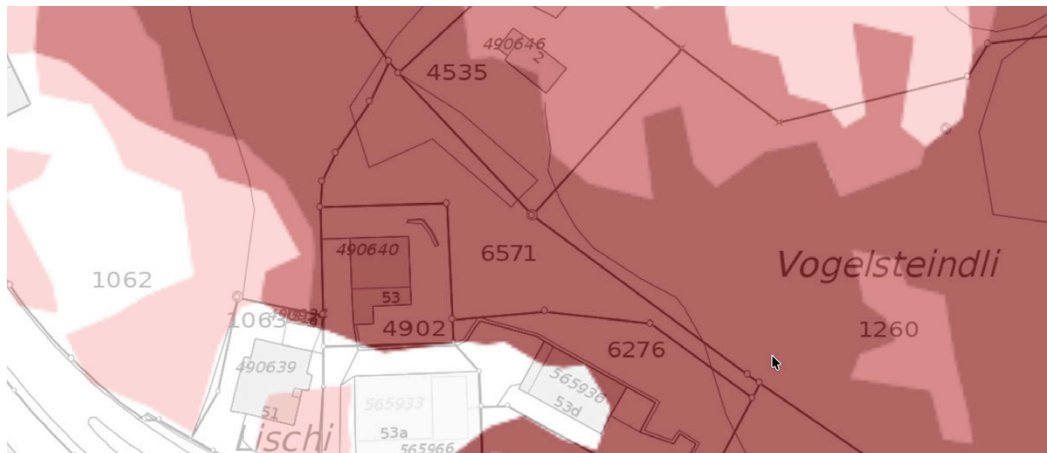


Abb. 6 Schwendi, Hangneigungen; weiss <18%; hellrot 18-35%, rot 35-50%, dunkelrot >50%
(Quelle: map.geo.admin.ch).

Die auszunehmende Fläche im Gebiet Schwendi liegt an einer starken Hanglage, ist schwer erschliessbar und bestockt (wobei das Amt für Wald und Naturgefahren die Parzelle als überbaubar einstuft) und weist eine ungünstige Parzellengeometrie auf. Somit ist eine Überbauung dieses Grundstücks nur schwer realisierbar und unattraktiv. Im Gegensatz dazu bietet sich die einzuzonende Fläche im Gebiet Almis bestens für eine Überbauung bzw. für eine angemessene Verdichtung an.

Mit dem Antrag zur vorliegenden Zonenplanänderung haben die Grundeigentümer:innen der Parzelle Nr. 6571 der Auszonung zugestimmt. Die Auszonung ist somit nicht entschädigungspflichtig, sprich die Gemeinde muss die grundeigentümerschaft der parzelle Nr. 6571 nicht entschädigen. Entsprechend bietet sich die Parzelle Nr. 6571 sowohl raumplanerisch als auch aus Sicht der Gemeindefinanzen als geeignete Fläche für diesen Bauzonenabtausch an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

2.1 Zonenplanänderung

Zonenplanänderung Almis

Die Parzelle Nr. 5002 wird zu ca. 87% (1'857 m²) in die Wohnzone W3 eingezont, um damit eine dichte Mehrfamilienhaus-Überbauung zu ermöglichen.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dem heutigen (links) und künftigen (rechts) Zustand.
Legende: orange W3, gelb W2, Braun Kernzone, schraffiert Umgebungsschutzgebiet.

Zonenplanänderung Schwendi

Die Einzonung von Wohnbauland bedingt eine flächengleiche Auszonung, welche mit der Parzelle Nr. 6571 im Gebiet Schwendi gewährleistet wird. Das auszuzonende Grundstück wird neu zu 100% (939 m²) der Landwirtschaftszone zugeteilt.



Abb. 8 Ausschnitt aus dem Zonenplan mit dem heutigen (links) und künftigen (rechts) Zustand.
Legende: gelb W2.

2.2 Nutzungsdichte

Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans gilt für die Gemeinde Grindelwald mit dem Raumtyp «touristische Zentren 4. Stufe» bei der Einzonung von Kulturland eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.6. Bei der einzuzonenden Fläche handelt es sich um Kulturland (vgl. Kap. 3.4), weshalb eine minimale Nutzungsdichte festzulegen ist.

Für die neu der Wohnzone W3 zugewiesene Fläche im Gebiet Almis wird im Zonenplan eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch von 0.6, gemäss Baureglement, festgelegt.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT (ART. 47 RPV)

3.1 Übereinstimmungen mit dem übergeordneten Recht

Die Einzonung (Parzelle Nr. 5002) erfüllt die im Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans sowie gemäss der Bauverordnung festgelegten Voraussetzungen zu Erschliessung und haushälterischem Umgang mit dem Boden.

