

NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNG IN GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Grindelwald

Revision der Ortsplanung; Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV»



Erläuterungsbericht «Baureglement»

Die Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» der Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht «Baureglement»
- Mitwirkungsbericht

30. April 2025

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Grindelwald
Spillstattstrasse 2
Postfach 104
3818 Grindelwald

Auftragnehmer:

ecoptima, 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
Peter Perren, Fürsprecher M.B.L. - HSG
Nadine von Schroeder, Rechtsanwältin

Inhalt

1. Problemstellung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Geänderte Verhältnisse	5
1.3 Zielsetzung 1. Phase OP-Revision	6
1.4 Vorgehen und Verfahren	7
1.5 Inhalte 2. Phase OP-Revision	7
1.6 Grundlagen für die Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV»	8
2. Revision Baureglement	9
2.1 Leitideen	9
2.2 Anpassungen an die BMBV	10
2.3 Materielle Anpassungen	12
2.4 Anpassungen für Phase 1-B «Umsetzung Gewässerräume»	14
2.5 Anpassungen für Phase 2	15
3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	15
3.1 Besitzstandsgarantie (Art. 5 BR)	15
3.2 Baupolizeiliche Masse	15
4. Verfahren	16
4.1 Vorgehen	16
4.2 Orientierung und Mitwirkung	17
4.3 Erste Vorprüfung	18
4.4 Abschliessende kantonale Vorprüfung	25
4.5 Änderung ZÖN 21 Pfingsteggbahn	30
4.6 Öffentliche Auflage und Einsprachen	31
4.7 Änderungen nach der öffentlichen Auflage	32
4.8 Beschlussfassung	32
4.9 Nachträgliche öffentliche Auflage	33
4.10 Genehmigung	33
4.11 Anhörung in Genehmigung	33
4.12 Öffentliche Auflage der Änderungen	36
4.13 Bekanntmachung, Wiederaufnahme der Genehmigung	36
Anhang: Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Oktober 2022	37

1. Problemstellung

1.1 Ausgangslage

Die Ortsplanung der Gemeinde Grindelwald, bestehend aus dem Zonenplan und dem Baureglement wurde am 17. August 1998 genehmigt. Seither wurden diverse Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement vorgenommen und am 29. August 2005 wurde der Zonenplan Landschaft mit dem Landschaftsreglement ohne den Teilplan Nr. 5 genehmigt.

2009 wurde ein Zonenplan Naturgefahren erarbeitet. Aufgrund von Mängeln, die sich durch Ereignisse im Zusammenhang mit dem Gletschersee zeigten, musste die Gefahrenkarte überarbeitet werden. Diese liegt seit Ende 2017 vor.

2010 wurde durch die Planergemeinschaft Metron AG / B+S AG eine Verkehrsplanung erarbeitet, mit der vertieft die Auswirkungen des V-Bahn-Projekts untersucht wurden.

Am 23. Juli 2014 konnten die geringfügig geänderten Vorschriften zur ZöN Nr. 16 «Truppenlager» genehmigt werden, die seither als «Gruppenlager» bezeichnet ist, bei dem aktuell dringender Handlungsbedarf besteht. Zur zukünftigen Nutzung des Areals «Tuftli» wurden umfangreiche Abklärungen getroffen und Nutzungskonzepte erarbeitet. Eine Umfrage vom Sommer 2018 zeigte, dass das Konzept Gruppenlager mit zusätzlichen Möglichkeiten weiterverfolgt und die angrenzende Minigolfanlage in die Planung einbezogen werden soll. Die dazu eingeleiteten Arbeiten mussten in der Zwischenzeit wegen veränderter Verhältnisse vor allem im Zusammenhang mit der Covid Pandemie vorläufig eingestellt werden. Die Planung Tuftli wird darum aus der vorliegenden Phase 1-A der Ortsplanungsrevision ausgeschlossen.

1.2 Geänderte Verhältnisse

Die Gemeinde arbeitet seit 2013 an der Revision der Ortsplanung. Dabei wurde fast parallel zum V-Bahn-Vorhaben ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage für die Ortsplanung erarbeitet. Dieses wurde am 2. September 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und am 6. September 2016 durch den Gemeinderat beschlossen.

2014 wurde das Vorgehenskonzept Ortsplanungsrevision erarbeitet und mit wesentlichen Arbeiten begonnen.

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative, die Revision des Raumplanungsgesetzes, die Überarbeitung des kantonalen Richtplans und die seit dem 1. April 2017 geltende revidierte Baugesetzgebung mit einer klaren

Neuausrichtung der Raumplanung mit dem Ziel Innen- vor Aussenentwicklung führte dazu, dass wesentliche Teile des REK nicht mehr umsetzbar sind.

Die terminlichen Vorgaben von Bund und Kanton für die Ausscheidung der Gewässerräume und die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und die Messweise im Bauwesen (BMBV) und die Schwierigkeiten mit den Naturgefahren, insbesondere der permanenten Hangrutschungen, bewogen den Gemeinderat, die Revision der Ortsplanung zu etappieren.

1.3 Zielsetzung 1. Phase OP-Revision

Bis und mit der öffentlichen Auflage umfasste die 1. Phase der OP-Revision sowohl die Änderung und Anpassung des Baureglements an die BMBV als auch die Ausscheidung der Gewässerräume. Aufgrund der Vielzahl an eingegangenen Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage, die sich alle gegen die Umsetzung der Gewässerräume richten (vgl. auch Kapitel 5.6), wird die 1. Phase der Ortsplanungsrevision für die Beschlussfassung weiter unterteilt. Die Beschlussfassung der Phasen 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» und 1-B «Umsetzung Gewässerräume» erfolgt nun in zwei separaten Verfahren. Der vorliegende Erläuterungsbericht umfasst lediglich die Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV».

Die Ziele der Phase 1-A lassen sich wie folgt umschreiben:

Mit der Phase 1-A der OP-Revision soll das Baureglement an die BMBV angepasst und materiell aktualisiert werden, so dass die Gemeinde spätestens am 1. Januar 2024 (die ursprüngliche vom Kanton per 31.12.2020 gesetzte Frist wurde am 1. Juli 2019 verlängert) über ein rechtskräftiges Baureglement verfügt.

Nicht Gegenstand der Phase 1-A sind:

- der Zonenplan Siedlung (Ein-, Um- und Auszonungen)
- neue Zonen mit Planungspflicht
- die Umsetzung der Naturgefahrenkarte
- die im Baureglement als «von der 1. Phase ausgenommen» bezeichneten Artikel, Zonen für öffentliche Nutzungen und die Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil (Die Antwort auf die im Herbst 2020 beim AGR eingereichte Voranfrage liegt seit Anfang September 2020 vor. Die Vorlage konnte aber noch nicht weiterbearbeitet werden) sowie den Gewässerräumen.
- ebenso ist eine generelle Überprüfung der baupolizeilichen Masse sowie allenfalls die Schaffung zusätzlicher Zonen erst im Rahmen der Überprüfung in der 2. Phase der Ortsplanungsrevision vorgesehen.
- der Zonenplan Landschaft und das Landschaftsreglement
- der Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege inkl. Schulwege und Themenwege (neu)

- der Verkehrsrichtplan die Umsetzung der Gewässerräume mittels Zonenplan und Ergänzung Baureglement.

1.4 Vorgehen und Verfahren

Baureglement Die ersten Entwürfe des Baureglements wurden durch den Ausschuss Ortsplanung erarbeitet und den interessierten Gewerbevertretern zur Stellungnahme unterbreitet. Gestützt darauf wurden in drei gemeinsamen Sitzungen diverse Anpassungen am heutigen Baureglement vorgenommen. Dieses wurde in das aktuelle Musterbaureglement des Kantons überführt. Seit dem ersten Entwurf sind die weiteren Anliegen der Behörden an das Baureglement aufgenommen worden.

Verfahren Die Phase 1-A der Ortsplanungsrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Öffentliche Auflage Bis und mit der öffentlichen Auflage wurde die vorliegende Planung OPR Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» gemeinsam mit der nun separaten Planung OPR Phase 1-B «Umsetzung Gewässerräume» geführt. Aufgrund der Vielzahl an Einsprachen gegen die Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 13. Juli – 14. August 2023 (vgl. Kapitel 5.6) wurden die beiden Planungsteile voneinander getrennt und sollen der Bevölkerung separat (Phase 1-A im Dezember 2023, Phase 1-B voraussichtlich im Frühling 2024) zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

Im vorliegenden Erläuterungsbericht zum Verfahren OPR Phase 1-A werden dementsprechend lediglich die Änderungen des Baureglements und die Umsetzung der BMBV behandelt.

1.5 Inhalte 2. Phase OP-Revision

Im Rahmen der bereits gestarteten 2. Phase der Ortsplanungsrevision sollen die folgenden Instrumente überprüft und aktualisiert, respektive neu erlassen werden:

- Zonenplan Siedlung (Ein-, Um- und Auszonungen) gestützt auf ein konsolidiertes Konzept zur Innenentwicklung (SEin) mit Reduktion der zu grossen Bauzonen
- Überprüfung der baupolizeilichen Masse, insbesondere der Höhen und Grenzabstände, und der Bestimmungen zu den Zonen für Öffentliche Nutzungen, den Zonen für Sport und Freizeit und den Zonen mit Planungspflicht sowie ggf. Schaffung neuer Zonen
- Zonenplan Landschaft und Integration des Landschaftsreglements in das Baureglement
- Zonenplan Naturgefahren (grundeigentümergebundene Festlegung der kommunalen Gefahrenkarte mit einhergehender Überprüfung der Bauzonen)

- Richtplan Fuss-, Rad- und Wanderwege inkl. Schulwege und Themenwege (neu)
- Verkehrsrichtplan (ggf. aktualisieren)

1.6 Grundlagen für die Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV»

Interkantonale Vereinbarung	Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) wurden die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt.
Zielsetzung und Inhalt	Ziel der IVHB resp. der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen der Planungs- und Bauprodukt vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Was die Messweisen und deren Begriffe angeht, stellt die BMBV eine abschliessende Palette von Instrumenten zur Verfügung. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret von der zuständigen Behörde festzulegenden Masse.
Frist zur Umsetzung	Den Gemeinden wurde ursprünglich eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020 eingeräumt, um ihre Baureglementsbestimmungen zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV). Mit einer Änderung der BMBV vom 1. Juli 2019 wurde diese Frist bis am 31. Dezember 2023 verlängert. Eine Missachtung dieser Frist würde aufgrund der fehlenden Regelung der verschiedenen Masse faktisch dazu führen, dass keine Baubewilligungen für Neubauten sowie grössere Umbauten mehr erteilt werden könnten. Momentan wird über eine erneute Fristerstreckung bis 31. Dezember 2028 diskutiert.

2. Revision Baureglement

2.1 Leitideen

Anlehnung an Musterbauregle- ment	Die erste Phase der Ortsplanungsrevision wird zum Anlass genommen, das Gemeindebaureglement dem Musterbaureglement des Kantons Bern anzugleichen. Dies wird die Handhabung insoweit erleichtern als sich die verschiedenen Bestimmungen auch in anderen Gemeinden unter denselben Hauptziffern finden. Hingegen ändert die Angleichung an das Musterbaureglement nichts daran, dass es sich um eigene kommunale Vorschriften handelt, welche die Einwohnergemeinde Grindelwald gestützt auf die ihr zustehende Kompetenz (insbesondere Art. 13 BauG) erlässt und auslegt.
Anpassung an die BMBV	Im Rahmen der ersten Phase der Ortsplanungsrevision soll zudem das Baureglement an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) angepasst werden. Damit setzt die Gemeinde die ihr vom Kanton auferlegte Pflicht um, das Baureglement bis spätestens am 31. Dezember 2023 auf die beschränkt zur Verfügung stehenden Begriffe und Messweisen anzupassen. Dabei wird darauf geachtet, dass die traditionelle Bauweise in Grindelwald weiterhin beibehalten bleibt und gegenüber den heutigen Bestimmungen möglichst keine baulichen Einschränkungen entstehen (vgl. dazu näheres in Ziffer 2.2).
Anpassung Baureglement	Das Baureglement der Einwohnergemeinde Grindelwald hat sich seit über zwanzig Jahren grundsätzlich bewährt. Hingegen hat die langjährige Praxis gezeigt, dass verschiedene Anpassungen inhaltlicher Art erforderlich sind. Diese werden im Rahmen der ersten Phase der Ortsplanung mit den eingangs erwähnten Ausnahmen vorgenommen und betreffen auch eine teilweise Aktualisierung der baupolizeilichen Masse, generell sollen die baupolizeilichen Masse, insbesondere die zulässigen Höhen, aber erst im Rahmen der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision überprüft werden. Vgl. dazu näheres bei den Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen in Ziffer 2.3.
Fachberatung	Mit dem Inkrafttreten des Baureglements wird die Gemeinde über eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage verfügen, eine eigene unabhängige Fachberatung einzusetzen. Der Gemeinderat wird ermächtigt von verschiedenen Gestaltungsvorschriften abzuweichen, wobei dies einerseits eine höhere Qualität in der Gestaltung voraussetzt und der Gemeinderat vorgängig die Fachberatung anhören muss.

2.2 Anpassungen an die BMBV

2.2.1 Ersatz der Volumenziffer durch Gebäudelängen

Die BMBV stellt als zulässige Nutzungsziffern lediglich die Geschossflächenziffer (vergleichbar mit der bisherigen Ausnützungsziffer), die Überbauungsziffer, die Grünflächenziffer und die Baumassenziffer (vergleichbar mit der bisherigen Volumenziffer in der Einwohnergemeinde Grindelwald) zur Verfügung. Die Gemeinde hat bereits seit längerer Zeit Überlegungen angestellt, die Volumenziffer, die für Bauten des Gastgewerbes sowie in der erweiterten Kernzone, der Kernzone und der Arbeitszone ohnehin nicht vorgesehen war, überall durch die Festlegung einer adäquaten Gebäudelänge zu ersetzen. Die Baumassenziffer entspricht nicht in allen Teilen der bisherigen Volumenziffer und wäre schwierig einzuführen. Die Revision des Baureglements wird deshalb zum Anlass genommen, den bereits vorgesehenen Schritt zu vollziehen ganz auf eine Nutzungsziffer zu verzichten und diese durch die Festlegung von Gebäudelängen in allen Zonen zu ersetzen.

Die Gebäudelängen werden entsprechend den bisher üblichen Massen für traditionelle Gebäude festgelegt (W2: 14 m, WA2, W3 und WA3: 17 m). Falls Gebäude in der WA3 um mindestens 2 m (in der Höhe oder in der Situation) gestaffelt werden, ist eine Mehrlänge von 8 m gestattet. In der erweiterten Kernzone soll eine Gebäudelänge von 40 m gestattet werden, wobei Gebäude, die länger als 20 m sind um mindestens 2 m (in der Höhe oder in der Situation) zu staffeln sind. In den Kernzonen und den Arbeitszonen galt bereits bisher keine Volumenbeschränkung und eine Gebäudelänge von 40 m. Das hat sich mit Ausnahme der Arbeitszone bewährt weshalb keine Änderungen vorgesehen sind. Für Bauten des Gastgewerbes galt bereits bisher keine Volumenziffer. Die für derartige Bauten bisher vorgesehene Gebäudelänge wird entsprechend den Bedürfnissen der Gastgewerbebezonen- und ortsbildverträglich erhöht. In der Arbeitszone wird auf eine Begrenzung der Gebäudelänge verzichtet und lediglich die zulässige Höhe begrenzt und die einzuhaltenden Grenzabstände festgelegt.

Der Gebäudeabstand soll mit nachbarlicher Zustimmung bis zu einem Drittel reduziert werden können. Wenn ein grosser Abstand betroffen ist, muss der Gebäudeabstand in jedem Fall mindestens 9 m betragen.

An einzelnen Stellen hat das Baureglement noch auf Bruttogeschossfläche abgestellt (z.B. ZPP Furenmatte). Dort wurde die BGF mit dem Faktor 1.1 zu einer Geschossfläche oberirdisch (GfO) überführt. Die GfO bemisst sich dabei, wegen Verzichts auf eine eigene Definition, nach Art 11 c BauV.

2.2.2 Ersatz der Firsthöhe durch die Fassadenhöhe giebelseitig und Einführung eines Hangzuschlags

Bisher wurde die Höhe von Gebäuden durch eine Firsthöhe, die in der Mitte der Seitenfassaden gemessen wurde begrenzt. Eine vergleichbare Lösung bietet die BMBV nicht. Bei Bauten im flachen Gelände ist die

Lösung mit einer Fassadenhöhe giebelseitig gleichwertig. Bei Bauten am Hang, ist der potenzielle Unterschied mit einem Hangzuschlag auszugleichen. Dieser soll auf die Hangneigung abgestimmt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der vorgeschlagenen Formel (Hangneigung unter der First gemessen multipliziert mit der Länge, resp. Breite des Gebäudes unter der First gemessen multipliziert mit einem Faktor von 0.7) der potenzielle Unterschied der Fassadenhöhe giebelseitig gegenüber der Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes gemessen, ausgeglichen werden kann.

