

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

Die Planung besteht aus:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Mitwirkung

Mai 2026

1. ALLGEMEINES

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 25 «Ländte Interlaken Ost» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Erweiterung des Hotels, die Aufwertung und Umgestaltung des Ländteplatzes, der Realisierung von Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Schiffswerft. Sie wird als Uferschutzplan gemäss dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG) vom 6. Juni 1982 anerkannt.

Art. 2

Wirkungsbereich

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

Art. 3

Stellung zum übergeordnetem Recht

Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Uferschutzplanung und das Baureglement (GBR) der Einwohnergemeinde Interlaken sowie die übergeordnete Gesetzgebung.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO)
- Uferschutzzone
- Zone Schiffswerft
- Verkehrsfläche
- Sektor Hotel
- Sektor Ländteplatz
- Sektor Wohnen
- Baubereich Hotel
- Baubereich Ländteplatz
- Baubereich Wohnen
- Aussenraum Hotel
- Aussenraum Ländteplatz
- Aussenraum Wohnen
- Zufahrt zu den Schiffsanlegestellen
- Einzelbaum geschützt
- Gewässerraumlinie
- Uferweg bestehend
- Gewässerraum, dicht überbautes Gebiet

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gewässerraumlinie ausserhalb Wirkungsbereich UeO
- Uferweg bestehend ausserhalb Wirkungsbereich UeO
- Gewässerraum, dicht überbautes Gebiet ausserhalb Wirkungsbereich UeO
- Ufervegetation
- Gebäude bestehen innerhalb Wirkungsbereich UeO

- projektierte Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- projektierte Werft
- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze

2. ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 5

Art der Nutzung
Sektoren

¹ Im Sektor «Hotel» sind ein Hotel mit Gastronomie und ergänzenden touristischen Angeboten (Wellness- und Fitnessanlagen, Kongressräume, Boutiquen etc.) und Dienstwohnungen zulässig.

² Der Sektor «Ländteplatz» ist eine Freifläche nach SFG und bezweckt die Aufwertung des Ankunftsorts und die Schaffung von klaren und attraktiven Verbindungen zwischen Uferweg, Ländte und Bahnhof. Zudem bezweckt der Sektor «Ländteplatz» die Weiterentwicklung des parkähnlichen Aussenraums mit pavillonartiger Bebauung mit betrieblichen Einrichtungen und Angeboten des öffentlichen Verkehrs insbesondere der Schiffsbetriebe sowie ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.

³ Im Sektor «Wohnen» sind Wohnen, dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen wie Gemeinschaftsräume und ähnliches sowie stille Gewerbe zulässig. Es gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 100%.

Art. 6

Uferschutzzone
USZ allgemein

¹ In der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.

² Für die Bepflanzung sind nur standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Art. 7

Zone Schiffswerft

¹ Die Schiffswerft umfasst die betriebsnotwendigen Infrastrukturanlagen der Schiffsbetriebe.

² Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts, insbesondere Art. 16 SBV¹.

Art. 8

Verkehrsfläche

Innerhalb der Verkehrsfläche ist entlang des Höhenwegs bzw. der Lanzenen ein mindestens 1.80 m breites öffentliches Trottoir mit überfahrbaren Randsteinen zu erstellen.

¹ Verordnung über Bau und Betrieb von Schiffen und Anlagen öffentlicher Schifffahrtsunternehmen (Schiffbauverordnung) vom 14. März 1994; SR 747.201.7

Art. 9

Lärmempfindlich-
keitsstufe

Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

Art. 10

Mass der Nutzung

¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Baubereich	max. Anzahl Geschosse	max. Gesamthöhe
H1 «Hotel - Bestand»	5 VG + DG	24.00 m
H2 «Hotel - Anbau»	1 VG	5.00 m
H3 «Hotel - Erweiterung»	4 VG + DG	20.00 m
L1 «Ländteplatz - Anlegestelle»	1 VG	5.00 m
L2 «Ländteplatz - Pavillon»	2 VG	9.00 m
W1 «Wohnen»	4 VG	14.00 m

² Die Baubereiche bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude, die Gebäudelänge und Gebäudebreite innerhalb der Baubereiche ist frei.

³ Variante: Im Baubereich W1 «Wohnen» ist eine oberirdische Geschossfläche G_{Fo} von maximal 1'000 m² zulässig.

⁴ Wo Baubereiche nicht durch Gebäude belegt werden, ist diese Fläche als Aussenraum, respektive gemäss den Zweckbestimmungen des angrenzenden Sektors zu nutzen und gestalten.

Art. 11

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
bereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind in den Sektoren «Hotel» und «Wohnen» Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten zulässig. Sie können mit privatrechtlicher Zustimmung bis an die Parzellen- respektive Zonengrenzen ragen.

² An- und Kleinbauten sind gemäss den Bestimmungen im Baureglement der Einwohnergemeinde Interlaken (GBR) zulässig und dürfen ausserhalb der Baubereiche für Hauptgebäude erstellt werden. Sie müssen sich in ihrer Lage und Ausgestaltung gut in den Gesamtkontext einordnen.