ÖV-Erschliessungs-
güteklasse

Gemäss Art. 11d BauV müssen Areale bis 0.5 ha mindestens eine ÖV- Erschliessungsgüteklasse F erreichen. Die einzuzonende Parzelle Nr. 5002 erfüllt diese Vorgabe mit der Erschliessungsgüteklasse C.

Kulturland

Die flächengleiche Ein- und Auszonung dient der dichten Überbauung eines bereits überbauten, jedoch nicht vollständig der Wohnnutzung dienenden Grundstücks, an zentraler, gut erschlossener Lage. Mit der Einzonung wird eine Minstdichte von GFZo 0.6 festgelegt. Das eingezonte Kulturland wird durch die vollständige Auszonung des Grundstücks Nr. 6571 kompensiert, wobei durch die Kompensation einer nicht zusammenhängenden, schlecht nutzbaren Kulturlandfläche (vgl. Abb 10) durch eine zusammenhängende, gut nutzbare Kulturlandfläche eine zusätzliche Aufwertung erreicht wird.

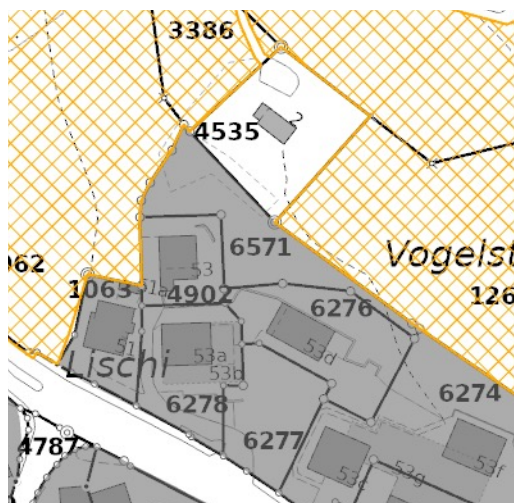


Abb. 9 Hinweiskarte Kulturland Gebiet Schwendi (schräffiert: Kulturland).

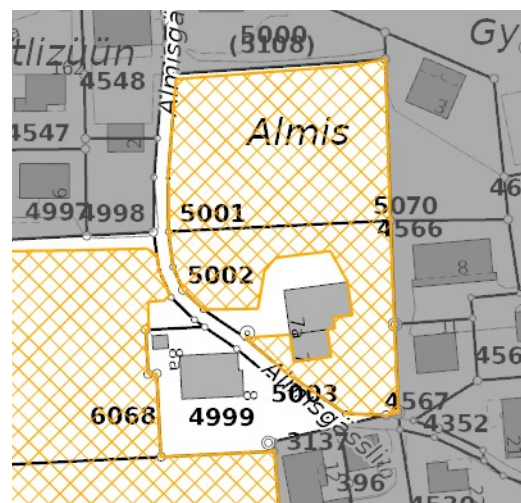


Abb. 10 Hinweiskarte Kulturland Gebiet Almis (schräffiert: Kulturland).

Haushälterische Bodennutzung	Mit der Einzonung wird eine Mindestdichte von 0.6 GFZo für die eingezonte Fläche festgelegt. Die geplante Mehrfamilienhaus-Überbauung muss somit eine GfO von mindestens 1'114 m ² ausweisen. Die haushälterische Bodennutzung wird damit sichergestellt.
Wohnbaulandbedarf	Die Einwohnergemeinde Grindelwald weist keinen Wohnbaulandbedarf nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans auf. Somit ist für die nicht bereits überbaute Fläche eine flächengleiche Ein- und Auszonung erforderlich. Es wird kein Baulandbedarf nach Massnahmenblatt A_01 beansprucht.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Umgebungsschutzgebiet	Das Gebiet Almis liegt im Umgebungsschutzgebiet, das darauf abzielt, die wertvolle Natur- und Kulturlandschaft um das Dorf zu bewahren. Bauzone und Umgebungsschutzgebiet stehen jedoch in direktem Widerspruch zueinander. Mit der Einzonung wird deshalb das Umgebungsschutzgebiet verkleinert. Diese Änderung hat nur eine geringfügige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild, da das geplante Bauvorhaben bzw. die Einzonung an Stelle eines bereits heute bestehenden Wohn- und ehemaligen Bauernhauses vorgesehen ist. Die einzuzonende Parzelle ist schon heute von Siedlungsgebiet und Verkehrsflächen umgeben.
Bauinventar	In der Nähe der einzuzonenden Parzelle befindet sich diverse Bauinventar-Objekte (erhaltenswerte Militär-Baracken mit Strukturgruppe, schützenswertes Bauernhaus). Aufgrund der Distanz und der Trennung durch Landwirtschaftszone werden die Objekte nicht durch die Einzonung zwecks Mehrfamilienhaus-Überbauung nach den Bestimmungen der W3 beeinträchtigt.



