



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Mathias Steffen  
+41 31 636 88 40  
mathias.steffen@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

---

Gemeindeverwaltung Interlaken  
Postfach 97  
General-Guisan-Strasse 43  
3800 Interlaken

G.-Nr.: 2023.DIJ.12179

10. April 2024

## **Interlaken; Überbauungsordnung Nr. 24 Hotel Ostbahnhof mit Änderung Zonenplan, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Oktober 2023 ist bei uns die UeO Nr. 24 Hotel Ostbahnhof mit Änderung Zonenplan mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsplan vom Oktober 2023
- Überbauungsvorschriften vom Oktober 2023
- Zonenplanänderung vom Oktober 2023
- Erläuterungsbericht vom Oktober 2023
- Mitwirkungsbericht vom Oktober 2023
- Richtkonzept vom 23. Mai 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht öffentlicher Verkehr und Eisenbahnlärm vom 30. Oktober 2023
- Amt für Wirtschaft, Stellungnahme per Email vom 10. November 2023
- Amt für Umwelt und Energie, Stellungnahme per Email vom 13. November 2023
- Regionalkonferenz Interlaken (RKO), Stellungnahme vom 16. November 2023
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis I (OIK I), Stellungnahme Velowege, Wanderwege und IVS per Email vom 20. November 2023
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht Wasser und Abfall vom 22. November 2023
- BLS Netz AG, Stellungnahme vom 23. November 2023
- Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis I (OIK I), Fachbericht Wasserbau vom 24. November 2023
- Amt für Umwelt und Energie, Fachbericht Immissionsschutz vom 28. November 2023
- Eidgenössische Natur und Heimatschutzkommission (ENHK), Gutachten vom 8. Februar 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## 1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. 1840 in Interlaken soll die UeO 24 «Hotel Ostbahnhof» erlassen werden. Diese liegt unmittelbar am Bahnhofplatz Interlaken Ost. Die Parzelle ist im Besitz der Berner Oberland Bahnen und wird bereits heute als Park + Ride (P+R) Standort und als Carterminal genutzt. Nun soll das Areal, welches bisher als Bahnareal galt, umgezont und einer Bauzone zugewiesen werden. Dies soll eine bessere Innenentwicklung ermöglichen. Das Areal liegt ausserdem im Perimeter des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts Dienstleistungen (ESP-D) «Interlaken Ost» (kantonaler Richtplan, Massnahme C\_04). Die neue UeO soll Hotelnutzung zulassen.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Nr. 24 Hotel Ostbahnhof mit Änderung des Zonenplans zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Lärm

Die Parzelle Nr. 1840 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Interlaken-Ost und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV zugeordnet. Ob die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten werden können, ist anhand eines detaillierten Lärmschutznachweises auf der erstmöglichen Planungsstufe nachzuweisen (Merkblatt: Bauen in lärmbelasteten Gebieten – Praxis Kanton Bern). In diesem Fall ist dies die Überbauungsordnung. Der Nachweis kann nicht ins Baubewilligungsverfahren verlagert werden, da auf Stufe der Nutzungsplanung die Bewilligungsfähigkeit nachzuweisen ist. (**GV**)

## 4. Zonenplanänderung

In den Festlegungen respektive in den Inhalt muss lediglich das, was neu festgelegt wird. In diesem Fall reicht der Eintrag «Überbauungsordnung UeO». Die Legendeneinträge «Mischzone MK mit GZ» und «Landwirtschaftszone / Übriges Gebiet» sind zu den Hinweisen zu verschieben. (**GV**)

## 5. Überbauungsplan

Aus dem Überbauungsplan wird nicht ersichtlich wo die Abstellplätze für das Bike und Ride (B+R) und das P+R erstellt werden. Da dies in den Überbauungsvorschriften (Art. 15 UeV) festgehalten ist, ist dies auch im Überbauungsplan zu regeln und in den Überbauungsvorschriften demensprechend zu vermerken. **(GV)**

## 6. Richtkonzept

Wenn das Richtkonzept massgebend sein soll, so müssen darin mindestens die Querschnitte durch den «Längsbau», wie auch durch den «Kopfbau», ergänzt werden, damit die Mansardwalmdachform verstanden wird. **(GV)**