³ Angrenzend an den Baubereich H3 «Hotel - Erweiterung» ist im Sektor «Hotel» die Erstellung einer Terrasse im Zusammenhang mit der Gastronomie zulässig. Für die Terrasse sind dauerhafte Einrichtungen zum Witterungsschutz mit einer Höhe von max. 4.00 m ab Oberkante Terrassenboden zulässig. Auf allen Seiten geschlossene Bauten sind nicht zulässig.

⁴ Über die Baubereiche hinausragende vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Vordächer zu den Eingängen bis max. 1.2 m, wenn diese das Lichtraumprofil nach Art 83 Strassengesetz (SG) einhalten. Sie dürfen nicht über den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung hinausragen.

3. BAUGESTALTUNG

- Art. 12**
Grundsätze Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Bebauung im Umfeld des Wirkungsbereichs und der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Art. 13**
Qualitätssicherung Für die Gestaltung der Gebäude sind stufengerechte Qualitätssicherungen nach den Vorgaben von Art. 31 durchzuführen.
- Art. 14**
Flachdachbegrünung Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen und sofern technisch sinnvoll für die Nutzung der Sonnenenergie zu verwenden.
- Art. 15**
Sektor Hotel¹ Der historische, mehrteilige Hotelbau ist zu erhalten. Sanierungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der historischen Qualitäten zulässig.
- ² Der Anbau (Kopfbau) im Baubereich H3 «Hotel - Erweiterung» muss hohe architektonische und städtebauliche Qualitäten aufweisen. Insbesondere sind die baulichen Übergänge zum Bestand (Ablesbarkeit der Etappen), die Dachform, das bauliche Volumen und die Ausformulierung der Ausstrahlung unter dem Aspekt des additiven, zurückhaltenden Weiterbaus auszugestalten.
- ³ Im Baubereich H3 «Hotel - Erweiterung» sind Flachdächer ausgeschlossen.
- Art. 16**
Sektor Ländteplatz¹ Der Pavillon im Baubereich L2 «Ländteplatz - Pavillon» ist als Adresse der Ländte auszugestalten.
- ² Im Rahmen der Qualitätssicherung des Ländteplatzes ist die Baugestaltung des Pavillons unter Berücksichtigung der betrieblichen und gestalterischen Anforderung an den Ländteplatz zu erarbeiten.
- Art. 17**
Sektor Wohnen¹ Die Dachform ist frei.

4. AUSSENRAUM

- Art. 18**
Grundsätze¹ Für die Aussenraumgestaltung ist pro Sektor bzw. Zone ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches eine hochwertige Gesamtgestaltung und Nutzbarkeit umfasst sowie die Übergänge zwischen den Sektoren bzw. Zonen funktional und attraktiv ausgestaltet. Im Rahmen des

Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. D BewD einzureichen.

² Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

³ Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten.

Art. 19

Qualitätssicherung

Für die Gestaltung der Aussenräume inkl. allfälliger Hochbauten sind stufengerechte Qualitätssicherungen nach den Vorgaben von Art. 31 durchzuführen.

Art. 20

Aussenraum Hotel

¹ Der Aussenraum des Hotels ist allgemein zugänglich zu halten, soweit er nicht direkt der Hotelnutzung resp. dem Hotelgebäude dient.

² Wird angrenzend an den Baubereich H3 «Hotel - Erweiterung» eine Terrasse im Zusammenhang mit der Gastronomie erstellt, muss diese eine gestalterische Differenzierung zum Ländteplatz aufweisen.

Art. 21

Aussenraum Ländteplatz

¹ Der Ländteplatz ist als adressbildender, öffentlicher Platz mit Scharnierfunktion zwischen dem Bahnhof und der Ländte auszugestalten. Dabei ist die Gestaltung auf die Anforderungen der Nutzenden und den Schiffsbetrieb (BLS) abzustimmen.

² Der Ländteplatz soll eine hohe Aufenthaltsqualität und eine Bepflanzung mit markanten Bäumen aufweisen.

³ Die Anlegestelle ist durch räumliche oder gestalterische Massnahmen auszuzeichnen.

⁴ Im Rahmen der Qualitätssicherung der Projektierung des Ländteplatzes sind die nachfolgend aufgeführten Punkte zu berücksichtigen:

- Die Lenkung der Personenströme soll möglichst durch landschaftsarchitektonische Massnahmen und Elemente gewährleistet werden.
- Die Anlegestelle des Schiffs ist im Raum sichtbar zu machen. Es ist aufzuzeigen, ob dies durch räumliche oder gestalterische Massnahmen erfolgt. Bei einer Erstellung eines Dachs an der Uferkante muss dieses gestalterisch und betrieblich überprüft werden.
- Die Führung des Fussverkehrs entlang der Uferpromenade (Ost-West Verbindung, bestehender Uferweg) muss weiterhin sichergestellt werden.
- Der Umgang mit den wichtigen Sichtachsen und die wichtigen funktionalen Aspekte der Platzgestaltung sowie die räumliche Disposition des Freiraums sind zu klären.
- Es ist aufzuzeigen, wie die freiräumlichen Qualitäten und Ortsbezüge in Einklang mit betrieblichen Rahmenbedingungen gebracht werden.
- Die Positionierung der Bäume und Gebäude ist konkret festzulegen unter Einbezug der räumlichen Aspekte und Sichtbezügen.

