



# Gutachten der ENHK

## Arealentwicklung Neubau Hotel Ostbahnhof auf Parzelle Nr. 1840, Interlaken BE – Voranfrage

---

Datum: 20.06.2022

Adressat: Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegggasse 11/13  
3011 Bern

Kopie an: BAK, Sektion Baukultur  
BAFU, Abteilung Biodiversität und Landschaft

---

### 1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 16.12.2021 hat die Abteilung Orts- und Regionalplanung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) die Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ersucht, im Rahmen einer Voranfrage zu einem geplanten Hotelneubau auf der Parzelle Nr. 1840 im Bereich des Ostbahnhofs in Interlaken Stellung zu nehmen. Interlaken ist als verstädertes Dorf im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Gemäss den vorliegenden Unterlagen liegt die Parzelle Nr. 1840 im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und für die vorgesehene Erstellung eines Untergeschosses ist eine Ausnahmegewilligung gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) notwendig. Das Vorhaben stellt damit mit grosser Wahrscheinlichkeit eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) dar. Das Gutachten der ENHK wird deshalb gestützt auf Art. 7 NHG abgegeben. Falls entgegen dieser Annahme keine Bundesaufgabe vorliegt, erfolgt das Gutachten gestützt auf Art. 17a NHG. Das Mitglied der ENHK Isabelle Claden tritt für diese Begutachtung in den Ausstand.

### 2. Grundlagen der Begutachtung

Der ENHK und der EKD standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Workshopverfahren Entwicklung Hotelprojekt Ostbahnhof, Programm, ecoptima, Stand für die Voranfrage ENHK, November 2021
- Workshopverfahren Entwicklung Hotelprojekt Ostbahnhof, Voranfrage ENHK betreffend die ISOS Schutzziele (fakultatives Gutachten nach Art. 8 NHG), ecoptima, Dezember 2021

- Schreiben des AGR an die ENHK, vom 16.12.2021
- Historische Karten und Luftaufnahmen von Swisstopo, aus: <https://map.geo.admin.ch>, online abgerufen am 12.06.2022

Am 10.02.2022 fand ein Augenschein einer Delegation der ENHK in Anwesenheit von Vertreterinnen und Vertretern der Einwohnergemeinde Interlaken, der beauftragten Planungsbüros und Fachpersonen sowie des AGR statt.

### 3. Das Ortsbild von nationaler Bedeutung Interlaken

Auf dem Bödeli zwischen Thuner- und Brienersee, das durch Geröllablagerungen von Lütchine und Lombach entstanden ist, sind die Siedlungsgebiete Unterseen, Matten und Interlaken eng miteinander verzahnt. Das schmale Gemeindegebiet von Interlaken verläuft mehrheitlich südlich der Aare und weitet sich von Südwest nach Nordost aus; mit drei Siedlungsschwerpunkten spannt es sich entlang einer einfachgeknickten Hauptachse Bahnhofstrasse-Höheweg zwischen dem West- und dem Ost-Bahnhof auf.

