

EINWOHNERGEMEINDE INTERLAKEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 25 «LÄNDTE INTERLAKEN OST» ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Änderung Uferschutzplan
- Änderung Vorschriften zum Uferschutzplan

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mitwirkung
Mai 2026

IMPRESSUM

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Interlaken
General-Guisan-Strasse 43
3800 Interlaken

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Sandra Meier, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Planungssperimeter

Datei: 08453_EB_MW_260513.indd\bm,sme

INHALT

1.	AUSGANGSLAGE, PERIMETER, AUFGABENSTELLUNG	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Vorhaben	6
1.3	Planungsperimeter	6
2.	WICHTIGE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	7
2.2	Bauinventar des Kantons	9
2.3	Übergeordnete Vorgaben Kanton und Region	9
3.	RICHTPROJEKT / RICHTKONZEPT	10
3.1	Workshopverfahren	10
3.2	Beschrieb	11
4.	PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG	12
4.1	Änderung Uferschutzplanung	12
4.2	Überbauungsordnung (UeO)	13
4.3	Verträge und Dienstbarkeiten	17
4.4	Mehrwertabschöpfung	17
5.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	18
5.1	Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	18
5.2	Orts- und Landschaftsbild	18
5.3	Denkmalschutz	19
5.4	Natur- und Heimatschutz	19
5.5	Gewässerschutz	19
5.6	Naturgefahren	19
5.7	Verkehr	20
5.8	Lärmschutz	20
5.9	Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	21
5.10	Weitere Themen	21
6.	VERFAHREN UND ORGANISATION	22
6.1	Organisation und Zuständigkeiten	22
6.2	Ablauf der Planung	22
6.3	Öffentliche Mitwirkung	22
6.4	Kantonale Vorprüfung	22
6.5	Öffentliche Auflage	23
6.6	Beschlussfassung und Genehmigung	23
	Beilagen	24

1. AUSGANGSLAGE, PERIMETER, AUFGABENSTELLUNG

1.1 Ausgangslage

Heutige Situation	<p>Die BLS AG betreibt auf dem Areal Ländte Ost Schiffsanlegestellen sowie eine Werft mit betriebsnotwendigen Werkstätten und Lagerflächen für den Unterhalt ihrer Kursschiffe auf dem Brienersee. Der anstehende Sanierungsbedarf der BLS-Werft ist ein Auslöser für die Arealentwicklung.</p> <p>Der nötige Ersatzneubau am bestehenden Standort eröffnet die Möglichkeit, die heute auf dem Areal dispers verteilten Bauten für die Schifffahrt optimal neu rund um die Werft zu gruppieren. Damit kann das gesamte Areal besser genutzt werden und zusätzliche Nutzungen aufnehmen.</p> <p>Das Hotel Du Lac ist in die Jahre gekommen und als Hotel mit 35 Zimmern in heutigem Zustand nicht mehr längerfristig zu betreiben. Es steht zusammen mit der Dependance und einer Restparzelle zum Verkauf und die Grundeigentümerschaft bemüht sich bereits seit mehreren Jahren um eine Umnutzung.</p>
Workshopverfahren	<p>Im Rahmen des Workshopverfahrens zur Arealentwicklung «Ländte Interlaken Ost» wurde an insgesamt 6 Workshops das Richtprojekt / Richtkonzept erarbeitet. Nach dem Abschluss des Workshopverfahrens ist für die Umsetzung des Richtkonzepts (Ländteplatz, Hotel Du Lac, Dependance) eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung resp. der in diesem Bereich geltenden Uferschutzplanung erforderlich. Das Workshopverfahren erfüllt die Vorgaben für qualitätssichernde Verfahren von Art. 99a BauV.</p>
Planungsrechtliche Umsetzung	<p>Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ergebnisses des Workshopverfahrens wird eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 BauG erlassen. Die Umsetzung des Richtprojekts der Werft kann im Plangenehmigungsverfahren nach Art. 16 Schiffbauverordnung resp. Art. 18 ff. Eisenbahngesetz erfolgen.</p>
Planungsrechtliche Situation	<p>Das Areal befindet sich innerhalb des Perimeters der Uferschutzplanung USP und weist insgesamt 6 verschiedene Zonen auf. Im Rahmen der Revision der USP entschied sich die Gemeinde, auf eine Anpassung dieser Struktur zu verzichten, solange die Absichten der verschiedenen Grundeigentümerschaften nicht geklärt werden konnte. Nachdem sich die Entwicklungsabsichten der Auftraggeberin konkretisierten, wurde der Perimeter Ende 2021 auch formell sistiert, so dass die sogenannte «Planbeständigkeit» nicht aktiviert wurde.</p>
Verhältnis zur laufenden Revision der Uferschutzplanung	<p>Die Revision der Uferschutzplanung der Einwohnergemeinde Interlaken wurde am 25. Juni 2019 durch den Grossen Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken beschlossen und am 16. Januar 2023 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Aufgrund einer Beschwerde ist das Inkrafttreten der Revision der Uferschutzplanung nach SFG noch ausstehend. Es gilt die ursprüngliche Uferschutzplanung aus dem Jahr 1993 inkl. den rechtskräftigen Änderungen sowie die Vorwirkung der Revision der Uferschutzplanung. Als sich die vorliegende Arealentwicklung konkretisierte, wurde ein erweiterter Perimeter von der Genehmigung der revidierten Uferschutzplanung ausgenommen, damit eine auf die Arealentwicklung abgestimmte Anpassung der Planung erfolgen kann. Dieser Sistierungsperimeter ist massgebend für die vorliegende Planung und soll diese ablösen.</p>
Verhältnis zur laufenden Ortsplanungsrevision	<p>Die vorliegende Planung erfolgt losgelöst von der laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Interlaken. Vorabklärungen mit dem AGR haben ergeben, dass die Entwicklung einer UeO nach Art. 88 BauG für das Areal parallel zur Ortsplanungsrevision möglich ist.</p>

1.2 Vorhaben

Absicht der Beteiligten

Die BLS AG und das Hotel Du Lac beabsichtigen, das Areal im Zuge der Erneuerung der Schiffswerft so in Wert zu setzen, dass attraktive Lebens- und Begegnungsräume entstehen und zusätzliche Nutzungen angesiedelt werden und die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Hotels «Du Lac» bestmöglich geklärt werden. Der Standort für das Becken der Werft bleibt unverändert und der Raumbedarf für den Werftbetrieb inkl. Neben- und Lagerräume sind vorgegeben. Die Ländte und die weiteren Anlegestellen bleiben unverändert bestehen. Die direkte Verbindung zwischen Bahnhof und Schiffländte bleibt örtlich bestehen und soll mit der Arealentwicklung zu einer attraktiven Drehscheibe für die Kundschaft der BLS weiterentwickelt werden.

Die Gemeinde begrüsst die geplante gesamtheitliche Entwicklung und sichert der Projektentwicklerin/Grundeigentümergevertreterin ihre Unterstützung zu und begleitet die Projektentwicklung aktiv.

Projektentwicklung

Im Workshopverfahren wurden unterschiedliche konzeptionelle Ansätze verglichen (Variantenstudium). Das Ergebnis und die Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren wurden im Schlussbericht und in einem Richtprojekt / Richtkonzept festgehalten. Die Umsetzung erfolgt in Etappen und startet mit dem Ersatzneubau der Werft. Aufgrund der Komplexität der betrieblichen und gestalterischen Anforderungen an den Ländteplatz erfolgt die Projektierung und Realisierung voraussichtlich erst nach der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung und dem Abschluss des Werftneubaus.