Art. 22

Aussenraum Wohnen

¹ Der Aussenraum Wohnen ist mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität zu gestalten und in den Uferfreiraum der Aare zu integrieren. Die Aussenräume sind möglichst zu begrünen und versickerungsfähig auszugestalten.

² Die gemäss BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Art. 23

Gewässerraum

¹ Der Raumbedarf für Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet:

- a) die natürlichen Funktionen der Gewässer;
- b) Schutz vor Hochwasser;
- c) Gewässernutzung.

² Der Gewässerraum der Aare ist im Überbauungsplan mit der Gewässerraumlinie festgelegt.

³ Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – baubewilligungspflichtige und baubewilligungsfreie – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt. In dicht überbauten Gebieten können zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

⁴ Als dicht überbaut im Sinne von Art. 41 a Abs. 4 GSchV, resp. Art. 41b Abs. 3 GSchV gelten die im Überbauungsplan festgelegten Gebiete.

⁵ Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Diese Einschränkung gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.

Art. 24

Geschützte Einzelbäume

¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Einzelbäume sind aufgrund ihrer ästhetischen und/oder ökologischen Bedeutung geschützt.

² Die geschützten Objekte sind bei Abgang an gleicher Lage oder im direkten Umfeld zu ersetzen; pflegerische Eingriffe sind gestattet.

³ Auf dem Ländteplatz ist eine mindestens 3 Meter hohe Sommerlinde zu pflanzen. Die Lage der Ersatzpflanzung ist spätestens mit der Aussenraumgestaltung des Ländteplatzes festzulegen. Die Ersatzpflanzung gilt als geschützter Einzelbaum.

Geschützte Ufervegetation	Art. 25
	¹ Die im Überbauungsplan bezeichnete Ufervegetation umfasst die Uferbestockungen. Sie ist nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.
	² Notwendige pflegerische Massnahmen oder Eingriffe zur Verjüngung sind gestattet.
	³ Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.0 m, für Hochbauten von 6.0 m zu wahren.

6. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Grundsätze der Erschliessung	Art. 26
	¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr des Areals erfolgt ab dem Höheweg und der Lanzenen. ² Die im Überbauungsplan festgelegte Zufahrt zu den Schiffsanlegestellen dient der Versorgung der Schiffe. Sie ist entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen sicherzustellen.
Notfall- und Servicezufahrt	Art. 27 Soweit Wege für Notfall- und Servicedienste benötigt werden, ist dauerhaft eine befahrbare Breite von min. 3.5 m sicherzustellen.
Abstellplätze	Art. 28
	¹ Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Sektoren «Hotel», «Ländteplatz» und «Wohnen» liegen besondere Verhältnisse nach Art. 54 BauV vor. Die Bandbreite für Motorfahrzeugplätze nach Art. 52 und Art. 53 BauV kann unterschritten werden. ² Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Für die Sektoren «Hotel» und «Ländteplatz» liegen besondere Verhältnisse nach Art. 54c Abs. 3 Bst. b BauV vor. Die Bandbreite für Veloabstellplätzen nach Art. 54c BauV kann unterschritten werden.
Bestehender Uferweg	Art. 29
	¹ Der im Überbauungsplan bezeichnete bestehende Uferweg ist öffentlich bzw. öffentlich begehbar. ² Der bestehende Uferweg ist in seinem heutigen Ausbaugrad und Charakter zu erhalten. Vorbehalten bleiben Weggestaltungen im Zusammenhang mit der Platzgestaltung des Ländteplatzes oder des öffentlichen Raums.

7. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 30

Qualitätssicherung

¹ Für die Beurteilung der Integration in das Gesamtkonzept sowie der Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume sind Zwischen- und Schlusszustände der Weiterbearbeitung während der Planungsphase einem begleitenden Gremium von qualifizierten Fachpersonen aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Denkmalpflege zur Diskussion und Beurteilung zu unterbreiten.

² Die Zusammenstellung des begleitenden Gremiums erfolgt durch die Baukommission in Absprache mit der Bauherrschaft. Diese Fachpersonen verfassen im Rahmen der Baueingabe ein Fachgutachten mit Anträgen zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

Art. 31

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. 32

Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt entlang der öffentlichen Strasse.

Art. 33

Etappierung

¹ Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden.

² Zusammen mit den einzelnen Etappen sind die zugehörigen Verkehrsflächen und Aussenräume zu erstellen. Den Übergängen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Sektoren bzw. Zonen) ist besonderes Augenmerk zu schenken

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34

Privatrechtliche
Vereinbarungen

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

Art. 35

Inkrafttreten

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

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom
Vorprüfung vom

Publikation im Amtsblatt
Publikation im amtlichen Anzeiger vom
Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlungen vom
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Präsident:in

Gemeindeschreiberin

...

Barbara Iseli / Brigitte Leuthold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Interlaken, den

Gemeindeschreiberin

Barbara Iseli / Brigitte Leuthold

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