

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 24 «Hotel Ostbahnhof»

mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom
23. Mai 2023

August 2024

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Interlaken

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 24 «Hotel Ostbahnhof» bezweckt die Nutzung auf dem Areal südöstlich des Bahnhofs Interlaken Ost für ein Hotel, als Carterminal, als Park + Ride (P+R)-Standort, als Bike + Ride (B+R)-Standort und als öffentlich zugänglicher Aussenraum.

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Interlaken.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche A «Längsbau», B «Kopfbau» und C «Zwischenbau» mit Begrenzung und Bezeichnung
- Spezialbaulinie Arkade
- Baubereich D «Velorampe und Container» mit Begrenzung und Bezeichnung
- Aussenraum «Park»
- Aussenraum «Hotel»
- Aussenraum «Vorfahrt»
- Anschlussbereiche Fussweg a, b, und c
- Bereich «Baumschutz»
- Zu erhaltende Bäume
- Bereich für Carterminal
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Carterminal
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Vorfahrt
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich für Zu- und Wegfahrt Velorampe

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- projektierte Gebäude
- projektierte Hauszugänge
- projektierte Einstellhallenrampen
- projektierte unterirdische Einstellhalle
- Abbruch

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

- Art der Nutzung ¹ Zulässig sind ein Hotel mit ergänzenden touristischen Angeboten (Restaurant, Bar, Wellness- und Fitnessanlagen, Kongressräume, Boutiquen etc.), Dienstwohnungen, ein Carterminal sowie Park+Ride (P+R)- und Bike+Ride (B+R)-Anlagen. Der Aussenraum ist allgemein zugänglich zu halten, soweit er nicht direkt der Hotelnutzung resp. dem Hotelgebäude dient.
- Lärmempfindlichkeit ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 6

- Mass der Nutzung ¹ Gebäude können innerhalb der Baubereiche frei angeordnet werden. Über das gesamte Areal muss eine Geschossflächenziffer oberirdisch von mindestens 0.8 erreicht werden.
- ² Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereiche	max. Anzahl oberirdische Vollgeschosse	max. GH* (m)
A «Längsbau»	5	20.3
B «Kopfbau»	6	23.5
C «Zwischenbau»	1	7.0

* GH = Gesamthöhe

- ³ Wo Baubereiche nicht durch Gebäude belegt werden, ist diese Fläche als Aussenraum, respektive gemäss der Zweckbestimmung des angrenzenden Bereichs zu nutzen und gestalten.
- Spezialbaulinie Arkade ⁴ Die Fassadenlinie des 1. Vollgeschosses bei den Baubereichen A und B ist min. bis zur Spezialbaulinie Arkade zurückzusetzen.
- Baubereich D «Velorampe und Container» ⁵ Im Baubereich D «Velorampe und Container» können eine Rampe zur unterirdischen Veloparkierung, sowie Unterstände für Entsorgungscontainer und Veloabstellplätze erstellt werden. Die Bauten dürfen eine Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) von maximal 3.0 m erreichen.
- Unterirdische und Unterniveaubauten ⁶ Unterirdische und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche resp. anstossend an Gebäude (Untergeschosse) in den Baubereichen zulässig. Sie dürfen über Parzellengrenzen hinweg gebaut werden.

Nicht zulässig sind sie im Bereich «Baumschutz». Die Höhe dieser Bauten und Bauteile richtet sich nach den Bestimmungen des GBR.

3. Baugestaltung

Art. 7

Grundsätze Für die Bebauung ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen, so dass eine gute Gesamterscheinung entsteht.

Art. 8

Gliederung ¹ Für die Gebäude in den Baubereichen A, B und C gilt, dass sich die Geschosse auf der gleichen Höhe befinden müssen (einheitliche Geschosslinie).

² Für das oberste Geschoss des Gebäudes im Baubereich «Längsbau» sowie für die beiden obersten Geschosse im Baubereich «Kopfbau» sind die Dachform «Mansardwalmdach» mit Lukarnen gemäss dem Anhang «Richtkonzept Dachgestaltung» massgebend.

