

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Lauterbrunnen

Überbauungsordnung Nr. 53 «Eigergletscher»

Mit Änderung der UeO Nr. 34A und Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan 1:1000
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht (ausstehend)
- Naturgefarengutachten
- Synthesebericht Eigergletscher
- Änderung UeO Nr. 34A «Beschneigung Wengen - Kleine Scheidegg»
- Zonenplanänderung
- Vegetationsplan 1 und 2

Juli 2025

Impressum

Auftraggeber:

Jungfraubahn AG
Harderstrasse 14
Interlaken

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Franziska Rösti, Geografin MSc
Maxime Jeanneret, Raumplaner BSc FHO

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Areal
(Quelle: swisstopo)*

Inhalt

1. Ausgangslage	6
1.1 Lage	6
1.2 Entstehung und Vorgeschichte	6
1.3 Heutige Situation	8
2. Bisherige Arbeiten	9
2.1 Zusammenfassung Masterplan Eigergletscher	9
2.2 Machbarkeitsstudie mit Synthesebericht Eigergletscher, L2A	12
3. Planungsrechtliche Grundlagen	13
3.1 Gemeindegrenze	13
3.2 Nutzungsplanung der Gemeinde Lauterbrunnen	14
3.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2021 Oberland-Ost	16
3.4 Bauinventar, Baugruppe «Station Eigergletscher»	17
3.5 UNESCO-Welterbegebiet «Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch»	17
3.6 BLN-Gebiet «Berner Hochalpen und Aletsch-Bletschhorn-Gebiet»	18
4. Vorhaben und Bedarf	19
4.1 Remise (Baubereich A)	20
4.2 Egg-Haus und Eigermuseum (Baubereiche B1, B2)	21
4.3 Guesthouse (Baubereich C)	22
4.4 Dépendance und Barackenkantine, Neubauten (Baubereiche D)	23
4.5 Restaurants (Baubereich E)	26
4.6 Aufstockung neues Stationsgebäude (Baubereich F)	27
4.7 Altes Stationsgebäude (Baubereich G)	28
5. Planungsrechtliche Umsetzung	29
5.1 Überbauungsordnung	29
5.2 Zonenplanänderung	33
5.3 Änderung UeO Nr. 34a «Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg»	33
6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	33
6.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	33
6.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz, Kulturgüter	35
6.3 Vegetation, Lebensräume	36
6.4 Wildlebende Säugetiere und Vögel	38
6.5 Naturgefahren	38
6.6 Lärm und Luft	39
6.7 Gewässer	40
6.8 Verkehr	40
6.9 Nicht-ionisierende Strahlung	41
6.10 Weitere Themen	42

7.	Verfahren	43
7.1	Mitwirkung	43
7.2	Vorprüfung	43
7.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen	44
7.4	Beschlussfassung und Genehmigung	44

1. Ausgangslage

1.1 Lage

Die Station Eigergletscher befindet sich in der Gemeinde Lauterbrunnen an der Gemeindegrenze zur ebenfalls touristisch geprägten Gemeinde Grindelwald, am Fuss des Eigergletschers. Sie ist über die Jungfraubahn und die WAB sowie die 3S-Seilbahn «Eiger-Express» von Lauterbrunnen (Jungfraubahn) und Grindelwald (beide Bahnen) aus optimal erschlossen und ist Teil einer der bedeutendsten Tourismusdestinationen der Schweiz, respektive weltweit, dem Jungfraujoch. Die Station Eigergletscher ist dabei ein bedeutender und ganzjährig aktiver Umsteigeknoten und Ausgangspunkt für Touristen und Sportbegeisterte. Das Grundstück auf welchem sich die Station und die umliegenden Gebäude befinden, ist im Eigentum der Jungfraubahn AG, welche den Eiger-Express, die WAB und die Jungfraubahn selbst sowie das bestehende touristische Angebot im Bereich der Station Eigergletscher betreibt.



Abb. 1 Lageplan der Station Eigergletscher (rote Umrandung) an der Grenze zwischen den Gemeindegebieten der Gemeinden Lauterbrunnen (gelb eingefärbt) und Grindelwald

1.2 Entstehung und Vorgeschichte

Die Station Eigergletscher hat sich über die Jahre stark weiterentwickelt und verändert. Ursprünglich entstanden die verschiedenen Anlagen und Gebäude im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnstrecke Kleine Scheidegg-Eigergletscher-Jungfraujoch. Während der Entstehung des Tunnelabschnitts Eigergletscher-Jungfraujoch wurden hier die Arbeiter und Planer untergebracht, Baumaterialien und Werkzeuge gelagert, Geräte und Maschinen gewartet und allgemein ein Grossteil der Baulogistik abgehandelt. Nach Fertigstellung der Jungfraubahn im Jahr 1912 wurde ein Teil der Verwaltung sowie der Bahntechnik inkl. Personal in den verbleibenden

Gebäuden untergebracht. Die Gebäude wurden im Laufe der Jahre ständig dem Bedarf entsprechend erweitert, umgenutzt oder im Falle der Schweineställe und der Hundestation auch aufgegeben.

Mit der Eröffnung der V-Bahn am 5. Dezember 2020 wurde der Eigergletscher zur neuen Drehscheibe der Gästeflüsse zum Jungfraujoch. Besuchende des Jungfraujochs fahren neu mehrheitlich von Grindelwald aus mit dem Eiger-Express (Teil der V-Bahn) zum Eigergletscher und steigen dort auf die Zahnradbahn zum Jungfraujoch um (vgl. Abb. 2). Dies entlastet die Bahnstrecken Zwischen Wengen bzw. Grindelwald und der Kleinen Scheidegg und führt auch auf der Kleinen Scheidegg selbst zu einer willkommenen und wesentlichen Entlastung. Zusätzlich wird der Eiger-Express rege von Wintersportler:innen genutzt. Entsprechend gewinnt der Standort Eigergletscher selbst, aber auch seine Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Touristen sowie die Wertschöpfungsmöglichkeiten zunehmend an Bedeutung.

Durch die entstehenden Warte- und Aufenthaltszeiten bei der Station Eigergletscher wird es zunehmend wichtiger, dass am Standort Eigergletscher ein attraktives Angebot geschaffen und die Touristenströme gelenkt werden können. Dabei steht nicht im Vordergrund, dass der Standort Eigergletscher stärker frequentiert werden soll, sondern dass die Aufenthaltsqualität für die Gäste, welche die Station passieren und nutzen, verbessert wird.

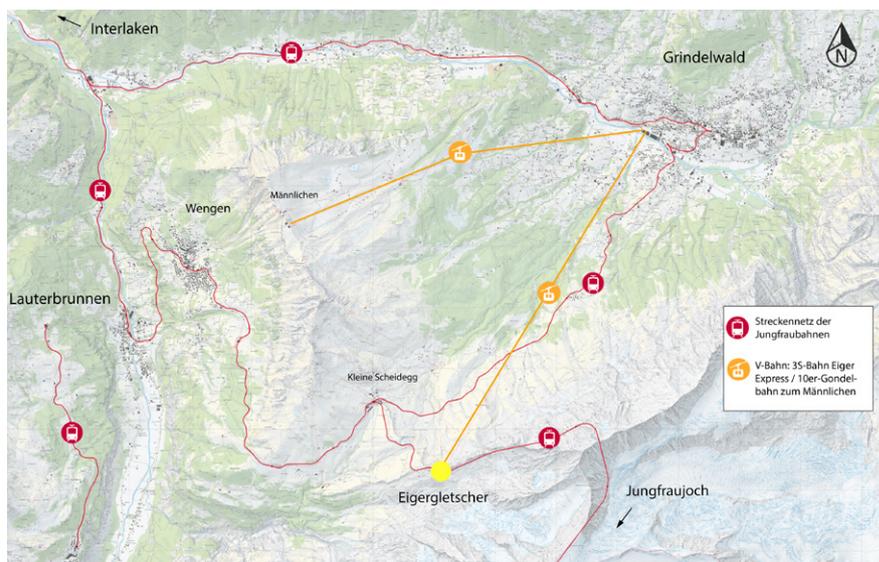


Abb. 2 Übersicht über die touristischen Verkehrsinfrastrukturen im Gebiet der Jungfrau-Ski-region.

1.3 Heutige Situation

Jährlich besuchen rund eine Million Touristen das Jungfrauojoch. Dies entspricht im Durchschnitt täglich rund 3'000 Touristen, wobei an Spitzentagen wesentlich mehr Gäste das Jungfrauojoch besuchen. Die Gäste fahren grossmehrheitlich von Grindelwald aus und steigen am Eigergletscher vom Eiger-Express auf die Jungfraubahn um. Der Eigergletscher ist zudem Hauptausgangspunkt für den Wintersport sowie für Wandernde und Kletternde. Die Station selbst ist als Umsteigeknoten heute wenig attraktiv und verfügt entgegen der grossen Anzahl an Besuchenden über wenig Komfort und Aufenthaltsqualität resp. die Wartezeit überbrückende Attraktionen. Mit Ausnahme des bestehenden Bistros, eines Restaurants, einer Ski-Bar im Winter und einer einfachen Aussichtsplattform verfügt der Standort heute über keine Shops, Verpflegungs- oder Aufenthaltsmöglichkeiten. Auch fehlen im Winter Räumlichkeiten für die Sportgerätevermietung.

- 1 Remise
- 2 Egg
- 3 Schweineställe Nr. 1116 T
- 4 Hundewärter
- 5 Dependance Nr. 1116 K
- 6 Barackenkantine Nr. 1116 C
- 7 Station / Restaurant
- 8 Trafo
- 9 Guesthouse



Abb. 3 Übersicht über die bestehenden Gebäude am Standort Eigergletscher; nicht nummeriert ist das eigentliche Stationsgebäude mit Bahnüberführung (weisser flächiger Bau mit verglaster Fassade nördlich der Bahngleise)

Verschiedene Bauten werden heute weder touristisch noch betrieblich genutzt. Die bestehenden Bauten befinden sich deshalb teilweise in schlechtem Zustand (vgl. Abb 3; Gebäude 3, 4, 5, 6).

Die Remise (Gebäude 1), in der nach wie vor das Rollmaterial der Jungfraubahn unterhalten wird, befindet sich in gutem Zustand, wurde vor kurzer Zeit renoviert und wird langfristig weiter genutzt werden. Ebenso werden das Egg-Haus (Gebäude 2), die alte Bahnstation mit Restaurant Eigergletscher (Gebäude 7) und das Trafo- und Garagengebäude (Gebäude 8) für jeweils verschiedene Bahnbetriebliche und touristische Nutzungen verwendet, wobei in verschiedenen Gebäuden Optimierungsbedarf besteht.

Das Guesthouse (Gebäude 9) wird seit längerer Zeit nicht mehr zur Unterbringung von Touristen genutzt. Es befindet sich dazu im Gebäudeinnern in schlechtem Zustand und entspricht den Gästebedürfnissen überhaupt nicht mehr. Es wird heute nur noch zur betriebsnotwendigen Unterbringung von Angestellten, Handwerkern/Bauarbeitern und Alpinisten (Obergeschoss) sowie als Werkstatt und Lager (Erdgeschoss) verwendet.

2. Bisherige Arbeiten

Um den gesteigerten Anforderungen an die Station Eigergletscher gerecht werden zu können, das Potential des Standorts zu erruieren und eine langfristige Strategie zu entwickeln, erarbeitete die Jungfrau AG im Jahr 2022 einen Masterplan zur Station Eigergletscher und zur Station Kleine Scheidegg. Die einzelnen Elemente des Masterplans wurden priorisiert und der Priorisierung entsprechend weiterentwickelt. Einzelne Bestandteile der Masterplanung wurden in der Folge als nicht machbar eingeschätzt und wieder verworfen, während zur Weiterführung der weiteren Projekte Richtprojekte sowie eine Potenzialstudie (Synthesebericht I2a Architekten) erarbeitet wurden. Damit klärte die Jungfrau AG den Bedarf, die Machbarkeit und die Verträglichkeit einzelner Projektbestandteile innerhalb der Baugruppe «Station Eigergletscher».

Da die gesamte Entwicklungsplanung zusammenhängt und die einzelnen Bestandteile aufeinander abgestimmt werden müssen, soll die vorgesehene Überbauungsordnung (UeO) alle Projekte, unabhängig vom jeweiligen Ausarbeitungsstand und der Priorität, umfassen. So soll auch die erforderliche Flexibilität bei der zeitlichen Ausführung gewährleistet werden. Dies erfordert einen differenzierten Umgang mit den einzelnen Projektbestandteilen in der Festlegung der einzelnen UeO-Inhalte.

2.1 Zusammenfassung Masterplan Eigergletscher

Nachfolgend werden die verschiedenen Projektbestandteile der Masterplanung zusammengefasst.

2.1.1 Realisierungshorizont 1 (2024 – 2026)

Sanierung und
Umbau Egg-Haus

Das denkmalgeschützte Egg-Haus (Station Eigergletscher 1116p) soll aufgewertet und umgebaut werden. Der aus denkmalpflegerischer und landschaftsschutztechnischer Sicht störende Anbau aus dem Jahr 1966 wird rückgebaut und die Innenräume werden saniert. Die bestehende Ski-Bar im Erdgeschoss wurde bereits saniert, die restlichen Flächen im Gebäude werden wie bisher betrieblich genutzt. Gleichzeitig mit dem Rückbau des Anbaus soll der Hauseingang wieder nach Nordosten an den ursprünglichen Standort verlegt werden. Dies ermöglicht einen Anschluss an das

Eigermuseum. Damit wird einerseits ein direkter, hindernisfreier Zugang zur Station Eigergletscher gewährleistet, und andererseits können die Haustechnischen Installationen kombiniert werden.