Das ISOS bezeichnet Interlaken als «international bekannte[n] Kurort und regionales Zentrum zwischen Briener- und Thunersee. Vielfalt an repräsentativen Hotelbauten und städtischen Wohn-/Geschäftshäusern aus der Blütezeit des Tourismus um 1900. Über die unverbaubare Höhenmatte ungestörter Ausblick aufs Jungfrauassiv». Trotz der «weitgehenden Verbautheit der historischen Ortsteile» schreibt das ISOS dem verstädterten Dorf dank seiner «Situation am Fluss und [dem] Bezug zum Wasser, vor allem aber dank der Höhematte, die aus der Ortsmitte eine ungestörte Aussicht auf das eindruckliche Jungfrauassiv erlaubt, und die Hotelbauten sowie den ehemaligen Klosterbezirk markant in Erscheinung treten lässt» gewisse Lagequalitäten (XX von XXX) zu. Hohe räumliche Qualitäten (XXX von XXX) erreicht Interlaken «dank der spannenden Gegensätze zwischen Hotel, Wohn- und Geschäftshäusern, den öffentlichen Bauten verschiedener Grösse und Nutzung sowie zwischen diesen und den Freiflächen. Einmaliger Kontrast zwischen der weiten Höhematte und den engen Gasenräumen im Ortszentrum oder den geschlossenen Ensembles von Schloss- und Kirchgruppe. Gute räumliche Qualitäten auch innerhalb der einzelnen Strassenzüge, Ensembles und Quartiere durch die Zeilenbebauung und den regelmässigen Grundraster[n]». Besondere architekturhistorische Qualitäten (XXX von XXX) «wegen der historischen Bedeutung durch die frühere Vormachtstellung des Klosters, dank der gut erhaltenen Kloster- und Schlossbauten, des Schlosses 'entre cour et jardin' und wegen seiner schweizweit ausserordentlichen Rolle als Ausgangspunkt und Auslöser für die touristische Erschliessung der Alpen ab dem frühen 19. Jh. Beispiel für eine ausserordentlich imposante Entwicklung zur Fremdenstadt in der zweiten Hälfte des 19. und dem frühen 20. Jh. mit vielen Zeugen aus der Blütezeit des Sommertourismus, Luxushotels und Pensionen, städtischen Wohn- und Geschäftshäusern im Stil der Belle Epoque und im Schweizer Holzstil».

#### Vorgaben des ISOS für den vom Vorhaben betroffenen Ortsbildteile

Der Ostbahnhof von Interlaken sowie die für den Hotelneubau vorgesehene Parzelle Nr. 1840 liegen in der Umgebungszone U-Zo IX «Bahnhofareal Interlaken Ost mit neu gestaltetem Bahnhofplatz», für das das Erhaltungsziel<sup>1</sup> a gilt. Gemäss ISOS handelt es sich um einen unerlässlichen Teil des Orts-

<sup>1</sup> Erhaltungsziele gemäss Art. 9 Abs. 4 (Ortsbildteile mit Eigenwert) und Abs. 5 (Ortsbildteile mit Beziehungswert) der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 13. November 2019 (Stand am 1. Januar 2020):

- Erhaltungsziel A/a: Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche: Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur: Erhalten der Struktur bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten

bilds, der unverbaut ist oder mit Bauten versehen ist, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebungen entsprechen. Der Bahnhof selbst wird innerhalb der Umgebungszone U-Zo IX als Einzelelement<sup>2</sup> E 0.0.58 «Aufnahmegebäude Interlaken Ost, 1-geschossiger Heim[a]tstilbau mit mächtigem Mansarddach und Quergiebel, 1919 unter Einbezug eines Kernbaus von 1885» aufgeführt. Weiter werden in der Umgebungszone U-Zo IX als Hinweise aufgeführt: 0.0.57 «Allee als Verbindung zur Hotelpromenade am Höhenweg» (westlich des Bahnhofs), 0.0.59 «Perrondächer, Holzkonstruktionen von 1885», 0.0.60 «Wasserblock, langer Rechteckbrunnen aus schwarzen Ringgenberger Schieferplatten, 2003», 0.0.61 «Neues Geschäftshaus mit Einkaufszentrum, Abschluss des Bahnhofplatzes» sowie 0.0.62 «Platanenreihe». Letztere folgt dem südlichen Rand der Parzelle Nr. 1840.

Unmittelbar nördlich der Umgebungszone U-Zo IX grenzt die sich gegen Osten öffnende Umgebungsrichtung U-Ri X «Geleisefeld» (Erhaltungsziel b) an, welche auch den dominanten, östlich des Bahnhofareals die Ebene überquerenden Viadukt der Umfahrungsstrasse Interlaken-Ost (Hinweis 0.0.63) umfasst. Weiter nördlich folgt die Umgebungsrichtung U-Ri V «Aareraum, Flusslauf, Uferbereich und Aareinseln, beidseitig Promenaden und teilweise Parkanlagen» mit Erhaltungsziel a.

