

AUFLAGEDOKUMENT

## Einwohnergemeinde Lauterbrunnen

### Zonenplan- und UeO-Änderung «Skischule»

Im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV



#### Erläuterungsbericht

Die Zonenplan- und UeO-Änderung besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan zur UeO Nr. 34A 1:750
- Änderung Teilzonenplan Wengen 1:750

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Objektschutzgutachten Lawinen- und Wassergefahren

6. Januar 2025

## **Impressum**

### **Auftraggeberin:**

Skischule Wengen  
Wengiboden 1350f  
3823 Wengen

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Franziska Röstli, Geografin MSc  
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO

Abbildung Titelseite: *«Snowgarden» der Skischule  
Wengen mit Grafhaus im Skischulgelände,*  
©Skischule Wengen

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Vorhaben	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
<b>2. Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>8</b>
2.1 Zonenplanänderung	8
2.2 UeO-Änderung	8
2.3 Mehrwertabschöpfung	9
<b>3. Auswirkungen</b>	<b>10</b>
3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	10
3.2 Gewässer	11
3.3 Naturgefahren	11
<b>4. Verfahren</b>	<b>12</b>
4.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren	12
4.2 Öffentliche Auflage	12
4.3 Beschlussfassung, Bekanntmachung und Genehmigung	12



## 1. Einleitung

### 1.1 Vorhaben

Die Skischule Wengen hat eine lange Tradition. Bereits seit 1930 werden inländische und ausländische Gäste im Skisport unterrichtet. Dabei ist die Schule laufend gewachsen, sodass in der Hochsaison bis zu 140 Skilehrer:innen beschäftigt werden.

Stützpunkt der Skischule Wengen ist seit über 20 Jahren das Skischulgebäude «Grafhaus» im Wengiboden auf der Parzelle Nr. 1727. Der Wengiboden wird im Winter um das Grafhaus herum flächig beschneit und als Wintersportgelände genutzt. Es finden unter anderem Aufwärmübungen und Ski-Grundkurse inkl. Skikurse für kleine Kinder im «Snowgarden» statt. Im Grafhaus selbst sind Schulungs- und Lagerräume für die Skischule, Übernachtungsgelegenheiten für Skilehrer:innen sowie Aufenthaltsräume mit Verpflegungsmöglichkeiten für Skilehrer:innen und Kund:innen der Skischule untergebracht.

Das Grafhaus stammt aus der Zeit vor 1919. In den 90-er-Jahren wurden zwei Wohnungen erstellt, die als Übernachtungsgelegenheit für Skilehrer:innen dienen. Das Gebäude wurde laufend modernisiert (z.B. PV-Anlagen auf dem Dach) und weiterentwickelt (z.B. Anbau auf der südlichen Gebäudeseite).

Aufgrund der erreichten Grösse der Skischule und der gestiegenen Ansprüche der Lehrpersonen und Gäste reichen die Räumlichkeiten im Grafhaus nicht mehr aus, um das für den Pisten- und Skischulbetrieb erforderliche Material, inkl. Skiausrüstung der Skilehrer:innen, zu lagern und gleichzeitig die anderen notwendigen Funktionen erfüllen zu können. Insbesondere der unter 50 m<sup>2</sup> grosse Aufenthaltsraum im EG, welcher während Schulungen von ca. 15 Skilehrer:innen und während Pausen von ca. 20 Kund:innen genutzt wird, ist stark unter Druck. Ein Ausbau ist zwingend erforderlich. Das Material soll in einem neuen Anbau, zusammen mit einer neuen Heizungsanlage (Wärmepumpe) untergebracht werden, und die Obergeschosse sollen erweitert werden. Damit wird eine dringend notwendige Reduktion des Nutzungsdrucks auf die Flächen im Erdgeschoss ermöglicht. Die Platzverhältnisse bleiben angesichts der Anzahl Skilehrer und -Schüler bescheiden.

Im Winter 2023 reichte die Skischule ein Baugesuch ein, welches jedoch nicht bewilligt werden konnte, da der geplante Lagerraum nicht vollständig in der Bauzone zu liegen kam. Mit der vorliegenden Planung soll die gesamte Parzelle der Bauzone zugewiesen werden (ausgenommen Gewässerraum).