Abb. 4 Visualisierung Entwurf Eigermuseum mit erfolgter Sanierung des Egg-Hauses, Obermoser + Partner Architekten, Stand Juni 2025

Eigermuseum

Im Bereich der ehemaligen Baulogistik für die V-Bahn, welche heute einen unschönen Geländeeinschnitt darstellt, plant die Jungfrau AG den Bau einer Erlebnis-Welt mit interaktiven Indoor-Attraktionen zur Inszenierung des «Mythos-Eigernordwand». Das neue Eigermuseum soll sich mit seiner naturnahen Gestaltung optimal in die Umgebung der Bergwelt einpassen, den unattraktiven Geländeeinschnitt reparieren und ein attraktives Angebot zur Überbrückung der Umsteigezeiten schaffen. Als integraler Bestandteil des Jungfrauoch-Erlebnisses mit optimaler Erschliessung über die Zahnradbahn und den Eiger-Express soll das «Eigermuseum» ein Ganzjährig offenstehendes Erlebnis bieten. Dazu liegt das erarbeitete Richtprojekt «Vertical Experience Eigergletscher», Obermoser + Partner, vor.

2.1.2 Realisierungshorizont 2 (2026 – 2028)

Gruppenrestaurant
und Restaurant
Eigergletscher

Zur Optimierung des Gastwirtschafts- und Restaurationsangebots am Standort Eigergletscher sowie zur Entlastung des Gastronomieangebots auf dem Jungfrauoch sieht die Jungfrau AG die Erstellung eines neuen Gruppenrestaurants (Restaurant für Fernmärkte) sowie eines gehobenen «A la Carte»-Restaurants. Die Gruppenrestaurants sind in einem Erweiterungsbau beim bestehenden Trafogebäude vorgesehen. Zum Restaurantgebäude liegt das Richtprojekt «Eigergletscher Restaurant», Obermoser + Partner, vor.



Abb. 5 Visualisierung Entwurf Restaurantgebäude Obermoser + Partner Architekten, Stand Juni 2025

Für das bestehende Restaurant Eigergletscher im alten Stationsgebäude besteht kurzfristig kein Bedarf für eine bauliche Entwicklung. Aufgrund der schlechteren Erreichbarkeit des Restaurants und der im Rahmen der Machbarkeitssstudie «Bestandesbauten Eigergletscher» festgehaltenen Nutzungslogik (vgl. 2.2) prüft die Jungfrauabahn eine Konzentrierung von verschiedenen betrieblichen Nutzungen (z.B. Büroräumlichkeiten, Personalräume) im alten Stationsgebäude und eine Verlegung des «herkömmlichen» Restaurants an einen besser geeigneten Standort innerhalb der intensiv touristisch genutzten «Zonen» am Standort Eigergletscher.

Gestaltung und Inszenierung der Aussenanlage

Für die Inszenierung und Gestaltung der Aussenanlage liegen verschiedene Ideen vor, welche noch weiter zu konkretisieren sind. Im Vordergrund stehen eine bessere Wegführung, Besucherlenkung und eine kleine Inszenierung (z.B. mit einem Wasserspiel und Kleininstallationen) der bereits heute touristisch genutzten Flächen und die Verknüpfung der verschiedenen Nutzungen und Gebäude durch einen stimmig gestalteten, naturnahen Aussenraum. Aufenthaltsflächen im Freien sollen (mit Ausnahme von bewirtschafteten Aussenterrassen) einfach gestaltet sein und zum Verweilen einladen, ohne jedoch dazu führen, dass sich grosse Mengen an Gästen an einem Ort aufhalten.

Die Gestaltung der Aussenanlagen erfolgt gemeinsam mit den jeweils angrenzenden Projekten.

2.1.3 Realisierungshorizont 3 (2029 – 2031)

Intersport Rent Network «Satellit»

Durch die bestehende Winternutzung, das bestehende Schlittelangebot und ggf. einen zukünftigen Snow-Park im Winter (vgl. «Gestaltung und Inszenierung der Aussenanlagen») besteht ein Bedarf für einen Satellit eines Sportgeschäfts mit Vermietung und eingeschränktem Verkauf (vgl. Abb. 2). Ein genauer Standort hierfür wurde bisher nicht evaluiert. Grundsätzlich soll eine solche Nutzung in bestehenden Gebäuden ermöglicht werden.

Gästehaus Das bestehende Guesthouse (Station Eigergletscher 1116d) soll auch in Zukunft sowohl als Werkstatt und Lagerort wie auch als Unterkunft für Personal, Handwerker oder Bergsteiger genutzt werden. Eine spätere Umnutzung des alten, historischen Gebäudes für rein touristische Zwecke ist nicht vorgesehen. Eine Sanierung des Gebäudes wird jedoch in mittelfristiger Zukunft notwendig werden. In diesem Rahmen plant die Jungfrau-bahn, das Guesthouse über einen Verbindungsgang an das neue Stationsgebäude anzuschliessen, um die Konflikte bei der Erschliessung dieses Gebäudes (heutiger Zugang erfolgt über Bahngleis) zu verbessern und die Zugänglichkeit im Winter zu gewährleisten.

2.1.4 Realisierungshorizont 4 (ab 2032)

Resort / Apartments Seit 2011, als ein Rückbau der nicht mehr genutzten Hundewärterhütte und Schweineställe geprüft wurde, haben keine weiteren Überlegungen zur Entwicklung der verschiedenen, südlich der Bahnlinie gelegenen Gebäude stattgefunden. Mit dem neuen Eiger-Express bietet der Ort neues Potential, um die teilweise schützens- oder erhaltenswerten Gebäude sinnvoll weiter zu nutzen und so ihren Weiterbestand zu sichern. Erste Überlegungen sahen eine mögliche Nutzung und Weiterentwicklung als Hotel/Resort vor. Dies wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie L2A (vgl. 2.2) untersucht und verworfen, bzw. wurde eine Alternative zu dieser Nutzung gefunden. Vorgesehen ist eine kontemplative touristische Nutzung. Im Vordergrund stehen touristisch bewirtschaftete Wohnungen, ähnlich des Konzepts der Stiftung Ferien im Baudenkmal (vgl. Kapitel 2.2).

2.2 Machbarkeitsstudie mit Synthesebericht Eigergletscher, L2A

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden einzelne Projektbestandteile aus der Masterplanung auf ihre Kompatibilität mit der Baugruppe «Station Eigergletscher» hin untersucht. Ziel der Machbarkeitsstudie war es, in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege eine Logik für die Gliederung der Vorhaben innerhalb der Baugruppe zu finden und einzelne Vorhaben angesichts der verschiedenen Rahmenbedingungen (Wirtschaftlichkeit, Denkmalpflege, raumplanerische Voraussetzungen, etc.) zu plausibilisieren, zu verwerfen oder allenfalls Alternativen vorzuschlagen. Schwerpunkt waren insbesondere die beiden schützenswerten Gebäude südlich der Bahnlinie und westlich der alten Station Eigergletscher (Dépendance und Barackenkantine), für welche nur wenig ausgereifte Vorstellungen bestanden.

Die Machbarkeitsstudie kommt zum Schluss, dass die heutige Trennung der touristisch genutzten Zonen von jenen, die vorwiegend für den Betrieb der Jungfrau-bahnen genutzt werden, sinnvoll ist und so beibehalten werden sollte, bzw. sogar konsequenter umgesetzt werden könnte. Eine Erweiterung des «intensiven Tourismus» auf die Flächen und Gebäude südlich des Bahngleises wurde - mit Ausnahme des geplanten und direkt mit dem neuen Stationsgebäude verbundenen Gruppenrestaurants auf der

bestehenden Trafostation - nicht für verträglich befunden. Hingegen wurde festgehalten, dass den Gebäuden südlich der Bahngleise zwingend eine wirtschaftliche Nutzung zugeschrieben werden muss, um ihren Weiterbestand sicherzustellen. Es wurde in der Folge untersucht, inwiefern eine sanftere, kontemplative touristische Nischennutzung südlich der Bahngleise verträglich und innerhalb der bestehenden Bauten und allfälliger Erweiterungsbauten umsetzbar wäre (vgl. 4.4).

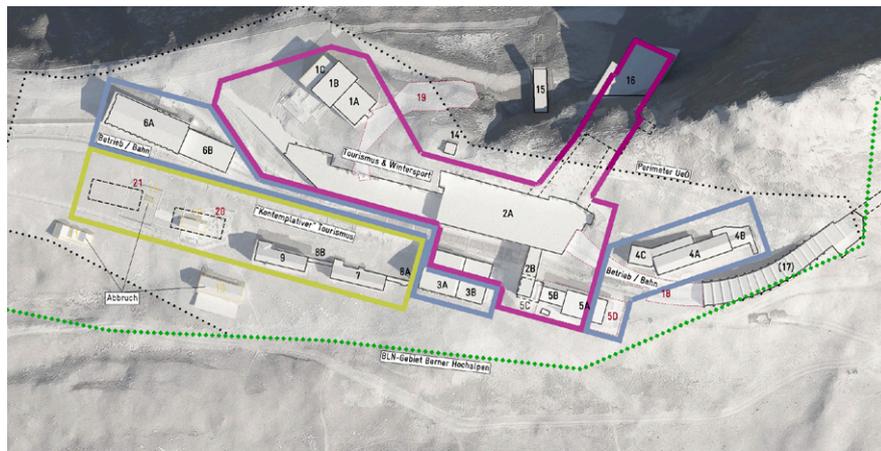


Abb. 6 Vorgeschlagene «Zonierung» des Planungsperrimeters Eigergletscher, Quelle: Synthesebericht Eigergletscher L2A (Beilage)

Das Produkt der Machbarkeitsstudie (Synthesebericht «Bestandesbauten Eigergletscher», L2A,) ist der vorliegenden Planung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Gemeindegrenze

Die Station Eigergletscher befindet sich unmittelbar angrenzend an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Grindelwald. Das Eigmuseum wurde mit dem Ziel einer bestmöglichen Geländeeinpassung geplant und überschreitet so die bestehende Gemeindegrenze. Bauvorhaben über Gemeindegrenzen sind im Kanton Bern gemäss Art. 12 Abs. 1 Baugesetz nicht zulässig. Entsprechend soll die Gemeindegrenze im Bereich der UeO (bei gleichbleibender Grundfläche der beiden Gemeinden) leicht verschoben und besser auf die vorhandenen und geplanten Bauten und Anlagen abgestimmt werden, sodass sich alle Bestandteile der Überbauungsordnung «Eigergletscher» auf Gebiet der Gemeinde Lauterbrunnen befinden (vgl. Hinweisende Darstellung in den Planunterlagen). Die beiden Gemeinden Lauterbrunnen und Grindelwald haben die dazu erforderlichen Verfahrensschritte unabhängig von der vorliegenden Überbauungsordnung eingeleitet. Die Verlegung einer Gemeindegrenze erfordert letztlich einen Regierungsratsbeschluss.

Der neue Grenzverlauf wird zwecks Nachvollziehbarkeit der Planung bis zur Rechtskraft der Grenzänderung in den verschiedenen Plänen als Hinweis dargestellt.

Mit der Grenzänderung wechseln einzelne Inhalte der bestehenden Beschneigungs-UeO Nr. 34A «Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg» (Ski-pisten- und Beschneigungsflächen im heutigen Grenzbereich) die Gemeinde bzw. werden mit der Änderung des UeO-Perimeters automatisch aus der UeO Nr. 34A entlassen. Diese sollen im Rahmen der in Grindelwald laufenden Änderung der UeO «Beschneigung Grund-Männlichen-kleine Scheidegg» festgelegt werden und behalten somit ihre Rechtskraft.

3.2 Nutzungsplanung der Gemeinde Lauterbrunnen

Zonenplan

Die Gemeinde Lauterbrunnen hat für ihre verschiedenen Ortsteile Zonenpläne erlassen. Die Station Eigergletscher wird zum Ortsteil Wengen gezählt, befindet sich jedoch ausserhalb des Zonenplanperimeters. Die Station Eigergletscher befindet sich somit ausserhalb der Bauzone, wird jedoch teilweise durch die UeO 34A «Beschneigung Wengen - Kleine Scheidegg»

Zonenplan Landschaftsschutz

Der Zonenplan Landschaftsschutz der Gemeinde Lauterbrunnen legt im Bereich der Station lediglich einen, der bestehenden Baugruppe entsprechenden Ortsbildschutzperimeter sowie ein Landschaftsschongebiet fest. Der Ortsbildschutzperimeter Eigergletscher bezweckt gemäss Bau-reglement «den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile», sprich den Schutz der Baugruppe Eigergletscher. Das Landschaftsschongebiet «UNESCO» entspricht der kommunalen Umsetzung der Schutzziele der UNESCO und der BLN-Schutzziele.