Südlich der Umgebungszone U-Zo IX grenzt die Umgebungsrichtung U-Ri XI «Wohnquartiere, vorwiegend Einfamilienhäuser und kleine Wohnblöcke aus verschiedenen Jahrzehnten des 20. Jh., fliessender Übergang zu den Wohnquartieren der Gemeinde Matten» mit Erhaltungsziel b an. Im nördlichen Grenzbereich, unmittelbar südlich des Bahnhofplatzes und nahe an der Parzelle Nr. 1840 steht ein «Grosser Geschäftshauskomplex mit Einkaufszentrum am Bahnhofplatz» (Hinweis 0.0.64).

Westlich des Bahnhofareals und der Umgebungsrichtung U-Ri V folgen das Gebiet G 1 «Höheweg, ab M. 19. Jh. entstandener Hotelbereich mit Abfolge von Luxushotels entlang einer Flanierallee, Verbindung der historischen Ortsteile» (Erhaltungsziel A) mit dem Einzelelement E 1.0.14 «Grandhotel «Beau Rivage», französisch geprägter Neurenaissance-Palast in parkartigem Garten, 1899/1900, markanter Abschluss der Hotelpromenade, neuere Anbauten», die Baugruppe B 0.1 «Schlossstrasse, baulich durchmisches Wohnquartier zwischen Hotelzone und Schlossgruppe, vorwiegend 20. Jh.» (Erhaltungsziel B) mit den Hotels «'Europe', 2-teiliger Hotelkomplex, Massivbauten unter Mansarddach, 1900 und 1909» (Hinweis 0.1.1) und «'Carlton', variationsreich gegliederter Baukörper, 1900, aufdringlich gestaltete Terrasse» (Einzelelement E 0.1.2) sowie die Baugruppe B 0.2 «Schlossareal mit mittelalterlicher Klosteranlage des Augustiner-Chorherrenstifts, Landvogt-Schloss, M. 18. Jh., Schlosskirche und Park mit altem Baumbestand» mit Erhaltungsziel A.

### **Beschreibung und Würdigung der betroffenen Ortsbildteile**

Der Freiraum, auf dem der neue Hotelbau realisiert werden soll, ist heute mehrheitlich versiegelt und dient als Parkplatz für Reisedeckungs und Personenwagen. Obwohl er im ISOS als Teil der Umgebungszone U-Zo IX ausgeschieden ist, kommt ihm heute – abgesehen von der markanten Baumreihe entlang der Unteren Bönigstrasse – nur noch ein kleiner Wert für das Ortsbild als Ganzes zu. Ein räumlicher Bezug zum Bahnhofplatz ist heute aufgrund des bereits auf dem ISOS-Plan als Hinweis 0.0.61 eingezeichneten, dreieinhalbgeschossigen, quer zum Platz orientierten Geschäftshauses, das die einstigen Sichtachsen unterbricht, nicht mehr vorhanden. Auf die Neugestaltung des Bahnhofplatzes verweist bereits das ISOS: Die Umgebungszone IX wird als «Bahnhofareal Interlaken Ost mit neu gestaltetem Bahnhofplatz» aufgeführt. Auf die Neugestaltung des Bahnhofplatzes beim Ostbahnhof wird auch im Text zum ISOS hingewiesen: «Auch der Bahnhofplatz (0.0.60, 0.0.61) erhielt erst in den letzten Jahren durch klar begrenzende Neubauten und eine Brunnenanlage Gestalt». Das damals neu erstellte Geschäftshaus schliesst den Platzraum ab und bildet so ein wichtiges städtebauliches Scharnier zwischen dem formalisierten Bahnhofplatz und dem (mit Ausnahme der Baumreihe) nicht definierten Freiraumbereich. Im ISOS wird jedoch nicht auf den Einfluss des Querbaus auf den östlichen Bereich der Umgebungszone U-Zo IX eingegangen, der vom Vorbereich des Bahnhofs aus betrachtet nicht mehr einsichtig ist.

---

· Erhaltungsziel b: Ortsbildteile mit Beziehungswert werden einzig nach ihrem Stellenwert im Ortsbild bewertet. In ihnen sind negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden.

<sup>2</sup> Einzelelemente haben immer Erhaltungsziel A.