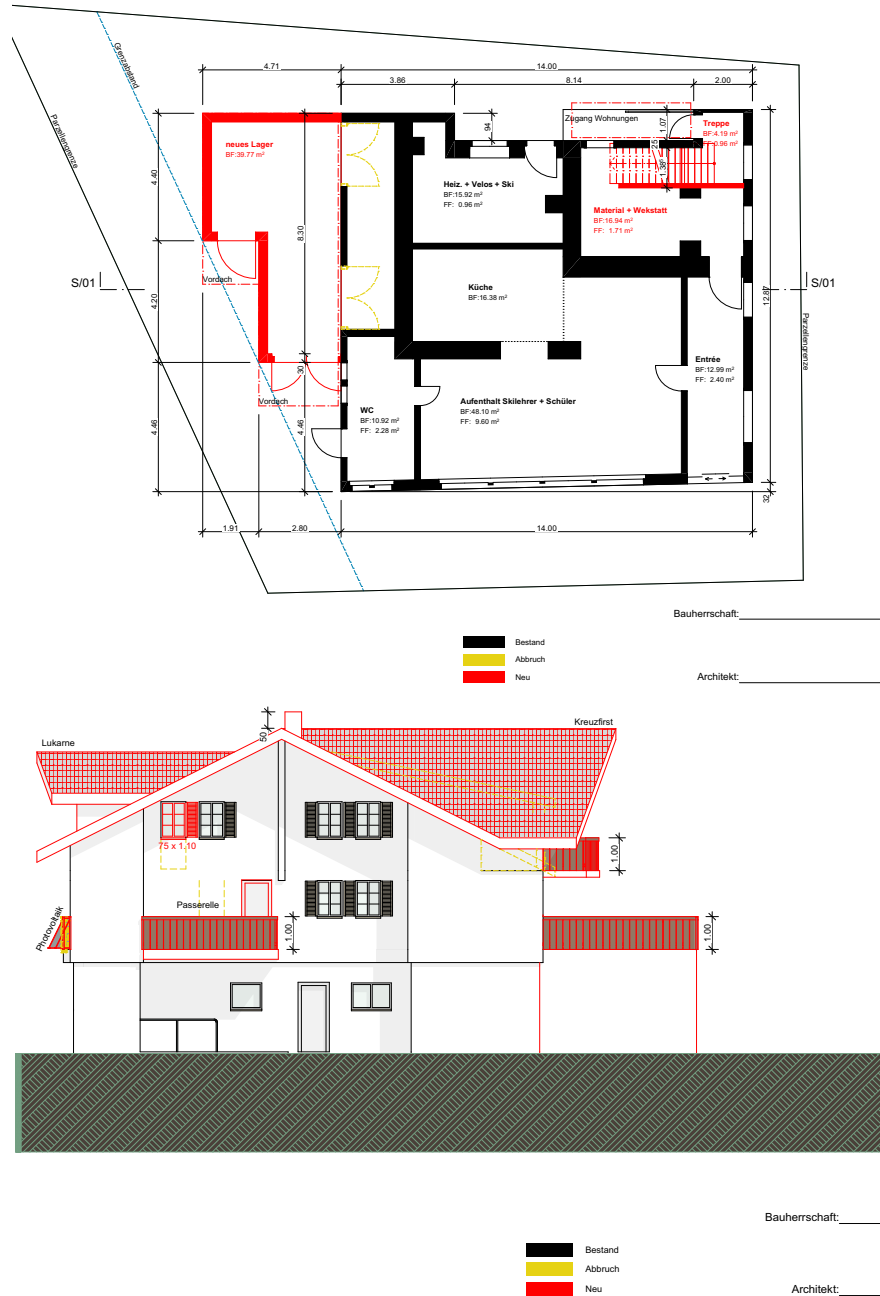


Abb. 1 Auszüge aus den Projektplänen; oben Grundriss Erdgeschoss mit Lager-Anbau, unten Fassadenansicht Nordostfassade mit Lager-Anbau, neuen Balkonen und Ausbau Dachgeschoss. Quelle: Nöpflin Bau GmbH, Wengen

## 1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Grafhaus befindet sich in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) K3, mit der Zweckbestimmung «Touristische Gewerbe, Dienstleistung und best. Wohnraum». In der ZÖN K3 sind der zweckgebundene Um- und Ausbau der bestehenden Bauten und Anlagen zulässig. Die baupolizeilichen Masse sind relativ offen:

- Fh (Fassadenhöhe) bestehend
- Grenzabstand min. 3.00 m

Das Vorhaben der Skischule ist somit innerhalb der geltenden Bestimmungen zur ZÖN K3 zulässig. Problematisch ist jedoch die heutige Zonenbegrenzung, welche bereits im heutigen Zustand das Gebäude nicht vollständig umfasst (vgl. Abb. 2):

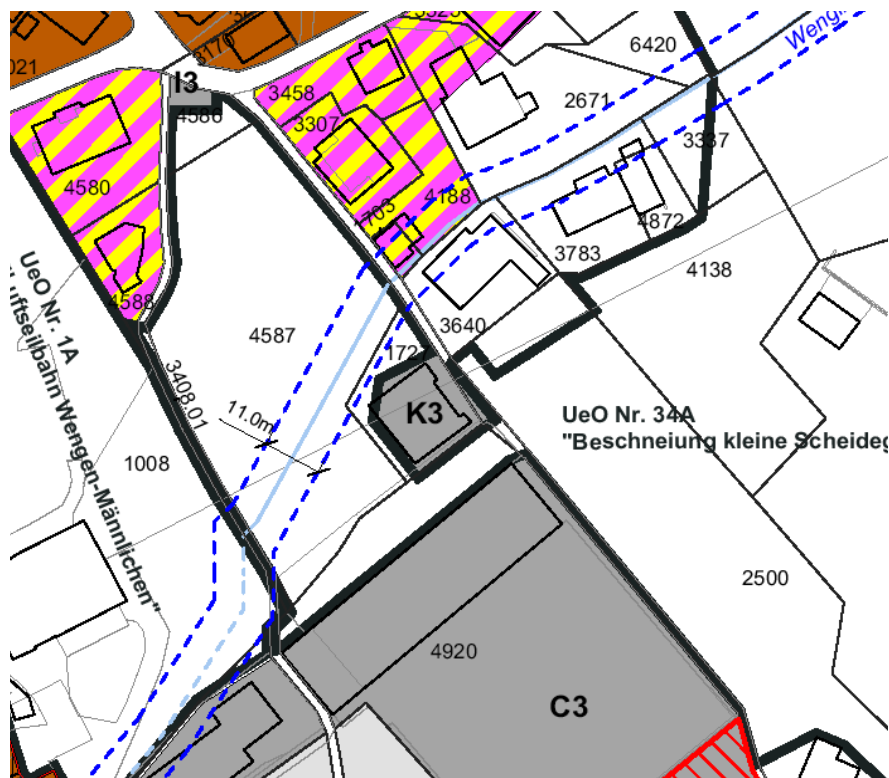


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Wengen: Die Zonengrenze schneidet das bestehende Gebäude der Skischule und entspricht nicht der Parzellenstruktur.

Rings um die ZÖN K3 sind die Flächen der Überbauungsordnung Nr. 34A «Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg» zugewiesen, in welcher sie als Beschneigungsflächen für den Skibetrieb festgelegt sind.

Gemäss Baureglement gilt in Wengen ein Bauabstand zur Skipiste von 1.00 m ab Zonengrenze. Auch dieser Bauabstand wird mit der heutigen Zonengrenze und der bestehenden Bebauung nicht durchgehend eingehalten.

Mit einer Anpassung des Teilzonenplans Wengen und der Überbauungsordnung Nr. 34A soll der geplante Ausbau des Skischulgebäudes ermöglicht werden. Dabei wird die Bauzonengrenze so angepasst, dass sie sich mit der Parzellengrenze deckt (Ausnahme: Gewässerraum).

## 2. Planungsrechtliche Umsetzung

### 2.1 Zonenplanänderung

Mit der Zonenplanänderung wird eine Fläche von ca. 141.6 m<sup>2</sup> neu der ZÖN K3 zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1727 bildet die Fläche der ZÖN, mit Ausnahme des Gewässerraums des Wengibodensuen (Breite 11.0 m), welcher nicht eingezont wird. Mit dieser Fläche halten sowohl das bestehende Gebäude wie auch der geplante Anbau die Grenz- und Bauabstände nach Baureglement der Gemeinde ein.