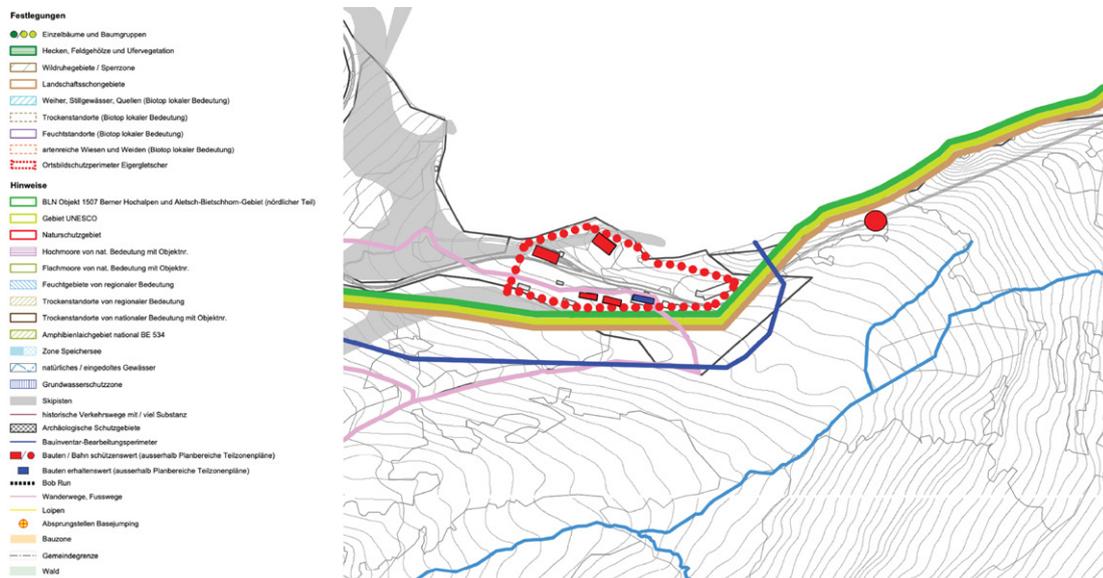


Abb. 7 Auszug aus dem Zonenplan Landschaftsschutz der Gemeinde Lauterbrunnen

Hinweisend sind zudem folgende übergeordnete oder gleichgestellte Festlegungen dargestellt:

- Schützens- und erhaltenswerte Gebäude sowie Bahnanlagen ausserhalb des Zonenplanperimeters, mit Bauinventar-Bearbeitungsperimeter
- Perimeter BLN und UNESCO-Gebiet
- Skipisten
- IVS-Objekte

Zonenplan Naturgefahren

Der rechtskräftige Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Lauterbrunnen beinhaltet einen Planausschnitt im Bereich der Station Eigergletscher. Dieser wurde jedoch nach der Umsetzung der Schutzmassnahmen im Rahmen der Erstellung der V-Bahn nicht aktualisiert. Dies wird im Zuge der vorliegenden Planung nachgeholt (Naturgefarengutachten Geotest, pendent; wird nach Abschluss der Arbeiten dem vorliegenden Bericht beigelegt).

Gemäss rechtskräftiger Gefahrenkarte ist im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ein Bereich erheblicher Gefährdung sowie ein Bereich mit Restgefährdung vorzufinden. Das Gefahrengutachten weist jedoch nach, dass mit den bereits ausgeführten Schutzmassnahmen im Bereich der Station Eigergletscher keine massgebende Gefährdung mehr besteht (vgl. 6.5). Somit kann der Zonenplan Naturgefahren in diesem Bereich als veraltet angesehen werden. Die Nachführung erfolgt im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision.

UeO Nr. 34A
«Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg»

Die Überbauungsordnung Nr. 34A «Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg» überlagert Teile der Station Eigergletscher. Die UeO legt im Bereich der Station Eigergletscher Skipisten, Beschneigungsflächen sowie den Seilbahnkorridor für die 3S-Bahn Eiger-Express fest. Im Bereich der Beschneigungs- und Pistenfläche darf gemäss UeV «nichts unternommen werden, was den Ski- und Rennbetrieb oder die technische Beschneigung beeinträchtigen könnte».

Die Beschneigungs- und Skipistenflächen überlagern Teile von bestehenden Gebäuden und kommen teilweise dort zu liegen, wo mit der neuen ueO «Eigergletscher» Baubereiche ausgeschieden werden sollen. Mit der neuen Überbauungsordnung «Eigergletscher» soll entsprechend auch eine Änderung der UeO Nr. 34A (UeO-Plan) erfolgen, um Überlagerungen von Baubereichen und Skipisten mit Bauverböten zu vermeiden. Dabei werden nur untergeordnete Anpassungen der Pistenführungen unternommen. Mit der Verlegung der Gemeindegrenze wechseln Skipisten- und Beschneigungsflächen auch die Gemeinde und müssen in der Gemeinde Grindelwald wieder festgelegt werden (vgl. 3.1).

3.3 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept 2021 Oberland-Ost

Die Jungfrauregion ist ein Tourismusgebiet mit überregionaler Strahlkraft und wird entsprechend in der regionalen und kantonalen Richtplanung abgehandelt. Dies erfolgt im RGSK 2021 mit der Festlegung der Ausflugsstation «Jungfraujoch (Teilmassnahme T-Ü.6.28) sowie des Intensiverholungsgebietes «Männlichen, Kleine Scheidegg, Jungfraujoch». Die Zielsetzungen und Massnahmen der RGSK-Massnahmen sind:

Ausflugsstation «Jungfraujoch»

Zielsetzung: «Ausflugsziele und Stationen (Inkl. Zwischenstationen) sollen langfristig gesichert und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Diese sollen sich vorwiegend auf die bestehenden Bauten und Anlagen und deren unmittelbare Umgebung beschränken.»

Massnahme/Umsetzung: «Die Gemeinden prüfen wo sinnvoll und zulässig die raumplanerische Sicherung der Anlagen in ihrer baurechtlichen Grundordnung oder in besonderen baurechtlichen Ordnungen.»

Intensiverholungsgebiet «Männlichen, Kleine Scheidegg, Jungfraujoch»

Zielsetzung: «Touristisch intensiv genutzte Gebiete werden durch Region und Gemeinden räumlich begrenzt. In den Intensiverholungsgebieten besteht ein hoher Nutzungsdruck sowohl im Sommer als auch im Winter (Ski, Snowboard, Downhill-Mountainbike). Als Intensiverholungsgebiete werden Gebiete verstanden, die grösstenteils ausserhalb der Bauzonen liegen, ganzjährlich touristisch intensiv genutzt werden (hohes Besucheraufkommen) und mechanisch erschlossen sind. Es ist eine optimale Koordination zwischen den verschiedenen Interessen und Ansprüchen sicherzustellen.

Intensivtouristische Anlagen sind innerhalb der Intensiverholungsgebiete vorzusehen. Erweist es sich als sinnvoll, dass solche Anlagen ausserhalb der bezeichneten Intensiverholungsgebiete liegen sollen, ist im Rahmen der regional Richtplanung zu prüfen, ob das Intensiverholungsgebiet erweitert werden kann.

Bei Skigebieten ist die Sicherung der Talabfahrten von grosser Bedeutung. Die dazu notwendigen Pisten, Strecken und Plätze sollen durch eine entsprechende Signalisation räumlich begrenzt werden. Region und Gemeinden verzichten auf die Erschliessung neuer Skigebiete. Ein Zusammenschluss bestehender Skigebiete und Ausbauprojekte innerhalb von bestehenden Skigebieten werden dagegen unterstützt, sofern dies mit einer geringen Anzahl von neuen Anlagen erfolgen kann und dadurch Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftschancen der gesamten Region erhöht werden. Dabei sind die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung einzuhalten. Mountainbike Anlagen, die in einem Gebiet liegen, wo im Winter keine intensive Nutzung (Wintersport) stattfindet, werden nicht den Intensiverholungsgebieten zugewiesen.»

Das Intensiverholungsgebiet «Männlichen, Kleine Scheidegg, Jungfrauojoch» ist im kantonalen Richtplan verzeichnet.

3.4 Bauinventar, Baugruppe «Station Eigergletscher»

Ein Grossteil der Gebäude der Station Eigergletscher ist im Bauinventar verzeichnet. Insgesamt sind vier Gebäude als schützenswert und zwei Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Die Bauten im Planungssperimeter bilden zusammen die Baugruppe «Station Eigergletscher». Diese ist im Zonenplan der Gemeinde Lauterbrunnen als Ortsbildschutzgebiet festgelegt.

Zusätzlich zu den Gebäuden und der Baugruppe ist das Bahntrasse der Jungfrauabahn im Bauinventar als schützenswertes Objekt verzeichnet.

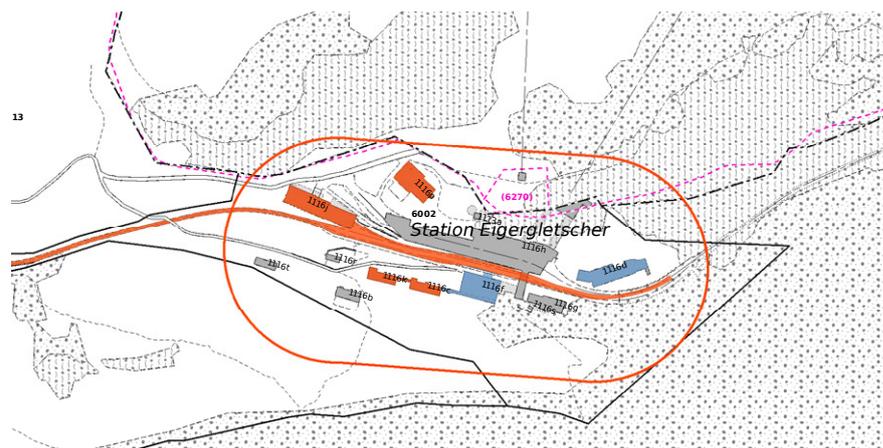


Abb. 8 Ausschnitt aus der Bauinventar-Karte; rot eingefärbt schützenswerte, blau eingefärbt erhaltenswerte Bauten, rot eingekreist die Baugruppe Eigergletscher

Die Gebäude befinden sich teilweise in schlechtem Zustand. Die Jungfrauabahn AG plant kurz- bis mittelfristig verschiedene Sanierungen und Umnutzungen sowie eventuell langfristig einzelne, gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingebettete Neubauten, um die Baugruppe in einem wirtschaftlichen Rahmen zu erhalten und zu stärken. Diese Absichten wurden mit der Machbarkeitsstudie kritisch untersucht und für verträglich befunden, weshalb sie nun mit der vorliegenden UeO planungsrechtlich verankert werden sollen.

3.5 UNESCO-Welterbegebiet «Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch»

In unmittelbarer Nähe zur Station Eigergletscher wurde 2001 die UNESCO-Naturstätte «Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch» (SAJA) festgelegt. Diese Initiative wurde stark von der Jungfrauabahn unterstützt, um als erstes Weltenerbe der Schweiz und der Alpen überhaupt in die Liste der Welterbestätten aufgenommen zu werden. Bei UNESCO-Welterbegebieten wird

jeweils der historisch, künstlerisch oder wissenschaftlich «aussergewöhnliche universelle Wert» (Outstanding Universal Value, OUV) des Objekts festgehalten - diesen gilt es in der Folge zu schützen. Im Fall des SAJA bilden drei der vier möglichen Kriterien für Naturstätten den OUV (Auszug aus der Studie LandPlan/CSD Ingenieure: «UNESCO-Welterbe Swiss Alps Jungfrau Aletsch: Wirkungsbeurteilung Umwelt»):

- *Ästhetik, Naturphänomen (Kriterium vii): Besonders erwähnenswert sind die zwei längsten Gletscher von Europa und die spektakuläre Nordwand der drei Gipfel Eiger, Mönch und Jungfrau. Sie weisen einen ausserordentlichen landschaftlichen Reiz aus und prägen seit Jahrhunderten die europäische Kunst, Literatur und den Alpinismus.*
- *Geologische Werte (Kriterium viii): Das Gebiet weist eine einzigartige, 400 Millionen Jahre alte geologische Formation aus kristallinen Gesteinen, überlagert von Karbonaten, auf und ist ein hervorragendes Beispiel für die tektonisch bedingte Gebirgsbildung.*
- *Ökosysteme (Kriterium ix): Das Gebiet verfügt über eine grosse Bandbreite an alpinen und subalpinen Habitaten. Die Auswirkungen des Klimawandels werden im Bereich der Gletscherrückzugsflächen besonders gut sichtbar.*

Im Rahmen der Planung ist nachzuweisen, dass die verschiedenen Bestandteile und Festlegungen den OUV des SAJA nicht gefährden. Dies erfolgt mit einer sogenannten «Wirkungsbeurteilung Umwelt» in Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung.

3.6 BLN-Gebiet «Berner Hochalpen und Aletsch-Bletschhorn-Gebiet»

Grösstenteils flächendeckend mit dem UNESCO-Welterbegebiet ist das BLN-Gebiet «Berner Hochalpen und Aletsch-Bletschhorn-Gebiet» (vgl. Abb. 8) festgelegt. Das Gebiet ist in drei Teilgebiete unterteilt, die Jungfrau-Skiregion befindet sich im Teilgebiet 2 «Hochgebirgslandschaft». Es sind Schutzziele für das gesamte Gebiet sowie spezifische Schutzziele je Teilgebiet definiert.

Erwähnenswert ist der Verlauf der BLN-Perimetergrenze entlang der Gratlinie Wyssi Flue - Rotstock und die offensichtliche Aussparung der Station Eigergletscher mit umliegenden Bauten.

Die allgemeinen Schutzziele für das BLN-Gebiet sind wie folgt definiert:

1. Die Silhouetten der Berge unberührt erhalten.
2. Die Naturlandschaften in ihrer Ursprünglichkeit, Unberührtheit und Vielfalt erhalten.
3. Die natürliche Dynamik der Fließgewässer erhalten.
4. Die landschaftliche Qualität der natürlichen Seen erhalten.
5. Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.

6. Den geomorphologischen Formenschatz und die geologischen Formationen erhalten.
7. Die Dynamik der landschaftsbildenden Prozesse, insbesondere die natürliche Dynamik und Geomorphologie der Auengebiete, der Schwemmebenen und der Gletschervorfelder sowie die dadurch geprägten Lebensräume erhalten.
8. Die Lebensräume in ihrer Vielfalt, Qualität sowie ökologischen Funktion und mit den charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
9. Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.
10. Die Ungestörtheit der Lebensräume für wild lebende Säugetiere und Vögel erhalten.
11. Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

Die Schutzziele für den Teilraum 2 «Hochgebirgslandschaft» lauten:

1. Die Ursprünglichkeit, Ruhe und Unberührtheit der Hochgebirgslandschaft erhalten.
2. Das Relief und die Silhouette der Gipfel erhalten.
3. Den durch Verwitterungs-, Erosions- und Ablagerungsprozesse entstandenen vielfältigen geomorphologischen Formenschatz erhalten.
4. Die Dynamik der landschaftsbildenden Prozesse, insbesondere in den Gletschervorfeldern, zulassen.
5. Die Lebensräume des Hochgebirges in ihrer Qualität, ökologischen Funktion sowie mit ihren seltenen und charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
6. Die grossflächig zusammenhängenden Flach- und Hochmoore und die von kleinen Moorbiotopen geprägte Landschaft im Grimselgebiet erhalten.
7. Den strukturreichen und störungsarmen Lebensraum für Säugetiere und Gebirgsvögel, insbesondere für die Raufusshühner, erhalten.