Art. 9

Fassaden ¹ Fassaden müssen bezüglich Farbgebung eine Einheit bilden und sich gut in das Ortsbild einpassen. Glänzende Materialien oder verspiegeltes Glas sind nicht zulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung an der Fassade sind zulässig.

² Die Fassadengestaltung muss allseitig möglichst einheitlich gestaltet werden.

Art. 10

Dachform ¹ Für die Baubereiche A «Längsbau» und B «Kopfbau» sind ausschliesslich «Mansardwalmdächer» mit Lukarnen gemäss Art. 8 Abs. 2 zulässig.

² Für den Baubereich C «Zwischenbau» ist ausschliesslich ein Flachdach zulässig. Begehbare Dachflächen sind zulässig, wobei die Absturzsicherungen mindestens um 1.1 m von der Fassadenlinie zurückzusetzen sind.

³ Für den Baubereich D «Velorampe und Container» sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Dachgestaltung ⁴ Dachaufbauten auf dem flach geneigten Teil des Daches in den Baubereichen A «Längsbau» resp. B «Kopfbau» sind zu gruppieren und in die Dachgestaltung zu integrieren.

4. Aussenraum

Art. 11

Grundsätze ¹ Für die Aussenraumgestaltung ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches eine hochwertige Gestaltung und Nutzbarkeit umfasst. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. D BewD einzureichen.

² Es sind standortheimische Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung ist durch genügende Substrathöhen von mind. 1.0 m sicherzustellen. Über unterirdischen oder Unterniveaubauten sind Baumtröge zulässig.

³ Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrsfläche genutzt werden, sind sie sickerfähig auszugestalten.

Art. 12

Nutzung ¹ Der Aussenraum «Hotel» dient der Hotelnutzung als Aussenrestaurations-, Aussenaufenthalts- und Freizeitbereich.

² Der Aussenraum «Vorfahrt» dient als Hotelzugang und Hotelvorfahrt mit Wendemöglichkeit. Veloabstellplätze sind zulässig.

³ Der Aussenraum «Park» dient der Allgemeinheit als Aussenaufenthaltsbereich und der Durchwegung für den Fussverkehr.

⁴ Der Bereich Baumschutz dient der Sicherstellung der bestehenden Baumreihe.

Art. 13

Gestaltung ¹ Im Aussenraum «Hotel» ist eine befestigte Terrasse mit Witterungsschutz zur Aussenrestauration zulässig. Sie muss für die Allgemeinheit direkt über den Aussenraum von der Fusswegverbindung und vom Aussenraum «Vorfahrt» erreichbar sein. Die restlichen Flächen sind zu begrünen und standortgerecht zu bepflanzen.

² Der Aussenraum «Vorfahrt» darf nur zu einem funktionalen Minimum versiegelt werden und ist soweit nötig befahrbar auszugestalten.

³ Der Aussenraum «Park» ist mit Stühlen/Bänken, Tischen zu möblieren und zu begrünen. Es sind grosskronige Bäume gemäss Richtkonzept zu pflanzen. Dazu muss der Untergrund angemessen freigehalten werden.

⁴ Der Bereich «Baumschutz» darf nicht versiegelt und be- oder unterbaut werden. Ausgenommen sind unterirdische Leitungen sowie versiegelte Flächen im Bereich für Carterminal und befestigte Flächen im Aussenraum «Vorfahrt», sofern der Erhalt der Bäume gewährleistet ist. Die bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Auch ausserhalb des Bereichs «Baumschutz» sind Bodeneingriffe sorgfältig und unter Sicherstellung des Schutzes der Bäume vorzunehmen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 14

Grundsätze der
Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr für Hotel, Carterminal und P+R Standort erfolgt ab der Unteren Bönigstrasse über den «Bereich für Carterminal». Die Zu- und Wegfahrt erfolgt in den «Bereichen für Zu- und Wegfahrt Carterminal». Für die Hotelvorfahrt ist zusätzlich die Zu- und Wegfahrt ab der Unteren Bönigstrasse im «Bereich für Zu- und Wegfahrt Vorfahrt» auf den Aussenraum «Vorfahrt» zulässig. Die Zu- und Wegfahrt für Velos zum B+R Standort erfolgt im «Bereich für Zu- und Wegfahrt Velorampe» durch den Aussenraum «Park» zum Baubereich D «Velorampe und Container».