## 7. Überbauungsvorschriften

<i>Artikel</i>	<i>Kommentar</i>
Art. 5 Abs. 1	Die Begrifflichkeiten sind gemäss Zweitwohnungsgesetz zu verwendet. Daher ist der Begriff «Dienstwohnungen» anstatt «Wohnungen für Hotelmitarbeitende» zu verwenden. Siehe Art. 2 Abs. 3 lit. g ZWG. <b>(GV)</b>
Art. 6 Abs. 5	Die Dachform und –neigung der im Baubereich D vorgesehenen Bauten ist zu definieren. <b>(GV)</b>
Art. 6 Abs. 6	Hier sind die baupolizeilichen Masse zu definieren und allenfalls ein Baubereich auszuscheiden, damit geklärt wird welche Grenz- und Strassenabstände gelten. Bezüglich der Höhe des Unterniveaubaus ist mindestens auf die Masse des GBR zu verweisen. <b>(GV)</b>
Art. 8 Abs. 2	Entweder ist das Richtkonzept bezogen auf die Dachgestaltung massgebend und damit verbindlich oder eben nicht. Soll es verbindlich sein, kann nicht mehr davon abgewichen werden und dann ist der Satzteil nach «, soweit» zu streichen. <b>(GV)</b>  Falls das Richtkonzept nicht massgebend sein soll, ist die Dachneigung zu definieren. <b>(GV)</b>
Art. 10 Abs. 2	Dass die Absturzsicherung um das Mass ihrer «Überhöhung» von der Fassadenlinie zurückzusetzen sei, deutet darauf hin, dass sie über das zulässige Mass der Gesamthöhe hinausragen soll. Dies wäre nicht möglich. Der Absatz ist daher umzuschreiben. <b>(GV)</b>  Zudem ist der Begriff Überhöhung nicht geläufig. Falls die Absturzsicherung im Gesamthöhenmass miteingerechnet wurde, ist statt dem Begriff «Überhöhung» einfach die Definition der Absturzsicherungshöhe zu wählen. <b>(H)</b>
Art. 10 Abs. 3	Hier ist genauer zu definieren, welches Dach gemeint ist. <b>(GV)</b>
Art. 17	In den Vorschriften muss eine Wegbreite vorgeschrieben werden. Die Wegbreite kann sowohl mit einem exakten Mass als auch mit einer Mindest- und einer Maximalbreite angegeben werden. Vorliegend wird nur ein Mindest- nicht aber ein Maximalmass fest-

gelegt. Entweder legt die Gemeinde auch ein Maximalmass fest oder entscheidet sich für ein exaktes Mass. **(GV)**

Art. 18 Das Richtkonzept soll bzgl. Bau- und Aussenraumgestaltung illustrierenden Charakter haben, nicht aber verbindlich sein. Der Satzteil «ist... beizuziehen» hat aber einen verbindlichen Charakter. Dies ist ein Widerspruch, bitte bereinigen **(GV)**

Auch im Erläuterungsbericht im Kapitel 4.1.4 wird nicht klar, welche Bedeutung das Richtkonzept hat. Dies ist eindeutiger zu Schreiben. **(H)**

Art. 21 Abs. 2 Es ist unklar was die Gemeinde mit diesem Absatz meint. Bitte ausformulieren oder streichen **(GV)**

## 8. Parkplätze

Damit die Reduktion der Parkplätze aufgrund besonderen Verhältnisse nach Art. 54c Abs. 3 BauV nachvollzogen werden kann, ist das zugehörige Berechnungsblatt einzureichen. **(GV)**

In den Überbauungsvorschriften werden als Minimalvorgabe lediglich 200 Veloabstellplätze für B+R und 150 für die Hotelnutzung vorgegeben. Die 200 Veloabstellplätze B+R entsprechen gerade mal der heutigen Ist-Situation, welche gemäss Regionalkonferenz Oberland-Ost bei weitem nicht genügend ist. Im Zusammenhang mit den Abklärungen zum Agglomerationsprogramm wurde für den Bahnhof Interlaken Ost auch ein zusätzliches Potential für B+R geortet. Aus diesem Grund und um den Druck von den Abstellplätzen für die Hotelnutzung zu nehmen, sieht die Regionalkonferenz Oberlandost es als dringend, dass die UeO-Vorschriften dahingehend angepasst wird, dass die Minimalvorgabe für Veloabstellplätze auf 300 erhöht werden soll. **(H)**