Die Station «Eigergletscher» mit umliegenden Bauten befindet sich nicht im BLN-Perimeter und ist somit nicht unmittelbar durch diese Schutzziele betroffen. Das AGR hat jedoch am Startgespräch im Dezember 2023 bereits kommuniziert, dass die ENHK Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet ins Verfahren mit einbezogen würde, um die visuellen Auswirkungen der Planung auf das BLN-Gebiet zu beurteilen.

4. Vorhaben und Bedarf

Nachfolgend werden die einzelnen Bestandteile der Überbauungsordnung, deren Bedarfsnachweis und die vorgesehene Umsetzung in der Überbauungsordnung erläutert. Dabei muss zwischen drei Arten von Vorhaben unterschieden werden:

- Betriebliche Nutzungen (die dem Betrieb der Jungfraubahn oder der weiteren Anlagen der Jungfrau-Skiregion dienen), beispielsweise Büros, Lagerräume, Werkstätten, Wohnunterkünfte für Angestellte;
- Touristische Nutzungen im Rahmen der Tourismusregion Jungfrau, beispielsweise Restaurants, Erlebniswelten, Unterkünfte für Touristen und Wanderer:innen;
- Weitere Nutzungen, die überwiegend dazu dienen, schützenswerte Gebäude in einem wirtschaftlich verträglichen Rahmen zu erhalten.

4.1 Remise (Baubereich A)

Zusammenfassung Vorhaben	<p>Betrieblich genutztes Gebäude</p> <p>Die schützenswerte «Remise» (Station Eigergletscher 1116j) wurde 1907 erstellt und im Laufe der Jahre laufend erweitert. Sie wird heute als Eisenbahnwerkstatt genutzt, in der das Rollmaterial der Jungfraubahn unterhalten wird. Im Obergeschoss und Dachgeschoss besteht eine 1926 erstellte Direktionswohnung, welche weiterhin genutzt wird.</p> <p>Die Jungfraubahn beabsichtigt, dieses Gebäude weiterhin für betriebliche Zwecke zu nutzen. Erweiterungen, Umbauten oder Umnutzungen sind keine geplant. Durch die Aufnahme dieses schützenswerten Betriebsgebäudes in die Überbauungsordnung wird der planungsrechtliche Rahmen für den Weiterbestand abgesteckt und insb. sichergestellt, dass die Baubewilligungskompetenz für alle Gebäude am Eigergletscher an der gleichen Stelle liegt.</p>
Bedarfsnachweis/ Standortgebundenheit	<p>Die Aufnahme der Remise in die Überbauungsordnung dient der langfristigen planungsrechtlichen Sicherstellung der Betriebsgebäude der Jungfraubahn AG und der Vereinheitlichung der Zuständigkeiten bei Baubewilligungsprozessen. Der Bedarf für die planungsrechtliche Sicherstellung ergibt sich aus der langjährigen Nutzung der Remise, für welche kürzlich eine Erweiterung im Rahmen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 gewährt wurde, und dessen Einstufung als schützenswertes Gebäude.</p>
Umsetzung	<p>Für die Remise inkl. Erweiterungsbau wird ein Baubereich ausgeschieden, der den heutigen Gebäudeabgrenzungen entspricht. Die baupolizeilichen Masse und Nutzungen sowie die Gestaltung werden dem Bestand entsprechend festgelegt. Die Berücksichtigung der Einstufung als schützenswertes Gebäude (insb. Einbezug der Denkmalpflege bei Bauvorhaben, welche Originalsubstanz betreffen oder das Gesamtbild verändern) wird durch die übergeordnete Gesetzgebung sichergestellt.</p>

4.2 Egg-Haus und Eigermuseum (Baubereiche B1, B2)

Touristisch genutzte Gebäude

Zusammenfassung
Vorhaben Die Jungfraubahn AG plant im Bereich des Bauinstallationsplatzes für die V-Bahnen, der heute eine Narbe im Orts- und Landschaftsbild bildet, die Erstellung eines Museums (Baubereich B2) und den Zusammenschluss des Museumsgebäudes mit dem Egg-Haus (Baubereich B1). Im Zusammenhang damit soll der aus denkmalpflegerischer Sicht störende nord-westliche Anbau am schützenswerten Egg-Haus, der aus den 60er-Jahren stammt, rückgebaut und der Haupteingang, wie ursprünglich, nach Südosten verlegt werden.

Das Eigermuseum soll die Geschichte des Alpinismus auf dem Eiger erzählen und erlebbar machen. Dabei wird auf ein Gebäude gesetzt, dass mit seiner Formsprache und Innenraumgestaltung sowohl von aussen wie auch von innen die Kraft der Berglandschaft spürbar macht. In einer interaktiven Ausstellung erleben die Besuchenden in kondensierter Form die Eigernordwand und die Bedeutung des Alpinismus in der Jungfrau-Region. Mit dem Rückbau des Anbaus soll das Gebäudeinnere des Egg-Hauses umgebaut werden. Im EG wurde die bestehende Ski-Bar bereits renoviert und mit einer Schau-Destillerie erweitert. Die verschiedenen, heute betrieblich genutzten Flächen werden mit dem Rückbau des Gebäudeanbaus umdisponiert. Im Aussenraum südlich des Gebäudes wird die bestehende Aussenterrasse erweitert.

Bedarfsnachweis/
Standortgebundenheit Bei diesen Vorhaben handelt es sich um touristische Anlagen. Im Egg-Haus wird neben den bestehenden, für den Betrieb genutzten Flächen seit längerer Zeit eine Ski-Bar mit Restaurationsangebot für den Wander- und Wintersport betrieben. Das Egg-Haus dient bereits heute als wesentlicher Bestandteil des Gastronomieangebots im Skigebiet und Intensiverholungsgebiet «Männlichen, Kleine Scheidegg, Jungfraujoch». Mit der Inbetriebnahme des Eiger-Express zeigte sich, dass der Eigergletscher zum neuen Haupteinstiegspunkt ins Ski- und Wandergebiet geworden ist. Dementsprechend sind die Anforderungen an das gastronomische Angebot für den Ski- und Wandertourismus wesentlich gestiegen. Mit dem vorgesehenen Umbau soll das Egg-Haus künftig ganzjährig betrieben und verstärkt auf die Gästebedürfnisse abgestimmt werden können. Damit dient das Vorhaben der Stärkung des Tourismus im Intensiverholungsgebiet «Männlichen, Kleine Scheidegg, Jungfraujoch» und ist somit als standortgebunden im Sinne der Arbeitshilfe «Touristische Nutzungen in der Nutzungsplanung».

Das Eigermuseum ist gänzlich auf das Jungfraujoch-Erlebnis abgestimmt. Dabei geht es nicht darum, eine neue touristische Attraktion zu schaffen, welche neue Gäste zur Station Eigergletscher und in die Jungfrauregion locken soll. Ein solches Angebot könnte auch in Grindelwald, innerhalb der Bauzone geschaffen werden. Vielmehr soll mit dem Museum ein ergänzendes Erlebnisangebot innerhalb der touristischen Attraktion Jungfraujoch geschaffen werden. Am Eigergletscher entstehen insbesondere

an Spizentagen lange Wartezeiten zwischen der Ankunft mit dem Eiger-Express und der Abfahrt mit der Zahnradbahn auf das Jungfraujoch. Den Gästen stehen aber heute kaum Aufenthalts- oder Verpflegungsmöglichkeiten zur Verfügung. Mit dem Eigermuseum soll eine Attraktion geschaffen werden, welche den Gästen zur Überbrückung der am Eigergletscher entstehenden Wartezeiten (Umstieg von Eiger-Express auf Jungfraubahn) dient und dabei das Jungfraujoch-Erlebnis noch unvergesslicher macht. Dies dient der Stärkung und Sicherung des Weiterbestandes der national und international wichtigen Tourismusdestination mit der im RGSK festgelegten Ausflugsstation Jungfraujoch (RGSK-Objekt Tü.6.28). Auch hier ist somit sowohl der Bedarf als auch die positive Standortgebundenheit im Sinne der Arbeitshilfe «Touristische Nutzungen in der Nutzungsplanung» nachgewiesen.

Mit dem Bau des Eiger Museums im Baubereich B2 soll zudem die durch den ehemaligen Installationsplatz für den Bau des Eiger-Express bestehende Narbe im Orts- und Landschaftsbild flicken. Somit ist auch diesbezüglich die Standortgebundenheit gegeben.

Umsetzung

Für das Egg-Haus und das Eiger Museum wird je ein Baubereich erlassen. Für das Egg-Haus wird das Nutzungsmass gemäss Bestand definiert, während für das Eiger Museum eine maximale Gesamthöhe entsprechend dem ausgearbeiteten Richtprojekt festgelegt wird. Als zulässige Art der Nutzung werden die vorgesehenen touristischen Nutzungsarten (Gastronomie, Eventräume, Eiger Museum) inklusive der ergänzend erforderlichen Nebenzimmer sowie Personal- und Arbeitsräume festgelegt. Um die Gestaltung zu regeln, wird in den Überbauungsvorschriften das verbindliche Richtprojekt der Obermoser + Partner Architekten festgelegt. Dieses sieht einen Bau vor, der gleichzeitig modern und prägnant, aber auch möglichst naturnah gestaltet wird und so die bestehende Narbe im Orts- und Landschaftsbild (Installationen aus der Bauphase V-Bahn) «flickern» kann.

4.3 Guesthouse (Baubereich C)

Überwiegend betrieblich genutztes Gebäude

Zusammenfassung
Vorhaben

Das bestehende Guesthouse wird seit längerer Zeit nicht mehr touristisch genutzt, weil die Räumlichkeiten den Gästebedürfnissen nicht mehr genügen. Betrieblich werden die Räumlichkeiten aber nach wie vor intensiv genutzt. Sie dienen als Personalunterkunft für die Jungfraubahn AG, als Unterkunft für Handwerker:innen und Baupersonal sowie untergeordnet für Bergsteiger:innen, sowie als Arbeits- und Lagerräume. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass die Unterkünfte mittelfristig für Arbeiter:innen im Zusammenhang mit den verschiedenen Bauprojekten am Eigergletscher und dem Jungfraujoch erforderlich sein werden.

Vorgesehen ist eine Sanierung und gegebenenfalls Änderungen in der internen Raumaufteilung. Als einzige bauliche Ergänzung ist geplant, das Guesthouse mit dem neuen Stationsgebäude zu verbinden (z.B. durch einen einfachen Verbindungsgang). Der heutige Zugang zum Guesthouse über die aktiven Bahngleise ist sicherheitstechnisch sehr ungünstig. Im Winter kann der Zugang zudem nach Schneefällen oder bei Stürmen nur mit sehr grossem Aufwand gewährleistet werden, was betrieblich schwierig ist, da das Personal bei Notfällen möglichst schnell in der Station sein muss.

**Bedarfsnachweis/
Standortgebun-
denheit** Die Aufnahme des Guesthouses in die Überbauungsordnung dient der langfristigen planungsrechtlichen Sicherstellung der Betriebsgebäude der Jungfraubahn AG und der Vereinheitlichung der Zuständigkeiten in Baubewilligungsverfahren. Der Bedarf für dessen planungsrechtliche Sicherung ergibt sich aus der langjährigen und zukünftigen Nutzung sowie der Einstufung als erhaltenswertes Gebäude.

Umsetzung Für das Guesthouse wird ein Baubereich ausgeschieden, der weitgehend den heutigen Gebäudeabgrenzungen mit Zumassen für allenfalls erforderliche Sanierungsarbeiten entspricht. Zusätzlich wird ein Baubereich für einen neuen Verbindungsgang zum Stationsgebäude festgelegt. Die baupolizeilichen Masse und Nutzungen sowie die Gestaltung werden dem Bestand entsprechend festgelegt. Die Berücksichtigung der Einstufung als erhaltenswertes Gebäude (insbesondere der Einbezug der Denkmalpflege bei Bauvorhaben, welche die Originalsubstanz betreffen oder das Gesamtbild verändern) wird durch die übergeordnete Gesetzgebung sichergestellt.

4.4 Dépendance und Barackenkantine, Neubauten (Baubereiche D)

Kontemplative touristische Nutzung, ggf. Betriebsräumlichkeiten
**Zusammenfassung
Vorhaben** Im Rahmen der Masterplanung Eigergletscher wurden Möglichkeiten für die künftige Nutzung der schützenswerten Dépendance und der schützenswerten Barackenkantine gesucht, da diese heute weder touristisch noch für den Betrieb der Jungfraubahn sinnvoll genutzt werden können und entsprechend nicht unterhalten werden. Für die Jungfraubahn AG steht angelehnt an die frühere touristische Nutzung des Guesthouse, eine Form von Hotellerie-Nutzung, allenfalls mit ergänzenden Neubauten, im Vordergrund. Die Machbarkeit einer solchen Nutzung wurde jedoch von verschiedenen Seiten hinterfragt, da die Wirtschaftlichkeit nur mit deutlich grösseren Gebäudevolumen sichergestellt werden könnte, welche allenfalls innerhalb der Baugruppe «Station Eigergletscher» und in unmittelbarer Nähe des UNESCO- und BLN-Gebietes nicht verträglich wären.