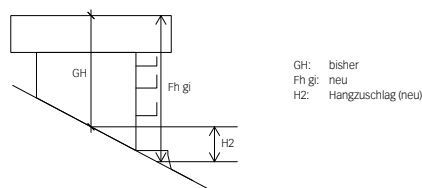


Abb. 1 Skizze zur Anwendung des Hangzuschlags bei Bauten am Hang.

2.2.3 Weitere Anpassungen an die BMBV

An- und
Kleinbauten

Die bisherigen unbewohnten An- und Nebenbauten werden der BMBV entsprechend als An- und Kleinbauten fortgeführt. An- und Kleinbauten dürfen nach den Bestimmungen der BMBV lediglich Nebennutzflächen enthalten, dürfen also nicht bewohnt oder mit Arbeitsplätzen belegt sein.

Gebäude mit kleiner anrechenbarer
Gebäudefläche

Aufgrund des in der Einwohnergemeinde aktuellen Bedürfnisses auch bewohnte An- und Nebenbauten zu erstellen und weil dies bisher nicht klar geregelt war, müssen neu Gebäude mit kleiner anrechenbarer Gebäudefläche einen Grenzabstand von lediglich 3 m einhalten. Sie dürfen aber eine Fassadenhöhe giebelseitig von 4 m nicht übersteigen. Ebenso ist es möglich, eingeschossige bewohnte Gebäudeteile bis 3 m an die Grenze zu bauen, wenn deren anrechenbare Gebäudefläche zusammen weniger als 40 m² beträgt und sie höchstens 8 m über die Fassadenflucht des Gebäudes ragen. Die Einhaltung des zivilrechtlichen Grenzabstands (3 m) bleibt in jedem Fall vorbehalten, mit Möglichkeit der Einräumung eines Näherbaurechts.

2.2.4 Bauten des Gastgewerbes

Gestützt auf die explizite Absicht der Gemeinde Grindelwald und die langjährige Praxis sind in der Gemeinde Grindelwald nicht störende Bauten des Gastgewerbes in Wohn- und Kernzonen grundsätzlich zulässig. Die diesbezüglichen speziellen Bestimmungen und baupolizeilichen Masse für nicht störenden Bauten des Gastgewerbes in Wohn- und Kernzonen wurden an die BMBV angepasst und in das BMBV-konforme Baureglement übernommen. Damit wird der in Grindelwald gewachsenen Struktur mit vielen dezentralen Beherbergungsbetrieben Rechnung getragen und entsprechende Betriebe sind in Wohn- und Kernzonen auch künftig zonenkonform.

Diese speziellen Bestimmungen führten in den letzten Jahren bei konkreten Projekten und Bauabsichten mehrfach zu Diskussionen mit dem Regierungsstatthalteramt. Der Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Oktober 2022 (Entscheid Nr. 110/2022/128, vgl. Anhang) nimmt zu diesem Punkt nun klar Stellung und stützt die Bestimmungen des Baureglements und die langjährige Praxis der Gemeinde Grindelwald, wonach in Grindelwald nicht störende Bauten des Gastgewerbes in der Wohnzone zulässig sind. Ob ein Betrieb als nicht störend beurteilt wird, entscheidet die Gemeinde von Fall zu Fall.

2.3 Materielle Anpassungen

2.3.1 Übersicht

- Verzicht auf Volumenziffer und Einführung einer maximale Gebäudelänge kombiniert mit der Möglichkeit, resp. einer Pflicht zur Staffelung (vgl. dazu Ziffer 2.2.1 hiervor).
- Ersatz der Firsthöhe durch eine Fassadenhöhe giebelseitig und Einführung eines Hangzuschlags (vgl. Ziffer 2.2.2 hiervor).
- Verzicht auf die Begrenzung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (vgl. Ziffer 2.3.2 hiernach).
- Erweiterung der Besitzstandsgarantie (vgl. Ziffer 2.3.3 hiernach).
- Grosser Grenzabstand auf der Hauptwohnseite, mit Ausnahme eines nordseitigen Hanges (vgl. Art. A132 BR).
- Mit Ausnahme von kleinen Grenzabständen, Verzicht auf die Festlegung baupolizeilicher Masse in der Landwirtschaftszone (vgl. Ziffer 2.3.4 hiernach).
- Thema EWAP wird Gegenstand einer besonderen Vorlage
- Zulässigkeit von hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen in Bauten des Gastgewerbes (vgl. dazu Ziffer 2.3.5 hiernach).
- Neu werden ausdrücklich minimale Anforderungen an die Fassadengestaltung gestellt (Art. 415).
- Die Gemeindestrassen gegenüber welchen ein Strassenabstand von 5 m einzuhalten ist, wurden überprüft und entsprechend den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Das bedeutet, dass nur noch gegenüber den wichtigsten Gemeindestrassen, d.h. solchen denen für das Funktionieren des Verkehrs eine hohe Bedeutung zukommt ein Abstand von 5 m einzuhalten ist (Art. 612).
- Die Anhänge wurden den Änderungen des Baureglements entsprechend angepasst. Die Skizzen erläutern nach wie vor die wichtigsten Messweisen. Soweit möglich und sinnvoll wurden die Skizzen der BMBV übernommen.

2.3.2 Verzicht auf die Begrenzung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse

Für die Bestimmung eines Untergeschosses muss nach BMBV auf das massgebende Terrain abgestellt werden. Das fertige Terrain auf das in der Einwohnergemeinde Grindelwald bisher abgestellt wurde, darf zur Be-

stimmung der Anzahl Vollgeschosse nicht mehr verwendet werden. Dies könnte dazu führen, dass unter Umständen ein heutiges Untergeschoss neu als Vollgeschoss gelten würde. Es besteht ein erhebliches Risiko, dass mit dieser Umstellung viele Gebäude in Grindelwald nicht mehr im gleichen Umfang wie bisher zulässig wären und letztlich eine nicht unerhebliche Nutzungseinbusse resultieren würde, die nicht zu einer haushälterischen Bodennutzung beiträgt. Da die zulässige Höhe eines Gebäudes ohnehin durch das Mass der Fassadenhöhe giebelseitig plus Hangzuschlag (bisher Firsthöhe) begrenzt ist, soll auf die Begrenzung der Anzahl Vollgeschosse verzichtet werden. Es kann somit auch auf die Festlegung einer zur Bestimmung eines Dachgeschosses relevanten Kniestockhöhe (ersetzt die bisherige Kniewandhöhe) verzichtet werden. Nur gerade bei der Bestimmung des zulässigen Masses von Dachaufbauten wird die Länge des letzten Geschosses mit einer Kniestockhöhe von mehr als 1.20 m als massgebend erklärt (vgl. Art. 416).

Damit kann auch die Behandlung von Baugesuchen vereinfacht werden. Es wird nicht immer bis ins Detail geprüft werden müssen, ob ein «Dachgeschoss» oder ein «Untergeschoss» irgendein Mass überschreitet, das es zu einem anrechenbaren Vollgeschoss macht auch wenn die übrigen baupolizeilichen Masse eingehalten sind.

2.3.3 Erweiterung der Besitzstandsgarantie

Das Siedlungsgebiet von Grindelwald ist geprägt von sehr unterschiedlichen baulichen Zeitzeugen mit einer grossen Vielfalt. Dieser kann mit stereotypen Festlegungen, wie sie in einem Baureglement vorzunehmen sind, nicht genügend Rechnung getragen werden. Eine grossräumige Auscheidung einer Zone E «Erhalt» in der keine baupolizeilichen Bestimmungen erlassen werden und stattdessen alle Bauten im Rahmen des Bestehenden wiederaufgebaut werden können ist ebenfalls nicht zielführend. In einer solchen Zone würden dann Regeln für die noch unüberbauten Grundstücke fehlen.

Da allgemeine Bauvorschriften einer Gemeinde Besonderheiten bestehender alter Gebäude nie genügend Rechnung tragen können, bedeutet dies, dass auch alte Gebäude unter Umständen an die heutigen Vorschriften angepasst werden müssten. Damit würde die bisherige Vielfalt der traditionellen Baukultur Grindelwalds verloren gehen. Grindelwald hat jedoch ein erhebliches Interesse daran, das Erscheinungsbild alter Gebäude im ganzen Gemeindegebiet möglichst zu erhalten und dort wo erforderlich den Wiederaufbau der Gebäude im bestehenden Umfang zuzulassen, wenn diese durch einen Brand zerstört wurden. Einzig vorbehalten würde das Bundesrecht, die kommunalen Strassenabstände sowie überwiegende öffentliche Interessen wie der Schutz von Leib und Leben.

In einer nun verworfenen Version, hat die Gemeinde angedacht, die Besitzstandsgarantie nicht für die jetzt geregelten Fälle der Zerstörung der Gebäude durch Brand zu erweitern, sondern für jene, welche durch Rutschgefahren betroffen sind. Eine Besonderheit in Grindelwald besteht

darin, dass wegen weiträumigen Rutschungen bestehende Bauten geschützt werden müssen. Die zum Schutz einer bestehenden Baute erforderlichen baulichen Eingriffe beurteilt die Rechtsprechung offenbar jedoch als neubauähnlich. Damit können sie nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG wiederaufgebaut werden. Weil sich jedoch fast das ganze Baugebiet der Gemeinde Grindelwald im Rutschgebiet befindet, hätten fast alle Gebäude von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitieren können. Weil dieses Ausmass als zu grossflächig angesehen wurde, wurde diese Version verworfen und lediglich eine erweiterte Besitzstandsgarantie im Brandfall geregelt.

2.3.4 Verzicht auf die Festlegung baupolizeilicher Masse in der Landwirtschaftszone

Das Bauen in der Landwirtschaftszone ist weitgehend durch das Recht des Bundes und des Kantons sowie die Normen der Forschungsanstalt Tänikon festgelegt, so dass sich Vorschriften der Gemeinde mit Ausnahme eines kleinen Grenzabstands erübrigen.

2.3.5 Zulässigkeit von hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen in Bauten des Gastgewerbes

Das Zweitwohnungsgesetz enthält genügend Regeln zu den touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen weshalb auf die bisherige Beschränkung (maximal 1/3 der BGF) sowie die Forderung nach einer Mindestzahl an Hotelzimmerfläche (mindestens 1/3 der BGF der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen) verzichtet werden soll. Zwar wäre es so theoretisch möglich ein Hotel allein mit hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen aber ohne Hotelzimmer zu betreiben. Solange der Betrieb funktioniert, was sichergestellt werden muss, ist dagegen jedoch nichts einzuwenden.

2.4 Anpassungen für Phase 1-B «Umsetzung Gewässerräume»

Im Rahmen der Phase 1-B der Ortsplanungsrevision soll das Baureglement der Gemeinde an die Gewässerschutzverordnung angepasst werden. Diese Anpassungen (Art. 215, 514 und 515) werden aufgrund der Vielzahl an eingegangenen Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage in der Phase 1-B als separates Planerlassverfahren weiterbearbeitet und sind von der vorliegenden Phase 1-A ausgenommen, wobei für die entsprechenden Artikel die Nummerierungen bereits vorweggenommen wurden.

2.5 Anpassungen für Phase 2

In der Phase 2 der Ortsplanungsrevision sollen die Bestimmungen zu verschiedenen Zonen überprüft und gegebenenfalls angepasst oder ergänzt und die Bestimmungen des Landschaftsreglements in das Baureglement integriert werden. **Zu den Bestimmungen zum EWAP hat der Gemeinderat am 6. August 2019 beschlossen einen separaten Ausschuss zu bilden, der die Zweckmässigkeit dieser Bestimmungen prüfen soll. Zwei von der Gemeinde bevorzugte Varianten sind im Herbst 2020 als Voranfrage beim AGR eingereicht worden.** Die im Herbst 2022 eingegangene Antwort wird im Rahmen der zweiten Phase oder als separates Planerlassverfahren weiterbearbeitet. Weitere Anpassungen des Baureglements infolge der Arbeiten an den Zonenplänen bleiben ebenso vorbehalten (z.B. Schaffung zusätzlicher Zonen, die Schaffung von Zonen mit Planungspflicht, Zonen für öffentliche Nutzungen oder für Sport und Freizeit, Umzonungen).

3. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

3.1 Besitzstandsgarantie (Art. 5 BR)

Die Erweiterung der Besitzstandsgarantie bei Brand führt zu keinen Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Hingegen festigt sie die eigentumsrechtliche Position der Eigentümerinnen und Eigentümer.

3.2 Baupolizeiliche Masse

Mit der Anpassung an die BMBV und der damit einhergehenden Aktualisierung der baupolizeilichen Masse wird ein Beitrag zur Innenverdichtung innerhalb der Bauzonen geleistet. In Verbindung mit der Festlegung einer maximalen Gebäudelänge sowie der weiter geltenden Proportionsvorschriften (Art. 412 BR) bleibt gewährleistet, dass keine ortsbildungsverträglichen Gebäudevolumen entstehen.

Das Bauen in der Landwirtschaftszone ist weitgehend durch das Bundesrecht beschränkt, weshalb mit Ausnahme des kleinen Grenzabstands die Abschaffung der baupolizeilichen Masse in der Bauzone zu keinen unzulässigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt führen wird.

Weitergehende Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind durch die massvolle Öffnung der baupolizeilichen Masse nicht zu erwarten.

4. Verfahren

4.1 Vorgehen

Die Phase 1-A der Ortsplanungsrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung. Es ergibt sich folgender ungefährer Ablauf:

Bis Oktober	Revision Baureglement mit Entwurf Zonenplan Gewässerraum, Zonenplan Naturgefahren, Zonenplanänderungen und Erläuterungsbericht
06.12.2018 / 15.1.2019	Beschluss Gemeinderat
25.01. – 04.03.2019	Mitwirkung
15.02.2019	Info-Veranstaltung
22.02.2019	Sprechstunden
06.08.2019	Auswertung, Bereinigung / Freigabe Gemeinderat
Okt. 2019 – April 2020	Kantonale Vorprüfung
Bis Januar 2021	Bereinigung
Dez. 2020 – Feb. 2021	Prüfung Ausnahmegewilligungen von Bewirtschaftungseinschränkungen im Gewässerraum (Bericht u. Gesuche)
17.03.2021	Freigabe Gemeinderat
März 2021 – März 2022	abschliessende kantonale Vorprüfung
Bis Juli 2023	Bereinigung / Freigabe Gemeinderat
13.07. – 14.08.2023	Öffentliche Auflage
September 2023	Trennung der 1. Phase der OPR in die Phasen 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» und 1-B «Umsetzung Gewässerräume»

Aufgrund der Vielzahl an eingegangenen Einsprachen gegen die Umsetzung der Gewässerräume im Rahmen der öffentlichen Auflage, wird die Phase 1 nach der öffentlichen Auflage in zwei separaten Planerlassverfahren (Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» und die Phase 1-B «Umsetzung Gewässerräume») fortgeführt.

Das folgende Vorgehen bezieht sich nur auf die Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» der Ortsplanungsrevision:

Oktober 2023	Kleinere Änderungen nach der öffentlichen Auflage
17. Oktober 2023	Beschluss Gemeinderat in Kenntnis der nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen
1. Dezember 2023	Beschluss Gemeindeversammlung in Kenntnis der nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen

18. Januar – 19. Februar 2024	Nachträgliche öffentliche Auflage der Änderungen nach der öffentlichen Auflage
anschliessend	Genehmigung AGR
19. Dezember 2024	Anhörungsschreiben AGR
Januar – April 2025	Vorbereitung geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Mai – Juni 2025	Nachträgliche öffentliche Auflage der Änderungen im Rahmen der Genehmigung
Juni 2025	Ggf. Einspracheverhandlungen
Juni 2025	Beschlussfassung Gemeinderat
Juni 2025	Bekanntmachung Beschluss GR nach Art. 122 Abs. 8 BauV
Juli 2025	Wiederaufnahme Genehmigung

4.2 Orientierung und Mitwirkung

4.2.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkung wurde mit einer öffentlichen Planaufgabe vom 24. Januar bis 4. März 2019 gewährt. Am 15. Februar 2019 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, an welcher über das Vorhaben im Rahmen der 1. Phase der Ortsplanungsrevision orientiert wurde. Im Weiteren hatte die Bevölkerung von Grindelwald die Möglichkeit, während den Sprechstunden vom 22. Februar 2019 Fragen zu stellen und allfällige Anliegen zu unterbreiten.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen bei der Gemeindeverwaltung von Grindelwald insgesamt 59 Eingaben von 57 verschiedenen Personen, Organisationen oder Firmen ein. Diese wurden je Antrag im separaten Mitwirkungsbericht behandelt.