Die als Hinweis 0.0.62 im ISOS gekennzeichnete Platanenreihe entfaltet hingegen wegen der Höhe der Bäume und ihrer Sichtbarkeit von verschiedenen, für die Wahrnehmung des Ortsbildes wesentlichen Standorten aus, eine grosse Wirkung. Entlang der vom Bahnhofplatz abgehende Unteren Bönigstrasse definieren die Bäume als markantes und identitätsstiftendes Element den Ortsausgang in östlicher Richtung. Dabei ist anzumerken, dass es auch auf der südlichen Strassenseite eine Reihe von unterschiedlich grossen Bäumen gibt. Aufgrund der Analyse historischer Karten und Luftaufnahmen waren diese spätestens ab der Mitte des 20. Jahrhunderts sehr viel grösser, dichter und systematischer gepflanzt. Die heutige Baumreihe ist also, heute nur noch teilweise, als Teil einer Baumallee welche die Untere Bönigstrasse auf beiden Seiten begleitete, wahrnehmbar. Auch von der weiter südlich verlaufenden Hauptstrasse, der Lindenallee, und dem parallel zu dieser verlaufenden Fuss- und Veloweg aus wird die Bedeutung der Baumreihe über eine zur Umgebungsrichtung U-Ri XI gehörende, noch unbebaute Wiese, die «Mittengraben-Allmi» hinweg als den Raum gliederndes Element deutlich. Der Grünraum der Wiese ist, wie der Augenschein gezeigt hat, als trennendes Element zwischen Baugebiet und dem östlich davon angrenzenden Industrieareal für das Ortsbild von hoher Wichtigkeit, obwohl er im ISOS lediglich mit dem Erhaltungsziel b versehen ist.

Schliesslich sind die hohen Bäume der Allee auch von verschiedenen Standorten auf der gegenüberliegenden Seite der Aare sichtbar, allerdings stets in ihrer Wirkung durch die Infrastruktur der Bahnanlage und andere Bauten geschmälert. Von besonderer Bedeutung ist der Gehweg nördlich der Aare, der im ISOS Bestandteil der Umgebungsrichtung U-Ri V ist. So wichtig der Flusslauf für die Erlebnisqualität des Weges ist, kommt von dort aus betrachtet dem baulich heterogenen, gegenüberliegenden Uferbereich und damit auch der Allee, die zum Teil hinter den Perrondächern des Bahnhofs und dem grossen Bauvolumen der Schiffswerft (Hinweis 0.0.15) verschwindet, nur eine beschränkte Bedeutung zu. Einzig die hohen und breiten Baumkronen erzielen vom nördlichen Aareufer aus betrachtet eine beeindruckende Fernwirkung vor dem Hintergrund der imposanten Berglandschaft der Berner Alpen.

Von allen weiter westlich liegenden Bereichen, insbesondere dem Geschäftszentrum (G 2, Erhaltungsziel A), dem Schlossareal (U-Zo II, Erhaltungsziel A), der Hotelmeile an der Höhestrasse (G 1, Erhaltungsziel A) und der Höhematte selbst (U-Zo I, Erhaltungsziel a) ist das Areal mit dem geplanten Hotelneubau nicht zu sehen. Es steht somit in keinem wesentlichen räumlichen Zusammenhang mit diesen Ortsbildteilen.

Insgesamt ist die Platanenreihe bzw. -allee als für die Wahrnehmung des Ortsbildes wesentliche Vegetation im Sinne des Erhaltungsziels a zu betrachten.

### **Schutzziele**

Gestützt auf ihre Analyse des Ortsbildes von nationaler Bedeutung konkretisieren die beiden Kommissionen für den Projektperimeter und seine Umgebung bzw. den östlichen Teil der Umgebungszone U-Zo IX folgende Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung der Platanen entlang der Unteren Bönigstrasse (Hinweis 0.0.62) als ortsbildprägende, von weitem sichtbare, einheitliche, dichte Baumreihe bzw. -allee.
- Ungeschmälerte Erhaltung der Wirkung des Bahnhofplatzes (westlicher Teil der Umgebungszone U-Zo IX) und den neueren platzdefinierenden Bauten.