Die Möglichkeiten zur sinnvollen Nutzung dieser Bauten wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie (Synthesebericht Eigergletscher, L2A) weiter untersucht. Die Machbarkeitsstudie kam zum Schluss, dass die Nutzung

der bestehenden Gebäude als Hotel kaum betrieblich, baulich und wirtschaftlich realisierbar ist, und die dazu notwendigen, grossen Erweiterungsbauten im Umfeld der Baugruppe kaum verträglich wären.

Als machbar beurteilt wurde eine zurückhaltende Nutzung für sanfte, «kontemplative» Tourismusformen (touristisch bewirtschaftete Wohnungen, angelehnt an das Konzept der Stiftung «Ferien im Baudenkmal»). So könnte beispielsweise die Barackenkantine (Baubereich D4) im EG als Lobby/Aufenthaltsraum für Gäste genutzt werden und mit Ausstellungsobjekten aus der Geschichte der Jungfraubahn bestückt werden, während in der Dépendance mehrere Wohnungen erstellt werden können. Diese Wohnungen würden wochenende-, wochen- oder monatsweise vermietet und als touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Zweitwohnungsgesetz (ZWG) geführt. Sie könnten aber auch als Personalunterkünfte dienen, da insbesondere in den kommenden Jahren mit den anstehenden Bauarbeiten im Bereich der Station Eigergletscher aber auch auf dem Jungfraujoch ein grosser Bedarf an Unterkünften für Personal und Handwerker bestehen wird. Mit der neuen Nutzung können die grössten Stärken der Gebäude, nämlich ihre historische Bedeutung und ihre Lage am Rande einer der eindrücklichsten Landschaften der Region, sinnvoll genutzt und damit langfristig erhalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Mehrheit der Gäste Tourist:innen aus der Region, der Schweiz oder Europa (z.B. Eisenbahnfans, Erholungssuchende) und nicht unbedingt internationale Gäste sein werden.

In diesem Rahmen wurden auch zwei, in der Grösse und Ausgestaltung vergleichbare Neubauten als denkbar und verträglich festgehalten, um dieses Nutzungssegment zu festigen und so den langfristigen Weiterbestand der beiden schützenswerten Gebäude zu sichern. Gleichzeitig kann durch die beiden neuen Gebäude und den Abbruch der Gebäude der Hundestation und der Schweineställe die Baugruppe besser gefasst werden.

Bedarfsnachweis/
Standortgebundenheit

Die Ausscheidung der Baubereiche D1-D4 dient in erster Linie dem Erhalt der schützenswerten Dépendance (Baubereich D3) und Barackenkantine (Baubereich D4). Mit der Ausscheidung der beiden neuen Baubereiche D1 und D2 kann das neue Nutzungskonzept gestärkt und die Baugruppe arrondiert werden. Die Nutzung mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist im Kontext der früheren Nutzung des Guesthouse nicht neu. Schon sehr früh wurden bei der Station Eigergletscher Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste angeboten. Zudem erfordern der Betrieb und Unterhalt der Bauten und Anlagen bei der Station Eigergletscher und dem Jungfraujoch aus Sicherheitsgründen einen gewissen Bestand an Personalunterkünften im Gebiet. Die Wiedererschaffung von Übernachtungsmöglichkeiten im Bereich der Station Eigergletscher dient auch einer gewissen Stärkung der regionalen Bedeutung der Tourismusdestination «Männlichen, Kleine Scheidegg, Jungfraujoch».

Mit der vorgeschlagenen Nutzung der Baubereiche D1 – D4 für den kontemplativen Tourismus oder für Personalwohnungen können die beiden Gebäude sinnvoll saniert, genutzt und unterhalten werden. Damit sind Bedarfsnachweis und Standortgebundenheit für die Baubereiche D3 und D4 gegeben.

Mit der Schaffung eines neuen Übernachtungsangebots drängen sich jedoch Fragen der Wirtschaftlichkeit auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass die wochenweise Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungen im Baubereich D3 und D4 alleine wirtschaftlich durchgeführt werden kann. Dazu sind die anstehenden Sanierungskosten sowie die langfristig anfallenden Unterhalts- und Betriebskosten der schützenswerten Bauten zu hoch. Um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, sollen deshalb zwei zusätzliche Gebäude in den Baubereichen D1 und D2 erstellt werden können, welche auch als touristisch bewirtschaftete Wohnungen oder für weiteren Nutzungen des kontemplativen Tourismus dienen. Diese beiden Gebäude sollen den Unterhalt der bestehenden Gebäude querfinanzieren, da sie langfristig deutlich effizienter unterhalten werden können. Ausserdem können die Gebäude im Zuge der anstehenden Bauarbeiten im Gebiet Eigergletscher und auf dem Jungfrauoch kurz- bis mittelfristig als dringend benötigte Personal- und Handwerkerunterkünfte dienen.

Mit den Baubereichen D1 – D4 kann der langfristige Weiterbestand der schützenswerten Dépendance und Barackenkantine gewährleistet werden und die Wiedererschaffung von touristischen Übernachtungsgelegenheiten erfolgen. Die Standortgebundenheit ergibt sich aus der notwendigen Umnutzung zum Erhalt der historisch wertvollen Gebäude und situativ durch die unmittelbare Nähe zu den Bestandesbauten und der im Rahmen der Machbarkeitsstudie evaluierten maximalen Dimensionierung und richtigen Arrondierung der Baugruppe. Mit dem Abbruch der Hundestation und der Schweineställe erfolgt zudem eine Konzentration der Bauten.

Umsetzung

Für die beiden Bestandesbauten sowie die Neubauten werden abgestimmt auf die Machbarkeitsstudie in der Ausdehnung bescheidene Baubereiche festgelegt. Die Nutzung wird auf die vorgesehene Vermietung im Rahmen des «sanften Nischentourismus» beschränkt. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach dem Bestand der Dépendance und Barackenkantine. Für die beiden Neubauten wird die Gesamthöhe in m.ü.M. der Höhe der Dépendance entsprechend festgelegt. Die Gestaltung von Neubauten ist im Rahmen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach übergeordneter Gesetzgebung zu ermitteln. Für Bestandesbauten gilt Art. 10ff BauG.

4.5 Restaurants (Baubereich E)

Zusammenfassung Vorhaben	<p>Betriebliche Nutzung (Bestandesbau Trafostation) und touristische Nutzung (Aufstockung für Restaurants)</p> <p>Die gastronomische Infrastruktur am Eigergletscher ist stark auf den Individualtourismus ausgerichtet. Entsprechend sind die bestehenden Restaurationsmöglichkeiten für Gruppen schlecht geeignet. Auf dem Jungfrauoch ist das gastronomische Angebot stärker auf den Gruppentourismus ausgerichtet, kommt jedoch zum einen an seine Grenzen und zum anderen sind viele Tourist:innen körperlich schlicht nicht in der Lage auf dem Jungfrauoch, in einer Höhe von über 3'400 Meter über Meer, etwas zu essen. Im vollständig ausgenutzten Bereich des Terminals sind ebenfalls keine Gruppenrestaurants angeordnet. Überdies wäre ein Restaurant im Terminal oder dessen Umgebung auch nicht genügend attraktiv, um als Alternative zur Restauration auf dem Jungfrauoch wahrgenommen zu werden (Aussicht). Im internationalen Tourismusmarkt und speziell für das Jungfrauoch und somit für die ganze Tourismusregion Schweiz haben Gruppenreisende eine sehr grosse Bedeutung. Durch das Fehlen von Verpflegungsmöglichkeiten für Gruppen im Gebiet Eigergletscher – Jungfrauoch besteht für die Tourismusdestination eine bedeutsame Angebotslücke, welche mit einem neuen Gruppenrestaurant im Gebiet Eigergletscher geschlossen werden soll. Angedacht ist ein separates Restaurant mit ca. 200 Sitzplätzen für angemeldete Reisegruppen. Der vorgesehene Standort auf der bestehenden Trafostation erlaubt eine direkte Verbindung mit der Überführung und dem Stationsgebäude. So können die Gäste optimal gelenkt und die Wege verkürzt werden.</p>
	<p>Ebenso fehlt es im Gebiet Eigergletscher-Jungfrauoch an gastronomischen Angeboten für Gäste mit höheren Ansprüchen an die Restauration. Ein «A La Carte»-Restaurant im gehobenen Segment soll diese Lücke im selben Gebäude wie das Gruppenrestaurant füllen.</p>
	<p>Das bestehende Trafo- und Garagengebäude dient heute dem Betrieb der Jungfrauobahn und wird auch weiterhin entsprechend genutzt. Die neuen Restaurants werden auf das bestehende Gebäude aufgebaut und haben auf die bestehende Nutzung keinen Einfluss.</p>
Bedarfsnachweis/ Standortgebundenheit	<p>Das Jungfrauoch ist eine Ausflugsstation mit internationaler Ausstrahlung und ist im RGSK 2021 Oberland-Ost als Teilmassnahme mit Koordinationsstand Festsetzung festgelegt. Gemäss RGSK-Massnahme T-U.6 «Ausflugsstationen und Ausflugsziele» sollen Ausflugsziele und Stationen (inkl. Zwischenstationen) langfristig gesichert werden und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Diese sollen sich vorwiegend auf die bestehenden Bauten und Anlagen und deren unmittelbare Umgebung beschränken. Die Erstellung eines ergänzenden Restaurationsangebots auf der Zwischenstation zum Jungfrauoch dient der Schaffung eines dringend benötigten Gastronomieangebots insb. für Gruppen, damit der Erhaltung der Wertschöpfung in der Region und der langfristigen Sicherung der Ausflugsstation. Die Lage der Restaurants am Standort Eigergletscher, mit</p>

Aussicht auf die eindrückliche Alpenlandschaft des Eigergletschers, trägt dabei massgeblich zum Erhalt der Attraktivität des Restaurationsangebots und des Tourismusgebiets bei. Es handelt sich hier um eine positive Standortgebundenheit im Sinne der Arbeitshilfe «Touristische Nutzungen in der Nutzungsplanung». Die Anordnung der beiden Restaurants auf einem bestehenden Gebäude entspricht dem Konzentrationsprinzip.

Umsetzung Die Planung des Restaurantgebäudes ist bereits fortgeschritten. Das Richtprojekt der Obermoser + Partner Architekten bildet die Grundlage für die Abmessung des Baubereichs. Es wird ein entsprechender Baubereich festgelegt, welcher das bestehende Trafo- und Garagengebäude umfasst. Die Nutzung wird entsprechend dem Bestand und der neu vorgesehenen Nutzung als «Betriebliche Nutzung des bestehenden Trafo-, Lager- und Garagengebäudes sowie Erweiterung und Aufstockung für Gastronomie-nutzungen, VIP-Lounge» festgelegt. Die maximale Gesamthöhe wird in m ü.M. festgelegt und wird ein Gebäude zulassen, welches die bestehende Überführung um rund 3 m überragen wird (Aufstockung um 2 über-hohes Vollgeschoss, plus zusätzliche Höhe für Gebäudetechnik). Für die Gestaltung des Gebäudes ist das Richtprojekt massgebend. Dieses wird in den Überbauungsvorschriften verankert.

4.6 Aufstockung neues Stationsgebäude (Baubereich F)

Touristisch genutztes Gebäude

Zusammenfassung
Vorhaben Mit der Machbarkeitsstudie «Synthesebericht Eigergletscher» wurde eine sinnvolle und verträgliche Zonierung der verschiedenen Nutzungen am Standort Eigergletscher vorgeschlagen (vgl. Kapitel 2.2), um die betrieblichen Abläufe und die Besucherlenkung zu optimieren und so schlussendlich potentiell negative Auswirkungen des intensiven Tourismus zu beschränken. Nach dieser Logik sind neue Nutzungen oder am heutigen Standort nur bedingt richtig angeordnete Nutzungen (z.B. das Restaurant Eigergletscher, vgl. 2.1.2) in der Nähe des bzw. im neuen Stationsgebäude unterzubringen. Dazu müssen neue Flächen geschaffen werden. Im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde erkannt, dass eine teilweise Aufstockung als eine natürliche Erweiterung der «gebauten Landschaft» des Stationsgebäudes unauffällig wirken und keine negative Auswirkungen auf die Baugruppe Eigergletscher mit sich bringen würde. Entsprechend soll eine solche Aufstockung ermöglicht werden, um die vorgesehenen touristischen Nutzungen konzentriert unterbringen zu können.

Bedarfsnachweis/
Standortgebun-
denheit Für den Baubereich F bestehen zurzeit wenig konkrete Absichten. Fest steht, dass mittel- bis langfristig mit Sicherheit Erweiterungs- oder Ausweichflächen für Nutzungen des intensiven Tourismus benötigt werden; insbesondere weil die Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Jungfrau-joch stark begrenzt und baulich unwirtschaftlich sind. Als Zwischenstation und Umsteigeknoten zum Jungfrau-joch ist der Standort Eigergletscher und

besonders das neue Stationsgebäude dafür prädestiniert. Die Standortgebundenheit einer mittel- bis langfristigen Reservefläche innerhalb der Zwischenstation Eigergletscher für Vorhaben, die

- den Zielen und Vorgaben des Intensiverholungsgebiets und der Ausflugsstation entsprechen; und
- der Entwicklung der internationalen Tourismusdestination und Ausflugsstation Jungfraujoch dienen

kann als gegeben betrachtet werden.

Umsetzung

Es wird ein Baubereich erlassen, in dem eine Aufstockung des im PGV baubewilligten Stationsgebäudes für die vorgesehenen Nutzungen zulässig ist. Als Nutzungart werden die vorgesehenen touristischen Nutzungen grob umschrieben. Das maximale Nutzungsmass wird mit den Baubereichsbegrenzungen und der maximalen Gesamthöhe (1 überhohes Vollgeschoss) festgelegt. Die Gestaltung der Aufstockung ist im Rahmen eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach übergeordneter Gesetzgebung zu ermitteln.

