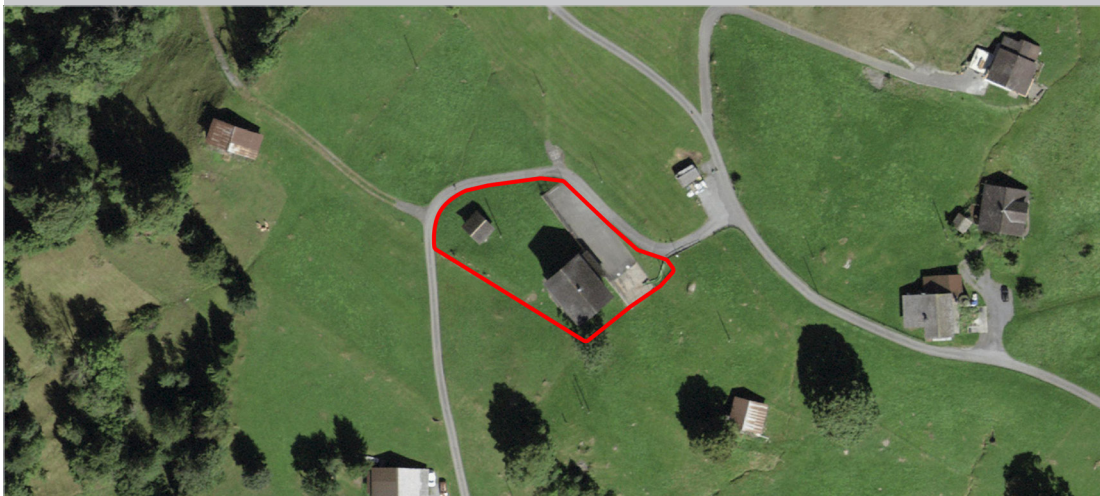


ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Grindelwald

Zonenplan- und Baureglementsänderung «Schulhaus Busalp»



Erläuterungsbericht

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung aus:

- Zonenplanänderung
- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

28. Mai 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
Manuel Brügger, Geograf BSc

*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 Verwaltungsvmögen 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 Siedlung, Teil West 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. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

2.1 Zonenplanänderung

Mittels Änderung des Zonenplans Siedlung, Teil West 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)

2.2 Baureglementsänderung

Mit der Baureglementsänderung wird in den Zweckbestimmungen der ZÖN 1 «Schulhaus Bussalp» gestrichen. Das Gebäude des alten Schulhauses wird künftig nicht mehr als solches genutzt und wird daher aus der ZÖN 1 entlassen. Änderungen im Artikel 241 des Baureglements sind nachfolgend **rot** markiert.

24 Zonen für öffentliche Nutzungen und Zonen für Sport und Freizeit

241 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Allgemeine Bestimmungen	<p>¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.</p> <p>² Mit Ausnahme der ZÖN für «Skipisten / Skisport», «Langlaufloipen / Langlauf», «Skipisten / Beschneigungsflächen» und «Winterparkplätze (ZÖN 3a)» sowie ähnlichen nicht für Bauvorhaben vorgesehenen ZÖN sind in den jeweiligen ZÖN in einem untergeordneten Rahmen, Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Erstwohnungen, Ausbildungsräume, Spitexangebote u.ä. sowie, mit Ausnahme der ZÖN 13, 19 und 20 temporäre Stellplätze für Camper zulässig, wenn sie die Hauptnutzung nicht beeinträchtigen.</p>
Einzelne ZÖN	<p>³ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p style="margin-left: 20px;">Bauten und Anlagen, welche die dort festgelegten baupolizeilichen Masse überschreiten, erfordern eine Überbauungsordnung.</p>

Bezeichnung / Empfindlichkeitsstufe (ES)	1. Zweck 2. Grundzüge der Überbauung und Gestaltung 3. Verschiedene Bestimmungen
ZÖN 1 Schulhaus Bussalp / ES II	<p>1. Schulanlage, Station Kabelfernsehen.</p> <p>2. Bestehend; Neu- und Erweiterungsbauten für die Schulanlage haben die baupolizeilichen Masse der W2 einzuhalten. Die Anlagedimensionen für das Kabelfernsehen richten sich nach den technischen Anforderungen.</p> <p style="text-align: right;">Ortsplanungsrevision vom 17. August 1998.</p>
ZÖN 2 – 23	unverändert

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.