Abb. 3 Darstellung der Zonenplanänderung (nicht masstäblich)

### 2.2 UeO-Änderung

Die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche ist in der UeO Nr. 34A «Beschneigung Wengen - Kleine Scheidegg» der Beschneigungszone zugewiesen. Weiter ist in diesem Bereich eine Beschneigungsleitung festgelegt. Um den Ausbau des Skischulgebäudes sicherzustellen, werden die Beschneigungsflächen im Umfang von 141.6 m<sup>2</sup> aus der UeO Nr. 34A entlassen.



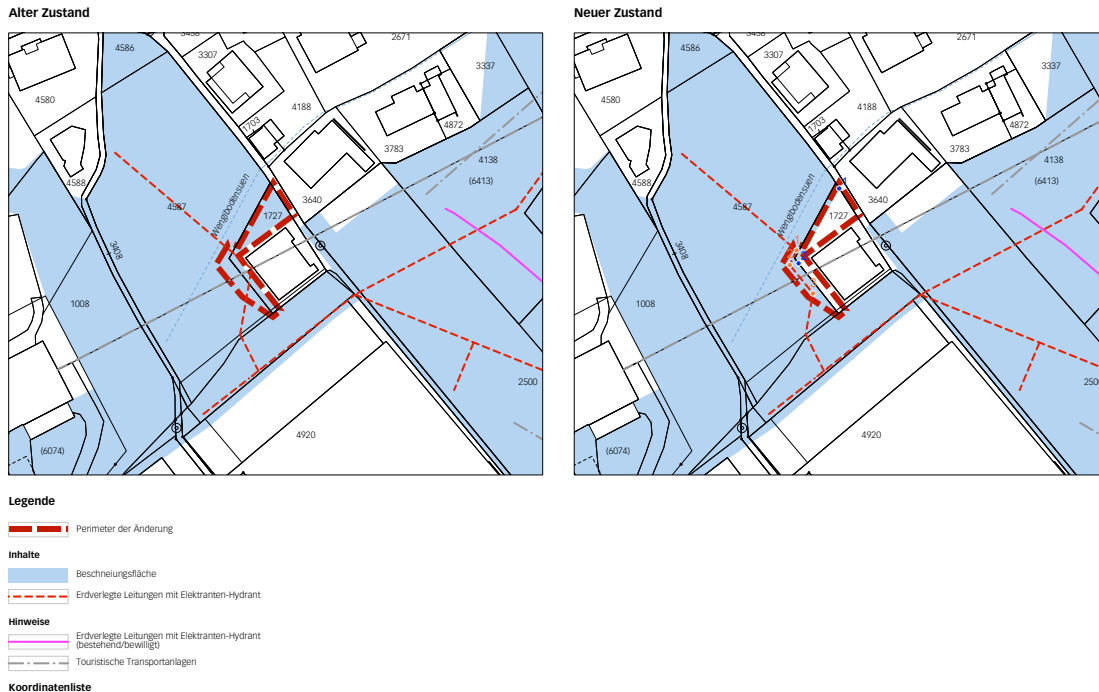


Abb. 4 Darstellung der Änderung des Überbauungsplans (nicht masstäblich).

Im Bereich der wegfallenden Beschneigungsflächen ist eine erdverlegte Beschneigungsleitung festgelegt. Zwar muss diese für das geplante Bauvorhaben nicht beseitigt werden. Bei einem allfälligen späteren Bauvorhaben innerhalb der Fläche der ZÖN könnte sie jedoch zum Hindernis werden, da sie gemäss Art. 5 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften nicht ersatzlos beseitigt werden darf und zuerst mit einem abweichenden Verlauf sichergestellt werden müsste. Entsprechend wird der Verlauf der Leitung im Rahmen der vorliegenden UeO-Änderung angepasst, sodass sie nicht mehr in der Bauzone zu liegen kommt.

Sofern die Leitung gemäss bestehendem Zustand des UeO-Plans baubewilligt ist und bereits besteht, kann sie belassen werden, bis sie aufgrund eines Bauvorhabens verlegt werden muss (Besitzstandsgarantie).

Es ist keine Änderung der UeO-Vorschriften notwendig.

