

Einwohnergemeinde Grindelwald

Zonenplan- und Baureglementsänderung «Schulhaus Busalp»



Mitwirkungsbericht

16. Februar 2026

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. 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.

2.1 Eingaben

<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.

<u>Eingabe</u>	<u>Stellungnahme des Gemeinderats</u>
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.	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.

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.

2.2 Fazit

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