4.7 Altes Stationsgebäude (Baubereich G)

Zusammenfassung Vorhaben

Touristisch und betrieblich genutztes Gebäude

Das erhaltenswerte alte Stationsgebäude soll grundsätzlich weiter genutzt werden und in der heutigen Dimension und Erscheinung bestehen bleiben. Mittel- bis langfristig sieht die Jungfrauobahn vor, die verschiedenen über den Standort verteilten betrieblichen Nutzungen vermehrt zu konzentrieren (beispielsweise heute im Egg-Haus bestehende Arbeitsräume) und teilweise ins alte Stationsgebäude zu verlegen. Dies würde zeitgleich mit der möglichen Verlegung des Restaurants Eigergletscher, welches vorerst am Standort weiterbetrieben wird, geschehen.

Zusätzlich bildet das alte Stationsgebäude ein möglicher Standort für die Erstellung eines Intersport-Satellitengeschäfts zur Vermietung und untergeordnet zum Verkauf von Sportartikeln. Dies ist am Standort Eigergletscher sinnvoll, weil hier die Schlittelpiste Eigergletscher-Terminal startet. Die Herausgabe von Schlitten im alten Stationsgebäude ist betrieblich deutlich besser geeignet als in der Talstation V-Bahn, da der Transport von Schlitten gebündelt durch Personal erfolgen kann und die Mieter:innen nicht mit den Schlitten hochfahren müssen. Zudem ermöglicht die Vermietung beim Eigergletscher, dass Gäste des Jungfraujochs kurzfristig entscheiden können, mit dem Schlitten hinunterzufahren und sämtliches Material direkt am Eigergletscher mieten können.

Bedarfsnachweis

Die Aufnahme des alten Stationsgebäudes in die Überbauungsordnung dient der langfristigen planungsrechtlichen Sicherstellung der Betriebsgebäude der Jungfrauobahn AG und der Vereinheitlichung der Zuständigkeiten bei Baubewilligungsprozessen. Der Bedarf für dessen planungsrechtliche

Sicherung ergibt sich aus der langjährigen und zukünftigen Nutzung, der betrieblichen Notwendigkeit sowie der Einstufung als erhaltenswertes Gebäude.

Umsetzung

Für das alte Stationsgebäude wird ein Baubereich ausgeschieden, der den heutigen Gebäudeabgrenzungen inkl. einem kleinen Zumass entspricht. Die baupolizeilichen Masse und Nutzungen sowie die Gestaltung werden dem Bestand entsprechend festgelegt. Die Berücksichtigung der Einstufung als erhaltenswertes Gebäude (insb. Einbezug der Denkmalpflege bei Bauvorhaben, welche Originalsubstanz betreffen oder das Gesamtbild verändern) wird durch die übergeordnete Gesetzgebung sichergestellt.

5. Planungsrechtliche Umsetzung

Die planungsrechtliche Umsetzung der Vorhaben erfolgt durch Erlass der Überbauungsordnung Nr. 53 «Eigergletscher», bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften inkl. Richtprojekten für das Eigermuseum und das Gruppenrestaurant. Zusätzlich müssen folgende Änderungen von bestehenden Planungsinstrumenten vorgenommen werden:

- Zonenplanänderung (Eintrag Überbauungsordnung in Zonenplan)
- Änderung Überbauungsordnung Nr. 34a «Beschneigung Wengen - Kleine Scheidegg» (Korrektur Pisten)

5.1 Überbauungsordnung

5.1.1 Überbauungsplan

Im Überbauungsplan werden folgende Elemente festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereich für Tourismus- und Betriebsgebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- Baubereich für Verbindungsgänge mit Begrenzung
- Baubereich für Aussenterrassen mit Begrenzung
- max. Gesamthöhe in m.ü.M.
- Erschliessungsfläche
- Aussenraumbereich
- Begrenzungslinie unterirdische Bauten
- Eventbereich

Folgende Elemente werden im UeP zur Orientierung bzw. zum besseren Verständnis der Festlegungen hinweisend dargestellt:

- Bestehende Gemeindegrenze
- Projektierte Gemeindegrenze
- Bahnhofsgebäude bestehend
- Gebäudeabbruch
- Bahnareal / im PGV bewilligte Anlageteile

- Skipiste gem. UeO 34a / UeO «Beschneigung Grund-Männlichen-Kleine Scheidegg», Gemeinde Grindelwald
- Seilbahnkorridor gem. UeO 34a / UeO «Beschneigung Grund-Männlichen-Kleine Scheidegg», Gemeinde Grindelwald
- Deponie gem. UeO 34a / UeO «Beschneigung Grund-Männlichen-Kleine Scheidegg», Gemeinde Grindelwald
- Pumpstation gem. UeO Nr. 34a
- Fuss- / Schlittelweg gem. UeO Nr. 34a
- Gesamthöhe Bestand in m.ü.M.
- Baugruppe
- BLN-Gebiet Berner Hochalpen
- schützenswertes / erhaltenswertes Gebäude

5.1.2 Überbauungsvorschriften

Nachfolgend werden die wichtigsten Artikel der Überbauungsvorschriften im Detail erläutert.

Art der Nutzung

Die Baubereiche werden entsprechend den Vorhaben für betriebliche, touristische oder für beide Nutzungsarten vorgesehen. Die konkret vorgesehenen oder heute bestehenden Nutzungen werden pro Baubereich bewusst als Beispiele aufgeführt, um den Rahmen der Nutzungen «abzustecken». Weitere touristische oder betriebliche Nutzungen sind - sofern diese mit den aufgeführten Nutzungen vergleichbar sind - zulässig. So kann ein gewisser Spielraum sichergestellt werden, welcher eine begrenzte Anpassung an die sich stetig wandelnden Bedürfnisse des Tourismus im Jungfraugebiet zulässt.

Innerhalb der Baubereiche sind zudem alle Anlagen erlaubt, welche im Aussenraum auch zulässig sind (Wege, Möblierungen und Kleininstalltionen). Zusätzlich sind je Baubereich auch maximal 2 Kleinbauten (baupolizeiliche Masse nach BR) mit einer maximalen Geschossfläche Oberirdisch (GFo) von 10 m² zulässig.

Im «Bereich Sommernutzungen» sollen Events wie Theateraufführungen oder Kleinkonzerte durchgeführt werden können. Mit dem Eiger-Express hat sich der Einstiegspunkt ins Tourismusgebiet geändert. Neu sollen Anlässe daher eher beim Eigergletscher als im Bereich Kleine Scheidegg durchgeführt werden. Zu diesem Zweck können in diesem Bereich temporäre Bauten, Bühnen und Sitzplätze erstellt werden. Die jährliche Anzahl Events, die Dauer der Aufstell- und Abrissarbeiten sowie die Aufführungszeiten werden begrenzt, sodass die Auswirkungen auf das Flora und Fauna möglichst klein sind.

Die Gebäude südlich der Gleise befinden sich in einer starken Hanglage und sind im Winter nur über die bestehenden Verbindungsgänge erreichbar. Diese Verbindungsgänge sollen nach Möglichkeit erhalten oder, wenn ihr Zustand es nicht zulässt, ersetzt werden. Dazu sollen ähnliche Verbindungsgänge zu den geplanten Gebäude in den Baubereichen D1 und D2

sowie C erstellt werden können. Entsprechend werden Baubereiche für Verbindungsgänge festgelegt, in dem auch oberirdische Verbindungsgänge zwischen den entsprechenden Baubereichen erstellt werden können.

Zwischen den Baubereichen D1-D4 sollen einfache Aussenterassen erstellt werden können. Diese dienen nicht der intensiven touristischen Nutzung sondern sollen den Nutzer:innen der Baubereiche D1-D4 als konzentriert angeordnete und klar definierte Aussenaufenthaltsflächen dienen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Störung der Flora und vor allem der Fauna durch den vermehrten Aufenthalt von Personen in den Nachtstunden minimiert wird. Sie sind zurückhaltend und einfach zu gestalten, sodass sie das Erscheinungsbild der einzelnen Bauten und der Baugruppe nicht stören.

Mass der Nutzung Die maximale Ausdehnung der einzelnen Gebäude ergibt sich - unter Vorbehalt der verbindlichen Richtprojekte für die Baubereiche B und E - durch die Baubereichsbegrenzungen.

Die maximale Gesamthöhe wird jeweils im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt. In Baubereichen, in denen keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, entspricht diese dem Bestand mit ca. einem halben bis einem Meter Spielraum für allfällige Sanierungen im Bereich der Dachflächen; in Baubereichen, in denen eine bauliche Entwicklung erwünscht ist, wird sie gemäss dem aktuellen Projektstand festgelegt.

Auf eine exakte Festlegung der unteren Referenzhöhe wird aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse und der Tatsache, dass der Untergrund hauptsächlich aus Fels besteht, verzichtet. Grössere Abgrabungen als notwendig sind auf dem vorliegenden felsigen Untergrund unwirtschaftlich und werden nicht vorgenommen. Als untere Referenzhöhe wird jeweils das massgebende Terrain festgelegt.

Für Kleininstallationen zur Besucherlenkung und -Information sowie zur Erstellungen eines kurzen «Erlebnisspaziergangs» werden eigene baupolizeiliche Masse vorgegeben. Die maximale Anzahl an Kleininstallationen wird zur Eingrenzung der negativen Auswirkungen auf die Baugruppe und das Landschaftsbild begrenzt.

Baugestaltung, Denkmalschutz Der Erhalt der Baugruppe und der architekturgeschichtlichen Qualität der Gebäude am Standort Eigergletscher sowie der Schutz der umliegenden Landschaft sind ein wichtiger Faktor der vorliegenden Planung. Innerhalb dieses Rahmens soll es aber auch möglich sein, neue Gebäude mit einer hohen architektonischen Qualität zu erstellen oder einzelne Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorzunehmen.

Unter den verschiedenen Vorhaben gibt es solche, welche unmittelbar nach Erlass der UeO realisiert werden sollen und für welche die Projektierung bereits fortgeschritten ist. Es bestehen aber auch Vorhaben, bei

welchen zwar die Nutzung klar ist, die Gestaltung jedoch noch nicht abschliessend definiert werden kann. Deshalb werden die folgenden Grundsätze festgelegt:

- Bei Bestandesbauten - und sofern nichts anderes festgelegt - gilt die übergeordnete Gesetzgebung, nach welcher die kantonale Denkmalpflege bei jedem Bauvorhaben beizuziehen ist;
- Bei Neubauten und Erweiterungen, für welche die Projektierung bereits fortgeschritten ist (Egg-Haus und Eigermuseum, Eigergletscher Restaurants), wird ein verbindliches Richtprojekt festgelegt, welches insb. die Architektur, Gestaltung und Materialisierung vorgibt;
- Bei Neubauten und Erweiterungen, für welche noch keine genaue Vorstellung bzgl. Architektur und Gestaltung besteht, ist ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 99a BauV mit Einbezug der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen.

So kann sichergestellt werden, dass der gestalterische und städtebauliche Umgang mit den bestehenden Gebäuden und verschiedenen Vorhaben die umliegenden Bauten und die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes nicht negativ beeinträchtigt.

Aussenraum-
gestaltung

Mit den Vorschriften zur Aussenraumgestaltung soll ein sinnvolles und verträgliches Mittelmass zwischen einer angemessenen Bespielung der Aussenraumflächen im Rahmen der touristischen Nutzung und dem Erhalt der natürlichen Landschaftlich und Flora erreicht werden.

Grundsätzlich soll der Aussenraum - wo er nicht zur Erschliessung der verschiedenen Bauten mit befestigten Wegen, Rampen und Treppen dient - möglichst zurückhaltend gestaltet und verändert werden. Die Bepflanzung muss naturnah bleiben, die Anzahl Kleininstallationen wie Stelen und Infotafeln wird beschränkt, und sämtliche Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das Gesamtbild integrieren. Versiegelte Flächen im Erschliessungsbereich, die zur Erschliessung der Gebäude mit Motorfahrzeugen dienen, sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Hier ist anzumerken, dass die Jungfraubahn AG als Betreiberin des Standorts Eigergletscher stets bemüht ist, ihren Gästen eine eindrückliche und möglichst unberührte Landschaft vorzeigen zu können. Diese stellt ein zentrales Alleinstellungsmerkmal des Jungfrauoch-Erlebnisses dar. Sie ist entsprechend darum bemüht, die Aussenraumgestaltung am Standort Eigergletscher zurückhaltend und, wo einzelne bauliche Massnahmen notwendig sind, mit grosser ästhetischer Qualität zu erstellen.

Weitere
Bestimmungen:
Naturgefahren

Das Gebiet Eigergletscher ist durch Staublawinen mittel (blau) bis wenig (gelb) gefährdet. Schutzmassnahmen sind im blauen Gefahrengbiet zwingend erforderlich. Insbesondere sind zwingende Objektschutzmassnahmen für Gebäude (Dimensionierung Gebäudeöffnungen) sowie organisatorische Massnahmen zum Schutz von Personen (Schliessung Aussenterrassen) erforderlich.

Weitere Bestimmungen: Wildtierschutz	<p>Es werden Schutzmassnahmen definiert, um Störungen von Wildtieren weitmöglichst zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Information und Sensibilisierung der Gäste zum Thema Wildtierschutz– Drohnenverbot und Leinepflicht– Verbot, Fusswege und Aufenthaltsbereiche zu verlassen– Schliessung der Aussenbereiche ausserhalb der Betriebszeiten, Kontrolle durch Aufsichtsperson– Südlich ausgerichtete Fenster in Baubereichen D1-D4 können nicht geöffnet werden
---	--

5.2 Zonenplanänderung

Der Erlass der Überbauungsordnung «Eigergletscher» erfordert eine Änderung des Zonenplans der Gemeinde Lauterbrunnen. Mit der Änderung wird die Überbauungsordnung Nr. 53 «Eigergletscher» in den Zonenplan aufgenommen.