## 2.3 Mehrwertabschöpfung

Gemäss Mehrwertabgabereglement (MWAR) der Einwohnergemeinde Lauterbrunnen vom 1. Juli 2023 beträgt die Abgabe bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) 25% des entstehenden Mehrwertes. Die Freigrenze, unter welcher keine Mehrwertabgabe zu entrichten ist, liegt bei einem Mehrwert von 20'000.–.

Der mit der Einzonung entstehende Mehrwert ist durch einen Schätzer mit anerkannten Methoden ermitteln zu lassen. Die Grundeigentümerschaft ist im Rahmen der öffentlichen Auflage über die zu erwartende Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren.

Verfügt wird die Mehrwertabgabe, sofern eine zu entrichten ist, nach Rechtskraft der Einzonung; Fällig wird sie jedoch erst bei Realisierung oder Veräusserung des betroffenen Grundstücks.

### 3. Auswirkungen

#### 3.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Voraussetzungen für ZÖN	<p>Bei der Festlegung von neuen Bauzonen, inkl. ZÖN, sind die Grundsätze der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung zu beachten. Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen ist es, zuerst die inneren Nutzungsreserven, d.h. im vorliegenden Fall konkret unternutzte oder nicht mehr benötigte ZÖN zu beanspruchen, bevor neues Bauland geschaffen wird.</p> <p>Bedingung für eine Erweiterung der vorliegenden ZÖN ist, dass der Bedarf für die vorgesehenen zusätzlichen Nutzungen und ein öffentliches Interesse vorhanden ist.</p>
Öffentliches Interesse	<p>Im vorliegenden Fall dient die geplante Einzonung der Sicherstellung einer Erweiterung des Skischulgebäudes Grafhaus. Die Skischule Wengen ist ein langjähriger, zentraler Bestandteil des touristischen Angebots der Gemeinde Lauterbrunnen, insbesondere des Wintersport-Ortes Wengen. Es besteht ein klares öffentliches Interesse am Weiterbestand und an der Erweiterung des Grafhauses, um den Weiterbestand der Skischule Wengen zu sichern.</p>
Bedarf	<p>Das heutige Grafhaus bietet heute zu wenig Platz, um die vielen verschiedenen Funktionen (Vorbereitung Lektionen, Theoriekurse und Weiterbildungen, Pausen Schüler:innen und Skilehrer:innen, allg. betriebliche Organisation und Planung, Lager Skimaterial, Skilehrer-Zimmer) zeitgemäss und komfortabel anbieten zu können. Mit dem neuen, ca. 40 m<sup>2</sup> grossen Lagerraum wird diese Situation entschärft, indem zumindest die Lagerung nicht mehr auf diesen Flächen stattfinden muss. Der Lagerraum muss zwingend im Erdgeschoss erstellt werden, da das gelagerte Material direkt von Aussen möglichst einfach erreichbar sein muss (auch in Skiausrüstung). Die Anordnung des neuen Lagerraumes als Anbau des bestehenden Gebäudes verbraucht dabei deutlich weniger Fläche als ein freistehendes Lagergebäude.</p> <p>Der Bedarf an der einzuzonenden Fläche für die Erweiterung des Grafhauses besteht klar innerhalb der Parzelle der Skischule Wengen. Es bestehen zwar andere ZÖN in der Gemeinde und im Ortsteil Wengen, in denen</p>

verfügbare Flächen für ein Materiallager vorliegen könnten. Schlussendlich ist das Materiallager aber nur nützlich, wenn es in unmittelbarer Nähe zum Skischulgebäude, in welchem der Skischulbetrieb stattfindet, und zum Skischulgelände liegt.

Mit der Einzonung kann zudem die bestehende Situation, in welcher ein bestehendes Gebäude die geltenden Zonengrenzen und Bauabstände nicht einhält, korrigiert werden.

### 3.2 Gewässer

Die Parzelle Nr. 1727 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Oberflächenwassers Wengibodensuen (Wasser führender Graben), für welches ein Gewässerraum mit Gesamtbreite 11 m (5.5 m ab Gewässerachse) im Zonenplan festgelegt wurde. Die Realisierung neuer Bauten und Anlagen ist im Gewässerraum nur möglich, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen und absolut standortgebunden sind, d.h. an keinem anderen Standort möglich sind. Im vorliegenden Fall ist nicht zu erwarten, das ein späteres Vorhaben diese Anforderungen erfüllt, und das vorliegende Bauvorhaben kommt nicht im Bereich des Gewässerraums zu liegen. Aus diesem Grund wird der Gewässerraumbereich nicht eingezont oder aus der Skipistenzone entlassen.