Aufgrund der Mitwirkung wurden einzelne Bestimmungen im Baureglement angepasst.

4.2.2 Bereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Rückmeldung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (Vorprüfungsbericht) können gewisse Anträge nicht weiter berücksichtigt werden. Die Vorbehalte bzw. der Umgang mit diesen ist im nachfolgenden Kapitel aufgeführt.

Die Bereinigung erfolgte im Ausschuss Ortsplanung. Zum Baureglement wurde zudem die Arbeitsgruppe der Gewerbevertreter beigezogen. Des- sen Anliegen konnten berücksichtigt werden.

4.3 Erste Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Teilrevision im Rahmen der Vorprüfung, unter Einbezug weiterer Fachstellen, auf deren Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Die im ersten Vorprüfungsbericht vom 31. März 2020 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte und Hinweise lauten wie folgt, bzw. wurden folgendermassen berücksichtigt:

A) Baureglement

Vorbehalt A1	Art. 212 Abs. 1 Ziff. 2: <i>Wir begrüssen die Aufnahme dieser Mindestdichten. Es gibt jedoch kein Kulturland in der Bauzone mehr. Somit fällt der zweite Teil der Vorschrift weg. Diejenigen Parzellen, welche unter dem Regime von Art. 8 ff. BauG und Art. 11a ff. BauV eingezont werden, müssen zudem im Zonenplan mit einer Signatur/Schraffur versehen bzw. umrandet werden. Dies betrifft vermutlich die 2. Phase der OPR. Dies bedeutet, dass im GBR auf die im «Zonenplan gekennzeichneten (Teil-)Parzellen» (beispielhafte Formulierung) verwiesen werden muss. Die Mindestdichte für Grindelwald beträgt mindestens 0.6 GFZo gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV i.V.m. den Massnahmenblätter C_02 («Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen inklusive Zentren 4. Stufe und Tourismuszentren») sowie C_01 («Regionale Tourismuszentren der 4. Stufe») des kant. Richtplanes. Die Mindestdichte für die W2 kann somit nicht nur GFZo 0.4 betragen. In begründeten Fällen kann vom 0.6-Wert abgewichen werden (Art. 11c Abs. 2 BauV). Dies ist jedoch im Einzelfall darzulegen.</i> <i>Hinweis: für die Arbeitszonen wird keine Mindestdichte vorgegeben. Hier gilt in Anwendung von Art. 11c Abs. 5 BauV aber eine Überbauungsziffer von über 0.5 bzw. die im Einzelfall gestützt auf das konkrete Projekt festgesetzte Mindestdichte.</i> – Die Praxisänderung des Kantons, wonach Bauland nicht mehr Kulturland darstellt wird begrüsst. Wie vom AGR verlangt wird die minimale GFZo auf 0.6 festgelegt. Diese kommen jedoch nur auf Grundstücke liegen, die seit dem 1. April 2017 neu eingezont werden. Im Rahmen der ersten Phase der Ortsplanung erfolgen keine neuen Einzonungen. Deshalb sind in der Einwohnergemeinde Grindelwald bisher keinen Grundstücken eine minimale GFZo zugewiesen. Die Kolonne im Baureglement dient demnach als Platzhalter für die nächste Phase der Ortsplanung.
Vorbehalt A2	Art. 212 Abs. 1 Ziff. 5: <i>«Gebäude mit einer Länge» ist nicht BMBV-konform.</i> – Der Begriff «Gebäude mit einer Länge» ist durch den Begriff «Gebäudelänge» ersetzt worden.
Vorbehalt A3	Art. 212 Abs. 3 Bst. a: <i>«Breite» ist nicht BMBV-konform. Gemäss Art. 13 BMBV gibt es nur die Gebäudebreite.</i> – Der Begriff «Breite» ist durch den Begriff «Gebäudebreite» ersetzt worden.

Vorbehalt A4 A4.1	Art. 212 Abs. 4 Bst. c: <i>Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht 80 % des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen. Es sind maximal 50 % erlaubt. Ebenfalls sind ein Unterscheiden von Erkern und nicht Erkern sowie «pro Gebäude maximal 2 eingeschossige geschlossene vorspringende Gebäudeteile» nicht BMBV-konform und somit nicht zulässig. Das gilt auch für Art. 416 Abs. 1.</i> – Auch wenn die Gemeinde bezweifelt, dass die Forderungen des AGR auf der Grundlage von übergeordneten Recht oder übergeordneten Planungen beruht, wurde die Anpassung vorgenommen. Hingegen soll sich der Anteil auf die Bedeckung des zugehörigen Fassadenabschnitts beziehen. Ebenso kommt aus der BMBV nicht hervor inwieweit eine Unterscheidung zwischen offenen vorspringenden Gebäudeteilen und geschlossenen wie Erker, nicht zulässig sein soll. Gleichwohl wird auf diese Unterscheidung verzichtet.
Hinweis	<i>Hinweis: Es ist unklar, ob hier nicht eigentlich das Ziel ist, bewohnte «eingeschossige Gebäudeteile» zu regeln. Im GBR steht jedoch nicht, dass diese bewohnt sein dürfen (also Hauptnutzflächen aufweisen dürfen). Diese wären nämlich zulässig. Dafür müssten jedoch auch die baupolizeilichen Masse (zumindest eine Geschosshöhe oder die traufseitige Fassadenhöhe) definiert werden.</i> – Die maximal zwei eingeschossigen geschlossenen vorspringenden Gebäudeteile wird vom AGR vorgeschlagen geändert in «bewohnte» Gebäudeteile.
A4.2	<i>Weiter wird ein zulässiges Mass über die Fassadenflucht (3 m) und für Dachvorsprünge (3.5 m) definiert. Gemäss Art. 10 BMBV ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Das Mass über die Fassadenflucht gilt somit auch für Dachvorsprünge, da auch sie «vorspringende Gebäudeteile» sind. Hier besteht daher ein Widerspruch der zu bereinigen ist.</i> – Inwieweit die BMBV eine Differenzierung zwischen Dachvorsprüngen und weiteren offenen vorspringenden Gebäudeteilen ausschliessen würde, wird nicht dargelegt. Für die Bautradition in Grindelwald ist es von hoher Bedeutung, dass die Dachvorsprünge über andere vorspringende Gebäudeteile hinausragen. An dieser Bautradition wird festgehalten.
A4.3	<i>Soweit die Gemeinde nichts festlegt, gilt an Kantonsstrassen gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. a SG ein Abstand von 5 m. Nur das zuständige Gemeinwesen kann Abweichungen von den Regelabständen festlegen. Für Kantonsstrassen ist das Tiefbauamt das zuständige Gemeinwesen. Entlang der Kantonsstrasse gilt Art. 80 SG für sämtliche Bauten und Anlagen, auch für vorspringende, unterirdische, Unterniveau- und Tiefbauten. Vorliegend reduziert die Einwohnergemeinde Grindelwald auch gegenüber Kantonsstrassen den Strassenabstand. Die Formulierung ist in dem Sinne zu präzisieren.</i> – Die Möglichkeit in den Strassenabstand ragende Bauten zu erstellen wird beschränkt auf die öffentlichen Gemeindestrassen oder Privatstrassen im Gemeindegebrauch.
Vorbehalt A5	Art. 212 Abs. 4 Bst. d: <i>Gemäss Art. 18 Abs. 2 BMBV gibt es eine Staffelung in der Höhe sowie in der <u>Situation</u>. Bitte ergänzen.</i> – Wird angepasst.
Vorbehalt A6	Art. 212 Abs. 4 Bst. g: <i>«Tiefbauten» ist kein BMBV-konformer Begriff und muss korrigiert werden.</i> – Nur weil der Begriff «Tiefbauten» in der BMBV nicht vorkommt bedeutet nicht von Beginn weg, dass die Gemeinden diesen Begriff nicht verwenden dürften. Gleichwohl wird darauf verzichtet.

Vorbehalt A7	Art. 212 Abs. 5: <i>Unter die Besitzstandsgarantie fallen <u>formell</u> rechtskräftige bauten und Anlagen. Als rechtmässig gilt nach der Praxis auch eine zwar nicht bewilligte, aber <u>bewilligungsfähig</u> gewesene Baute oder Anlage (materielle Rechtmässigkeit). Dagegen wird eine <u>nicht bewilligte und nicht bewilligungsfähig</u> gewesene Baute nicht dadurch rechtmässig, dass sich nicht (mehr) beseitigt werden kann bzw. muss (b.B. weil dies unverhältnismässig wäre). Eine solche Baute darf jedoch nur noch unterhalten werden. Deshalb muss nach «bestehende» ein «und» statt eines Kommas eingefügt werden. Ansonsten würde nach dem Wortlaut jede bestehende Baute in ihrem Bestand geschützt und könnte wiederaufgebaut werden, was falsch wäre.</i> – Der Genehmigungsvorbehalt scheint unklar formuliert zu sein. Hingegen ist der Vorschlag nachvollziehbar und wird so vorgenommen.
Vorbehalt A8	Art. 212 Abs. 1: <i>«Erdgeschoss» und «Strassenhöhe» sind nicht BMBV-konform.</i> – Wird angepasst.
Vorbehalt A9	Art. 223: <i>Dieser Artikel kann gestrichen werden. Falls Ausnahmen der baupolizeilichen Masse in Frage kommen, dann ist Art. 26 BauG massgebend. Es ist nicht zulässig, gänzlich die Möglichkeiten einer Ausnahme zu verbieten. Gleiches gilt für Art. 241 (Marginalie). Bitte entfernen.</i> – Grundsätzlich handelt es sich um einen bisher genehmigten Text. Hingegen ist nachvollziehbar, dass Art. 223 nichts regelt, was nicht ohnehin gilt und er wird gestrichen. Hingegen wird in Art. 241 (Marginalie) nichts zu Ausnahmen ausgesagt, weshalb dort keine Änderung vorgenommen wird.
Vorbehalt A10	Art. 23: <i>Art. 231 - 237 sind von der derzeitigen 1. Phase der OPR <u>ausgenommen</u> und nicht sistiert. Der Begriff ist anzupassen.</i> – Der Text wird angepasst.
Vorbehalt A11 A11.1	Art. 241 Abs. 2: <i>Die private Nutzung muss untergeordnet sein, d.h. es muss sich um eine Nebennutzung handeln. Ein flächenmässig beschränkter Umfang reicht hierzu nicht aus. Die private Nebennutzung muss somit nicht nur flächenmässig beschränkt sein, sondern auch in der Nutzungsart und -intensität untergeordnet sein. Bitte das Wort «flächenmässig» streichen.</i> – Der Begriff «flächenmässig» wird gestrichen, obwohl das AGR diesen Begriff andersorts ausdrücklich verlangt hat.
A11.2	<i>Im Weiteren stimmen die aufgezählten Ausnahmen (Verweis auf «ZÖN für Skisport, Loipen und Winterparkplätzen») nicht mit der Benennung im nachfolgenden Absatz (siehe v.a. die Marginalien) überein. Bitte korrigieren. (Wir empfehlen, die Nummern der ZÖNs im Verweis zu nennen).</i> – Soweit die ZÖNs nummeriert sind wird die Nummer ergänzt, im Übrigen wurden die Texte bereinigt. Vorbehalt A12.
Vorbehalt A12	Art. 241 Abs. 3:

A12.1 *ZÖN 1, ZÖN 7:*
Es sind mindestens die Grundzüge der Überbauung (wenigstens die zulässigen Hauptdimensionen und deren Einordnung in die Umgebung (Abstände, Bauweise, Ausnützung)) im GBR festzulegen. Wir verlangen somit die Festlegung zumindest der Höhe sowie der Abstände

- Bei der ZÖN 7 werden baupolizeiliche Masse festgelegt, bei der ZÖN 1 wurde auf die bisherige Zone M verwiesen. Diese wurde korrigiert und heisst neu WA. Dies muss genügen.

A12.2 *ZÖN 2a und 3:*
Diese wurden im Rahmen der V-Bahn geändert bzw. die ZÖN 2 und 3a neu ins GBR aufgenommen. Diese Artikel dürfen nicht verändert werden ohne die rechtliche oder tatsächlich erheblich geänderten Verhältnisse darzulegen. Die ZÖNs wurden vom AGR am 26.02.2016 genehmigt, die beiden ZÖNs 2 und 2a wurden mit Beschwerdeentscheid JGK Nr. 32.14-16.21/23 vom 08.06.2017 zudem noch angepasst. Bitte die ZÖN wie damals genehmigt korrigieren. Wir empfehlen diese Artikel mit dem Verweis auf das V-Bahn-Projekt aus der Revision auszuklammern. Ansonsten wird der Grundsatz der Planbeständigkeit verletzt.

- Der Vorwurf der Verletzung der Planbeständigkeit einer wörtlich identischen Übernahme ist nicht ganz nachvollziehbar (die Planbeständigkeit bezieht sich auf die materiell Festlegung in der Nutzungsplanung nicht jedoch auf eine Formulierung), hingegen wird wie gefordert darauf verzichtet diese Bestimmungen als Gegenstand der Ortsplanung zu bezeichnen und sie werden von der OP ausgenommen. Grundsätzlich wurde dies im Erläuterungsbericht bereits in Kapitel 1.3.1 so ausgeführt.

A12.3 *ZÖN 8 / 9:*
Weshalb wird in der ZÖN «Schulhaus Endweg / Schulanlage, Ausbildung» die Telefonzentrale noch einmal erwähnt und sogar noch Vorschriften dazu festgelegt? Wird nun die ZÖN 8 abgelöst oder nicht. Bitte klären.

- Wie ebenfalls im Erläuterungsbericht ausgeführt, sind die ZÖN grundsätzlich nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision weshalb sie ohne Änderung übernommen wurden.

A12.4 *ZÖN 10:*
Wie ist «ohne Volumenbeschränkung» zu verstehen? In Art. 212 GBR wurden keine maximalen GFZ, GF, GfO o.ä. festgelegt. Bitte klären.

- Es trifft zu, dass in der Kernzone keine Volumenbeschränkung mehr festgelegt wird. Aufgrund des Hinweises des AGRs wird dieser Textteil gestrichen. Dies führt jedoch nicht dazu, dass diese Anpassung die Planbeständigkeit im Zusammenhang mit der ZÖN 10 auslösen würde. Die Anpassung der ZÖN 10 in der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision wird ausdrücklich vorbehalten.