5.3 Änderung UeO Nr. 34a «Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg»

Mit der vorliegenden Planung soll auch eine Änderung der UeO Nr. 34a «Beschneigung Wengen-Kleine Scheidegg» erfolgen. Die Skipisten und Beschneigungsflächen im Überbauungsplan werden so verschoben, dass keine Überlagerungen oder Konflikte zwischen den Inhalten der bestehenden UeO Nr. 34a und der neuen Überbauungsordnung entstehen. Mit der vorgesehenen Anpassung der Gemeindegrenze und entsprechenden Änderung des UeO-Perimeters werden einzelne Inhalte aus der UeO Nr. 34a entlassen und müssen im Rahmen der laufenden Beschneigungsplanung auf Seite Grindelwald wieder festgelegt werden.

6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Bund	<p>Übergeordnete Instrumente</p> <p>Die UeO stimmt mit den Sachplänen und Konzepten des Bundes überein. Im UeO-Perimeter bestehen keine Biotop- oder Inventargebiete. Der Nähe zum BLN-Gebiet «1507/1706 Berner Hochalpen und Aletsch-Bietschhorn-Gebiet» wird mit der Ausscheidung der Baubereiche sowie den diversen Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung Rechnung getragen.</p>
Kanton	<p>Die Planung entspricht dem kantonalen Richtplan und insbesondere dem Massnahmenblatt C_23, welches eine nachhaltige touristische Entwicklung zum Ziel hat und massvolle Erweiterungen von bestehenden, kantonal bedeutenden Anlagen vorsieht:</p>

- Die Vorhaben befinden sich gebündelt in unmittelbarer Nähe von bestehenden, touristisch genutzten Bauten und Anlagen
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist hervorragend;
- Der Standort Eigergletscher ist ein bestehender, langjährig touristisch genutzter Standort innerhalb eines Intensiverholungsgebiets mit internationaler Ausstrahlung;
- Mit den diversen Bestimmungen zur Bau- und Aussenraumgestaltung wird der guten Einordnung in die Natur und Landschaft Rechnung getragen;
- Mit der Umsetzung der diversen Vorhaben werden auch nicht mehr genutzte Anlagen bzw. Gebäude entfernt, das Gebiet also aufgeräumt.

Weiter werden die weiteren Planungsgrundsätze für touristische Planungen (insb. Bedarf, Standortgebundenheit und Konzentrationsprinzip) eingehalten (vgl. Kap. 4).

Region Oberland-
Ost

Der Standort Eigergletscher befindet sich im Intensiverholungsgebiet nach regionalem Gesamtverkehrs- und -siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Oberland Ost (RKO). Dieses sieht dem kantonalen Richtplan ähnliche Rahmenbedingungen und Möglichkeiten vor, welche die vorliegende Planung einhält.

Weiter entspricht die vorliegende Planung der RGSK-Massnahme «Ausflugstationen und Ausflugsziele». Die Vorhaben am Eigergletscher dienen der Stärkung des Standorts Eigergletscher als Zwischenstation der Ausflugstation Jungfrauojoch, indem:

- Touristische Angebote, welche nicht am Standort Jungfrauojoch erstellt werden können, am Standort Eigergletscher erstellt werden
- Angebote erstellt werden, welche die Überbrückung von Wartezeiten am Eigergletscher erleichtern und so die Attraktivität der Ausflugstation Jungfrauojoch erhöhen.

Die Umsetzung der verschiedenen Vorhaben mittels Überbauungsordnung entspricht dem Ziel der Massnahme «Ausflugstationen und -Ziele», wonach die Gemeinden die Anlagen in ihrer baurechtlichen Grundordnung oder in besonderen baurechtlichen Ordnungen sichern.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) der vorliegenden Planung wurde im Rahmen der Voranfrageantwort vom 27. März 2024 abschliessend geklärt. Die Überbauungsordnung Eigergletscher umfasst keine UVP-pflichtigen Inhalte. Die Änderung der Beschneigungs-UeO Nr. 34a ist von sehr geringem Umfang und löst ebenfalls keine Pflicht zur UVP aus. Folglich wird keine UVP durchgeführt. Eine umfassende Prüfung und Abwägung der Auswirkungen auf die Umwelt ist dennoch zwingend durchzuführen (nachfolgende Kapitel).

6.2 Ortsbild- und Landschaftsschutz, Kulturgüter

6.2.1 Ortsbildschutz

Mit der Lage weit ausserhalb der Siedlung ist mit Ausnahme der Baugruppe Eigergletscher kein Ortsbild besonders zu beachten. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich die Bauten am Eigergletscher von Grindelwald und Lauterbrunnen aus nur schlecht ausmachen lassen.

6.2.2 Landschaftsschutz

Zu beachten sind die natürliche Landschaft in unmittelbarer und ferner Umgebung, insb. innerhalb der Perimeter des BLN- und des UNESCO-Welterbegebiets und die dafür definierten Schutzziele. Die grösstenteils natürliche Landschaft wird bereits heute touristisch genutzt, es bestehen verschiedene Wanderwege bzw. Skipisten im Winter.

Betreffend Landschaftsschutz die beiden nachfolgenden Punkte relevant:

Visuelle Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden die bestehenden Gebäude am Standort Eigergletscher sowie einzelne langfristige Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Je nach Ausprägung der neuen Bauten bzw. Erweiterungen können diese ausserhalb des Planungssperimeters auffällig wirken und sich negativ auf die umliegende, teilweise unberührte Gebirgslandschaft auswirken.

Mit den im Rahmen der Machbarkeitsstudie architektonisch und landschaftlich hergeleiteten und in der UeO festgelegten baupolizeilichen Massen sowie den eng definierten Gestaltungsvorschriften wird gewährleistet, dass neue Bauten und Erweiterungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Landschaft geprüft werden bzw. im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren so gestaltet werden, dass sie sich positiv in die Landschaft und in die Baugruppe integrieren.

Auswirkungen durch Gäste

Der Standort Eigergletscher wird seit eh und je touristisch genutzt. Mit der zunehmenden Intensivierung der Nutzung tritt zunehmend die Befürchtung auf, dass die Auswirkungen auf die Landschaft entsprechend steigen (z.B. durch betreten von weitgehend unberührten Flächen, Littering, Beschädigung von empfindlicher Vegetation etc.). Mit den 2024 veröffentlichten Resultaten des durch die UNESCO durchgeführten Besuchermonitorings kann jedoch bestätigt werden, dass die Besucherlenkung der Jungfraubahn gut funktioniert und die negativen Auswirkungen des intensiven Tourismus auf die Landschaft sehr begrenzt bleiben.

Die Besucherlenkung soll in Zukunft weiter verbessert werden. Dabei spielen die verschiedenen Projekte (insbesondere Eigermuseum, Restaurantgebäude, Kleininstallationen), die in der vorliegenden Planung gesichert werden, eine wichtige Rolle, da sie insbesondere die Gruppentourist:innen

im unmittelbaren Bereich des Stationsgebäudes bündeln und beschäftigen, so dass die Aufenthaltszeit dieser Gäste am Eigergletscher gar nicht ausreicht, grössere Spaziergänge zu unternehmen.

Die mit der Überbauungsordnung festgelegten Vorhaben führen zu keiner relevanten Steigerung der Besuchendenzahlen. Die hohen Besuchendenzahlen am Standort Eigergletscher entstehen hauptsächlich durch die internationale Ausstrahlung des Jungfraujochs sowie durch die Outdoor-Angebote (Wandern, Bergsteigen, Wintersport, etc.) und nicht durch das ergänzte Angebot am Umsteigeort und Ausgangspunkt Eigergletscher. Die Vorhaben dienen zur Komfortsteigerung im Rahmen des Umsteigevorgangs, zur Entlastung des Jungfraujochs und zur Optimierung des Gästelerlebnisses im Zuge des Besuchs des Jungfraujochs.

6.2.3 Kulturgüter

Der sensiblen Situation am Standort Eigergletscher (Baugruppe, inventarisierte Bauten, kulturgeschichtliche Bedeutung der Jungfraubahn selbst) wird mit der vorliegenden Planung ausreichend Rechnung getragen. Als Herleitung für die Setzung und das Ausmass von neuen Bauten sowie für den Umgang mit bestehenden Bauten wurde eine Machbarkeitsstudie (Synthesebericht Eigergletscher) durch qualifizierte Fachpersonen und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Zusätzlich werden in der Überbauungsordnung die übergeordneten Bestimmungen betreffend Umgang mit inventarisierten Gebäuden umgesetzt und verschärft:

- Einbezug der Denkmalpflege bei sämtlichen, die Aussenerscheinung verändernden baulichen Eingriffen;
- Durchführung von qualitätssicheren Verfahren mit Bezug der Denkmalpflege bei Neubauten;
- Verbindliche Richtprojekte für bereits projektierte Neubauten, welche die Denkmalpflege prüfen kann.

6.3 Vegetation, Lebensräume

6.3.1 Vegetationskartierung

Die Vegetation im Bereich der Station Eigergletscher wurde, insb. nördlich der Bahngleise, während der Planung der V-Bahn gründlich untersucht. Dabei wurden keine besonders schutzwürdigen Lebensräume, Pflanzen, Tagfalter oder Heuschrecken gefunden. Als Ersatz- und Wiederherstellungsmassnahmen zur Erstellung der V-Bahn wurden jedoch verschiedene Flächen im Umfeld der Station Eigergletscher aufgewertet und rekultiviert, welche nun besondere Naturwerte enthalten könnten. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde deshalb eine detaillierte Vegetations- und Lebensraumkartierung im Bereich der geplanten UeO durchgeführt:

Lebensräume

Inventare Bund und Kanton:

Es sind weder Flachmoore noch TWW-Inventare am Eigergletscher vorhanden.

Lebensräume gemäss NHV Art. 14 Abs. 3; Anhang 1:

Seslerion (Blaugrashalde), Caricion ferrugineae (Rostseggenhalde), Potentillion caulescentis (Kalk-Felsflur), Arabidion caeruleae (Kalk-Schneetälchen)

Weitere Lebensräume gemäss NSchG Art. 19:

Adenostylo-Cicerbitetum (Hochstaudenflur)

Weitere Lebensräume, kein Schutzstatus:

Rumicion alpestris (Alpenampfergesellschaft), Geröllhalden neu angelegt (Deponierung Ausbruchmaterial V-Bahn), Kalkfelsen ohne Gefässpflanzen

Arten

Geschützte Pflanzen gemäss NHV Art. 20 Abs. 1, Anhang 2:

Androsace chamejasme (Bewimperter Mannsschild), alle Orchideen: Dactylorhiza majalis (Breitblättrige Fingerwurz), Dactylorhiza maculata (Gefleckte Fingerwurz), Gymnadenia conopsea (Langspornige Handwurz)

Geschützte Pflanzen gemäss NSchV Art 20 Abs. 1 (bedingt geschützt):

Gentiana acaulis (Stengelloser Enzian), Gentiana bavarica (Bayrischer Enzian), Gentiana verna (Frühlingsenzian), Gentianella campestris (Herbstenzian), Primula auricula (Aurikel, Felsenprimel), Primula hirsuta (Rote Felsen-Primel)

Weitere Arten, die keinen gesetzlichen Schutz geniessen, jedoch als attraktiv gelten (Auswahl):

Sempervivum tectorum (Dach-Hauswurz), Sempervivum montanum (Berghauswurz), Aster alpinus (Alpenaster), Anthyllis alpestris (Alpen-Wundklee), Anemone narcissiflora (Narzissen-Windröschen), Astrantia major (Sterndolde), Centaurea montana (Bergflockenblume), Pulsatilla alpina (Weisse Alpenanemone), Trollius europaeus (Trollblume) u.a.m.

6.3.2 Auswirkungen und Massnahmen

Mit der UeO wird ein Baubereich erlassen, in denen heute schützenswerte Lebensräume ausfindig gemacht werden können. Der Baubereich B2 überlagert auf einer Fläche von ca. 350 m² schützenswerte Lebensräume. Im Rahmen der weiteren Planung sind deshalb Ersatzmassnahmen zu definieren. Gemäss heutigem Planungsstand sollen diese Ersatzmassnahmen im Bereich der Sesselbahn Fallboden, kombiniert mit den Ersatzmassnahmen zum Ersatz der Sesselbahn, erstellt werden. Der Schutz der weiteren, nicht direkt durch Inhalte der Überbauungsordnung betroffene Objekte kann mit den Massnahmen zum Wildtierschutz (kein Verlassen der Aussenräume und Fusswege, Leinepflicht) gewährleistet werden.

6.4 Wildlebende Säugetiere und Vögel

In der Nähe des Planungsperrimeters halten sich Schneehühner und Alpensteinböcke auf. Dabei handelt es sich um geschützte Arten.

Nach Absprache mit der Wildhut wurde das Büro Fornat AG beauftragt, die Auswirkungen der Planung auf Wildlebende Vögel und Säugetiere zu untersuchen. Dabei wurde festgehalten, dass insbesondere das vorgesehene Übernachtungsangebot mit den Aussenterrassen sowie die Outdoor-Events zu Beeinträchtigungen für wildlebende Vögel und Säugetiere führen könnte. Es wurden Massnahmen zur Reduktion der Auswirkungen, wie z.B. die Sensibilisierung der Besucher, die Einführung der Leinepflicht sowie eines Drohnenverbots und die weitgehendste Vermeidung von nächtlichem Lärm, dringend empfohlen.