### 3.3 Naturgefahren

Die einzuzonende Fläche ist durch Naturgefahren betroffen:

- Lawinen: Fließlawinen mittlere Gefährdung, Staublawinen geringe Gefährdung
- Wassergefahren: mittlere Gefährdung

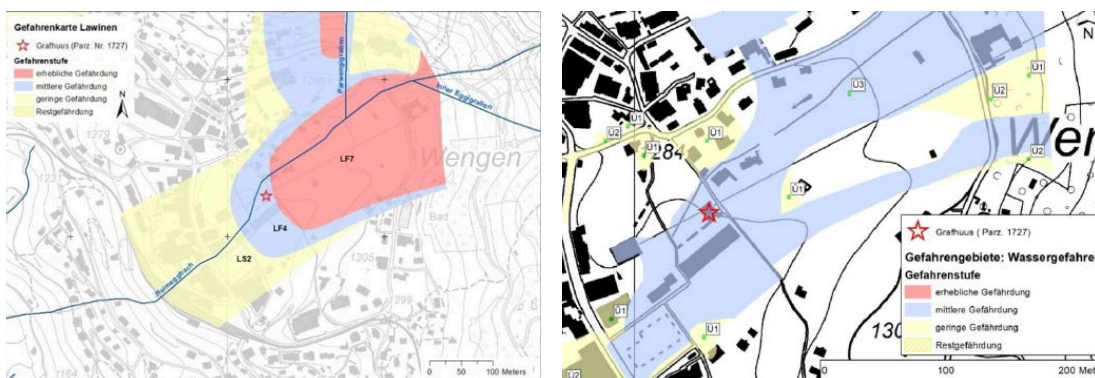


Abb. 5 Links: Ausschnitt aus dem Zonenplan Lawinengefahren der Gemeinde Lauterbrunnen, Rechts: Ausschnitt aus dem Zonenplan Wassergefahren der Gemeinde Lauterbrunnen. Das Planungsobjekt ist mit einem roten Stern gekennzeichnet. Quelle: Geotest AG

Gemäss Objektschutzgutachten (Objektschutzgutachten Lawinen- und Wassergefahren vom 21. Dezember 2021, GEOTEST AG) können im Rahmen der vorgesehenen Bauarbeiten Objektschutzmassnahmen ergriffen werden, um den Schutz von Personen und erheblichen Sachwerten sicherzustellen, ohne damit eine Mehrgefährdung der Nachbarsparzellen zu erwirken. Die Naturgefahren bilden demnach kein Hindernis für die vorliegende Einzonung.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zieht die Baubewilligungsbehörde, gestützt auf Art. 53 des Baureglements, die kantonale Fachstelle bei. In diesem Rahmen ist nachzuweisen, dass die im Gutachten formulierten Massnahmen umgesetzt werden.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Gemischt-geringfügiges Verfahren**

Aufgrund der geringen betroffenen Fläche und der Tatsache, dass der Zweck der ZÖN nicht angepasst wird, hat die Einwohnergemeinde Lauterbrunnen beschlossen, die Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 der Bauverordnung (BauV) durchzuführen.

Gemäss Auskunft des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 28. Oktober 2024 ist dieses Vorgehen möglich, sofern «der Zweck der ZÖN K3 durch die vorgesehene Erweiterung nicht beeinträchtigt oder massgebend geändert wird» und die weiteren, für die Einzonung von Flächen für ZÖN erforderlichen Nachweise erbracht werden können.

### **4.2 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben betroffene Personen und Organisationen die Möglichkeit, gegen die vorliegende Planung schriftlich und begründet Einsprache zu erheben.

Die öffentliche Auflage findet vom 24. Januar bis 24. Februar 2025 statt. Im Rahmen der Auflage können die Planungsunterlagen online auf der Webseite sowie physisch auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

*Fazit folgt nach der Auflage...*

### **4.3 Beschlussfassung, Bekanntmachung und Genehmigung**

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