## **4. Vorhaben**

Das Grundstück Kat. Nr. 1840 mit einer Fläche von rund 10'400 m<sup>2</sup> südlich der Bahngleise ist im Eigentum der Berner Oberland-Bahnen AG. Es wird heute als Park + Ride Standort mit 250 Parkplätzen sowie als Carterminal genutzt, der kürzlich neu erstellt wurde. Die Eigentümerin beabsichtigt, das Areal an die Projektentwicklerin BauLink AG abzugeben, die darauf ein Hotel erstellen und betreiben will.

### *Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen*

Das Grundstück ist heute nicht eingezont, aber Teil des Bahnareals und mindestens teilweise an Bauzonen angrenzend. Deshalb ist gemäss Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern für die Projektrealisierung keine Neueinzonung, sondern eine Umzonung erforderlich. Der südliche Teil des Grundstücks im Bereich der Platanenreihe entlang der Unteren Bönigstrasse ist einem kommunalen Ortsbildgestaltungsbereich (Art. 511 Gemeindebaureglement (GBR)) zugeordnet. Für diese sind qualitätssichernde Vorgaben hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds sowie «bau- und ausserraumgestalterische[r] Fragen» erforderlich (Art. 421 GBR), von denen aber unter bestimmten Voraussetzungen auch abgewichen werden kann (Art. 512 GBR). Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Areal im Perimeter des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Dienstleistungen «Interlaken Ost». Es ist Teil eines potentiellen Siedlungserweiterungsgebiets von rund 5 ha, das Gegenstand einer laufenden Gesamtbetrachtung einer «Stadterweiterung Ost» ist.

### *Machbarkeitsstudie 2020*

2020 führte die Projektentwicklerin eine Machbarkeitsstudie durch, dem ein Raumprogramm von 150 Doppelzimmern und 40 Appartements zugrunde gelegt wurde. Daraus resultierte ein zweiteiliges Gebäudevolumen von rund 150 Metern Länge mit fünfeinhalb Geschossen, das auf einem unterirdischen Parkgeschoss liegt. Die oberirdische Geschossfläche wird mit 13'000 m<sup>2</sup> beziffert. Auf der Bahnseite des Gebäudekomplexes bleibt der neue Carterminal erhalten, die Platanenreihe entlang der Unteren Bönigstrasse wird entfernt.

### *Workshopverfahren*

Ziel des geplanten «qualitätssichernden» Workshopverfahrens ist die Erarbeitung eines Bebauungs-, Freiraums-, Erschliessungs- und Parkierungskonzepts, das auf der Machbarkeitsstudie basiert. Das Ergebnis des Verfahrens ist ein «Richtkonzept», das als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung und der Zonenplanänderung dienen soll. Beides soll unabhängig von der ebenfalls geplanten «Stadterweiterung Ost» erfolgen, obschon sie stadträumlich Teil davon ist.

Mit der Durchführung des sogenannt «qualitätssichernden Varianzverfahrens» hat die Projektentwicklerin eine Firma zur Verfahrensbegleitung beauftragt. Das Verfahren beinhaltet die Ausarbeitung eines Richtkonzeptes durch ein Projektteam der Projektentwicklerin. In «mindestens drei» Workshops und mit «mindestens 3 konzeptionellen Ansätzen» wird ein Begleitgremium begrüsst, das zur Hälfte aus unabhängigen Fachpersonen besteht, zur Hälfte aus Vertretern der Gemeinde, der Projektentwicklerin und der Grundeigentümerin. Die Form der Präsentationen sowie die Inhalte und die Art ihrer Dokumentation werden durch das Projektteam bestimmt. Die Ergebnisse werden durch die beauftragte Verfahrensbegleitung festgehalten. In einem Schlussbericht «genehmigt» das Begleitgremium das Richtkonzept und gibt eine Empfehlung für dessen Weiterbearbeitung ab. Auf dieser Grundlage konsolidiert die Verfahrensbegleitung die Ergebnisse und bereitet die Vorlagen für eine Überbauungsordnung vor.