A12.5	ZÖN 11: <i>«Wohnen» als Hauptzweck in einer ZÖN ist grundsätzlich nur für Alters-/Pflegeheime, Alterswohnungen bzw. Asylheime möglich, also als öffentliche Aufgabe oder im öffentlichen Interesse stehend. Was ist unter «preisgünstig» zu verstehen? Wem stehen die Wohnungen offen? Die ZÖN ist zwar vorbestehend, dem Erläuterungsbericht ist diesbezüglich aber gar nichts zu entnehmen. Die Nutzung ist nicht per se ausgeschlossen, es fehlt aber die entsprechende Begründung, damit die Rechtmässigkeit geprüft bzw. bestätigt werden kann. Wir bitten um Klärung und entsprechende Ergänzung im Erläuterungsbericht.</i> – Die ZÖN 11 ist nicht Gegenstand der OP-Revision, Phase 1. Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist ausdrückliches Ziel der Einwohnergemeinde Grindelwald (vgl. dazu Leitbild 3013 / 2017). Soweit geeignet sollen dabei alle Orte in Betracht gezogen und zur Verfügung gestellt werden. Die ZÖN 11 wird überdies nicht geändert, weshalb sich weitere Ausführungen dazu unseres Erachtens erübrigen.
A12.6	ZÖN 17 / 21: <i>Für die Bahn und die Talstation ist das Plangenehmigungsverfahren für Seilbahnen zuständig, welche kommunale Vorschriften übersteuert. Aus diesem Grund darf gemäss DIJ-Rechtsprechung nichts festgelegt werden. Es müssen nur für «touristische Angebote» baupolizeiliche Masse festgelegt werden. Bitte anpassen.</i> – Ein entsprechender Vorbehalt wird aufgenommen.
A12.7	ZÖN 18: <i>Diese ZÖN muss von der OPR ausgenommen werden.</i> – Dies wird neu ausdrücklich so festgehalten.
A12.8	ZÖN 23: <i>Diese ZÖN muss von der OPR ausgenommen werden, ansonsten wird sie mit der 1. Phase bestätigt. Gemäss Kap. 1.3.1 Erläuterungsbericht sind nur «neue Zonen für öffentliche Nutzungen» nicht Gegenstand der 1. Phase.</i> – Dies wird ausdrücklich so festgehalten.
A12.9	ZÖN 24: <i>Die Festlegung «Dachkote 967.5 m.ü.M.» ist nicht BMBV-konform (höchster Punkt der Dachkonstruktion). Bitte korrigieren.</i> – Wird aufgenommen.
Vorbehalt A13	Art. 242 Abs. 2; ZSF 4: <i>«Gebäudegrundfläche» ist nicht BMBV-konform.</i> – Wird aufgenommen.
Vorbehalt A14	Art. 261 Abs. 2: <i>Art. 231 ff. GBR soll von diesem Verfahren ausgeklammert werden. Hier wird nun entgegen anderslautenden Ausführungen und Markierungen doch etwas zum Erstwohnungsanteil geregelt. Wir bitten um Klärung und Präzisierung.</i> – Wird präzisiert.
Vorbehalt A15	Art. 311 Abs. 2: <i>Die «Geschossfläche oberirdisch» wird nirgendwo im GBR definiert. Dies ist nachzuholen, ansonsten kann der Begriff nicht angewendet werden. Das gilt allgemein und nicht nur für diesen Artikel.</i> – Das Baureglement wird mit dem entsprechenden Anhang A11 ergänzt.
Vorbehalt A16	Art. 312: <i>Die ZPP Tuftli wird in einem separaten Planerlassverfahren behandelt.</i>

Vorbehalt A17	Art. 412 Abs. 1: <i>Teile des Absatzes sind nicht BMBV-konform: Das Wort «sichtbare» von sichtbarer Giebelhöhe ist zu streichen und «Fertiges Terrain» ist mit «Massgebendes Terrain» zu ersetzen.</i> – Vorliegend geht es um eine Gestaltungsvorschrift zu der die BMBV grundsätzlich keine Aussagen enthält. Hingegen wurde bisher immer kommuniziert, dass die Gestaltung von Gebäuden durch die BMBV nicht berührt wird. Dies entspricht im Übrigen auch der ausdrücklichen Zuständigkeitsordnung von Art. 12 Abs. 2 sowie Art. 13 Abs. 1 BauG. Die Proportionsvorschrift ist für das Erscheinungsbild der Gebäude in Grindelwald von zentraler Bedeutung und wird so weiter gefordert. Die Genehmigung von Proportionsvorschriften ist übrigens auch in der Einwohnergemeinde Saanen so erfolgt.
Vorbehalt A18	Art. 412 Abs. 4: <i>Es wird auf Art. 212 Abs. 4 verwiesen. Es fehlt dort die Nennung des Bst.</i> – Wird ergänzt.
Vorbehalt A19	Art. 413 Abs. 1: <i>Die Staffelung wird auch unter Art. 212 Abs. 4 Bst. d definiert. Es besteht hier jedoch ein Widerspruch zwischen den Festlegungen. Bitte klären.</i> – Mit der vorgenommenen Anpassung von Art. 212 besteht kein Widerspruch mehr.
Vorbehalt A20	Art. 416 Abs. 1: <i>«Vordach» ist durch «Dachvorsprung» zu ersetzen. Ansonsten gelten sie als vorspringende Gebäudeteile. Bitte klären zumal in Abs. 1 vor den Buchstaben a bis c «Dachneigungen und -vorprünge» steht.</i> <i>Zu Bst. b und c: Es ist zu umschreiben, was ein «grösseres Gebäude» ist (also wann diese Ausnahme zum Tragen kommt) und im Gesetz im formellen Sinn (GBR) muss der erlaubte Rahmen (d.h. das Maximalmass) festgelegt werden, da hier nur Minimalmasse für Vordächer festgelegt wurden, oder der Artikel muss zumindest im Sinne von Art. 417 MBR angepasst werden.</i> – Der Begriff «Vordach» wurde durch «Dachvorsprung» ersetzt. Weiter wurde definiert was unter einem grösseren Gebäude zu verstehen ist.
Vorbehalt A21	Art. 416 Abs. 3: <i>Es muss definiert werden, welche «anderen Dachformen» möglich sind.</i> – Es sind eben alle anderen Dachformen möglich (Flachdach, Pultdach, Tonnen-dach etc.). Deshalb braucht nicht definiert zu werden, welche gemeint sind.
Vorbehalt A22	Art. 416 Abs. 4: <i>Für «technische Aufbauten» muss ein Maximalmass definiert werden.</i> <i>Bst. a: «mindestens ein Drittel der Fassadenlänge»: Bitte «in einen Drittel» korrigieren.</i> <i>Bst. b: Gemäss Rückmeldung der KDP darf max. 30 % der Fassadenlänge ausmachen.</i> – Wurde angepasst.
Vorbehalt A23	Art. 51: <i>«Pflege und Kulturlandschaft» mit einem neuen Artikel «Ortsbildschutzgebiete» wie folgt ergänzen: Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz. Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile. Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</i> – Auf welcher gesetzlichen Grundlage der erste Teil der Forderung beruht, ist fraglich, der zweite Teil wiederholt an sich lediglich das übergeordnete Recht und widerspricht an sich dem Konzept des Musterbaureglements. Die Ergänzung wurde gleichwohl vorgenommen.

Vorbehalt A24	Art. 521 Abs. 3: <i>Gemäss Rückmeldung des OIK muss in diesem Absatz präzisiert werden, dass in Gebieten mittlerer Gefährdung durch permanente Rutschungen die baulichen Massnahmen aufgrund eines geologischen Gutachtens festzulegen sind. Ohne diesen Zusatz müssten sämtliche Baugesuche in blauen Gefahrengebieten (Gewässerprozesse, Lawinen, Sturz etc.) per se ein Gefahrengutachten erbringen.</i> – Es ist bereits heute Praxis, dass in Gebieten mittlerer Gefährdung geologische Gutachten verlangt werden. Eine Anpassung erübrigt sich. Hingegen hat sich gezeigt, dass im Zusammenhang mit den permanenten Rutschungen zwischen der Baubewilligung und dem Baubeginn Veränderungen möglich sind. In diesen Fällen soll weiterhin auf den Zustand zum Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung abgestellt werden.
Vorbehalt A25	A111: <i>Falsche Skizze für die Gesamthöhe. Bitte korrigieren.</i> – Die Skizze wurde ersetzt.

B) Zonenplanänderung «Tuftli»

Die Zonenplanänderung Tuftli wird von der 1. Phase der OP-Revision ausgeschlossen.

C) Naturgefahren

Die Umsetzung der Naturgefahrenkarte wurde nach Rücksprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung aus der 1. Phase der OP-Revision ausgenommen und wird im Rahmen der 2. Phase der OP-Revision (u.a. inklusive Behandlung Zonenplan Siedlung) angegangen.

D) Gewässerraum

Der Gewässerraum wird von der Phase 1-A der OP-Revision ausgeschlossen und in der Phase 1-B behandelt.

E) Erläuterungsbericht

Vorbehalt E1	Kap. 1.3.1: <i>Die Aufzählung der Bestandteile bzw. nicht-Bestandteile der 1. Phase der OPR ist umständlich und ungenau beschrieben: Der ganze Teil 23 GBR (Art. 231-237) ist ja gemäss Eintrag ebenfalls ausgenommen, jedoch in diesem Kapitel nicht erwähnt. Weiter soll die ZöN 16 jetzt aufgehoben und das Gebiet in die ZPP 2 Tuftli überführt werden. Dies wird aber in den Zielsetzungen nicht genannt (nur in der Ausgangslage angesprochen, Kap. 1.1). Zudem, obwohl nur «neue» ZöNs nicht Gegenstand der 1. Phase sind, ist vorliegend vorgesehen die ZöN 23 in der 2. Phase abzulösen (siehe Art. 241 Abs. 3 GBR). Es ist eindeutig und klar zu schreiben, was nun geändert oder noch ausgespart wird.</i> – wurde bereinigt
--------------	--

Vorbehalt E2	<i>Kap. 2.3.3: Erweiterte Besitzstandsgarantie: Wie auch im Erläuterungsbericht erwähnt wird, hat das AGR bereits die allgemeine Erweiterung der Besitzstandsgarantie über das gesamte Baugebiet in einem abgeschlossenen Planungsgeschäft als zu weitgehend definiert, da sie nicht bloss für besondere Fälle gilt. Wir halten fest, dass aus Sicht AGR diese grossflächigen „Rutschgebiete“ tatsächlich einen besonderen Fall im Sinne des Gesetzes darstellen. Dies sei jedoch nur als zulässig, sofern sie auf diejenigen (Teil-) Parzellen in der Gemeinde beschränkt wird, welche auch tatsächlich von dauernden Bodenverschiebungen betroffen sind. Bitte entsprechend anpassen.</i> – wurde bereinigt
Vorbehalt E3	<i>Kap. 4.2.1: Die Aussage, dass in Grindelwald grosse Teile des Baugebiets seit jeher durch Naturgefahren bedroht sind und deshalb bei Auszonungen Zurückhaltung geboten werden soll ist ganz klar falsch. Es gilt das MB 0_03 sowie Art. 6 BauG.</i> – Kenntnisnahme
Vorbehalt E4	<i>Kap. 4.2.3: Wie bereits unter Ziff. 3.3 erwähnt wird sind die Ausführungen teilweise nicht ausreichend. Es ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen und es sind i.S.v. MB 0_03 Beschränkungen und Massnahmen zu verankern, sofern die Parzellen(teile) ausnahmsweise in der Bauzone verbleiben können. Dies insbesondere wo sensible Nutzungen vorkommen. In diesem Kapitel wird insbesondere zu drei Campingplätzen Stellung genommen und gerade dort muss die Gemeinde besonders auf die Gefahren achten.</i> – Kenntnisnahme

F) Empfehlungen und Hinweise

Die Empfehlungen und Hinweise wurden soweit geeignet und sinnvoll berücksichtigt.

4.4 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Die bereinigte Planung wurde dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) anschliessend zu einer abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AGR hat die Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen erneut auf deren Rechtmässigkeit geprüft.

Die im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 aufgeführten Genehmigungsvorbehalte und Hinweise lauten wie folgt, bzw. wurden folgendermassen berücksichtigt:

A) Baureglement

Allgemeines

Hinweis	<i>Vorliegend erfolgt eine vollständige Überarbeitung des Baureglements. Deshalb ist eine umfassende Prüfung erforderlich und die Planbeständigkeit für das gesamte Baureglement beginnt ab Genehmigung neu zu laufen.</i> – Wird zur Kenntnis genommen. Wie dem sein wird würde sich in einem konkreten Verfahren zeigen. Die Planbeständigkeit wird nicht ausgelöst, wo die Gemeinde ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass ein Thema nicht Gegenstand der Planung ist. Die Planbeständigkeit schützt in erster Linie Betroffene und Gemeinden. Der Schutz ist materieller und nicht formeller Natur.
---------	--

Empfehlung	<i>Wir empfehlen der Gemeinde nicht das gesamte Baureglement aufzuheben und neu zu erstellen, sondern nur die vorliegend vorgenommenen Änderungen genehmigen zu lassen und diese entsprechend farblich zu kennzeichnen.</i> – Wird zur Kenntnis genommen. Es würde sicher die Abgrenzung, ob die Planbeständigkeit ausgelöst wird, vereinfachen. Die Gemeinde hat aber entschieden, das GBR an ds MBR anzugleichen. Hingegen sind die von der Anpassung ausgenommenen Teile genügend klar dokumentiert.
------------	--

Spezifisches

Vorbehalt	Art. 211 Abs. 2: <i>Im rechtsgültigen Baureglement sind in den Wohnzonen «Bauten und Anlagen für das Wohnen, ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV erlaubt». Neu sollen neben dem Wohnen weitere Nutzungen wie «stille Gewerbe, inkl. wenig störende Bauten des Gastgewerbes, wie Hotels, Restaurants, Personalthäuser sowie hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen» zulässig sein. Gemäss Ausführungen in Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, N 31 Bst. f zu Art. 24 kann ein Restaurant als zonenkonform gelten, wenn es ein Treffpunkt für die Quartierbewohner und -vereine ist, nicht aber wenn es keine funktionelle Bindung an das Quartier hat. Demzufolge sind «wenig störende Bauten des Gastgewerbes, Hotels und Restaurants» in der Wohnzone (ES II) nicht zonenkonform. Dies ist entsprechend anzupassen.</i> – Aufgrund des Entscheides der BVD vom 20. Oktober 2022 (BVE110/2022/128) (vgl. Anhang) ist klar, dass die Gemeinde derartige Vorhaben als zonenkonform erklären darf. Dies hat sich auch nach dem Baureglement 1997 bewährt und wird beibehalten.
Vorbehalt	Art. 212 Abs. 1 Ziff. 2: <i>Vorliegend geht es nur um die Umsetzung der BMBV und um die Festlegung der Gewässerräume. Es ist nicht klar, warum hier die mit der Einführung einer min. GFZo im Baureglement die haushälterische Bodennutzung thematisiert wird, aber im Zonenplan keine Grundstücke mit einer Mindestnutzung belegt werden. Da zur Zeit keine Ein-, Um- oder Auszonungen vorgesehen sind, ist die Ziffer 2 zu streichen und in der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision im Baureglement und im Zonenplan einzuführen.</i> – Die Gemeinde hat sich bewusst, dass zur Zeit für keine Grundstücke eine minimale GFZo gilt. Hingegen soll das Baureglement für diesen in der Zukunft mit grösster Wahrscheinlichkeit eintretende Fall (z.B. auch im Falle im geringfügigen Verfahren möglichen Einzonung) vorbereitet werden. Rechtlich spricht nichts dagegen zumal das Baureglement den Vorbehalt ausdrücklich macht wonach die minimale GFZo nur für nach dem 1. April 2017 vorgenommene Einzonungen gilt (vgl. Fussnote 2 zu Art. 212 Abs. 1)
Vorbehalt	Art. 212 Abs. 4 Bst. c: <i>Ein Mass über die Fassadenflucht von max. 3.00 m ist aus Sicht der KDP ortsbildunverträglich. Es wird ein Mass über die Fassadenflucht von max. 2.00 m gefordert. Dies ist entsprechend anzupassen.</i> – Dieses Mal war bisher nicht begrenzt. Gestützt auf welche gesetzlichen Grundlagen ein bisher unbegrenztes Mass nun auf noch mehr 3 m zu verkürzen wäre, legte die Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde nicht dar. Die Gestaltungsvorschriften bleiben nach wie vor gültig und es wird Sache des Baubewilligungsverfahrens sein im Einzelfall ortsbildunverträglichen Bauvorhaben den Bauabschlag zu erteilen. Es wäre jedoch unverhältnismässig bloss vorsorglich ein Mass von 2.00 m zulassen.

Vorbehalt	Art. 212 Abs. 4 Bst. c: Die verwendete Formulierung ist verwirrend, bzw. es werden verschiedene Bestimmungen vermischt. So z.B. wird der max. Anteil des zugehörigen Fassadenabschnittes nur für offene Gebäudeteile formuliert. Es könnte dann verstanden werden, dass zusätzlich zu den 50 % noch geschlossene Gebäudeteile erstellt werden dürfen. Aus diesem Grund ist die Formulierung wie folgt anzupassen: «c) Offene und geschlossene vorspringende Gebäudeteile - zulässiges Mass über die Fassadenflucht: 2 m - Dachvorsprünge: 3.5 m - Maximaler Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 50 % - Offene vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über Dachvorsprünge (Ort- und Traufbrett) ragen. - Geschlossene vorspringende Gebäudeteile müssen einen minimalen Abstand zur Grundstücksgrenze von 3 Meter einhalten. d) Pro Gebäude sind maximal 2 bewohnte Gebäudeteile mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von zusammengerechnet maximal 40 m² gestattet, wenn deren FH gi 4.0 nicht überschreitet. Sie dürfen zudem nicht mehr als 8.0 m über die Fassadenflucht hinausragen und müssen einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einhalten.» – Art. 212 Abs. 4c wurde aufgeteilt in einen Buchstaben c und d. Die Aufteilung erfolgte nach einer Besprechung mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 22. November 2022. Die Aufteilung führt zu einer besseren Verständlichkeit.
Vorbehalt	Art. 212 Abs. 4 Bst. c: Die verwendete Skizze A 135 ist falsch. Durchgehende Balkone auf einer Fassade können nicht privilegiert werden, weil sie ja eben maximal genau nur die 50% des dazugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen dürfen. Die Skizze ist entsprechend anzupassen. – Sowohl die Bestimmungen und die Skizzen wurden BMBV-konform angepasst (vgl. Art. 212 Abs. 1 Fussnoten 7 und 8 sowie Skizzen in A135).
Empfehlung	Art. 212 Abs. 4 Bst. c: Es wird empfohlen die Skizze im Anhang zur BMBV zu verwenden. – (vgl. die Bemerkung zum Vorbehalt zu Art. 212 Abs. 4 Bst. c).
Hinweis	Art. 212 Abs. 4 Bst. g: Der Begriff «Bauten und Vorhaben» ist durch «Bauten und Anlagen» zu ersetzen. – Wurde so umgesetzt.
Vorbehalt	Art. 241 Abs. 2: Richtigerweise wurden die «Skipisten/ Skisport», «Langlaufloipen/ Langlauf» und «Winterparkplätze (ZöN 3a)» ausgeklammert, da sie keine Bauzone darstellen. In der Überbauungsordnung «Beschneigung Grund-Männlichen-Kleine Scheidegg» gibt es «Skipisten/ Beschneigungsflächen». Aufgrund von Art. 3 Abs. 1 UeV («Soweit diese UeO nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Grindelwald.») muss vorliegend «Skipisten/ Beschneigungsflächen» ergänzt werden. – Wurde so ergänzt.
Empfehlung	Art. 241 Abs. 2: Wir empfehlen hier eine allgemeine Formulierung zu wählen, welche jegliche Beschneigungsflächen, Skipisten, Winterparkplätze ausschliesst. – Wurde so umgesetzt.