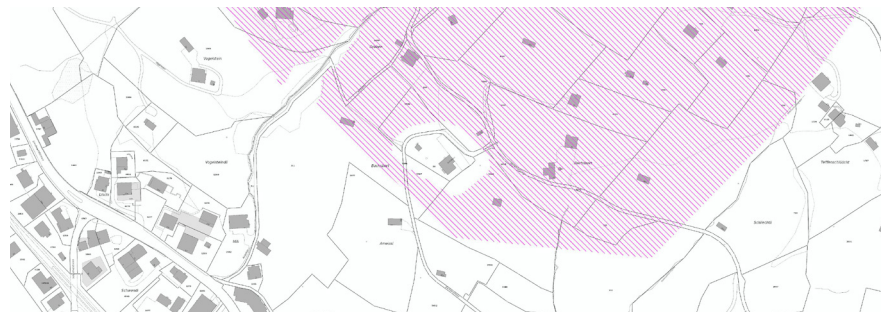


Abb. 3 Streusiedlungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan

4. Verfahren

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung wird aufgrund der betroffenen ZöN 1 «Schulhaus Bussalp» 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 Zonenplan- und Baureglementsänderung
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 wurde vom 25. September bis 27. Oktober 2025 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnten alle interessierten Personen Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Im besagten Zeitraum gingen bei der Gemeinde zwei Eingaben zur Planung ein.

<u>Eingabe</u>	<u>Stellungnahme des Gemeinderats</u>
Die Gemeinde hat das Schulhaus Burglauenen im Jahr 1976 verkauft und hat davor kommuniziert, dass das Schulhaus nicht in preisgünstige Wohnungen umgebaut werden könnte. Die aktuellen Besitzer konnten dies jedoch auf einfachste und erfreuliche Art & Weise in Wohnungen umkonzipieren.	Der Gemeinderat nimmt die Mitwirkung für den weiteren Verlauf des Projekts entgegen. Die Mitwirkung hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegend vorgesehenen Änderungen an der Nutzungsplanung bzw. des Vorhabens und wird somit zur Kenntnis genommen.
Der Mitwirkende merkt an, dass das Schulhaus Bussalp deshalb nicht verkauft werden darf. Ein preisgünstiger Umbau zu Wohneinheiten ist absolut realistisch, und sollte seitens Gemeinde – auch im Sinne einer Vorbildfunktion – angepackt werden.	

Eingabe	Stellungnahme des Gemeinderats
<p>Der Mitwirkende begrüsst die geplante Umnutzung des ehemaligen Schulhauses Bussalp zu Wohnraum. Gemäss Erläuterungsbericht ist vorgesehen, das Land im Baurecht abzugeben und das Gebäude an den Baurechtsnehmer zu verkaufen; nach Voranfragen sind ausschliesslich Erstwohnungen zulässig. Das unterstützen wir ausdrücklich.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt die Mitwirkung für den weiteren Verlauf des Projekts bzw. der Vergabe- und Vertragsbedingungen entgegen. Die Mitwirkung hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegend vorgesehenen Änderungen an der Nutzungsplanung und wird somit lediglich zur Kenntnis genommen.</p>

Damit das Ziel – Wohnraum für Einheimische – verbindlich erreicht wird, empfehlen wir, die Vergabe- und Vertragsbedingungen wie folgt auszugestalten:

- **Nur natürliche Personen** als Erwerbende (keine juristischen Personen).
- **Selbstnutzungspflicht:** Erwerbende müssen das Haus als Hauptwohnsitz selber bewohnen; Weitervermietung ist ausgeschlossen.
- **Ausschluss von Personen, die bereits Wohneigentum** in der Gemeinde Grindelwald besitzen.
- **Vertragliche Sicherung** der Punkte (Baurechts- und Kaufvertrag), inkl. Kontrolle und wirksamer Sanktionen bei Verstössen.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben erfolgten keine Anpassungen an der vorliegenden Zonenplanänderung Schulhaus Bussalp.

4.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit geprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 21. Mai 2026 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte und Empfehlungen lauten wie folgt bzw. wurden folgendermassen berücksichtigt (*Stellungnahme des AGR kursiv / Stellungnahme der Gemeinde in blau*):

Vorbehalt	<p>«Die Zonen für öffentliche Nutzung sind im Baureglement (Anhang A) der Gemeinde Grindelwald geregelt. Folglich ist die ZÖN 1 Schulhaus Bussalp im Baureglement aufzuheben, respektive zu streichen. Als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen ist eine entsprechende Änderung des Baureglements einzureichen.»</p> <ul style="list-style-type: none">– Die geforderte Baureglementsänderung betreffend Artikel 241 wird dem Dossier beigelegt.
-----------	--

Empfehlung	<p>«Wir empfehlen Ihnen zu präzisieren, dass es sich vorliegend um eine Änderung des Zonenplan Siedlung, Teilplan West handelt.»</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Unterlagen werden wie empfohlen ergänzt.
------------	---

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 berechnigte 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.