Art. 15

Parkierung

¹ Für die Hotelnutzung liegen besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV und Art. 54c Abs. 3 BauV vor. Der Grundbedarf für Motorfahrzeugplätze nach Art. 53 BauV kann unterschritten werden. Es müssen mindestens 50 Motorfahrzeugplätze erstellt werden. Die Mindestanzahl für Veloabstellplätze nach Art. 54c Abs. 1 Bst. b BauV kann unterschritten werden. Es müssen mindestens 150 Veloabstellplätze erstellt werden.

² Für den P+R Standort sind mindestens 100 Motorfahrzeugabstellplätze im Untergeschoss zu erstellen.

³ Für den B+R Standort sind mindestens 200 Veloabstellplätze im Untergeschoss mit direktem Anschluss an die Bahnhofunterführung zu erstellen.

⁴ Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nur im Bereich für Carterminal zulässig.

⁵ Die Ersatzabgabe pro fehlenden Parkplatz gemäss Art. 613 GBR wird fällig, wenn die Mindestanzahl von 50 Parkplätzen für die Hotelnutzung gemäss Abs. 1 unterschritten wird.

Art. 16

Bereich für
Carterminal

¹ Der Bereich für Carterminal dient der Nutzung als Carschlaufe, als Umsteigeort mit mindestens 5 Haltekanten, als Abstellplatz für mindestens 8 Cars, als Notfall- und Servicezufahrt, der Erschliessung und Anlieferung des Hotels und des P+R Standorts, der Fussgängerquerung und zur Entsorgung für die Hotelnutzung. Ergänzend sind Nutzungen für das Hotel zulässig.

² Der Bereich für Carterminal darf als Verkehrs- und Parkierungsfläche für die Hotelnutzung und den P+R Standort genutzt werden, sofern die Carnutzung nicht beeinträchtigt ist.

³ Flächen, welche nicht der Nutzung als Carterminal dienen, sind im Sinne der Hotelnutzung zu gestalten. Sie sind möglichst zu begrünen und zu bepflanzen.

Art. 17

Durchwegung

Zwischen den Anschlussbereichen Fussweg a, b, und c ist sind öffentliche und hindernisfreie Fusswegverbindungen von mindestens 1.5 m bis maximal 2.0 m Breite zu erstellen und dauernd freizuhalten. Die Fusswegverbindung zwischen den Anschlussbereichen Fussweg b und c ist entlang der Unteren Bönigstrasse zu führen.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Richtkonzept

¹ Das Richtkonzept vom 23. Mai 2023 hat hinsichtlich der Bau- und Aussenraumgestaltung illustrierenden Charakter.

² Das Richtkonzept Dachgestaltung im Anhang ist nach Art. 8 Abs. 2 massgebend.

Art. 19

Qualitätssicherung Die Beurteilung der Bau- und Aussenraumgestaltung erfolgt nach Möglichkeit durch die im Workshopverfahren involvierten Fachpersonen. Ist diese Möglichkeit nicht gegeben, dann durch qualifizierte Fachpersonen oder die in Art. 421 GBR vorgesehene Fachberatung im Rahmen der Baubewilligung. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem Richtkonzept vom 23. Mai 2023 und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

Art. 20

Hochwasserschutz Die Oberkante des Fussbodens des ersten Vollgeschosses, alle technischen Öffnungen sowie die Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Anlagen müssen mindestens auf der Höhenkote von 567.00 m ü. M. liegen oder es sind entsprechende Schutzmassnahmen vor Hochwassern zu treffen. Sämtliche Kanalisationsleitungen, welche ins Gebäude geführt werden, sind mit einer Rückstauklappe auszurüsten.

Art. 21

Entwässerung ¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde.

² Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zurückzuhalten und zu verdunsten.

Art. 22

Entsorgung ¹ Die Entsorgung für die Hotelnutzung erfolgt über den Bereich für Carterminal entlang der nördlichen Begrenzungen der Baubereiche A «Längsbau», B «Kopfbau» und C «Zwischenbau».

² Im Baubereich D «Velorampe und Container» können Entsorgungscontainer für die Nutzungen auf der angrenzenden Parzelle Nr. 1237 abgestellt werden.