Hinweis	Art. 241 Abs. 2: Wir weisen Sie darauf hin, dass mit dieser von der Gemeinde gewählten Formulierung auch bei der Kirche/dem Friedhof, beim Altersheim und den Schulhäusern campiert werden darf. – Wurde berücksichtigt.
Vorbehalt	Art. 242 Abs. 2 (ZSF 5): Die ZSF 5 Mettenberg ist im Zonenplan Siedlung, Teilplan Ost sowie im vorliegenden Baureglement geregelt. Es ist unklar, warum ein Hinweis auf den Zonenplan Landschaft, Teilplan 5 gemacht wird. Dies ist entsprechend zu erläutern oder der Hinweis ist zu streichen. – Der Hinweis wurde gestrichen.
Vorbehalt	Art. 261 Abs. 2: Die Bedeutung von Absatz 2 (in hellgrauer Schrift) ist unklar. Ist er von der Revision ausgenommen? Dies ist zu klären. – Wurde so noch einmal festgehalten, der Bestimmungen über den Erstwohnungsanteil sind von der Revision ausgenommen.
Hinweis	Art. 261 Abs. 2 : In der Hinweisspalte ist festgehalten: «Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse nach Art. 212. Die Gestaltungsvorschriften nach Ziffer 4 gelten». Die Hinweisspalte ist unverbindlich. Falls die Gemeinde die Gestaltungsgrundsätze grundeigentümerverbindlich verankern will, müsste der Text entsprechend in den verbindlichen Teil / die verbindliche Spalte des Baureglements verschoben werden. – Auch beim Text, dass keine baupolizeilichen Masse gelten, handelt es sich um einen blossen Hinweis (es sind keine baupolizeilichen Masse allgemeinverbindlich festgelegt). Die Gestaltungsvorschriften schliessen aber die LWZ nicht aus und darauf wird hier bloss verwiesen. Eine Anpassung im Reglementstext ist nicht erforderlich.
Vorbehalt	Art. 416 Abs. 4 Bst. b: Ist wie folgt zu ergänzen: «In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmälern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Bei Bauinventar-Objekten ist nur ein Ausbaugeschoss im Dach zugelassen. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzperimeter und in K-Objekten nicht zugelassen.» – Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen, worauf bei Art. 416 Abs. 4 ausdrücklich hingewiesen wird. Eine Beschränkung auf maximal einen Drittel ist in Art. 416 Abs. 4 Bst. b ebenfalls ausdrücklich vorgesehen. Für eine weitergehende Einschränkung besteht kein Anlass und sie wäre unverhältnismässig.
Vorbehalt	Art. 416 Abs. 6 Bst. b: Die Gemeinde führt neu Prefa als mögliches Dacheindeckungsmaterial auf. Momentan herrscht eine intensive Diskussion, ob Prefa ausserhalb der Bauzone zulässig ist. Es sind vor der BVD verschiedene Verfahren dazu hängig. Ausserhalb der Bauzone ist Prefa zurzeit nicht zugelassen. Der Begriff «Prefa» ist demzufolge zu streichen. (Entscheid BVD ist abzuwarten.) – Der Begriff Prefa wurde gestrichen. Im übrigen wurde die Vorschrift beibehalten. Entscheidend ist, ob glänzend oder nicht.

Vorbehalt	Art. 514 Abs. 2: <i>Im Gegensatz zur 1. Vorprüfung wird der Gewässerraum in der 2. Vorprüfung konsequent als Korridor ausgeschieden. Dies ist vorliegend zu bereinigen. Auch der auf die Farbcodierung verweisende A142, inkl. Skizze ist entsprechend anzupassen.</i> – Der Verweis sowie die Skizze im Baureglement wurden dem Vorbehalt entsprechend richtiggestellt.
Hinweis	Art. 514 Abs. 2: <i>Auch im Erläuterungsbericht Kapitel 1.6.2 sowie in den Ausführungen zu A 132 (korrekt wäre hier A 142) wird auf die Farbcodierung verwiesen. Dies ist entsprechend zu bereinigen.</i> – Der Erläuterungsbericht bzw. die Ausführungen im entsprechenden Kapitel sowie der Verweis auf die Skizze wurden bereinigt.
Empfehlung	Art. 521: <i>Gemäss Mitwirkungsbericht der 1. Vorprüfung enthielt eine frühere Version vor der Mitwirkung auch Vorgaben in Bezug auf maximale Gebäudegrundflächen. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, eine solche Bestimmung wieder im Baureglement aufzunehmen. Je grösser die Grundfläche eines Gebäudes ist, desto schadenempfindlicher ist es auf permanente Rutschbewegungen. Derzeit besteht keine gesetzliche Grundlage, um den Bau sehr grosser Gebäude, wie sie in den letzten Jahren in Grindelwald teilweise entstanden sind (v.a. sehr grosse unterirdische Baukörper), zu untersagen. Wenn eine maximale Gebäudegrundfläche im Baureglement festgelegt wird, schafft dies Planungssicherheit.</i> – Die Empfehlung wurde zur Kenntnis genommen. Die ursprünglich vorgesehene Beschränkung hätte sich auf technische Aspekte bezogen, solche sind jedoch besser im Einzelfall festzulegen.
Vorbehalt	Art. 622 Abs. 2: <i>Hier sollte es heissen: «... oder nach übergeordnetem Recht kein anderes Organ als zuständig erklärt ist.».</i> – Neu werden die Zuständigkeiten im Organisationsreglement der Gemeinde festgelegt.

B) Zonenplan Gewässerraum Teile 1 bis 3

Die Anpassungen des Zonenplans Gewässerraum Teile 1 bis 3 werden von der Phase 1-A der OP-Revision ausgeschlossen und in der Phase 1-B behandelt.

C) Empfehlungen und Hinweise

Empfehlung	<i>In Kapitel 1.3.1 Erläuterungsbericht ist unter anderem festgehalten, dass «Die Anpassung des Baureglements an die BMBV soll koordiniert mit der Ausscheidung der Gewässerräume sowie der Umsetzung der Gefahrenkarte durchgeführt werden.» Diese Aussage ist nicht korrekt, da in der vorliegenden ersten Phase der Ortsplanungsrevision die Umsetzung der Gefahrenkarte nicht vorgesehen ist. Dies ist entsprechend anzupassen.</i> – Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend richtiggestellt.
------------	--

4.5 Änderung ZÖN 21 Pfingsteggbahn

Im Anschluss an die abschliessende Vorprüfung wurden in Artikel 241 neue Bestimmungen zur ZÖN 21 Pfingsteggbahn Talstation aufgenommen. Die Pfingsteggbahnen planen die Erstellung eines Parkdecks und damit die Erweiterung ihres Parkplatzangebots. Zusätzlich soll die Talstation mit einer PV-Anlage ausgerüstet und um einen süd-westlichen Anbau für Büroräumlichkeiten, weitere zugehörige Nebenräume und gegebenenfalls ein gastronomisches Angebot erweitert werden. Da die heutigen Bestimmungen zur ZÖN 21 diese Bauten nicht zulassen, müssen die Bestimmungen zur ZÖN 21 geändert werden. Um diese Änderung möglichst zeitnah umsetzen zu können, soll die Änderung der ZÖN 21 mit der vorliegenden Phase 1 der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden.

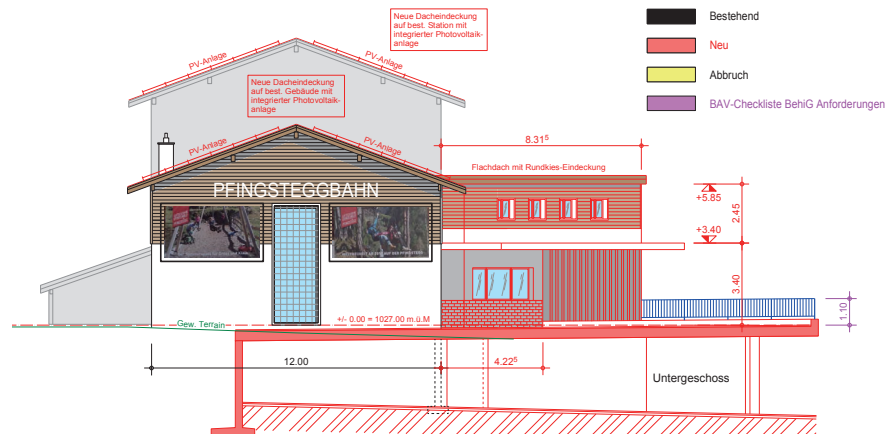


Abb. 2 Ansicht der geplanten Nord-West-Fassade (Quelle: Bauspektrum)

Die Zweckbestimmungen zur ZÖN 21 Pfingsteggbahn/Talstation touristische Transportanlage werden um Gebäude für zugehörige Nebennutzungen wie Büroräumlichkeiten und Restauration ergänzt. Die Zweckbestimmung Parkplatz wird in Parkierungsanlage geändert. Dies ermöglicht es den Pfingsteggbahnen die dringend benötigten Nebenräume zur Talstation und zusätzliche Parkplätze auf einem Parkdeck zu schaffen.

Anstelle des bisherigen Verweises auf die baupolizeilichen Masse der W3 werden neu für die einzelnen Gebäude- und Anlageteile separate baupolizeiliche Masse festgelegt. Die Masse für die Talstation werden wie bislang im bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren nach Seilbahngesetz (SebG) nach den technischen Erfordernissen festgelegt. Für die weiteren, ergänzenden Gebäude zur Talstation gilt, dass diese als untergeordnete Gebäudeteile an die Talstation angebaut werden dürfen. Sie haben nach wie vor die Grenzabstände und die giebelseitige Fassadenhöhe der W3 einzuhalten. Die Dachform ist frei, was es erlaubt, diese Gebäude und Anbauten mit einem Flachdach zu versehen und so der bestehenden Talstation unterzuordnen.

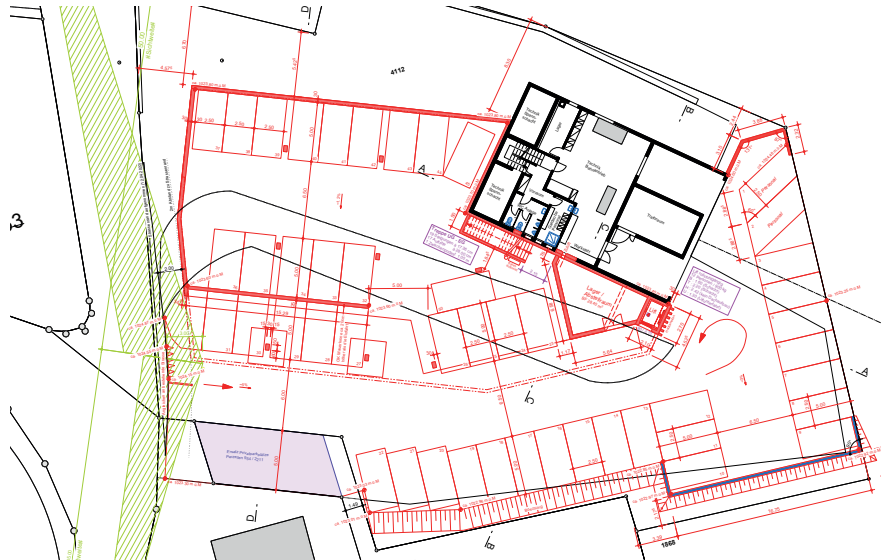


Abb. 3 Geplante Situation mit dem neuen Parkdeck und dem süd-westlichen Anbau an die bestehende Talstation (Quelle: Bauspektrum)

Für das zugehörige Parkdeck wird ein minimaler Grenz- und Strassenabstand von 2.0 m und eine maximale Fh gi von 5.5 m festgelegt. Sie dürfen an die Talstation, respektive weitere Gebäude oder Gebäudeteile angebaut werden, sofern die Gebäudelänge nicht überschritten wird. Offene unüberdachte Parkplätze im Umfeld der Talstation müssen zur Landwirtschaftszone keinen Zonen- und keinen Grenzabstand einhalten und können somit unmittelbar an diese angebaut werden können. Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die maximale Gebäudelänge für die Talstation inklusive Anbauten und Parkdeck wird auf 50 m festgelegt. Da das Parkdeck eine gegenüber der Talstation und den daran angebauten Gebäudeteilen eine wesentlich geringere zulässige Höhe aufweist, ist eine Staffelung der Gebäudeteile und damit eine gute Eingliederung in das Ortsbild sichergestellt.

4.6 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten Personen, die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35–35c. und 60 BauG). Während der Auflagefrist vom 13. Juli bis 14. August 2023 wurden insgesamt 61 Einsprachen bei der Gemeinde eingereicht. Da sich die eingegangenen Einsprachen ausschliesslich auf die Umsetzung der Gewässerräume beziehen, wurde die öffentlich aufgelegte 1. Phase für die Beschlussfassung und die Genehmigung in zwei separate Planerlassverfahren (Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» und Phase 1-B «Umsetzung Gewässerräume») aufgeteilt (vgl. Kapitel 1.4). Zu den Änderungen, welche Teil der vorliegenden Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» sind, gingen während der

öffentlichen Auflage bei der Gemeinde weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen ein.

Die eingegangenen Einsprachen werden im Rahmen der separaten Planung OPR Phase 1-B «Umsetzung Gewässerräume», welche voraussichtlich im Frühling 2024 zur Beschlussfassung gebracht werden soll, behandelt.

4.7 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Neben der Auftrennung der OPR Phase 1 in die Phasen 1-A und 1-B und der damit einhergehenden Ausnahme des Zonenplan Gewässerräume in Art. 0 sowie der Ausnahme der Art. 251 Abs. 2, Art. 514, Art. 515 sowie Art. A142 (allesamt Regelung der Gewässerräume) von der vorliegenden Phase 1-A, wurden weitere kleine Änderungen und Korrekturen am Baureglement vorgenommen.

Da auf die ursprünglich in Art. 212 Abs. 4 Bst. c vorgesehenen Erker bereits vor der öffentlichen Auflage verzichtet wurde, müssen diese auch bei den Proportionsvorschriften nicht mehr erwähnt werden, weshalb sie nach der öffentlichen Auflage auch in Art. 412 Abs. 6 gestrichen wurden.

Der Kommentar zu Art. 221 Abs. 1 wurde zu Gunsten einer Gleichbehandlung für alle Wohnungsanbieter gestrichen.

Weiter wurde in Art. 419 der Abs. 3 gestrichen, wonach die Kommission Hochbau/Planung auf Antrag der Fachberatung aus gestalterischen Gründen grössere Vordächer vorschreiben kann. Dieser Umstand ist mit Abs. 1 bereits ausreichend geregelt.

Nach der öffentlichen Auflage wurde zudem Art. 612 Abs. 3 zu den Strassenabständen präzisiert. Diese Präzisierung erfolgte insbesondere auch aufgrund eines Entscheids des Regierungsstatthalteramts. Der Gemeinde ist es wichtig, dass die innerkommunale Zuständigkeit, eine Reduktion des ordentlichen Abstands von Gemeindestrassen und die Voraussetzungen klar festgelegt sind.

Darüber hinaus wurden kleinere Rechtschreibfehler korrigiert.