1.3 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter der vorliegenden Planung entspricht dem Perimeter der Sistierung der Uferschutzplanung (Perimeter Hafenaerial / Bahnhof Ost). Der Planungsperimeter (rot) umfasst die Parzellen Nrn. 125, 161, 163, 439 sowie Teile der Parzellen Nrn. 51, 135, 1456 mit einer Gesamtfläche von rund 2.85 ha. Der Planungsperimeter der zu erlassenden Überbauungsordnung (weiss) hat eine Fläche von rund 1.3 ha.

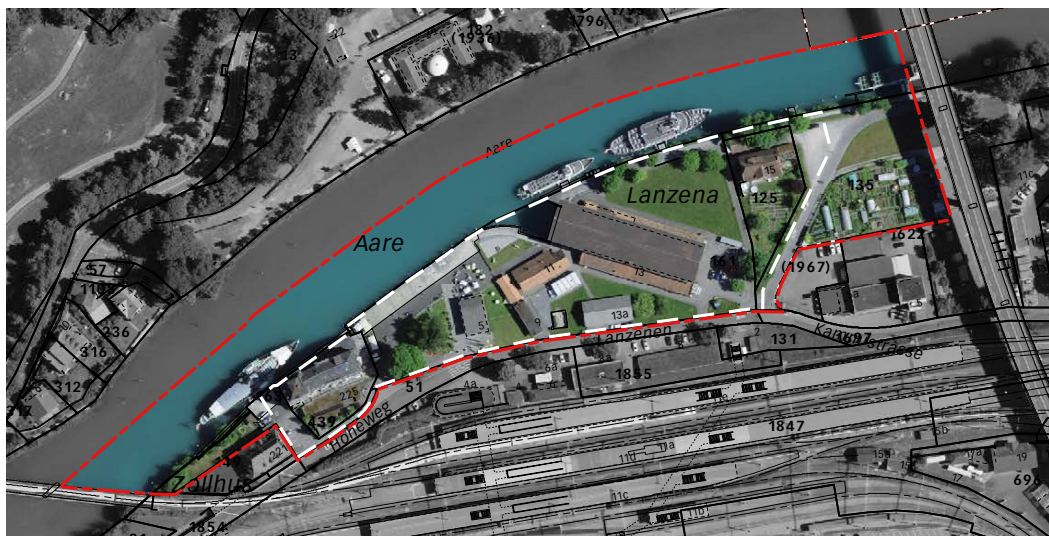


Abb. 1 Luftbild mit Planungsperimeter in rot und Perimeter Überbauungsordnung in weiss (Quelle: swisstopo, eigene Darstellung)

Der Bearbeitungsperimeter des Workshopverfahrens zur Projektentwicklung umfasste zusätzlich die Lanzenen sowie die beiden südlich angrenzenden Parzellen Nrn. 131 und 1855 zwischen Strasse und Bahnareal (Verkehrsfläche/Bahnareal gemäss Zonenplan). Im Verfahren wurde überprüft, ob sich auf diesen Flächen zusätzliche Nutzungspotenziale oder andere Synergien mit der Arealentwicklung realisieren lassen. Dies ist nach heutigem Stand jedoch nicht der Fall, so dass sich für die Umsetzung des Richtkonzepts kein raumplanerischer Handlungsbedarf für die Gemeinde auf diesen Grundstücken ergibt. Ein Einbezug im Rahmen von Bauprojekten resp. Plangenehmigungsverfahren nach Bundesrecht, beispielsweise für Parkierungsanlagen und für die Durchwegung bleibt im Rahmen der geltenden Bestimmungen möglich und entsprechend vorbehalten.

Für das in die Sistierung einbezogene Areal in der Uferschutzzone östlich der Lanzenen zeigt das Richtkonzept zwar eine langfristige Entwicklungsperspektive auf, diese soll jedoch nicht im Zuge der anstehenden Planungsverfahren und Bauprojekte angegangen werden.

2. WICHTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Gemeindegebiet von Interlaken ist als schützenswertes Ortsbild der Schweiz (ISOS) inventarisiert.

Umgebungsgebiet

Das Gebiet liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) in der «Umgebungsrichtung V» mit Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentlichen Freiraumqualitäten, Vegetation und Altbauten zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen. Das Hotel Du Lac und das ehemalige Zollhaus sind als Erhaltungsziel A inventarisiert (Erhalten der Substanz).

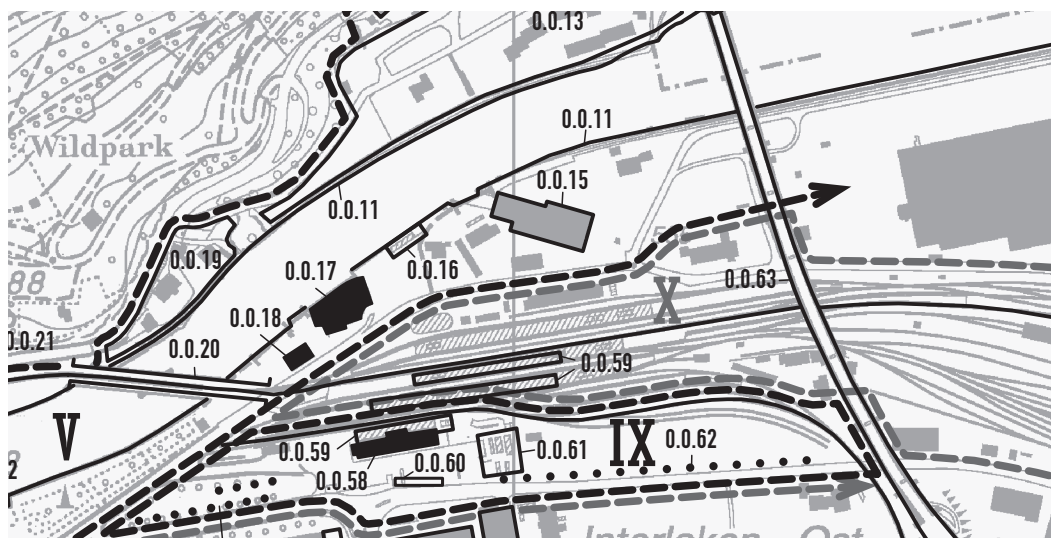


Abb. 2 Ausschnitt Karte ISOS Interlaken (Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS)

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
U-Ri	V	Aareraum, Flusslauf, Uferbereich und Aareinseln, beidseitig Promenaden und teilweise Parkanlagen	a			X	a		
	0.0.11	Uferlinie der Aare					o		
	0.0.13	Campingplatz, «River Lodge» und ehem. Motel; 1-geschossige Satteldachbauten um Innenhof, 1956 (Eduard Helfer)					o		
	0.0.14	Älteres Wohnhaus mit Mansarddach, um 1920–1930					o		
	0.0.15	Schiffswerft Brienersee, grosse Gewerbebauten, um 1900					o		
	0.0.16	Schiffstation Interlaken-Ost der Brienersee-Schiffahrt					o		
	0.0.17	Hotel «Du Lac», grosser mehrteiliger Hotelbau an der Aare, um 1905				X	A		
	0.0.18	Ehemaliges Zollhaus, stattlicher Massivbau unter geknicktem Walmdach, im Kern um 1740				X	A		
	0.0.19	Ältere Wohnhäuser an der Brienerstrasse, Satteldachbauten, um 1900						o	
	0.0.20	Obere Eisenbahnbrücke, transparente Eisenfachwerk-Konstruktion, 1915/1916				X	A		
U-Zo	IX	Bahnhofareal Interlaken Ost mit neu gestaltetem Bahnhofplatz	ab			X	a		
	0.0.57	Allee als Verbindung zur Hotelpromenade am Höheweg						o	
E	0.0.58	Aufnahmegebäude Interlaken Ost, 1-geschossiger Heimtstilbau mit mächtigem Mansarddach und Quergiebel, 1919 unter Einbezug eines Kernbaus von 1885				X	A		
	0.0.59	Perrondächer, Holzkonstruktionen von 1885						o	
	0.0.60	Wasserblock, langer Rechteckbrunnen aus schwarzen Ringgenberger Schieferplatten, 2003						o	
	0.0.61	Neues Geschäftshaus mit Einkaufszentrum, Abschluss des Bahnhofplatzes						o	
	0.0.62	Platanenreihe						o	
U-Ri	X	Geleisefeld	b			X	b		
	0.0.63	Umfahrungsstrasse Interlaken-Ost, Viadukt						o	