Hier muss festgehalten werden, dass schon immer Personen im Gebiet Eigergletscher übernachtet haben. Heute sind das insbesondere Personal, Handwerker und Alpinisten. Früher, als das Guesthouse den Gästebedürfnissen noch besser entsprach, übernachteten auch weitere Gästesegmente im Gebiet Eigergletscher, und zu den Ursprungszeiten dienten die Gebäude im Baubereich D3 und D4 als Unterkünfte für Arbeiter.

Mit den festgelegten Nutzungen und Bestimmungen wird sichergestellt, dass die Wiedererstellung eines touristischen Übernachtungsangebots nicht zu übermässigen Auswirkungen auf Wildlebende Vögel und Säugetiere führt. Mit der Nutzung der Baubereiche D für Übernachtungsangebote erhöht sich zwar die Anzahl an ausserhalb der Betriebszeiten anwesenden Personen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich diese zusätzlichen Personen übermässig störend auf Wildtiere auswirken. Zum einen ist das Übernachtungsangebot stark begrenzt und auf einen kontemplativen Tourismus ausgerichtet, zum anderen werden die empfohlenen Massnahmen ergriffen (klar definierte Aussenaufenthaltsbereiche, Schliessung der Aussenterrassen in der Nacht, Drohnenverbot, ...), damit die Übernachtungsgäste möglichst in unmittelbarer Nähe der Gebäude bleiben und insb. die Auswirkungen ausserhalb der Betriebszeiten der Bahnen gering bleiben.

6.5 Naturgefahren

Die GEOTEST AG hat den Standort Eigergletscher im Bezug auf die Naturgefahrensituation untersucht und neue Gefahrenkarten erarbeitet, die den umgesetzten V-Bahn-Schutzmassnahmen entsprechen (vgl. Abb. 10-13). Untersucht wurden die Gefahrenbilder Steinschlag, Rutschungen, Gleitschnee und Fliess- und Staublawinen:



Abb. 9 Gefahrenkarte Steinschlag

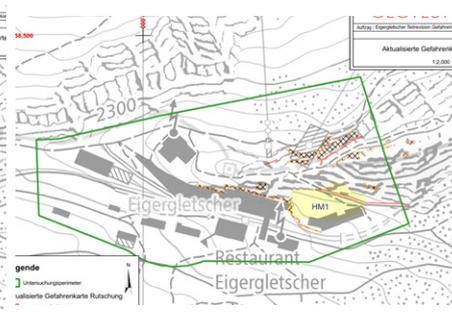


Abb. 10 Gefahrenkarte Rutschungen

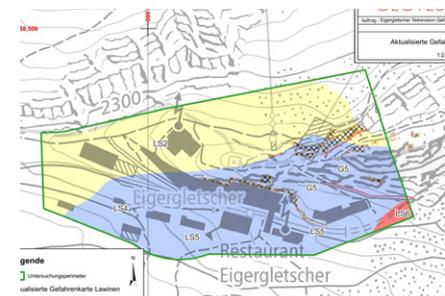


Abb. 11 Gefahrenkarte Lawinen

Mit den im Rahmen der V-Bahn erstellten Schutzmassnahmen hat sich die Gefährdung deutlich gesenkt. Trotzdem verbleiben innerhalb des Planungsperimeters Flächen mit mittlerer sowie niedriger Gefahrenstufe. Innerhalb der betroffenen Baubereiche sind keine sensiblen Nutzungen nach BauG vorgesehen. Im Bereich der mittleren Gefährdung sind jedoch Schutzmassnahmen vorzusehen, um den Schutz von Personen und erheblichen Sachwerten zu gewährleisten. Dies erfolgt bei Gebäuden, indem die Statik und die Gebäudeöffnungen der Gefährdung entsprechend geplant werden, wie dies auf dem Eigergletscher bei jedem bestehenden Gebäude bereits der Fall ist. Zum Schutz von Personen werden die Aussenterrassen in Koordination mit dem Lawinendienst bei erhöhter Gefahrenlage für Staublawinen geschlossen.

6.6 Lärm und Luft

Der Standort Eigergletscher wird durchgehend betrieben. Die Erschliessung inkl. Notfall-Nachtdienst wird über die bestehenden Seil- und Zahnradbahnen abgewickelt. Mit der vorliegenden Planung wird an der Erschliessungssituation nichts geändert. Entsprechend sind grundsätzlich auch keine zusätzlichen Lärm- oder klimaschädlichen Emissionen zu erwarten.

Eine Ausnahme bildet der Bereich Eventnutzung, in welchem Theateraufführungen und kleine Konzerte möglich sind. Dafür werden jedoch beschränkte Aufstell-, Durchführ- und Abbauzeiten (inkl. Ausrichtung auf die ordentlichen Betriebszeiten der Bergbahnen) festgelegt, womit die negativen Auswirkungen ausreichend beschränkt werden können.

6.7 Gewässer

Grundwasser

Der Planungssperimeter liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst Gebiete mit einem grösseren (vermuteten) Grundwasservorkommen. Im Umfeld des Perimeters bestehen verschiedene gefasste und ungefasste Quellen. Diese werden durch die verschiedenen Vorhaben und Inhalte der Überbauungsordnung nicht negativ beeinflusst.

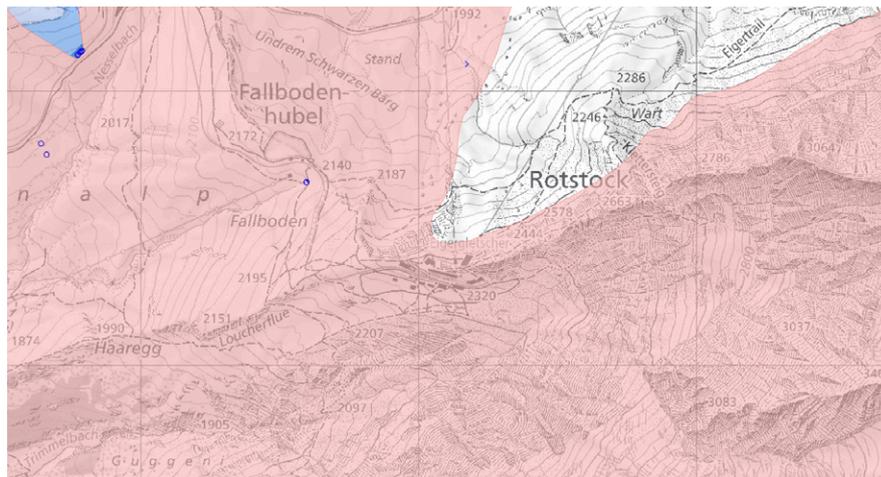


Abb. 12 Gewässerschutzkarte: hellrot Grundwasserschutzgebiet Au (Quelle: Kanton Bern)

Versickerung

Da das Vorhaben zu keiner erheblichen Bodenversiegelung führt, hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Versickerung.

Fliessgewässer

Es befinden sich keine Fliessgewässer im oder um den Planungssperimeter.

6.8 Verkehr

Erschliessung

Der Standort Eigergletscher ist über die bestehenden Transportanlagen (V-Bahn, Zahnradbahn) hervorragend erschlossen. ÖV-Anreisende steigen im Grindelwald Terminal direkt auf die 3-S-Bahn «Eiger-Express» um; MIV-Anreisende stellen ihr Fahrzeug im dortigen Parkhaus ab und gelangen ebenso über den «Eiger-Express» in 20 Minuten auf den Eigergletscher.

Die vorliegende Planung führt zu keiner relevanten Zunahme an Besuchenden, die Auswirkungen auf die Belastbarkeit der Erschliessung herbeiführen könnte. Die Erschliessungskapazität zwischen Eigergletscher

und Jungfraujoch und die begrenzten Platzverhältnisse im Bereich des Jungfraujochs sind bereits heute der limitierende Faktor für die Besucherdenszahlen. Vielmehr sollen mit der vorliegenden Planung:

- Der Bestand planungsrechtlich gesichert werden;
- Ohnehin am Eigergletscher befindliche Personen (insb. Besuchende des Jungfraujochs) Möglichkeiten erhalten, Wartezeiten mit neuen Erlebnissen zu überbrücken,
- die Besuchendenlenkung verbessert,
- und die internationale Strahlkraft der Destination Jungfrau mit einem langfristigen Angebotsausbau erhalten und gestärkt werden.

Fussverkehr im
Planungsperimeter

Am Standort Eigergletscher bewegen sich bereits heute viele Besucher:innen und Gäste sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Gebäude. Das Besuchermonitoring UNESCO zu den Auswirkungen der V-Bahn kommt zum Schluss, dass die Besucherlenkung bereits heute gut funktioniert und mit der Erstellung der V-Bahn keine negativen Auswirkungen durch den erhöhten Personenverkehr entstanden sind. Dennoch soll die Besucherlenkung und -Information mit den diversen Vorhaben weiter verbessert werden, sodass sich das Gästeaufkommen am Eigergletscher auch weiterhin nicht negativ auf das Umfeld auswirkt.

Entsprechend sind mit der vorliegenden Planung keine Auswirkungen auf die Erschliessungssituation am Eigergletscher zu erwarten. Sowohl im Betrieb wie für den Bau der verschiedenen Vorhaben können die bestehenden Erschliessungsinfrastrukturen und gegebenenfalls ähnlich dem Bau der V-Bahn, zusätzliche temporäre Materialeilbahnen verwendet werden.

6.9 Nicht-ionisierende Strahlung

Die Jungfrau-Bahn wird mit Drehstrom betrieben und erzeugt nicht-ionisierende Strahlung. Zusätzlich befinden sich am Eigergletscher Transformatoren, welche unter Umständen nicht-ionisierende Strahlung emittieren können.

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen (in diesem Fall Baubereiche) nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Bahnleitung

Die Untersuchung der NIS-Belastung im Umfeld der Bahnanlage wurde durch die Firma Enotrac AG, Thun durchgeführt (vgl. «NIS-Abklärung Eisenbahn», weitere Unterlagen). Diese kam unter Anwendung der NIS-Verordnung zu folgenden Schlüssen:

- OMEN müssen von den Kabelrohrblöcken mit den Speiseleitungen und/oder den Umgehungsleitungen einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen.

- OMEN müssen entlang der Strecke unterhalb der Streckentrennung Seite Fallboden einen horizontalen Abstand von mindestens 4 m zur Gleisachse aufweisen oder bei Bauten über dem Gleis einen Abstand von mindestens 3 m zu den Fahrdrähten aufweisen.
- OMEN müssen entlang den Gleisen 1 und 2 (im ganzen Stationsbereich) und im Hallenteil von Gleis 3 einen horizontalen Abstand von mindestens 2 m zu den Gleisachsen aufweisen.
- OMEN müssen entlang dem Gleis 3 im offenen und im Galerieteil einen horizontalen Abstand von mindestens 2.5 m zur Gleisachse aufweisen.
- Sollen OMEN über den Gleisen im Stationsbereich (d.h. zwischen den Streckentrennungen) erstellt werden, so müssen diese mindestens 1.5 m über den Fahrdrähten errichtet werden.

Als OMEN gelten die Volumen von Räumen, in denen sich Menschen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, sowie raumplanungsrechtlich festgelegte Kinderspielplätze (auch wenn diese sich nicht in Räumen befinden). Räume mit Arbeitsplätzen für das Betriebspersonal der Anlage gelten nicht als OMEN. Im vorliegenden Fall gelten daher allenfalls Räume mit Arbeitsplätzen Dritter (z.B. Restaurants, Hotelzimmer, Büros oder Verkaufsräume) oder Wohnungen als OMEN. (Auszug aus Bericht «NIS-Abklärung Eisenbahn, Ecotrac AG)

Wie bereits im Bericht festgehalten, sind die Vorgaben der NISV für die vorliegende Planung nicht einschränkend. Die festgelegten Baubereiche, in welchen OMEN zulässig sind, halten die vorgegebenen Abstände ein.

Trafohaus

Die Untersuchungen zum Trafohaus wurden durch die Firma CFW EMV-Consulting AG in Reute durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben folgende Resultate:

- Das Trafohaus ist für die Baubereiche A-D sowie F und G unbedenklich. Die Grenzwerte nach NISV werden eingehalten.
- Die Grenzwerte für die vorgesehene Nutzung im Baubereich E (Gruppenrestaurant) werden zurzeit überschritten. Mit einer Abschirmung der ausschlaggebenden Komponenten kann die NIS-Belastung einfach gesenkt werden, sodass keine Grenzwerte mehr überschritten werden.

Die vorliegende Planung ist somit mit der NISV vereinbar.

6.10 Weitere Themen

Folgende Themen sind für die vorliegende Planung nicht relevant, da sie innerhalb bzw. in der Nähe des Planungssperimeters nicht vorkommen oder sonstigerweise nicht betroffen sind:

- Gewässer
- Wald
- Boden
- Kulturland
- Belastete Standorte

– Energie

7. Verfahren

Die Überbauungsordnung Nr. 53 «Eigergletscher» sowie die zugehörigen Änderungen des Zonenplans und der Überbauungsordnung Nr. 34A erfolgen im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Bis Juli 2024	Entwurf und Bereinigung Überbauungsordnung
August 2025	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Mitwirkung
Sept. – Oktober 2025	Mitwirkung
November - Dezember 2025	Freigabe durch Kommission und Gemeinderat zur Vorprüfung
Ab Frühjahr 2026	Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Sommer-Herbst 2026	Bereinigung nach Vorprüfung / Beschluss Kommission und Gemeinderat zur Auflage
Herbst. 2026	Öffentliche Auflage
Herbst 2026	Evtl. Einspracheverhandlungen
Herbst-Winter 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
Winter 2026	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung AGR

7.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung sind alle interessierten Personen eingeladen, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen.

7.2 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung erfolgt die kantonale Vorprüfung. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

7.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentlich Auflage statt. Während der Auflagefrist kann von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung durchgeführt.

7.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung wird die Planung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über allfällige unerledigte Einsprachen.