4.8 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung der vorliegenden Planung OPR Phase 1-A erfolge an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2023 in Kenntnis der oben aufgeführten Änderungen nach der öffentlichen Auflage.

4.9 Nachträgliche öffentliche Auflage

Die in Kapitel 4.7 beschriebenen Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage vom 13. Juli bis 14. August 2023 werden vom 18. Januar bis 19. Februar 2024 nochmals öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage konnten Personen, die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen ausschliesslich gegen die markierten Änderungen schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35–35c. und 60 BauG). Im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

Eine öffentliche Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 ist vorliegend nicht erforderlich, da die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung bereits in Kenntnis der Änderungen erfolgte.

4.10 Genehmigung

Nach der nachträglichen öffentlichen Auflage der Änderungen nach der 1. Auflage der vorliegenden Phase 1-A «Änderung Baureglement, Umsetzung BMBV» der OP-Revision, welche am 1. Dezember 2023 bereits durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurden, wurde die Planung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

4.11 Anhörung in Genehmigung

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 und ergänzender Mail vom 1. April 2025 teilte das AGR der Gemeinde Grindelwald mit, dass die zur Genehmigung eingereichte Planung nicht in allen Punkten genehmigungsfähig sei und daher Änderungen im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erforderlich seien. Nachfolgend werden die Vorbehalte aus dem Anhörungsschreiben und die vorgenommenen Änderungen kurz dargelegt:

Art. 212 Abs. 2 Bst. b, c, Abs. 4 Bst. a – d, f – h: Zonenabstände LWZ
Das AGR hat im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass die Regelung des Zonenabstandes gegenüber der Landwirtschaftszone im teilrevidierten Baureglement nicht ganz korrekt und auch nur teilweise festgelegt wird. Aufgrund des Urteils Nr. 100.2022.347 des bernischen Verwaltungsgerichts vom 11. Oktober 2024 ergibt sich betreffend Zonenabstand zur Landwirtschaftszone eine neue Praxis, welche mit sofortiger Wirkung in den Revisionen der baurechtlichen Grundordnung durchzusetzen ist. Für Gebäude welche das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragen wird neu ein Zonenabstand zur Landwirtschaftszone von mind. 3.0 m gefordert. Dieser Mindestabstand soll sicherstellen, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in der benachbarten Landwirtschaftszone durch Bauten in der Bauzone nicht eingeschränkt wird. Für Bauten und Anlagen mit geringerer Höhe sowie unter dem massgebenden Terrain wird ein Zonenabstand von

mind. 1.0 m gefordert. Die detaillierte Regelung des Zonenabstands im Baureglement obliegt der Gemeinde.

Entsprechend muss die Landwirtschaftszone aus Art. 212 Abs. 2 Bst. b entfernt und in Bst. c neu geregelt werden. So kann sichergestellt werden, dass gegenüber Grünzonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und Skipisten nach wie vor der heutige Zonenabstand von 2.0 m gilt. Im neuen Bst. c wird, entsprechend den übergeordneten Vorgaben, neu ein Zonenabstand von 3.0 m festgelegt. Zusätzlich werden die Bestimmungen in Art. 212 Abs. 4 Bst. a – d und f – h um den Zonenabstand zur Landwirtschaftszone ergänzt, so dass die neuen Zonenabstände zur Landwirtschaftszone für grenzabstandsprivilegierte Gebäude, Bauten und Gebäudeteile, angelehnt an die Grenzabstandsprivilegierungen, differenziert festgelegt werden können.

Art. 212 Abs. 4 Bst. c: Mass über die Fassadenflucht

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) erachtet bei vorspringenden Gebäudeteilen ein Mass von 3.0 m über die Fassadenflucht in den Ortsbildschutzgebieten als ortsbildunverträglich. Damit eine gewisse Weiterentwicklung stattfinden kann, aber der ursprüngliche Charakter/die Typologie der Gebäude gewahrt wird, schlägt die KDP ein Mass von max. 2.50 m vor.

Gestützt auf diesen Einwand ergänzt die Gemeinde Grindelwald den Art. 212 Abs. 4 Bst. c des GBR dahingehend, dass das Mass über die Fassadenflucht für offene vorspringende Gebäudeteile in Ortsbildschutzgebieten und bei schützenswerten Gebäuden auf 2.5 m begrenzt wird.

Art. 212 Abs. 4 Bst. i, Art. 416 Abs. 4 Bst. b: Kniestockhöhe

Die KDP verlangt die Festlegung eines Maximalmasses für die Kniestockhöhe von maximal 1.5 m.

Relevant ist die Kniestockhöhe zur Bestimmung des Dachgeschosses. Dies wiederum ist dann relevant wenn die Geschosszahl begrenzt ist und das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss gezählt wird. Da die Gemeinde Grindelwald neu keine maximale Anzahl an Vollgeschossen festlegt, ist die Forderung der KDP an sich unnötig. Der geforderten Kniestockhöhe kommt lediglich die Funktion einer Gestaltungsvorschrift zu. Entsprechend der Forderung der KDP wird die Kniestockhöhe in Ortsbildschutzgebieten und bei K-Objekten auf max. 1.5 m beschränkt. In diesem Zusammenhang muss auch Art. 416 Abs. 4 Bst. b GBR angepasst werden.

Art. 212 Abs. 5: Besitzstandsgarantie

Eine sich über die gesamte Bauzone erstreckende erweiterte Besitzstandsgarantie widerspricht gemäss AGR dem Sinn und Zweck sowie dem Wortlaut von Art. 3 Abs. 4 BauG. Die erweiterte Besitzstandsgarantie muss auf «besondere Fälle» beschränkt werden. Dazu fehlt eine Beschränkung in zeitlicher Hinsicht.

Auf Grund von Erfahrungswerten erachtet die Gemeinde Grindelwald eine Frist von 10 Jahren (Zeitpunkt Einreichung Baugesuch) als vertretbar. Insbesondere wenn erheblicher Klärungsbedarf besteht, ist eine Frist von 10 Jahren erforderlich.

Art. 241: ZÖN 21 Pfingsteggbahn

Für die ZÖN 21 wurde im GBR festgehalten, dass die baupolizeilichen Masse für die Talstation Pfingstegg im Plangenehmigungsverfahren für Seilbahnen (PGV) festgelegt werden. Für die Nebennutzungen werden jedoch baupolizeiliche Masse festgelegt. Das AGR beurteilt die Situation im Anhörungsschreiben so, dass für die Parkierungsanlage ein funktionaler Zusammenhang zur Bahn bestehe und dass diese überwiegend der Seilbahn diene. Daher handle es sich nicht um eine Nebennutzung. Folglich seien die baupolizeilichen Masse für die der Talstation zugehörigen Bauten im seilbahnrechtlichen PGV, und nicht in der kommunalen Nutzungsplanung, zu erlassen. Zudem sei für offene Parkplätze ein Mindestabstand von 1.0 m zur Landwirtschaftszone vorzusehen, da sich die Nutzung in der Bauzone nicht negativ auf die Landwirtschaft auswirken darf.

Die Gemeinde Grindelwald verzichtet auf eine Reaktion auf den Genehmigungsvorbehalt betreffend Verzicht auf die Festlegung von baupolizeilichen Massen für Nebennutzungen. Dies weil dem BAV zur Klärung dieser Frage extra eine Voranfrage übermittelt wurde. Da die neuen Bauwerke, auch die Parkierungsanlage, weitestgehend vom bestehenden Stationsgebäude getrennt sind und nicht überwiegend dem Seilbahnbetrieb dienen, kommt das BAV in seiner Voranfrageantwort zum Schluss, dass es sich dabei um eine Nebenanlage nach Art. 10 SebG handelt, für welche die kantonale Behörde zuständig ist.

Für offene Parkplätze wird gegenüber der Landwirtschaftszone mit der vorliegenden Änderung ein Mindestabstand von 1.0 m festgelegt.

Art. 311: ZPP 1 «Furenmatte»

Im Rahmen der Bereinigungsarbeiten wurde bemerkt, dass im zur Beschlussfassung vorgelegten revidierten Baureglement, die Bestimmungen zur ZPP 1 «Furenmatte» nicht der am 15. Juni 2009 genehmigten und somit rechtskräftigen Version entsprechen, sondern die Version vor der damaligen Änderung abbildet. Die Bestimmungen wurden deshalb an die genehmigte Version vom 15. Juni 2009 angepasst.

Art. 321: Überbauungsordnungen (UeO)

In der Auflistung fehlen die UeO Erschliessung Grund und die UeO Golfplatz Grund.

Die Auflistung wird entsprechend ergänzt.

Art. 416 Abs. 4 Bst. b: Dachaufbauten

Die KDP fordert, dass der Artikel mit folgenden Formulierungen zu ergänzen sei: «Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Firstoblichter sind in Ortsbildschutzgebieten und in K-Objekten nicht zugelassen.»

Die Gemeinde Grindelwald ergänzt Art. 416 Abs. 4 Bst. b wie gefordert.

Art. 712: Inkrafttreten, Zonenplan Gewässerraum

Im Rahmen der Auftrennung der Umsetzung BMBV (Phase 1-A) von der Umsetzung der Gewässerräume (Phase 1-B) ging vergessen, den «Zonenplan Gewässerraum» aus Art. 0 und Art. 712 GBR zu streichen.

Die beiden Artikel werden wie gefordert angepasst.

Art. 713 1. Lemma

Das AGR weist darauf hin, dass das bisherige GBR nicht komplett aufgehoben werden kann, da mehrere Teile von der Phase 1-A ausgenommen wurden. Folglich gelten für diese Bereiche die «alten» Bestimmungen im bisherigen GBR weiterhin.

Die weiterhin geltenden Bestimmungen werden daher neu in Art. 713 aufgeführt.

Kommentar zu Art. 612

In Art 612 wurde überdies ein Formulierungsfehler entdeckt, welcher mit der vorliegenden Änderung korrigiert wird.

4.12 Öffentliche Auflage der Änderungen

Die in Kapitel 4.11 beschriebenen Änderungen im Rahmen der Genehmigung werden gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV nochmals öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der nachträglichen öffentlichen Auflage können Personen, die durch die Änderungen unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnete Organisationen ausschliesslich gegen die markierten Änderungen schriftlich und begründet Einsprache erheben.

4.13 Bekanntmachung, Wiederaufnahme der Genehmigung

Der Beschluss des Gemeinderats, die vorliegenden Änderungen im Rahmen der Genehmigung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 vorzunehmen wird gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht. Nach der Bekanntmachung der Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Genehmigung abschliessen.

Anhang: Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Oktober 2022



Kanton Bern
Canton de Berne

Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2022/128

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Oktober 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus, Schaffhauserstrasse 14, 8006 Zürich
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Daniel Kunz, Florastrasse 44, Postfach, 8032 Zürich

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, Spillstattstrasse 2,
3818 Grindelwald

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 30. Juni 2022
(eBau Nummer 2021-8829 / 78060; «Bienenkorb» als Übernachtungsmöglichkeit bei Jugendherberge)

I. Sachverhalt

1. Das Projekt «Bienenkorb» neben der Jugendherberge in Grindelwald wurde von Schweiz Tourismus in einem Wettbewerb als einmalige Übernachtungsmöglichkeit an einem spektakulären Ort zur Ausführung ausgewählt. Beim «Bienenkorb» handelt es sich um einen Holzbau im Garten der Jugendherberge mit einer Fläche von 11 m², in welchem sich ein Doppel-Zimmer mit Bett und Sitzmöglichkeit mit Aussicht auf die Eigernordwand und den Sternenhimmel befindet. Es handelt sich um eine mit Holzschindeln verkleidete Holz-Rippenkonstruktion. Die Zimmer sind nicht isoliert und verfügen über keine Nasszelle. Für die Sommersaison 2020 stimmte die Gemeinde dem Vorhaben im Sinne einer einmaligen und saisonal begrenzten Werbeaktion als baubewilligungsfreie Fahrnisbaute zu. Der «Bienenkorb» befindet sich auf Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. 1456 und in der Wohnzone W2.

2. Am 6. Juli 2020 reichte die Beschwerdeführerin eine Bauvoranfrage ein, um zu klären, ob der «Bienenkorb» permanent stehen gelassen werden könne.¹ Trotz positiver Beurteilung der Gemeinde kam das Regierungsstatthalteramt mit Vorfrageantwort vom 27. Oktober 2020 zum

¹ Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 149.

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

Schluss, dass das Vorhaben in der Wohnzone nicht zonenkonform sei und die Baubewilligung deshalb nicht in Aussicht gestellt werden könne.²

3. Die Beschwerdeführerin reichte am 3. Dezember 2021 (mit Ergänzungen vom 20. Januar 2022) bei der Gemeinde Grindelwald ein Baugesuch ein für den «Bienenkorb» als saisonale Nutzung von Frühling bis Herbst. Gegen das Vorhaben gingen keine Einsprachen ein. Mit Gesamtentscheid vom 30. Juni 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli den Bauabschlag. Gleichzeitig wies es den Eventualantrag auf Sistierung des Baubewilligungsverfahrens ab und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Rückbau des «Bienenkorbs» innert drei Monaten nach Rechtskraft des Entscheids unter Androhung der Ersatzvornahme an. Schliesslich erliess das Regierungsstatthalteramt ein sofortiges Benützungsverbot für die Nutzung des «Bienenkorbs».

4. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerdeführerin am 27. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt die Aufhebung des Gesamtentscheids von 30. Juni 2022 und die Erteilung der Bewilligung zur Erstellung und zum Betrieb des «Bienenkorbs» als Übernachtungsraum der Jugendherberge, soweit dieser einer Bewilligung bedarf.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 16. August 2022 beantragt die Gemeinde die Gutheissung der Beschwerde. Das Regierungsstatthalteramt stellt mit Eingabe vom 24. August 2022 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Bauabschlag mit einer Wiederherstellungsverfügung nach Art. 46 BauG⁴, der aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs ergangen ist. Dieser Gesamtentscheid im Sinne von Art. 9 KoG⁵ kann laut Art. 11 Abs. 1 KoG – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide sowie baupolizeiliche Verfügungen können nach Art. 40 und Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des Bauabschlags sowie der angeordneten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und als Grundeigentümerin durch den vor-

² Vorakten Regierungsstatthalteramt, pag. 136.

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191).

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁵ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

instanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführerin bestreitet zunächst die Baubewilligungspflicht des «Bienenkorbs». Sie vertritt die Ansicht, dass das Vorhaben unter Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD⁶ fällt. Entgegen der Auffassung des Regierungsstatthalteramts seien die baubewilligungsfreien Tatbestände in dieser Bestimmung ausdrücklich nicht abschliessend, sondern beispielhaft umschrieben. Beim «Bienenkorb» handle es sich um eine Fahrnisbaute im Sinne dieser Bestimmung, da diese keine Verankerung im Boden aufweise und damit nicht auf Dauer angelegt sei. Bei den Sachverhalten von Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD handle es sich sodann überwiegend um Einrichtungen, die – wie der «Bienenkorb» – über mehrere Jahre bestehen bleiben, jedoch nur während weniger als 6 Monaten genutzt würden. Schliesslich seien vom «Bienenkorb» unbestrittenermassen nie Störungen ausgegangen; es gebe keinerlei aktenkundigen Beanstandungen aus der Nachbarschaft.

b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG⁷ dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Begriff der «Bauten und Anlagen» ist ein bundesrechtlicher. Die Kantone können den Kreis der nach dem RPG bewilligungspflichtigen Vorkehren nicht einschränken, sondern höchstens ausdehnen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen «jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen».⁸ Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Das Bundesgericht folgt einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise, wonach es in erster Linie auf qualitative und weniger auf quantitative Aspekte ankommt. Daher können gewisse Vorhaben vor allem wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein. Folgerichtig können auch reine Zweckänderungen (Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen) der Baubewilligungspflicht unterstehen. Baubewilligungspflichtig sind auch Fahrnisbauten, welche über einen nicht unerheblichen Zeitraum ortsfest verwendet werden.⁹

Der bernische Gesetzgeber hat die baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben in den Art. 1a und Art. 1b BauG in genereller Art und Weise definiert und im Baubewilligungsdekret festgelegt, welche geringfügigen Vorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD bedarf das Aufstellen einer kleinen Fahrnisbaute wie eine Verpflegungs- und Verkaufsstätte, eine Servicestation für Sport- und Freizeitgeräte oder ein Kleinskilift während der Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr keiner Baubewilligung. Gemäss der BSG-Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG»¹⁰ gelten solch Fahrnisbauten für touristische Zwecke als «klein» im Sinne dieser Bestimmung, wenn sie eine Fläche von 10 m² nicht übersteigen. Die Dauer von sechs

⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁸ BGE 123 II 256 E. 3.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1a N. 10 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

¹⁰ Bernische Systematische Information Gemeinden BSG Nr. 7/725.1/1.1 «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Artikel 1b BauG» vom 25. April 2019, S. 11.