Abb. 3 Ausschnitt Zielmatrix ISOS Interlaken (Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS)

Gutachten
 ENHK/EKD

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde ein Zwischenergebnis des Workshopverfahrens (Stufe Richtkonzept) den eidgenössischen Kommissionen ENHK und EKD zur Prüfung und Stellungnahme eingereicht. Diese dokumentierten in einem Gutachten ihre Beurteilung der städtebaulichen Situation, die Auslegung der Schutzziele und die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung und die betroffenen Baudenkmäler. Dieses Gutachten diente als Grundlage für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte in der 2. Stufe des Workshopverfahrens. Nachfolgende werden die zentralen Punkte aus dem Kapitel 6 «Beurteilung» des Gutachtens zusammengefasst. Für weitere Ausführungen siehe Beilage 1 und Beilage 2.

Werft

Der Neubau der Werft ist ein Wiederaufbau an gleicher Setzung. Die zusätzliche Grösse führt zu einer Stärkung der Dominanz. Es werden keine Schutzziele beeinträchtigt.

Ländteplatz

Im Gutachten wird die Leseart des Ländteplatz als Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und Ländte festgehalten. Der Ländteplatz wird als nicht urbane, durch Kleinbauten geprägte Freifläche gelesen. Ein untergeordneter, niedriger Neubau auf dem Ländteplatz wird nicht ausgeschlossen. Eine alternative Leseart als Abschluss des Höhenwegs in einem Landmark wird im Gutachten nicht unterstützt. Ebenfalls ist auch das orthogonale Raster der Siedlungsstruktur südlich der Bahnanlagen nicht über den Bahnhof hinweg übertragbar.

Hotel Du Lac	Die Erweiterung des Hotels nach Osten wird als richtig erachtet, ein untergeordneter, nicht historisierender Erweiterungsbau wird nicht ausgeschlossen. Die (zusätzliche) turmartige Erhöhung wird als Konkurrenz zum Bestand eingestuft und als schwere Beeinträchtigung erachtet. Eine Erweiterung nach Westen (Zollhaus) wird ausgeschlossen.
Dependance	Für die Dependance ist ein untergeordneter Ersatzneubau möglich.
Bereich Parkplätze / Infrastrukturen	Zum Bereich Parkplätze / Infrastrukturen (südlich der Lanzenen) werden im Gutachten keine Aussagen bzw. Rückmeldungen getroffen.

2.2 Bauinventar des Kantons

Das ehemalige Zollhaus (erbaut 1740) ist im Bauinventar des Kantons als schützenswert Objekt aufgeführt. Das Zollhaus befindet sich angrenzend an den Planungserimeter und ist von der Arealentwicklung nicht unmittelbar betroffen. Es ist nicht Teil einer Baugruppe.



Abb. 4 schützenswertes ehemaliges Zollhaus

Das Hotelgebäude Du Lac ist aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege nicht schützenswürdig, da die originale Bausubstanz und die Erscheinung des Gebäudes zu stark überformt wurden. Auf dieser Grundlage hat die kantonale Denkmalpflege auf einen Einbezug in die Arealentwicklung verzichtet.

2.3 Übergeordnete Vorgaben Kanton und Region

Kantonaler Richtplan	Teile des Perimeters (insbes. das Werkareal südlich der Werft) gehören zum kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistungen (ESP-D) «Bahnhof Interlaken Ost» im Koordinationsstand Festsetzung (kantonaler Richtplan, Massnahme C_04). Der Standort hat einen weit fortgeschrittenen Realisierungsstand erreicht (infrastrukturelle Ausstattung und realisierte Nutzungen) bzw. gilt aus Sicht des Kantons als «weitgehend realisiert».
RGSK Oberland Ost	Der Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungsrichtplan 2025 (RGSK 2025) wurde durch die Regionalversammlung beschlossen und befindet sich in der Genehmigung durch den Kanton (Stand: Februar 2026). Im RGSK 2025 ist das Areal der Teilmassnahme Siedlung OO.S-UV.01.07 «Interlaken, Schiffsländte Ost/Werft» zugewiesen. Im Massnahmenblatt wird das Areal als Umstrukturierungsgebiet im Koordinationsstand Zwischenergebnis ausgewiesen.

3. RICHTPROJEKT / RICHTKONZEPT

3.1 Workshopverfahren

Ablauf

Das Workshopverfahren war in unterschiedliche Phasen gegliedert. Die 1. Stufe des Workshopverfahrens umfasste vier Workshops. Nach Abschluss der 1. Stufe der Projektentwicklung wurde das als Richtkonzept aufbereitete Zwischenergebnis der ENHK/EKD zur Stellungnahme unterbreitet. Das Gutachten der ENHK/EKD bildete die Grundlage für die Überarbeitung des Richtkonzepts in der 2. Stufe des Workshopverfahrens, welche zwei Workshops umfasste. Das Ergebnis des Workshopverfahrens inklusive den Empfehlungen für die Weiterbearbeitung werden im Schlussbericht 2. Stufe Workshopverfahren vom 30. September 2025 festgehalten (vgl. Beilage 1). Die zentralen Elemente des Richtkonzept bzw. Richtprojekts werden unter Kapitel 1.2 aufgeführt.

Aufgabenstellung

Gesamtareal	Für das «Gesamtareal» war ein Richtkonzept zu erarbeiten, welches die ortsbauliche Anordnung von Bauvolumen und Freiräumen, die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild, das Spektrum der Nutzungsarten, die Funktion und Gestaltung der Freiräume, die Organisation von Erschliessung und Parkierung sowie die Ver- und Entsorgung aufzeigt.
Werft	Für die «Werft» war ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches den Neubau der Werft mit allen räumlichen, betrieblichen und funktionalen Anforderungen erfüllt und eine optimale Integration in das Gesamtareal und den ortsbaulichen Kontext ermöglicht.
Aufgabenstellung	Das Gesamtareal muss (bisher und künftig) eine Vielzahl räumlicher und funktionaler Anforderungen erfüllen, welche in einem Gesamtkonzept zu berücksichtigen waren. Zugleich musste das Richtprojekt für die Werft den betrieblichen und technischen Anforderungen optimal entsprechen und in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebettet sein. Dies führte zu einer Aufteilung der Aufgabenstellung auf zwei unterschiedliche Flughöhen. Um einen stufengerechten Einbezug der ENHK/EKD sicherzustellen war die Durchführung als zweistufiges Verfahren vorgesehen.