In Zusammenhang mit den ortsbaulichen Rahmenbedingungen soll die Platanenreihe entlang der Unteren Bönigstrasse, anders als in der Machbarkeitsstudie 2020 vorgeschlagen, erhalten werden. Sofern dies «aus betrieblichen oder gestalterischen Gründen im Einzelfall nicht möglich» ist, sei «für einen angemessenen Ersatz zu sorgen». Die kommunalen Schutzbestimmungen, der Fortbestand des Ortsbildgestaltungsbereichs, wird zur Diskussion gestellt, da eine früher im Bauinventar des Kantons enthaltene Baugruppe abgegangen ist. Aus nicht näher spezifizierten Gründen des Ortsbildschutzes wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30 m festgelegt, um unter der Hochhausgrenze (Gebäudehöhe > 30 m) zu bleiben.

Als Richtwerte werden dem Raumprogramm 165 Hotelzimmer von 30 m<sup>2</sup> und 40 Suiten von 60 bis 90 m<sup>2</sup> Grundfläche zugrunde gelegt. Hinzu kommt ein Grundbedarf von 158 bis 165 Parkplätzen, die unterirdisch anzuordnen sind. Darin nicht enthalten ist der Ersatz der wegfallenden 250 Park+Ride-Parkplätze, die in «grösstmöglicher Anzahl» vorzusehen sind sowie die Bereitstellung von 260 Zweiradabstellplätzen. Ausserdem ist der neu erstellte Carterminal zu erhalten. Insgesamt werden als Richtwerte für die geplanten oberirdischen Geschossflächen (GF SIA 416) 12'500 m<sup>2</sup> angegeben, für die unterirdischen 6'600 m<sup>2</sup>.

## 5. Beurteilung

Gemäss Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird «durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen». Daraus folgt, dass die Auswirkungen von jedem geplanten Vorhaben auf die generellen und besonderen Schutzziele des Ortsbildes von nationaler Bedeutung aufgeklärt werden müssen.

Wie in Kapitel 3 ausführlich dargestellt, hat der Bahnhofplatz mit dem Bau der neuen Geschäftshäuser im Osten und im Süden eine tiefe Veränderung in seiner Wirkung erfahren. Insbesondere wurde der östliche Teil der Umgebungszone U-Zo IX vom Bahnhof und vom Rest des Ortsbildes visuell abgeschnitten. Somit stellt dieser heute als Parkplatz genutzte Teil keine wesentliche Qualität für das Ortsbild mehr dar und muss in diesem Sinne auch nicht zwingend frei von Hochbauten gehalten werden.

Nach wie vor ortsbildprägend und im Sinne des generellen Erhaltungsziels a des ISOS schützenswert ist hingegen die Platanenreihe bzw. -allee entlang der Unteren Bönigstrasse. Die hohen Bäume mit ihren weit ausladenden Kronen betonen und rhythmisieren den Wegverlauf der Strasse und bilden ein Gegenstück zur Baumpflanzung westlich des Bahnhofplatzes. Zudem kommt der imposanten Allee auch aus der Distanz, namentlich von Süden her, eine hohe Bedeutung zu. Die Platanenreihe ist deshalb «ungeschmälert» zu erhalten, bzw. ihr Fortbestand und ihre Wirkung im Ortsbild sind langfristig sicherzustellen. Dies gilt namentlich auch für die Bäume auf der gegenüberliegenden Strassenseite, damit die ursprüngliche Wirkung der Allee gestärkt werden kann. Wesentlich ist, dass die Baumkronen ihre heutige Dimension beibehalten und die Bäume nicht zugunsten eines Neubauprojekts zurückgeschnitten werden. Im Hinblick auf die Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. 1840 ist zudem sicherzustellen, dass den Bäumen auch im Wurzelbereich keinen Schaden zugefügt wird. Auch müssen die Sichtachsen auf die Platanenreihe vom Bahnhofplatz und von Norden her bestehen bleiben.