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

Monaten rechtfertige sich dadurch, dass wegen der Kleinheit der Bauten nicht damit zu rechnen sei, dass sie generell problematische Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt haben.

c) Das Regierungsstatthalteramt führte im angefochtenen Entscheid aus (E. 3), selbst wenn man vorliegend davon ausginge, dass über den Wortlaut von Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD hinaus ein Beherbergungsangebot in einer Fahrnisbaute während maximal sechs Monaten pro Jahr baubewilligungsfrei möglich wäre, stehe der Annahme der Baubewilligungsfreiheit vorliegend bereits der Umstand entgegen, dass der «Bienenkorb» mittlerweile seit rund zwei Jahren ohne Unterbruch auf der Parzelle platziert sei und gemäss Baugesuch permanent bzw. bis zum Ende der Lebensdauer dort stehen gelassen werden solle und jeweils während der Saison als zusätzliches Beherbergungsangebot genutzt werden solle. Der Betrieb des «Bienenkorbs» sei jedenfalls dann baubewilligungspflichtig, wenn dieser – wenn auch saisonal – dauerhaft, d.h. über mehrere Jahre vorgesehen sei.

d) Die Vorinstanz hat die Baubewilligungspflicht zu Recht bejaht: Mit dem strittigen Baugesuch ersucht die Beschwerdeführerin um das unbefristete Aufstellen bzw. Belassen des «Bienenkorbs». Auch wenn dieser bloss saisonal (von Frühling bis Herbst) benutzt werden soll, so bleibt die Baute dennoch dauerhaft bestehen. Der Tatbestand von Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD befreit gemäss Wortlaut «das Aufstellen einer kleinen Fahrnisbaute [...] während einer Dauer von bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr» von der Baubewilligungspflicht. Dauerhaft aufgestellte Bauten – wie dies vorliegend beabsichtigt ist – fallen damit nicht unter diese Bestimmung, auch wenn die Nutzung nicht ganzjährig ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin dürfen auch die in der Bestimmung erwähnten Beispiele (Verpflegungs- und Verkaufsstätte, eine Servicestation für Sport- und Freizeitgeräte oder ein Kleinskiflift) nur während maximal sechs Monaten pro Kalenderjahr aufgestellt bleiben und müssen entsprechend während der restlichen Zeit entfernt bzw. abgebrochen werden. Dazu kommt, dass der strittige «Bienenkorb» gemäss eigenen Angaben der Beschwerdeführerin eine Fläche von 11.1 m² aufweist und damit – wenn auch knapp – die gemäss BSIG erwähnte Grenze für Kleinbauten von 10 m² überschreitet. Die Anwendbarkeit von Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD scheitert damit bereits an diesen Voraussetzungen. Offen bleiben kann daher, ob es sich beim strittigen Bauvorhaben überhaupt um eine Fahrnisbaute handelt. Die Bejahung der Baubewilligungspflicht steht auch in Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. oben), da die auf Dauer angelegte, freistehende Einrichtung am Hang mit seinen Dimensionen (4.32 m lang, 3.32 m breit, Höhe ab Boden der Baute 2.45 m, Höhe ab Terrain im Bereich des Unterbaus rund 3.85 m) den Raum äusserlich erheblich verändert. Es besteht daher ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle dieses Bauwerks.

3. Zonenkonformität

a) Strittig und nachfolgend zu beurteilen ist, ob der «Bienenkorb» bzw. die damit verbundene Nutzung gestützt auf die massgebenden Bestimmungen zur betroffenen Wohnzone W2 zonenkonform ist.

Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG setzt für die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen (Art. 24 Abs. 1 BauG). Nur Immissionen, die mit der zonengemässen Nutzung verbunden sind, müssen geduldet werden (vgl. Art. 89 Abs. 2 BauV¹¹). Die in einer Zone zulässigen Nutzungen werden durch die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde bestimmt (Art. 4 Abs. 1 BauG).

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

Die Zonenvorschriften sind generell und abstrakt formuliert. Entscheidend ist, ob mit der fraglichen Nutzung typischerweise, nach der allgemeinen Lebenserfahrung, Belästigungen verbunden sind, die über das hinausgehen, was mit der betreffenden Zone verträglich ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist zu prüfen, ob die Nutzung auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist.¹²

b) Das Baureglement der Gemeinde Grindelwald (GBR¹³) unterscheidet zwischen Kernzonen, erweiterten Kernzonen, Wohnzonen, gemischten Zonen und Arbeitszonen. In der hier betroffenen Wohnzone sind gemäss Art. 51 Abs. 1 GBR Bauten und Anlagen für das Wohnen, ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten gemäss Art. 90 Abs. 1 BauV erlaubt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach Art. 43 LSV¹⁴ (Art. 51 Abs. 2 GBR). Nach Art. 90 Abs. 1 BauV dürfen in Wohnzonen und in der Nachbarschaft von Spitälern, Heimen, Schulen und dergleichen stille Gewerbe bewilligt werden, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb (Einwirkungen durch Lärm, Rauch, Staub, Geruch, Abgase, Licht, Erschütterungen und dgl.) noch durch den verursachten Verkehr störend wirken können. In gemischten Zonen (Wohn- und Arbeitszonen) mit ES III sind gemäss Art. 52 GBR Bauten und Anlagen für das Wohnen und für nicht wesentlich störende Wirtschaftszweige erlaubt. Bauten des Gastgewerbes sind ausdrücklich untersagt. In der Kernzone sowie in der erweiterten Kernzone, beide mit ES III, sind Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige und für das Wohnen erlaubt (Art. 49 und 50 GBR). In der Arbeitszone schliesslich sind Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige erlaubt, wobei Wohnbauten und Bauten des Gastgewerbes nicht erlaubt sind (Art. 53 GBR).

c) Das Regierungsstatthalteramt verneinte die Zonenkonformität des «Bienenkorbs» im angefochtenen Entscheid und begründete dies wie folgt (Ziff. 5, S. 9 angefochtener Entscheid): Die abgestufte Zonenordnung der Gemeinde sowie der Vergleich des Wortlauts von Art. 51 und 52 GBR bzw. die Bezeichnungen «Wohnzonen» und «gemischte Zone», die verwendeten Umschreibungen «ruhige und wenig störende Arbeitstätigkeiten» bzw. «nicht wesentlich störende Wirtschaftszweige» sowie die unterschiedlichen Lärmempfindlichkeitsstufen würden nahelegen, dass in der gemischten Zone ein grösseres Spektrum an gewerblichen Betrieben zugelassen sei als in der reinen Wohnzone. Die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion BVE (heute BVD) habe in einem die Gemeinde Matten betreffenden Entscheid (RA Nr. 110/2018/6) die Zonenkonformität einer Umnutzung eines Einfamilienhauses in eine Gästeunterkunft mit insgesamt 8 Zimmern und 19 Betten in einer reinen Wohnzone verneint. Gestützt auf die dort ausgeschiedenen Zonen habe es die BVE als rechtlich unhaltbar erachtet, einen hotelähnlichen Betrieb in einer dem Wohnen und dem stillen Gewerbe vorbehaltenen Wohnzone mit ES II als zonenkonform zu bewerten, da diese Auslegung die differenzierte Zonenplanung torpediere. Die hier vergleichbare zonenrechtliche Abstufung der Gemeinde Grindelwald legt daher aus Sicht der Vorinstanz den Schluss nahe, dass ein Hotel oder ein hotelähnlicher Betrieb in der Wohnzone nicht als stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 Abs. 1 BauV zu bewerten sei. Weder der klare Wortlaut der Bestimmung noch deren Sinn und Zweck oder ihre systematische Einordnung deute auf eine abweichende Auffassung hin. Gegen die Auslegung und Praxis der Gemeinde von Art. 51 GBR spreche auch die Beurteilung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im zweiten Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022: Gemäss Art. 211 des Entwurfs des revidierten Gemeindebaureglements solle die in Wohnzonen zugelassene gewerbliche Nutzung wie folgt umschrieben werden: «stille Gewerbe, inkl. wenig störende Bauten des Gastgewerbes, wie Hotels, Restaurants, Personalhäuser sowie hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen». Das AGR habe ausgeführt, dass gemäss Kommentar ein Restaurant als zonenkonform gelte, wenn es ein Treffpunkt für die Quartierbewohner und –vereine

¹² Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8, mit Verweis auf BGer 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012, E. 5.1.1.

¹³ Baureglement der Gemeinde Grindelwald vom 8. Juni 2007, genehmigt durch das AGR am 26. Oktober 2007.

¹⁴ Lärmschutz-Verordnung des Bundesrats vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41).

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

sei, nicht aber wenn es keine funktionelle Bindung an das Quartier habe. Demzufolge seien gemäss AGR wenig störende Bauten des Gastgewerbes, Hotels und Restaurants in der Wohnzone nicht zonenkonform. Das AGR habe daher verlangt, dass diese Bestimmung anzupassen sei.

d) Die Beschwerdeführerin rügt, die Beurteilung des Regierungsstatthalteramts sei widersprüchlich und unhaltbar. Nach GBR und konstanter Praxis der Gemeinde seien Gastronomiebetriebe in der Wohnzone grundsätzlich zonenkonform. Mit der Beurteilung der Vorinstanz würde die jahrzehntelange Praxis der Gemeinde aus den Angeln gehoben und ein Grossteil der Gastronomiebetriebe in Grindelwald in die Rechtswidrigkeit gestossen. Die Praxis der Gemeinde verstosse nicht gegen übergeordnetes Recht. Im übergeordneten Recht sei für die Beurteilung der Zonenkonformität von Beherbergungsbetrieben in Wohnzonen nur Art. 90 BauV zu beachten. Eine Quartierbezogenheit sei in dieser Bestimmung – entgegen dem angefochtenen Entscheid und dem Vorprüfungsbericht des AGR – nicht erforderlich, massgebend sei allein das mögliche Konfliktpotenzial auf die umliegende Wohnnutzung, wobei die Einstufung als «nicht störend» dabei nicht das Fehlen jeglichen Konfliktpotenzials voraussetze. Ein reiner Beherbergungsbetrieb in einer Wohnzone entspreche von der Nutzungsart her daher dem Wohnen grundsätzlich vollumfänglich. Personen, die in einer Jugendherberge übernachten, würden nichts anderes tun, als was in den umliegenden Wohnzonen gemacht werde. Da die Gäste bei der Jugendherberge Grindelwald überwiegend mit dem öffentlichen Verkehr anreisen würden, liege eine klassische Wohnnutzung vor, die noch nie zu Konflikten mit der Nachbarschaft geführt habe. Es gehe weiter nicht an, jegliche Gastronomiebetriebe (Restaurants, Hotels usw.) über einen Leisten zu schlagen und generell deren Zonenkonformität zu verneinen. Vielmehr sei der konkrete Betrieb zu beurteilen. Von diesem gehe hier kein (zonenuntypisches) Störpotential aus. Bei der Beurteilung der massgebenden kommunalen Vorschriften sei die Gemeindeautonomie zu beachten. Hier sei unbestreitbar, dass das GBR Gastronomiebetriebe in der Wohnzone zulassen wolle. So würden doch in Art. 65 GBR die baupolizeilichen Vorschriften von Gastgewerbebetrieben ausdrücklich auch für die Zonen W2 und W3 umschrieben. Art. 51 Abs. 1 GBR habe bei der Umschreibung der Wohnzone keine Restriktionen im Sinne von Art. 90 Abs. 3 BauV vorgesehen. Das Erfordernis einer Quartierbezogenheit lasse sich daher nicht aus Art. 51 Abs. 1 GBR ableiten. Vielmehr sollte jegliche gewerbliche Nutzung erlaubt sein, die mit Art. 90 Abs. 1 BauV in Einklang stehe. Angesichts der fehlenden Störwirkung der Jugendherberge in der Wohnzone sei der «Bienenkorb» als zonenkonforme bauliche Ergänzung mit entsprechender Nutzung zu bewilligen. Die Rechtslage unterscheide sich schliesslich wesentlich von derjenigen in der Gemeinde Matten: So gebe es in Matten zunächst eine Hotelzone, die es in Grindelwald nicht gebe. Weiter sei in Grindelwald – anders als in Matten – eine Quartierbezogenheit für Gewerbebetriebe in der Wohnzone nicht erforderlich.

e) Die Gemeinde erachtet das strittige Vorhaben bzw. die Jugendherberge ebenfalls als zonenkonform. In ihrer Stellungnahme vom 16. August 2022 verweist sie dabei auf den Amtsbericht vom 31. März 2022. Darin führt sie aus, dass sich aus Art. 51 GBR keine weitergehenden Restriktionen im Sinne von Art. 90 Abs. 3 BauV – etwa das Erfordernis der Quartierbezogenheit – ergeben würden. Ob Gastgewerbebetriebe in der Wohnzone W2 zonenkonform sind, ergebe sich alleine aus dem Wortlaut von Art. 51 GBR nicht eindeutig. Jedenfalls lasse sich dieser Norm aber kein Anhaltspunkt für eine Einschränkung entnehmen. Beachte man Art. 65 GBR, so werde klar, dass Gastgewerbebetriebe in den Wohnzonen W2 von Grindelwald offensichtlich zugelassen sein sollen, ansonsten die Bestimmung von Art. 65 GBR hinsichtlich der baupolizeilichen Masse von Gastgewerbebetrieben sinnentleert wäre. Da die Masse für Bauten des Gastgewerbes sogar liberaler ausgestaltet seien als die ansonsten geltenden baupolizeilichen Masse (Art. 64 GBR), sei es der Gemeinde vielmehr offenkundig ein Anliegen gewesen, Gastgewerbebetriebe in diesen Zonen durch ein liberales Baurecht zu fördern. Die Gemeinde habe bis anhin nicht störende Gastgewerbebetriebe in der Wohnzone W2 als zonenkonform zugelassen. Diese liberale Praxis, die sich am maximalen Rahmen von Art. 90 Abs. 1 BauV orientiert habe, sei auch unter Gleichbehandlungsgründen weiterzuführen. Das GBR lasse sich insgesamt nicht anders verstehen, als dass nach

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

kommunalem Recht auch Gastgewerbebetriebe in der Wohnzone W2 zugelassen und damit zonenkonform sind. Diese Auslegung erweise sich jedenfalls als rechtlich haltbar.

f) Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Ist der Normtext nicht klar und sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss unter Einbeziehung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. Zu berücksichtigen sind der Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen (systematisches Auslegungselement), die Entstehungsgeschichte (historisches Auslegungselement) sowie der Sinn und Zweck der Norm (teleologisches Auslegungselement), soweit diesen bei der Auslegung überhaupt eigenständige Bedeutung zukommt. Die Rechtsprechung lässt sich dabei von einem pragmatischen Methodenpluralismus leiten, der keinem Auslegungselement einen grundsätzlichen Vorrang zuerkennt. Es muss im Einzelfall abgewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination zu der Lösung führt, die im normativen Gefüge und mit Blick auf die Wertentscheidungen des Gesetzgebers am meisten überzeugt. Bei der Auslegung von kommunalen Erlassen ist zu beachten, dass die Gemeinden im Bereich ihrer Bau- und Zonenordnung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen und der übergeordneten Planung autonom sind (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt deshalb bei der Anwendung ihrer eigenen Normen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu und die Rechtsmittelinstanzen auferlegen sich entsprechend gegenüber der Auffassung der Gemeinde eine gewisse Zurückhaltung. Beurteilungsspielraum geniessen die Gemeinden allerdings nur bei der Wahl zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm. Dabei ist auch von Belang, wie die Gemeinde die zur Diskussion stehende Vorschrift bisher in der Praxis verstanden und gehandhabt hat.¹⁵

g) Art. 51 GBR verweist für die Frage der Zonenkonformität in der Wohnzone vollumfänglich auf Art. 90 Abs. 1 BauV und lässt damit in Wohnzonen stille Gewerbe zu, sofern sie sich baulich gut einordnen und weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Lärm störend wirken können. Eine ausdrückliche Regelung, ob gastgewerbliche Bauten zugelassen sind oder nicht, findet sich – im Unterschied zur gemischten Zone, wo Bauten des Gastgewerbes ausdrücklich untersagt sind (Art. 52 GBR) – nicht. Bereits der Umstand, dass in Art. 51 GBR für die Wohnzonen im Unterschied zur gemischten Zone kein ausdrückliches Verbot von gastgewerblichen Bauten verankert wurde, deutet darauf hin, dass der Gesetzgeber diese in der Wohnzone zulassen wollte. Stellt man aber einzig auf Art. 51 GBR ab, so ist der Wortlaut nicht eindeutig und es sind beide Auslegungen möglich. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch der Wortlaut von Art. 65 GBR zu berücksichtigen, welcher u.a. in den Wohnzonen eigene baupolizeiliche Masse für Bauten des Gastgewerbes festlegt. Wie die Gemeinde und die Beschwerdeführerin richtig argumentieren, macht diese Bestimmung nur Sinn, wenn Bauten des Gastgewerbes in der Wohnzone grundsätzlich zulässig sind. Der Gesetzgeber brachte mit Art. 65 GBR klar zum Ausdruck, dass er in Wohnzonen gastgewerbliche Bauten zulassen will (sofern sie im Rahmen der Einzelfallbeurteilung als «stilles Gewerbe» beurteilt werden). Gestützt auf den klaren Wortlaut von Art. 65 GBR muss man daher zum Ergebnis kommen, dass Bauten des Gastgewerbes in der Wohnzone gemäss Art. 51 GBR grundsätzlich zugelassen sind. Insofern ist bereits der Normtext des GBR eindeutig, womit weitere Auslegungselemente nicht beigezogen werden müssen.