	«Gesamtareal»	«Werft»
Gegenstand	Anordnung der Nutzungsarten, ortsbauliche Konzeption der Gesamtanlage, Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, Erschliessungsgrundsätze	Werft und betriebsnotwendige Bauten, Anlagen und Arealteile
1. Stufe QS-Verfahren	Klären der nutzungsmässigen und ortsbaulichen Disposition des Areals, Nachweis der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und des Umgangs mit den Denkmalschutzobjekten	Konzeption eines betrieblich optimierten Werkareals mit den dafür benötigten Bauten und Anlagen, Klären der Schnittstellen zum Gesamtareal.
Zwischenergebnis 1. Stufe	Entwicklungskonzept mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	Richtkonzept mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung
Zwischenphase Fachkommissionen	Bestätigung oder Korrektur der Erkenntnisse der ersten Stufe	
2. Stufe QS-Verfahren	Weiterentwicklung als ortsbauliches Richtkonzept und vertiefte Klärung des Nutzungsprofils als Eckwerte für das weitere Planerlassverfahren	Ausarbeitung des Richtprojekts «Werft» als Grundlage für die Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens (Baubewilligung nach SBV)
Ergebnis	Richtkonzept mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	Richtprojekt mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

3.2 Beschrieb

Die zentralen Erkenntnisse des Workshopverfahrens werden im Synthesepan festgehalten:

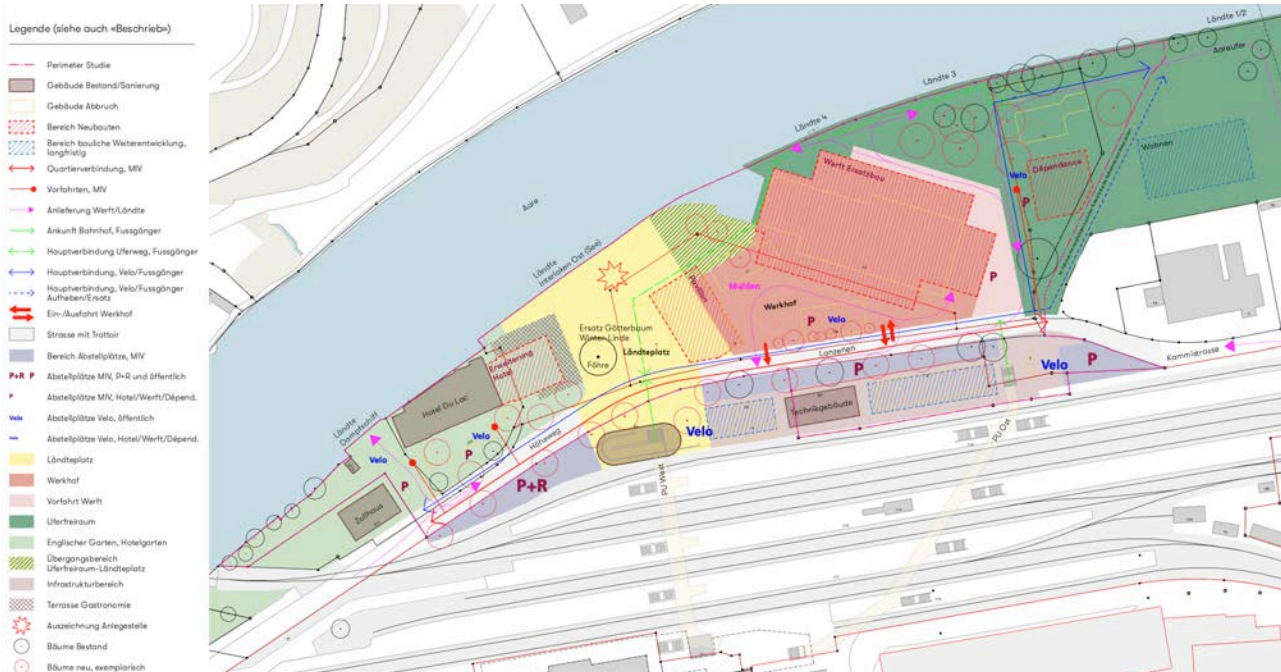


Abb. 5 Synthesepan Workshopverfahren (Quelle: Eckhaus, extra, L2A, transitec, Mätzener & Wyss)

Werft

- Ersatzbau, ortsbildprägend, ikonischer Charakter.
- Hauptbau und Flügelbauten an den Längsseiten.
- Flügelbauten: zweigeschossig, in der Höhe zur Halle untergeordnet, Stirnfassaden von der Flucht des Hauptbaus zurückversetzt.

Werkhof

- Abgegrenztes Betriebsgelände (Höhe Mauer, Zaun, Bepflanzung max. 100 cm) mit Ein- / Ausfahrt auf Lanzenen. Hitzemildernde Gestaltung.
- Zwischen Werkhof und Lanzenen wird ein Gehbereich / Trottoir erstellt.

Vorfahrt Werft

- Gestaltet als öffentliche Fläche, benutzbar als Vorfahrt zur Werft. Keine Abstell- und Lagerfläche. Ausgenommen sind Veloabstellplätze an der Stirnfassaden der Werftbauten.

Pavillon

- Adresse der Ländte. Durch die Lage und die Ausrichtung betont der Pavillon die historische Spur.
- Ein- bis zweigeschossig, oder als offener, überdachter Raum. Option: Verschiebung des vorhandenen Pavillons an diese neue Lage. Bei Erhalt der Baute des Tanklagers ist diese gestalterisch zu integrieren.

Ländteplatz

- Öffentlicher Platz, adressbildend mit hoher Aufenthaltsqualität und markanten Bäumen.

- Scharnier zwischen Bahnhof (Aufgang Personenunterführung West) und Ländte. Auszeichnung Anlegestelle bspw. mit Dach, spezifischer Bepflanzung, Möblierung oder desgleichen (in Abhängigkeit zu den betrieblichen Anforderungen).
- Es wird als sinnvoll erachtet, die Entwicklung der Werft und des Ländteplatzes gemeinsam anzugehen. Die Ausführung muss jedoch nicht gleichzeitig erfolgen.

Hotel Du Lac

- Möglichkeit zur Erweiterung in Richtung Ländteplatz. Additives, zurückhaltendes Weiterbauen, so dass einerseits die Etappen ablesbar sind, andererseits das Gebäude als Einheit gelesen werden kann.
- Der Baubereich zeigt das Maximum der Erweiterung auf. Potenzial zur Ausbildung dreier präserter Fassaden zu Höhenweg, Ländteplatz und Uferlinie. Erdgeschoss Erweiterungsbau: Gastronomie mit Ausrichtung auf den Ländteplatz. Gestalterisch Differenzierung zwischen Bereich Gastronomie und Platz. Obergeschoss Hotel oder Wohnen gemäss den raumplanerischen Rahmenbedingungen.

Dépendence

- Ersatzbau an neuer, von der Uferlinie zurückversetzter Lage. Max. 4 Vollgeschosse (ohne zusätzliche Attika, Ausbildung eines Hochparterres empfohlen).
 - Allfällige Spielfläche gemäss Gemeindebaureglement landschaftsarchitektonisch in den Uferfreiraum der Aare integriert. Unabhängige Realisierung (Bau, Freiraum, Erschliessung / Parkierung).

Infrastrukturbereich

- Optimierung der Anordnung der vorhandenen Stellplätze. Erhalt, nach Möglichkeit Ergänzung der vorhandenen Baumreihe.