## 9. Naturgefahren

Die Tiefgarage mit mehr als 10 Einstellplätzen gilt als sensibles Objekt. Diese Baute ist nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind (Art. 6 BauG). Im vorliegenden Fall sind sämtliche unterirdischen Nutzungen sensibel und müssen entsprechend geschützt werden. Im Überbauungsplan sollen die Bereiche für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle verbindlich festgelegt werden. Die projektierte unterirdische Einstellhalle, sowie die dazugehörigen Rampen sollen hinweisend dargestellt werden. Mit dem Überbauungsplan werden also wesentliche Geometrien betreffend Einfahrt und horizontaler Linienführung der Zugänge bereits festgelegt oder darauf hingewiesen. Dies erfolgt noch ohne Überlegungen zu möglichen permanenten Schutzmassnahmen der unterirdischen Anlagen. Als permanente Schutzmassnahme gilt beispielsweise eine Schwelle, welche die Schutzkote sicherstellt. Die notwendige Schutzkote muss in einem Gefahrgutachten durch einen ausgewiesenen Naturgefahrenspezialisten hergeleitet werden. Sodann muss nachgewiesen werden, dass diese Kote im Bereich der Einstellhallenrampen in der geplanten Anordnung eingehalten werden kann.

Die Schutzmassnahmen sind in den UeV grundeigentümerverbindlich zu verankern, im Idealfall mit Angabe der relevanten Schutzkote **(GV)**

Der Schutz der oberirdischen Anlagen wird dringen empfohlen **(E)**

Das Thema der Naturgefahren ist des Weiteren im Erläuterungsbericht abzarbeiten **(GV)**

## 10. Empfehlungen und Hinweise

## 10.1 Energie

Zum Planungssperimeter dieser UeO macht der überkommunale Richtplan Energie Bördeli keine Aussage, bzw. es wird kein Energieträger priorisiert. Für die angrenzende Parzelle wäre gemäss Richtplan Energie ein Anschluss an das Holzwärmenetz priorisiert, jedoch ohne Anschlusspflicht. **(E)**

Die Gemeinde Interlaken hätte auch die Möglichkeit, den kantonalen Grenzwert für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz weiter zu begrenzen (vgl. kantonale Muster für kommunale Energievorschriften). Aus Sicht des AUE wäre für Gemeinden wie Interlaken, die mit dem Label Energiestadt ausgezeichnet sind, eine solche Verschärfung angebracht. Ob Gemeinden von ihren Kompetenzen gemäss Art. 13 ff. KEnG Gebrauch machen wollen, ist ihnen überlassen **(E)**

## 10.2 Wasserversorgung und Entwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **(H)**

## 10.3

Wichtig ist aus Sicht der BLS dass festzuhalten ist, dass bei der Arealentwicklung der BLS AG im Norden des Bahnhofs Interlaken zwar die Absicht besteht, die nördlich der Bahnhofsparzelle gelegenen P+R Parkplätze zu erhalten, aber aufgrund des Baugrunds, der laufenden Arealentwicklung und den Ansprüchen an Freiraum und Uferschutz dies nicht garantieren kann. Ausgeschlossen ist, dass auf den Parzellen der BLS AG und der Hotel du Lac AG neue P+R Parkplätze geschaffen werden können, um allenfalls ein Teil der südlich der Gleisanlage wegfallenden Parkplätze zu kompensieren. **(H)**

## 11. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120

Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Mathias Steffen  
Raumplaner

Fachberichte

- (AöV, AWI, AUE (2x), RKOÖ; TBA OIK I (2x), AWA; BLS, ENHK)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Ecoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen (AöV, AWI, AUE, RKOÖ; TBA OIK I, AWA; BLS, ENHK)

Kopie

- Intern/MEI, SAS, GOB