Dennoch lässt sich festhalten, dass man auch bei Berücksichtigung des Zusammenhangs zu anderen Gesetzesbestimmungen bzw. der Systematik der von der Gemeinde geschaffene Zonenordnung in den Bauzonen (Art. 49 ff. GBR) zum Ergebnis kommen muss, dass der Gesetzgeber gastgewerbliche Bauten in den Wohnzonen zulassen wollte. So sind Bauten des Gastgewerbes nach diesen Bestimmungen in den Kernzonen und erweiterten Kernzonen zugelassen («Bauten und Anlagen für alle Wirtschaftszweige»), in den gemischten Zonen und in den Arbeitszonen dagegen ausdrücklich verboten. Wären Bauten des Gastgewerbes daher auch in den Wohnzonen

¹⁵ VGE 2017/75 vom 1. Februar 2018, E. 4.2.

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

unzulässig, könnten damit solche Bauten nur in den Kernzonen (sowie in gewissen Überbauungsordnungen) realisiert werden. Dass dies die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein sollte, ist bei der ausgeprägten Streusiedlungsbauweise in Grindelwald und der Beschränkung der Kernzonen auf die zentralen Bereiche des Dorfes nicht anzunehmen. Dies zeigt sich auch darin, dass die Gemeinde unbestrittenermassen in langjähriger Praxis (nicht störende) Gastgewerbebetriebe in der Wohnzone zugelassen und Art. 51 GBR daher seit jeher so verstanden hat. Die Ausgangslage ist nicht vergleichbar mit dem vom Regierungstatthalteramt ins Feld geführten Fall in der Gemeinde Matten (BVE 110/2018/6), da sich die Zonenordnungen dieser Gemeinde und der Gemeinde Grindelwald hinsichtlich der Zulässigkeit von Gastgewerbebetrieben deutlich unterscheiden. So kennt die Gemeinde Matten erstens eine Hotelzone, welche in Grindelwald nicht existiert. Zweitens lässt die Gemeinde Matten Betriebe des Gastgewerbes nicht nur in Kernzonen (dort bezeichnet als Mischzone Kern), sondern auch in den Mischzonen M zu¹⁶, wohingegen Bauten des Gastgewerbes in der gemischten Zone von Grindelwald ausdrücklich verboten sind. Die Gemeinde Matten hat damit deutlich mehr Zonen bezeichnet, in welchen gastgewerbliche Nutzungen ausdrücklich zulässig sein sollen und damit (insb. mittels der Hotelzone) klar festgelegt, wo in ihrem Gebiet sie Hotels sowie Beherbergungsbetriebe und damit den Tourismus fördern will (vgl. BVE 110/2018/6, E. 3d). Die Zonenordnung von Grindelwald dagegen ist offener und legt nicht im gleichen Detail fest, wo sie solche Betriebe zulassen will. Es kann hier daher keine Rede davon sein, dass das Zulassen von Gastgewerbebetrieben in den Wohnzonen die «differenzierte Zonenplanung torpedieren würde» (BVE 110/2018/6, E. 3d), wie dies bei der Gemeinde Matten der Fall war. Die Konstellation im erwähnten Fall der Gemeinde Matten unterscheidet sich zudem auch insofern von der vorliegenden Situation, als dort gestützt auf den im GBR enthaltenen Kommentar zur Wohnzone der Schluss gezogen werden musste, dass in der Wohnzone der Gemeinde Matten neben dem Wohnen nur stilles Gewerbe mit Quartierbezug zonenkonform ist (BVE 110/2018/6, E. 3e). Eine solche Einschränkung lässt sich dem GBR der Gemeinde Grindelwald im Zusammenhang mit Art. 51 GBR nicht entnehmen. Vielmehr ist dieser vorliegend – entgegen den Ausführungen des Regierungstatthalteramts – nicht verlangt, da mit Art. 51 GBR die Regelung von Art. 90 Abs. 1 BauV übernommen wird und diese Bestimmung eine Quartierbezogenheit nicht voraussetzt.¹⁷ Der Argumentation der Vorinstanz mit Verweis auf den Fall Matten und der daraus geschlossenen Schlussfolgerung, dass auch in der Gemeinde Grindelwald gastgewerbliche Bauten in der Wohnzone generell unzulässig sind, kann daher nicht gefolgt werden.

h) Insgesamt kommt die BVD entgegen der Ansicht der Vorinstanz zum Schluss, dass in den Wohnzonen von Grindelwald gastgewerbliche Bauten gestützt auf Art. 51 und Art. 65 GBR grundsätzlich zulässig sein können. Die Gemeinde ist in dieser Auslegung ihrer Bestimmungen im GBR zu stützen. Es ist mit anderen Worten rechtlich haltbar, dass die Gemeinde gastgewerbliche Bauten in der Wohnzone als grundsätzlich zonenkonforme Bauten zulässt. Der durch solche Bauten vorab generierte Menschenlärm ist für eine Wohnzone nicht untypisch und geht damit nicht per se über das hinaus, was in Wohnzonen noch verträglich ist. Entgegen dem Schluss des Regierungstatthalteramts stellt daher das grundsätzliche Zulassen von gastgewerblichen Bauten in der Wohnzone kein Verstoß gegen übergeordnetes kantonales Recht dar.

Ob eine solche gastgewerbliche Baute im Einzelfall letztlich als zonenkonform bewilligt werden kann, hängt von den konkreten, örtlichen Gegebenheiten und der Frage ab, ob die durch die strittige Nutzung entstehenden Immissionen mit der Wohnnutzung an diesem Standort vereinbar sind. Hierzu hat sich die Vorinstanz aufgrund deren Beurteilung, wonach die Zulässigkeit von gastgewerblichen Bauten in der Wohnzone grundsätzlich zu verneinen ist, nicht geäußert. Bei dieser Einzelfallbeurteilung ist vorliegend zu berücksichtigen, dass sich die Jugendherberge abseits des

¹⁶ Vgl. Art. 211 Baureglement der Gemeinde Matten vom Januar 2010, amtliche genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11. Januar 2010 (GBR).

¹⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 29a.

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

Hauptsiedlungsgebiets am Hang von Grindelwald ohne dichte Besiedlung befindet, alle benachbarten Häuser eine gewisse Distanz aufweisen und die Jugendherberge allseitig und insbesondere hangabwärts durch Waldbestände abgeschirmt ist, weshalb deren Betrieb gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerin nie zu Konflikten mit der Nachbarschaft geführt hat. Unter Berücksichtigung dieser örtlichen Gegebenheiten wirkt die Jugendherberge in ihrer Umgebung nicht störend und ist daher mit der Wohnnutzung an diesem Standort vereinbar. Erst Recht gilt dies für den hier zu beurteilenden «Bienenkorb». Diese Übernachtungsmöglichkeit für maximal zwei Personen in einer Holzbaute im Garten der Jugendherberge verursacht keine nennenswerten Immissionen, weshalb sie auch aus lärmschutzrechtlicher Sicht unproblematisch ist. Der «Bienenkorb» kann daher am vorliegenden Standort in der Wohnzone bewilligt werden.

Damit steht fest, dass der strittige «Bienenkorb» – der Ansicht der Gemeinde und der Beschwerdeführerin folgend – in der betreffenden Wohnzone als zonenkonform zu beurteilen und lärmschutzrechtlich zulässig ist. Damit erübrigt es sich, auf die weitere Rüge der Beschwerdeführerin zur Besitzstandsgarantie einzugehen.

In der Gemeinde Grindelwald ist der Tourismus und damit das Gastgewerbe von Bedeutung. Für die Weiterentwicklung in diesen Bereichen wird der Gemeinde empfohlen, eine Anpassung der Zonenplanung zu prüfen.

4. Weitere Bewilligungsvoraussetzungen

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung im Sinne der Artikel 36 und 62 entgegenstehen (Art. 2 BauG). Dies ist beim strittigen «Bienenkorb» gestützt auf die positiven Amts- und Fachberichte der Fall. Mit der positiven Beurteilung des Berner Heimatschutzes mit Bericht vom 18. Mai 2022 stimmte die Gemeinde der Abweichung der Dachgestaltung gemäss Art. 40 Abs. 1 GBR zu, was gestützt auf Art. 40 Abs. 3 GBR zulässig und aufgrund zustimmenden Beurteilung des Berner Heimatschutzes – insbesondere auch die Dachform betreffend – nicht zu beanstanden ist. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist dafür nicht nötig. Die beantragte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands schliesslich wird von der zuständigen Abteilung Walderhaltung Region Alpen des Amts für Wald und Naturgefahren (AWN) mit Amtsbericht vom 1. April 2022 unter Auflagen erteilt.

5. Ergebnis, Gesamtentscheid, Kosten

a) Insgesamt ist dem «Bienenkorb» – in Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 30. Juni 2022 – die Baubewilligung zu erteilen. Massgebend sind dabei die im Dispositiv näher bezeichneten Pläne mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 20. Oktober 2022. Der Gesamtentscheid umfasst neben der Baubewilligung die mit Amtsbericht vom 1. April 2022 des AWN unter Auflagen erteilte Ausnahmegewilligung für eine Baute in Waldesnähe gemäss Art. 25, 26 und 27 KWaG¹⁸ und Art. 34 KWaV¹⁹. Die erforderlichen Amts- und Fachberichte liegen vor. Sie widersprechen sich nicht und dem Bauvorhaben wird zugestimmt. Sie bilden Bestandteil dieses Gesamtbauentscheids und deren Nebenbestimmungen sind in allen Teilen einzuhalten. Verschiedene, von der Gemeinde im Amtsbericht vom 31. März 2022 aufgenommene Auflagen betreffen jedoch die Bauarbeiten bzw. die Bauphase. Da der «Bienenkorb» bereits erstellt ist, erübrigt sich

¹⁸ Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (KWaG; BSG 921.11).

¹⁹ Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (KWaV; BSG 921.111).

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

eine Aufnahme dieser Auflagen. Gleiches gilt für die von der Abteilung Walderhaltung Region Alpen in ihrem Amtsbericht formulierten Auflagen. Die gemäss Vorinstanz verfüigten Kosten (Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids) werden schliesslich unverändert in den vorliegenden Entscheid übernommen. Für das Inkasso dieser Kosten bleibt das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin. Die Gemeinde hat mit Eingabe vom 16. August 2022 die Gutheissung der Beschwerde beantragt. Sie kann daher nicht als unterliegend gelten. Dem Regierungsstatthalteramt können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG²⁰). Die vorliegenden Verfahrenskosten, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 2000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²¹), trägt daher der Kanton.

c) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wertschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Wie erwähnt obsiegt die Beschwerdeführerin, weshalb sie Anrecht auf Parteikostenersatz hat. Da keine Gegenpartei am Verfahren beteiligt ist, der diese Kosten auferlegt werden können, hat das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli als Vorinstanz die Parteikosten der Beschwerdeführerin zu übernehmen.²²

Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin beläuft sich auf CHF 8014.50 (Honorar CHF 7260.00, Auslagenpauschale 2.5 % CHF 181.50, Mehrwertsteuer CHF 573.00). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV²³ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG²⁴). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da nur ein Schriftenwechsel stattfand und kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Angesichts der Baukosten gemäss Baugesuch von rund CHF 50 000.00 und den umstrittenen Rechtsfragen sind die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von CHF 4000.00 als angemessen.

Zu beachten ist zusätzlich, dass die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist²⁵ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwältzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin aufgeführte Mehrwertsteuer ist daher bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.²⁶

²⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

²¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

²² Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 36.

²³ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

²⁴ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

²⁵ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

²⁶ BVR 2015 S. 541 E. 8.2, 2014 S. 484 E. 6

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

Damit hat das Regierungstatthalteramt Interlaken-Oberhasli der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 4100.00 (Honorar CHF 4000.00, Auslagenpauschale 2.5 % CHF 100.00) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid des Regierungstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 30. Juni 2022 wird aufgehoben.

2. Gesamtbaubewilligung:

Der Beschwerdeführerin wird die Gesamtbewilligung für das Erstellen eines «Bienenkorbs» als weitere Übernachtungsmöglichkeit bei der Jugendherberge auf Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr.1456 erteilt. Diese Gesamtbewilligung umfasst:

- 2.1 Die Baubewilligung aufgrund des Baugesuches vom 29. November 2021 gemäss Situationsplan vom 29. November 2021, Plan «Grundriss + Schnitte A B» vom 29. November 2021 / 18. Januar 2022 und Plan «Fassaden» vom 29. November 2021, alle mit Stempel des Rechtsamts BVD vom 20. Oktober 2022.
- 2.2 Die Ausnahmbewilligung für eine Baute in Waldesnähe gemäss Art. 25, 26 und 27 KWaG und Art. 34 KWaV gestützt auf den Amtsbericht des Amts für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, vom 1. April 2022.

3. Nebenbestimmungen

- 3.1 Amtsbericht der Gemeinde vom 31. März 2022

- Amtliche Vermessung: Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten für die Nachführung der Bauten, Anlagen, der Rodungen und der Aufforstungen hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer bzw. die Inhaberin oder der Inhaber selbständiger dauernder Rechte zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung zu tragen (Art. 60 Abs. 2 lit. b KGeolG²⁷). Der Antrag für diese Arbeiten ist mit der Bewilligung des Baugesuches dem zuständigen Geometer unter Kostenfolge automatisch erteilt. Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

- 3.2 Fachbericht Brandschutz GVB vom 4. April 2022

Qualitätssicherung im Brandschutz

- Für das Vorhaben wird die Qualitätssicherungsstufe (QSS) 1 festgelegt. Der Fachstelle Brandschutz müssen nach Bauabschluss folgende Dokumente eingereicht werden: Übereinstimmungserklärung Brandschutz.

Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz

- Eigentümer und Nutzer von Gebäuden und Anlagen sind verpflichtet, die organisatorisch und personell notwendigen Massnahmen zu Gewährleistung der Brandsicherheit zu treffen.

²⁷ Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8. Juni 2015 (KGeolG, BSG 215.341).

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

4. Hinweis:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass zusätzlich zu den Nebenbestimmungen auch die Hinweise in den verschiedenen Amts- und Fachberichten und die Merkblätter, die den Berichten beiliegen, zu beachten sind.

5. Kosten Baubewilligungsverfahren:

Die folgenden Kosten des Baubewilligungsverfahrens werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt:

-	Regierungsstatthalteramt	CHF 800.00
-	Gemeinde Grindelwald	CHF 640.00
-	Berner Heimatschutz	CHF 200.00
-	Gebäudeversicherung Bern	CHF 100.00
-	Waldabteilung Alpen / Amt für Wald	CHF 300.00

Total **CHF 2040.00**

Für das Inkasso dieser Kosten ist das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zuständig.

6. Der Beschwerdeführerin sowie der Gemeinde wird jeweils ein Satz der bewilligten Pläne gemäss Ziffer 2.1 zugestellt.
7. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
8. Der Kanton (Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli) hat der Beschwerdeführerin Parteikosten im Betrag von CHF 4100.00 zu ersetzen.

Kanton Bern
Canton de Berne

BVD 110/2022/128

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt Dr. Daniel Kunz, mit Beilage gemäss Ziff. 6, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, mit Beilage gemäss Ziff. 6, eingeschrieben
- Ingenieurbüro Wyss und Früh AG, Weissenaustrasse 19, 3800 Unterseen, mit einer Situationsplankopie als Beilage, A-Post (nach Rechtskraft des Entscheids)

zur Kenntnis:

- Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
- Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern, Cäcilienstrasse 21, 3007 Bern
- Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Walderhaltung Region Alpen, Schlossgasse 6, 3752 Wimmis

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor



Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.