Weitere Ausführungen zum Richtkonzept bzw. Richtprojekt sind im «Schlussbericht 2. Stufe Workshopverfahren Arealentwicklung Ländte Interlaken Ost vom 30. September 2025» (Beilage 1) in Kapitel 5 «Richtkonzept und Richtprojekt» sowie Kapitel 6 «Würdigung und Empfehlungen» aufgeführt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

4.1 Änderung Uferschutzplanung

4.1.1 Uferschutzplan

Das Areal wurde von der Revision der Uferschutzplanung ausgenommen. Die Sistierung wird mit der vorliegenden Änderung der Uferschutzplanung aufgehoben. Der Perimeter der neuen Überbauungsordnung umfasst die zentralen Teilgebiete des Richtkonzepts und wird im Uferschutzplan als neue Überbauungsordnung Nr. 25 «Ländte Interlaken Ost» festgelegt. Die östlich und westlich angrenzenden Parzellen werden direkt im Uferschutzplan festgelegt und verbleiben in der Uferschutzzone.

4.1.2 Vorschriften zum Uferschutzplan

Im Rahmen der Revision der Uferschutzplanung wurden keine Vorschriften sistiert. Durch die Festlegung der neuen Überbauungsordnung werden nachfolgende Vorschriften zum Uferschutzplan überfällig:

- Art. 10: Zone Schiffswerft
- Art. 13: UZSF 1 «Schiffsstation Ost»
- Art. 22: Ufer-Zone mit Planungspflicht UZPP 1 «Schiffsbetriebe Ost»

4.1.3 Realisierungsprogramm zur Uferschutzplanung nach SFG

In der bisherigen Uferschutzplanung war im Realisierungsprogramm für den von dieser Planung resp. der Sistierung betroffenen Uferabschnitt die Massnahme Nr. 6 «Ergänzen bestehende Hochstammalleegebäude» festgelegt. Wie bereits im Zuge der USP-Revision überprüft, ist diese Massnahme realisiert und entsprechend im aktualisierten Realisierungsprogramm zum künftigen Uferschutzplan (Stand: genehmigt am 16. Januar 2023 – in Beschwerdeverfahren) nicht mehr enthalten.

Auch aus dem Richtkonzept ergibt sich kein Bedarf nach neuen Massnahmen, insbesondere wird der bestehende Uferweg unverändert erhalten. Die vorliegende Planung erfordert deshalb keine Änderungen am Realisierungsprogramm zur Uferschutzplanung nach SFG.

4.2 Überbauungsordnung (UeO)

4.2.1 Allgemeines und Aufbau

Die neue Überbauungsordnung Nr. 25 «Ländte Interlaken Ost» ist eine Überbauungsordnung mit Anerkennung nach SFG. Sie besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV)

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Gebäude fest und definiert die wichtigsten Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung sowie die Erschliessung. Darüber hinaus werden die Gewässerraumlinie, der Gewässerraum (dicht überbautes Gebiet), der bestehende Uferweg und die geschützten Einzelbäume festgelegt.
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung, Ver- und Entsorgung sowie weitere Themen.
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 125, 161, 439 sowie Teile der Parzellen Nrn. 51, 135, 163, 1456.
Einteilung Sektoren und Zonen	Der Wirkungsbereich der UeO Nr. 25 «Ländte Interlaken Ost» wird in folgende Sektoren und Zonen eingeteilt: <ul style="list-style-type: none">• Uferschutzzone• Zone Schiffswerft• Verkehrsfläche• Sektor Hotel (mit Aussenraum Hotel und Baubereichen Hotel)• Sektor Ländteplatz (mit Aussenraum Ländteplatz und Baubereichen Ländteplatz)• Sektor Wohnen (mit Aussenraum Wohnen und Baubereich Wohnen)
Zone Schiffswerft	4.2.2 Art der Nutzung Der Werftneubau erfolgt in einem ordentlichen Plangenehmigungsverfahren (PGV) nach Bundesrecht (nach Art. 16 Schiffbauverordnung resp. Art. 18 ff. Eisenbahngesetz). Mit dem PGV erteilt das Bundesamt für Verkehr (BAV) sämtliche nach Bundesrecht erforderlichen Bewilligungen, Zusätzlich kantonale oder kommunale Bewilligungen sind nicht erforderlich. Die weiteren Vorgaben des Bundesrechts müssen eingehalten werden. Das PGV übersteuert dabei kantonales Recht, die kommunale baurechtliche Grundordnung sowie die vorliegende Überbauungsordnung.

Uferschutzzone	<p>Die Vorschriften zur Uferschutzzone sind identisch zu Art. 4 Abs. 1 See- und Flussufergesetz SFG und bestimmt, dass in der Uferschutzzone Bauten und Anlagen nur errichtet werden dürfen wenn sie:</p> <ul style="list-style-type: none">• nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern,• im öffentlichen Interesse liegen und• die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen. <p>Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG.</p>
Verkehrsfläche	<p>Entlang des Höhenwegs und der Lanzenen soll ein Trottoir erstellt werden, um die Zufussgehenden zwischen der Ländte und dem Bahnhof Interlaken Ost sicher zu lenken. Die Mindestbreite des Trottoirs sorgt für ausreichend Platz im Begegnungsfall mit Kinderwagen, Rollstuhl, etc..</p>
Sektor «Hotel»	<p>Der Sektor «Hotel» soll auch zukünftig der Hotelnutzung und damit zusammenhängenden Nutzungen dienen.</p>
Sektor «Ländteplatz»	<p>Im Sektor «Ländteplatz» ist eine Weiterentwicklung und Aufwertung des Ländteplatzes geplant. Der Platz soll als parkähnlicher Aussenraum gestaltet werden. Zukünftig sind dort zusätzliche betriebliche Einrichtungen und Angebote des öffentlichen Verkehrs sowie ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsangebote vorgesehen.</p>
Sektor «Wohnen»	<p>Im Sektor «Wohnen» sind Wohnen, dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume und ähnliches sowie stille Gewerbe zulässig. Der Erstwohnungsanteil wird auf 100% festgelegt. Nach dem Zweitwohnungsgesetz (Art. 2 Abs. 3 Bst. g) sind Dienstwohnungen für Personen u. a. im Gastgewerbe Erstwohnungen gleichgestellt. Diese wären somit im Sektor «Wohnen» ebenfalls zulässig. Eine umfassendere Nutzung im Zusammenhang mit dem Hotel (z.B. bewirtschaftete Zweitwohnungen, touristische Vermietung von Apartments) wird für diesen Standort abgelehnt bzw. ist nicht zulässig.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>Für den gesamten Wirkungsbereich der UeO gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.</p>
	<p>4.2.3 Mass der Nutzung</p> <p>Grundsätzlich werden die Geschossigkeit, die Höhe (Gesamthöhe) und im Baubereich W1 die Geschossfläche oberirdisch (GFo) gemäss dem Richtkonzept mit einer kleinen Reserve in die UeO übertragen und mit Baubereichen und Massvorgaben gesichert. Die genaue Anordnung und Gestaltung der Gebäude muss innerhalb dieser Vorgaben erfolgen, kann aber vom Richtkonzept abweichen. Bei der Festlegung der Spielräume wurde auf die Bedürfnisse von Projektentwicklung aber auch das Umfeld Rücksicht genommen.</p> <p>Für den Baubereich W1 wird das Mass der Nutzung (Geschossfläche oberirdisch (GFo)) begrenzt. Dadurch wird aufgezeigt, dass nicht die gesamte Fläche des Baubereichs überbaut werden kann. Dies ermöglicht Flexibilität bei der weiteren Projektierung, begrenzt das Entwicklungspotenzial jedoch auf das gemäss Richtkonzept tatsächlich mögliche Mass. Es wird kein zusätzliches Wohnbauland geschaffen.</p>
Bauten ausserhalb der Baubereiche	<p>Ausserhalb der Baubereiche sind in den Sektoren «Hotel» und «Wohnen» Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig. Sie dürfen mit der Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümerschaften auch bis an die Parzellen- resp. Zonengrenzen ragen.</p>

An- und Kleinbauten nach den Bestimmungen im Baureglement der Einwohnergemeinde Interlaken dürfen ebenfalls ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen, müssen sie sich in ihrer Lage und Ausgestaltung gut in den Gesamtkontext einordnen.