Abb. 11 Almis, Umgebungsschutzgebiet (schraffiert) (Quelle: ÖREB).

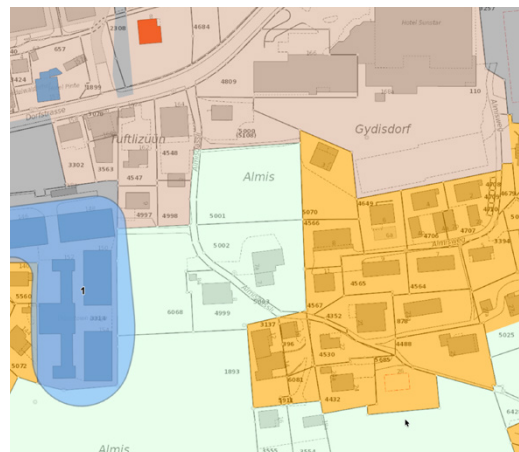


Abb. 12 Almis, Umgebungsschutzgebiet (schraffiert) (Quelle: ÖREB).

Allg. Ortsbildschutz	Die Lage der einzuzonenden Parzelle ist nicht besonders empfindlich, sie ist mit weiten Teilen des Siedlungsgebiets vergleichbar. Die Bestimmungen der Wohnzone W3 gewährleisten an diesem Ort eine ortsübliche Bebauung, welche sich in die umliegenden Bauten und in das Ortsbild einpasst.
----------------------	---

3.3 Erschliessung und Lärm

Die vorliegende Zonenplanänderung hat keine Auswirkungen auf die Erschliessungs- und Lärmsituation im Gebiet «Almis». Die Erschliessung zum einzuzonenden Gebiet verläuft von Norden her ab der Dorfstrasse über das Almisgässli, welches schon heute die Liegenschaften südlich der Parzelle erschliesst.

Die Vorgaben zur Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nach Art. 11d BauV werden eingehalten (EGK C).

3.4 Naturgefahren

Die auszunehmende Parzelle Nr. 6571 liegt im blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung, diverse), während die einzuzonende Parzelle Nr. 5002 im gelben Gefahrengebiet (geringe Gefährdung, permanente Rutschungen) liegt.

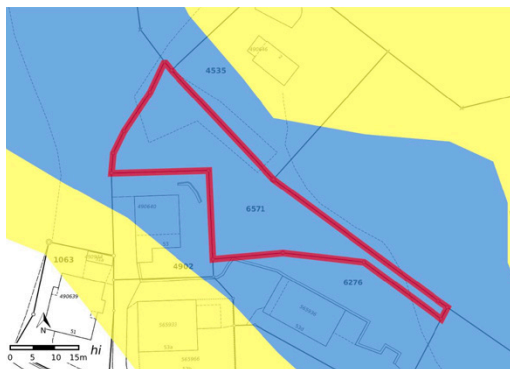


Abb. 13 Hinweiskarte Naturgefahren Gebiet Schwendi (blau = mittlere Gefährdung).

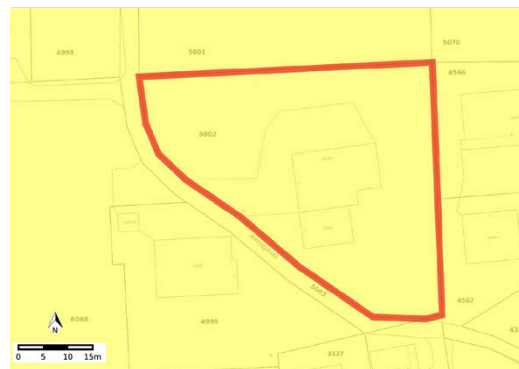


Abb. 14 Hinweiskarte Naturgefahren Gebiet Almis (gelb = geringe Gefährdung).

Im Rahmen einer Einzonung einer Parzelle im gelben Gefahrengebiet für die Wohnnutzung sind keine spezifischen Massnahmen zwingend zu treffen bzw. festzulegen.

3.5 Naturschutz

Auf der einzuzonenden Parzelle befinden sich keine besonderen Naturwerte. Sie wird bereits heute als Garten zum bewohnten Gebäude bzw. Umland zum Ökonomiegebäude, mit Obstgarten, genutzt. Der Obstgarten soll bestehen bleiben und während der Bauarbeiten möglichst geschützt werden.

3.6 Gewässerschutz

Im Bereich der einzuzonenden Parzelle bestehen keine gewässerschutzrechtlichen Einschränkungen und keine Gewässer.

4. VERFAHREN

Die Zonenplanänderung erfolgt im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG bzw. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV, mit öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und anschliessender Bekanntmachung.

4.1 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, sowie berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben. Einspracheverhandlungen werden vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt.

4.2 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV. Nach Ablauf der Beschwerdefrist erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.