Die Kommission kommt zum Schluss, dass ein Hotelneubau auf der Parzelle 1840 nicht grundsätzlich im Widerspruch zu den in Kapitel 3 konkretisierten Schutzzielen steht. Damit jedoch sichergestellt ist, dass ein Bauvorhaben nicht zu einer schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes führt, muss die Höhe des Bauvolumens so begrenzt werden, dass es vom Bahnhofplatz her nicht sichtbar ist und von den wesentlichen Sichtachsen, insbesondere von Norden her der Blick auf die Baumkronen erhalten bleibt. Die heutige Scharnierwirkung des Geschäftshauses zwischen dem Bahnhofplatz und dem Neubauareal ist ebenfalls zu erhalten. Dazu sind die neuen Gebäudevolumina in ihrer Höhe zu beschränken und ihre ortsbauliche Setzung sowie die volumetrische und architektonische Gestaltung entsprechend zu formulieren. Schliesslich ist eine Durchlässigkeit für Fussgänger durchs zur Diskussion stehenden Projektareal in Richtung Bahnhofplatz auch entlang der Bahngleise zu gewährleisten, damit der heute offene Charakter der Freifläche fortgeschrieben werden kann.

Die Qualität der Ergebnisse von Varianzverfahren ist abhängig von der Definition der Rahmenbedingungen, der Fachkompetenz der teilnehmenden Planenden und derjenigen des Beurteilungsgremiums. Die Kommission stellt fest, dass gemäss den im Programm definierten Vorgaben das Beurteilungsgremium keinen Einfluss auf die Wahl und Zusammensetzung des einzigen beauftragten Planungsteams ausüben kann. Dieses steht aber in einem direkten Abhängigkeitsverhältnis der Auftraggeberin und es werden keinerlei Anforderungen an dessen fachliche Kompetenzen gestellt. Gemäss Programm soll dieses Planungsteam «mindestens drei» Konzeptvarianten ausarbeiten. Die Kommission geht davon aus, dass unter diesen Bedingungen die Qualität des «qualitätssichernden Varianzverfahrens» nicht zwingend gewährleistet ist. Sie empfiehlt deshalb, für das Workshopverfahren mehrere von der Auftraggeberin unabhängige und fachlich qualifizierte Planungsteams beizuziehen, die durch das Begleitgremium bestimmt werden.

## 7. Schlussfolgerungen

Aufgrund des Augenscheins, des Studiums der Akten, der Ausführungen in Kapitel 3 sowie der konkretisierten Schutzziele kommt die ENHK zum Schluss, dass der geplante Hotelneubau auf der Parzelle Nr. 1840 voraussichtlich lediglich zu einer leichten Beeinträchtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung führt, sofern folgende Rahmenbedingungen vollumfänglich eingehalten werden:

- Der langfristige Fortbestand der Platanenreihe bzw. -allee entlang der Unteren Bönigstrasse (Hinweis 0.0.62) inklusive der Bäume auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist mittels geeigneter Planungsinstrumente sicherzustellen und zu stärken; dazu sind insbesondere die Baumkronen in ihren heutigen Dimensionen und Wirkung zu bewahren, für die Baugrube zum Schutz des Wurzelbereichs der Bäume die notwendigen Mindestabstände von den Wurzelbereichen einzuhalten und die Wurzelbereiche nicht mit versiegelten Flächen zu überdecken.
- Die Höhe des Hotelneubaus ist so zu begrenzen, dass er vom Bahnhofplatz nicht sichtbar ist und auch von Norden her der Blick auf die Baumkronen sichergestellt wird.
- Die Neubauvolumen sind in ihrer ortsbaulichen Setzung, ihrer Volumetrie und architektonischen Gestaltung so zu formulieren, dass die Scharnierwirkung des Geschäftshauses zum Bahnhofplatz hin nicht beeinträchtigt wird.
- Die Bebauung muss eine Durchlässigkeit für Fussgänger zum Bahnhofplatz hin gewährleisten.

Das gewählte Verfahren bietet aus der Sicht der ENHK nicht genügend Gewähr für eine den Qualitäten des Ortsbilds von Interlaken angemessenen Entwicklung. Die Kommission empfiehlt deshalb, für das Verfahren mehrere von der Auftraggeberin unabhängige und fachlich qualifizierte Planungsteams beizuziehen.

Das vorliegende Gutachten wurde im Rahmen der Beurteilung einer Voranfrage erstellt. Die abschliessende Begutachtung der definitiven Vorlage bleibt vorbehalten. Die ENHK wünscht über den weiteren Verlauf des Geschäftes informiert zu werden.

### EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION

Die Präsidentin



Dr. Heidi Z'graggen

Der Sekretär



Fredi Guggisberg