Angrenzend an den Baubereich H3 «Hotel – Erweiterung» im Sektor «Hotel» ist darüber hinaus die Erstellung einer Terrasse zulässig, welche im Zusammenhang mit der Gastronomie steht. Die neue Terrasse kommt am Fuss des Harder zu liegen. Für eine angemessene Aufenthaltsqualität ist ein Witterungsschutz erforderlich. Dieses muss auf mindestens einer Seite offen sein, damit keine zusätzliche Geschossfläche geschaffen wird.

4.2.4 Baugestaltung

Bezüglich der Baugestaltung werden die zentralen Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren pro Sektor direkt in den Überbauungsvorschriften festgelegt. Zur Qualitätssicherung im weiteren Verfahren werden für die Baugestaltung und die Aussenraumgestaltung spezifische Vorschriften festgelegt (vgl. Ziff. 4.2.8 «Weitere Bestimmungen»).

Das Hotel weist eine hohe kulturhistorische Qualität auf, welche durch den Erweiterungsbau nicht beeinträchtigt werden darf. Für den Erweiterungsbau gelten daher hohe architektonische und städtebauliche Anforderungen. Der Erweiterungsbau ist unter dem Aspekt des additiven, zurückhaltenden Weiterbaus auszugestalten.

Die Ausgestaltung des Pavillons (Baubereich L2 im UeP) ist noch nicht abschliessend geklärt. Im weiteren Verfahren ist unter anderem zu klären, ob der Pavillon ein oder zwei Geschosse aufweisen soll. Ebenfalls die Ausgestaltung und genaue Grösse des Vordachs ist in Abhängigkeit zum Ländteplatz zu evaluieren. Für die Schiffsahrenden sollen ausreichend überdachte Wartebereiche (insbesondere zum Sonnen- und Regenschutz) zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang ist der im Überbauungsplan festgelegte Baubereich L2 unter Vorbehalt möglicher geringfügiger Änderungen aufgrund eines spezifischen Projekts zu betrachten. Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt sollen möglich bleiben.

4.2.5 Aussenraum

Bezüglich der Aussenraumgestaltung werden die zentralen Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren pro Sektor direkt in den Überbauungsvorschriften festgelegt. Zur Qualitätssicherung im weiteren Verfahren werden für die Baugestaltung und die Aussenraumgestaltung spezifische Vorschriften festgelegt (vgl. Ziff. 4.2.8 «Weitere Bestimmungen»). Aufgrund der etappenweisen Realisierung sind insbesondere die Übergänge zwischen den Sektoren bzw. Zonen bewusst auszugestalten.

Aussenraum Hotel	Angrenzend an das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus ist eine Terrasse (Gastronomie) mit Ausrichtung auf den Ländteplatz vorgesehen. Diese muss gestalterisch differenziert werden, um den Bereich für die Gastronomie vom Ländteplatz abzugrenzen. Die unterschiedlichen Nutzungen und Öffentlichkeitsgrade sind durch die Gestaltung im Raum aufzuzeigen.
Aussenraum Ländteplatz	Das Richtkonzept zeigt erste Erkenntnisse zur zukünftigen Gestaltung des Ländteplatzes auf. Diese sind im weiteren Verfahren vertieft zu bearbeiten und im Rahmen der Qualitätssicherung zu überprüfen. Insbesondere die Auszeichnung der Anlegestelle ist noch offen und hängt von der Gestaltung des gesamten Ländteplatzes sowie von den betrieblichen Anforderungen ab. Gemäss dem Richtkonzept ist eine Ausgestaltung der Anlegestelle mit einem Dach, spezifischer Bepflanzung, Möblierung oder dergleichen möglich.

Aussenraum Wohnen Der Aussenraum Wohnen liegt zum Teil innerhalb des Gewässerraums, dicht überbautes Gebiet. In diesem Bereich ist die Erstellung von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen nicht ausgeschlossen, da im dicht überbauten Gebiet die Erstellung von diesen zonenkonformen Anlagen zulässig ist.

4.2.6 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Die Bau- und Nutzungsbeschränkungen richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere dem Gewässerschutzgesetz GSchG und dem Natur- und Heimatschutzgesetz NHG.

Die Vorschriften für die Ersatzpflanzung des Götterbaums sind entsprechend den Bedingungen aus der Rodungsbewilligung festgelegt. Im Überbauungsplan ist der in der Zwischenzeit gefällte Götterbaum nicht dargestellt. Wenn die Ersatzpflanzung vor der Beschlussfassung der Überbauungsordnung erfolgt, kann der neue Standort im Überbauungsplan ergänzt werden.

4.2.7 Erschliessung und Parkierung

Grundsätze der Erschliessung Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Höheweg (Parzelle Nr. 51) und der Lanzenen (Parzellen Nrn. 51 und 135).

Aufgrund betrieblicher Anforderungen muss östlich der Werft die Zufahrt zu den Schiffsanlegestellen gewährleistet werden. Über diese Zufahrt werden unter anderem die Schiffe betankt.

Abstellplätze Hotel und Ländteplatz Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Für die Hotelnutzung und den Ländteplatz können besondere Verhältnisse nach Art. 54 Abs. 1 Bst. c geltend gemacht werden. Der Standort weist eine guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B) auf. Der definitive Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Das Konzept des Hotels kann auf Gäste ausgerichtet werden, welche wenig personelle Betreuung verlangen und einen kurzzeitigen Aufenthalt geniessen. Die Gäste in Interlaken stammen überwiegend aus dem asiatischen und arabischen Raum und nutzen die kollektiven oder andere öffentlichen Verkehrsmittel. Auch für das Personal werden aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof wesentlich weniger Parkplätze benötigt. Es besteht ein aktives Interesse, dass die Gäste mit den öffentlichen Verkehrsmittel anreisen und anschliessend auch die Tourismusdestinationen mit dem ÖV bereisen.

Bei der Hotelnutzung sind ebenfalls bei den Abstellplätzen für Velos und Motorfahräder aufgrund des Standorts Interlaken Ost von besonderen Verhältnissen nach Art. 54 BauV auszugehen. Das Hotel liegt unmittelbar neben den Bahnhof Interlaken Ost. Das Hotel ist auf Gäste ausgerichtet, welche sich mit dem ÖV bewegen und in der Regel keine eigenen Velos mitbringen.

Abstellplätze Wohnen Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Gemäss Richtkonzept ist im Sektor «Wohnen» die Erstellung von rund 10 Wohnungen möglich. Nach Art. 51 Abs. 2 BauV müssen somit mindestens 5 und maximal 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (inkl. Besucherparkplätze) erstellt werden. Nach Art. 54a BauV kann von der unteren Bandbreite von Art. 51 BauV abgewichen werden bei Wohnüberbauungen mit mindestens zehn Wohnungen, insofern diese auf Bewohnende ausgerichtet sind, die sehr wenige oder keine Motorfahrzeuge besitzen. Dies ist mittels Mobilitätskonzept von Seiten der Bauherrschaft nachzuweisen. Der definitive Nachweis der erforderlichen Anzahl Abstellplätze

erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Das Gemeindebaureglement (Art. 612 GBR) bildet die Grundlage für die Erhebung einer Ersatzabgabe bei einer Nicht-Erfüllung der Parkplatzpflicht nach den kantonalen Vorschriften.