Art. 23

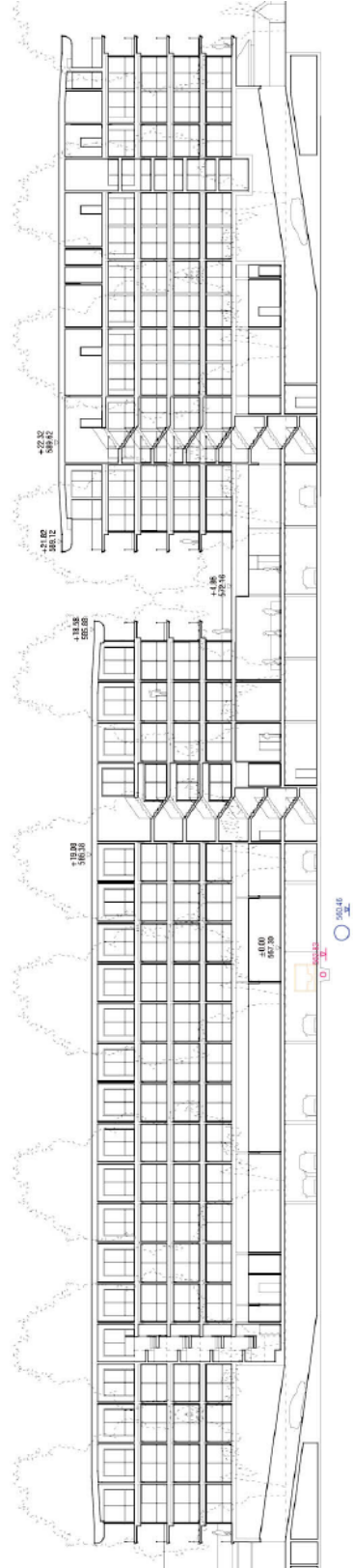
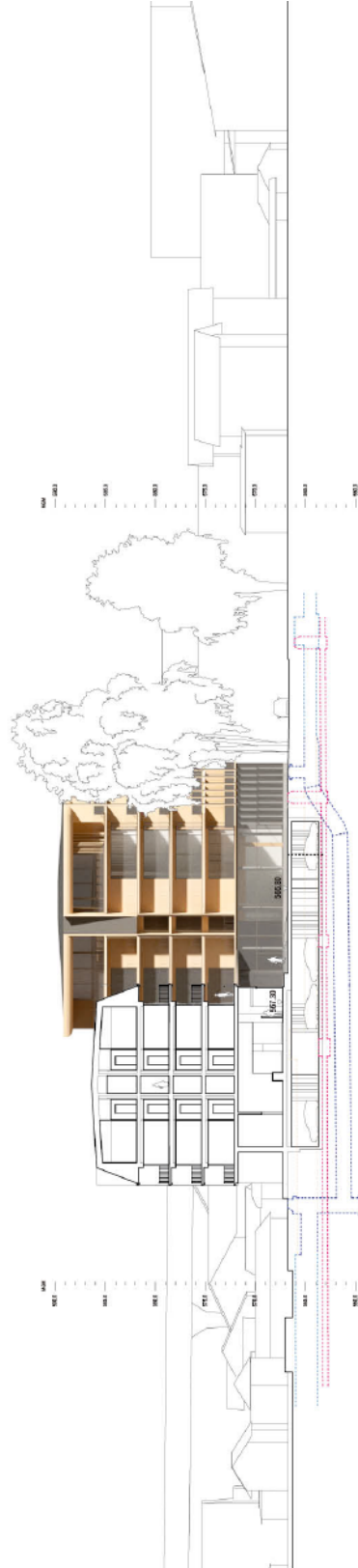
Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

Art. 24

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Anhang Richtkonzept Dachgestaltung





Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom 30. Juni bis 21. August 2023
Vorprüfung vom 10. April 2024

Publikation im Amtsblatt vom
Publikation im amtl. Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Präsidentin

Gemeindeschreiberin

Anja Liechti

Brigitte Leuthold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken,

Gemeindeschreiberin

Brigitte Leuthold

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**