Die Anzahl der Abstellplätze für Velos und Motorfahräder richtet sich bei der Wohnnutzung nach Art. 54c BauV. Pro Wohnung müssen 2 Abstellplätze erstellt werden.

4.2.8 Weitere Bestimmungen

Qualitätssicherung Um die Qualitätssicherung bis zum Bauprojekt sicherzustellen, ist die Weiterbearbeitung des Richtkonzepts (Zwischen- und Schlusszustände) einem begleitenden Gremium zur Diskussion und Beurteilung zu unterbreiten. Dieses Gremium verfasst ebenfalls im Rahmen der Baueingabe ein Fachgutachten mit Anträgen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

Das begleitende Gremium wird durch die Baukommission zusammengestellt und setzt sich aus den – bereits im Workshopverfahren vertretenen Kompetenzen – Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Denkmalpflege zusammen.

Entwässerung Das Areal und projektierte Gebäude sollen gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) und aktueller genereller Wasserversorgungsplanung (GWP) erschlossen werden.

Entsorgung Die Container bzw. Abfälle und Sperrgut sind zur Abholung entlang des Höhenwegs und der Lanzenen bereitzustellen.

Etappierung Die Umstrukturierung des Areals Interlaken Ländte Ost erfolgt in Etappen und startet mit dem Werftneubau. Die Weiterentwicklung des Ländteplatzes und die Hotelerweiterung sind zu koordinieren. Bei einem Neubau im Sektor «Wohnen» müssen die dazugehörigen Verkehrsflächen, Aussenräume etc. gleichzeitig erstellt werden.

4.3 Verträge und Dienstbarkeiten

Um die Realisierungsmöglichkeiten innerhalb der Überbauungsordnung zu gewährleisten, ist soweit notwendig, die Umsetzung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Diese Vereinbarungen müssen vor der Erteilung der Baubewilligungen abgeschlossen sein. Welche Themen privatrechtliche Vereinbarungen bedingen, wird sich im Rahmen der weiteren Projekterarbeitung zeigen, beispielsweise im Zusammenhang mit Baurecht, Landabtausch und Dienstbarkeiten.

4.4 Mehrwertabschöpfung

Die Einwohnergemeinde Interlaken verfügt über ein Mehrwertabgabereglement MWAR (in Kraft seit 1. Juli 2017, Fassung vom 5. Mai 2026). Der Mehrwert wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage geschätzt¹ und die Abschöpfung nach Rechtskraft der vorliegenden Planung durch den Gemeinderat verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe bei Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD).

¹ Prüfung Mehrwert für Hotelerweiterung und Aufstockung im Sektor «Wohnen»

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

Bund	Die Vorgaben des Bundesrechts sind eingehalten, insbesondere handelt es sich nicht um eine Einzonung und es werden keine Fruchtfolge- oder Kulturlandflächen beansprucht. Die Vorgaben des Lärmschutzes werden eingehalten (vgl. Kap. 5.8).
Kanton	<p>Die allgemeinen Vorgaben des Kantons werden eingehalten, insbesondere für die Siedlungsentwicklung nach innen und den haushälterischen Umgang mit dem Boden – jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen der ENHK/EKD. Im Sektor «Wohnen» wird eine ortsverträgliche Verdichtung ermöglicht. Der Baulandbedarf der Gemeinde wird nicht tangiert.</p> <p>Die vorliegende Planung ist kompatibel mit dem kantonalen Richtplan, in welchem Teile des Perimeters dem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistungen (ESP-D) «Bahnhof Interlaken Ost» zugewiesen sind.</p> <p>Das zur Qualitätssicherung durchgeführte Workshopverfahren erfüllt die Anforderungen von Art. 99a BauV.</p>
Region	Die vorliegende Planung sowie der bisherige Prozess entsprechen dem RGSK 2025 (in Genehmigung, Stand: Februar 2026).

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Lage des Planungsperrimeters, in einem Gebiet des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel a¹ erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den Ortsbildqualitäten.

Bei der Durchführung des Workshopverfahrens (qualitätssicherndes Verfahren) mit zwei Stufen und insgesamt sechs Workshops war die Gesamterscheinung und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ein wichtiges Beurteilungskriterium. Aus diesem Grund wurde im Workshopverfahren ein Delegierter des Berner Heimatschutzes als stimmberechtigtes Mitglied der Begleitgruppe eingesetzt. Darüber hinaus wurde nach Abschluss der 1. Stufe des Workshopverfahrens (vier Workshops) das Zwischenergebnis der ENHK/EKD zur Stellungnahme unterbreitet. Das Gutachten der ENHK/EKD bildete die Grundlage für die Überarbeitung des Richtkonzepts in der 2. Stufe des Workshopverfahrens (zwei Workshops). Die Umsetzung der Rückmeldungen aus dem Gutachten ist im Schlussbericht zum Workshopverfahren dokumentiert, insbesondere unter Ziff. 4.2 «Workshop 5» dokumentiert (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 2.1).

Auszug Würdigung	Die Voten der ENHK und EKD wurden schlussendlich im Gesamtkonzept und insbesondere in den Teilbereichen Hotel und Ländteplatz berücksichtigt, indem nur massvolle und nicht dominierende Erweiterungs- und Ergänzungsbauten vorgesehen werden. Am Ende des Workshopverfahrens resultierte eine stimmige und ortsbaulich verträgliche Gesamtlösung. Diese erlaubt es, die Teilbereiche einzeln, jedoch stets unter Berücksichtigung der wesentlichen Abhängigkeiten, in einer hohen Qualität weiterzuentwickeln.
------------------	---

¹ Beim Erhaltungsziel a sind «Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.»

5.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich keine im kantonalen Bauinventar verzeichneten Objekte. Das ehemalige Zollhaus liegt im direkten Umfeld und ist im Bauinventar des Kantons als schützenswertes Objekt aufgeführt. Das ehemalige Zollhaus ist von der Arealentwicklung nicht unmittelbar betroffen.

5.4 Natur- und Heimatschutz

Für den in der Zwischenzeit gefällten Götterbaum liegt eine Rodungsbewilligung mit Bedingungen zur Ersatzpflanzung vor. Auf dem Ländteplatz muss eine mindestens 3 Meter hohe Sommerlinde gepflanzt werden, mit Festlegung als geschützter Einzelbaum in der Überbauungsordnung.

Die weiteren geschützten Einzelbäume innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung werden aus der Revision der Uferschutzplanung übernommen. Diese Objekte sind geschützt und dürfen nicht entfernt werden. Notwendige pflegerische Massnahmen sind erlaubt.

Die Ufervegetation wurde in der Revision der Uferschutzplanung festgelegt, der Schutz ist sichergestellt. In der vorliegenden Planung wird die Ufervegetation hinweisend übernommen.

5.5 Gewässerschutz

Der Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Es befinden sich keine Quellen oder Grundwasserfassungen im Perimeter oder in der Umgebung.

Innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung wird der Gewässerraum gemäss der revidierten der Uferschutzplanung festgelegt. Der Gewässerraum stellt den Schutz und die Zugänglichkeit zu den Gewässern sicher. Für die durch den Gewässerraum überlagerten Bauzonen gelten Bau- und Nutzungsbeschränkungen – unter Berücksichtigung der Vorgaben von dicht überbauten Gebieten.

5.6 Naturgefahren

Das Areal befindet sich mehrheitlich im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb). Entlang der Aare besteht ein Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blau). In der vorliegenden Überbauungsordnung werden keine neuen Baubereiche (für den dauerhaften Aufenthalt) im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung geschaffen. Der Baubereich L2 «Ländteplatz - Anlegestelle» befindet sich jedoch teilweise im Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung. Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung oder Restgefährdung werden die Baugesuchsstellenden im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

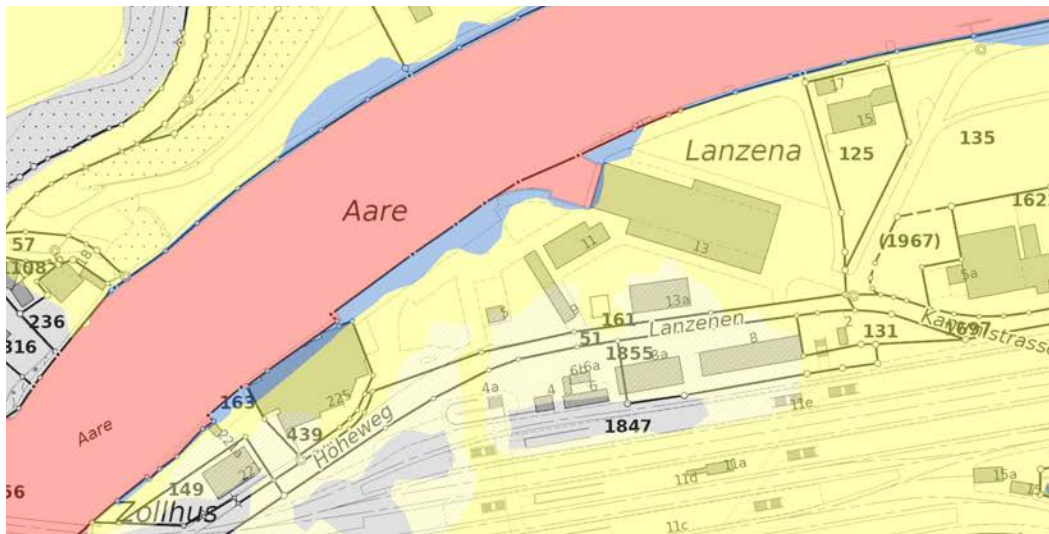


Abb. 6 Auszug Naturgefahrenkarte (Quelle: kant. Geoportal, Februar 2026)

5.7 Verkehr

Das Richtkonzept sieht zur Steigerung der Verkehrssicherheit eine neue Verkehrsführung der Zufussgehenden vor. Dazu entsteht ein neues grosszügiges Trottoir entlang der Lanzenen angrenzend an den Werkhof der Werft. Dies wird zu einer für die Verkehrssicherheit zentralen Entflechtung von Detailerschliessungsstrasse Lanzenen-Quartier, Fussweg zwischen Personenunterführung Ost und Ländte sowie Parkierung südlich der Lanzenen führen.

Mit der geplanten Entwicklung bzw. Umsetzung des Richtkonzepts wird keine substantielle Erhöhung der Abstellplätze innerhalb des Bearbeitungsperimeters des Workshopverfahrens erfolgen. Die im Flächen- und Raumprogramm ausgewiesenen Flächen für die Werft, den Ländteplatz und das Hotel inkl. Erweiterung weisen einen Bedarf von rund 70 Abstellplätzen für Autos und rund 50 Abstellplätze für Velos auf. Im Perimeter des Richtkonzeptes können die entsprechenden Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Gemäss Richtkonzept müssen die Abstellplätze für die Wohnnutzung müssen im Sektor «Wohnen» zur Verfügung gestellt werden. Bei der Entwicklung des Sektor «Wohnen» ist die bestehende Veloverkehrsrouten auf der Lanzenen weiterhin zu gewährleisten.

5.8 Lärmschutz

Für die Hotelnutzung ist die Zuordnung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV üblich. Diese ES III wird für den gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung vorgesehen. Die Einstufung erfolgt unter anderem aufgrund der Schiffswerft und der Nähe zur Bahnanlage, welche massgebende Lärmquellen darstellen. Die Lärmemissionen durch die Bahnanlagen verlangen für die Nutzung nach ES III keine Minimalabstände.

Grundsätzlich müssen die Lärmschutznachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht resp. aktualisiert werden.

5.9 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Das Thema NIS wurde bereits im Rahmen des Workshopverfahrens behandelt. Im unmittelbar an die Gleisanlage angrenzende Teil des Planungserimeters, welcher durch nicht ionisierende Strahlung NIS der Bahnanlage belastet ist, wurden keine empfindlichen Nutzungen angeordnet. Dieser betroffene Bereich befindet sich ausserhalb des Wirkungsbereichs der vorliegenden Überbauungsordnung.

5.10 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Altlasten
Es befinden sich keine belasteten Standorte auf dem Areal.
- Archäologie
Es befinden sich keine archäologischen Fundstellen auf dem Areal.
- Fruchtfolgeflächen und Kulturland
Es befinden sich keine Fruchtfolge- und Kulturlandflächen auf dem Areal.
- Luftreinhaltung
Auf dem Areal und in der Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Infrastrukturen, welche die Luftqualität beeinträchtigen. Die zulässige zukünftige Nutzung hat ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität.
- Störfall
Die Bahn- und Strassenanlagen im Umfeld der UeO sind nicht störfallrelevant. Östlich der Autobahnbrücke – in der Arbeitszone Uechtere Nordost – befindet sich bei Betrieb, welcher der Störfallverordnung untersteht mit einem Konsultationsbereich von 150 Meter. Das Areal befindet sich ausserhalb dieses Konsultationsbereichs.
- Wald
Es befindet sich kein Wald auf dem Areal oder in der direkten Umgebung. Der Brüggwald befindet sich nördlich des Areals, auf der gegenüberliegenden Seite der Aare.

6. VERFAHREN UND ORGANISATION

6.1 Organisation und Zuständigkeiten

Organisation Die Grundeigentümerschaften beauftragten im Einverständnis der Einwohnergemeinde Interlaken die ecoptima Bern mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen und der Begleitung des Planungsverfahrens.

Zuständigkeit Es handelt sich um den Erlass einer neuen UeO nach Art. 88 BauG sowie einer Änderung der Uferschutzplanung. Zuständig für den Beschluss ist der Grosse Gemeinderat Interlaken.

6.2 Ablauf der Planung

Die Planung läuft in folgenden Schritten ab:

	<i>Schritt</i>
Juni 2023 bis September 2025	Workshopverfahren
Winter 2025 bis Frühjahr 2026	Entwurf Planungsunterlagen UeO und Änderung Uferschutzplanung
Frühjahr 2026	Öffentliche Mitwirkung
Sommer bis Winter 2026	Kantonale Vorprüfung
Frühjahr 2027	Öffentliche Auflage
Sommer 2027	ev. Einspracheverhandlungen
Sommer bis Herbst 2027	Beschluss durch den Grossen Gemeinderat
Herbst 2027 bis Frühjahr 2028	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

6.3 Öffentliche Mitwirkung

Die Mitwirkung wird anhand einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe und einer Informationsveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Auswertung der Ergebnisse aus der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht festgehalten.

6.4 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Die Planungsinstrumente werden anschliessend aufgrund der Vorbehalte und Empfehlungen des AGR angepasst.

6.5 Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung werden die grundeigentümergebundene Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, Änderung Uferschutzplan und Änderung Vorschriften zum Uferschutzplan – während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

6.6 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat (GGR), unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.

ANHANG

Beilagen

Beilage 1 Schlussbericht Workshopverfahren

Schlussbericht 2. Stufe Workshopverfahren Arealentwicklung Ländte Interlaken Ost vom 30. September 2025

Beilage 2 Gutachten der ENHK/EKD

Gutachten der ENHK und der EKD, Arealentwicklung Ländte Ost, Interlaken BE - Voranfrage vom 3. Februar 2025