

MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Lauterbrunnen

Überbauungsordnung Nr. 53 «Eigergletscher»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung (UeO)
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

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

Juli 2025

1. Allgemein

Art. 1

Zweck Die Überbauungsordnung «Eigergletscher» bezweckt die planungsrechtliche Sicherstellung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur am Standort «Eigergletscher» im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Tourismusdestination Kleine Scheidegg-Eigergletscher-Jungfrau-Joch sowie der Jungfrau-Skiregion.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lauterbrunnen und die Inhalte der Überbauungsordnung Nr. 34A „Beschneigung Wengen – Kleine Scheidegg“.

Art. 4

¹ In den Plänen zur Überbauungsordnung werden verbindlich festgelegt:

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

² Im Überbauungsplan werden 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

2. Art der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Baubereiche für Tourismus- und Betriebsgebäude sind für folgende Nutzungen im Zusammenhang mit der Tourismusdestination Kleine Scheidegg-Eigergletscher-Jungfrauoch vorgesehen:

Baubereich	Art der Nutzung
A	Betriebliche Nutzung wie beispielsweise Arbeitsräume, Werkstätten, Personalunterkünfte/Personalwohnung, Lager oder Einstellräume.
B (B1, B2)	Touristische Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Eventräume, Eigmuseum als standortgebundene touristische Attraktion, inkl. den erforderlichen Nebenräumen sowie Arbeits-/Personalräume; Untergeordnet betriebliche Nutzung wie beispielsweise Büroräumlichkeiten.
C	Betriebliche Nutzung mit untergeordneter touristischer Nutzung wie beispielsweise einfache Übernachtungsmöglichkeiten für Handwerker:innen und Alpinist:innen, Personalunterkünfte, Arbeitsräume sowie Lager, Einstellräume und Werkstätten.
D (D1–D4)	Alle Baubereiche D1-D4: Kontemplative touristisch bewirtschaftete Wohnungen inkl. zugehörige Räumlichkeiten (beispielsweise Lobby-Bereich und Aufenthaltsräume) im Sinne einer zurückhaltenden touristischen Nutzung, Personalwohnungen. Baubereich D4: zusätzliche, die kontemplativen touristisch bewirtschafteten Wohnungen ergänzendes Schaulager / Bibliothek / Archiv, Skibar / Sommerbistro sowie betriebliche Nutzungen wie beispielsweise Lager, Arbeits- und Personalräume.
E	Betriebliche Nutzung des bestehenden Trafo-, Lager- und Garagengebäudes sowie Erweiterung und Aufstockung für Gastronomienutzungen, VIP-Lounge.

- F Touristische Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Vermietungs-/Verkaufslokale, Eventräume, Aussichtsterasse, inkl. den erforderlichen Nebenräumen in bestehendem Bahnhofsgebäude sowie in Aufstockung.
-
- G Touristische und betriebliche Nutzungen wie beispielsweise Gastronomie, Vermietungs-/Verkaufslokale sowie Verwaltung, Arbeits-/Personalräume, Personalunterkünfte, Lager oder Einstellräume;
Gedeckte Aussenterrassen für die gastronomische Nutzung.

² In den Baubereichen sind Wege, Möblierungen, Kleininstallationen (Stellen, Figuren, Infotafeln) gem. Art. 8 sowie pro Baubereich max. 2 Kleinbauten mit einer maximalen GfO von 10 m² zulässig.

³ Im Bereich Sommernutzung sowie innerhalb der Baubereiche sind temporäre Bauten, Bühnen und Sitzplätze für Events wie beispielsweise Theateraufführungen und kleinere Musikanlässe zulässig. Je Veranstaltung dürfen die temporären Bauten, Bühnen und Sitzplätze wie folgt aufgestellt und betrieben (inkl. Auf- und Abbauphase) werden:

- Jährlich 3 grössere Veranstaltungen mit Dauer max. 4 Wochen
- Jährlich 5 kleinere Veranstaltungen mit Dauer max. 1 Woche

Die Events sind zeitlich auf die Betriebszeiten der Jungfraubahn bzw. der 3S-Bahn „Eiger-Express“ beschränkt.

⁴ In den Baubereichen für Verbindungsgänge sind Verbindungsgänge zwischen den einzelnen Gebäuden, mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.50 m ab massgebenem Terrain, zulässig.

⁵ In den Baubereichen für Aussenterrassen sind einfache, ungedeckte Aussenterrassen mit Sitzgelegenheiten zulässig. Die Aussenterrassen sind gut in das Terrain einzubinden und im Erscheinungsbild zurückhaltend zu gestalten. An Baubereiche mit Gastronomienutzung angrenzende Aussenterrassen können überdeckt und für Gastronomienutzungen möbliert und genutzt werden.

Lärmempfindlichkeit

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

3. Mass der Nutzung

Art. 6

Baubereiche

Die Baubereiche bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude und Gebäudeteile. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb dieser Begrenzungen sind unter Vorbehalt von Art. 14 und 15 frei.

Art. 7

- Mass der Nutzung
- ¹ Die maximale Gesamthöhe (Oberkante der Dachkonstruktion) für Gebäude in den Baubereichen wird im Überbauungsplan pro Baubereich in m.ü.M. festgelegt.
- ² Über die maximale Gesamthöhe hinaus sind Absturzsicherungen und betriebsnotwendige Dachaufbauten bis zum technisch erforderlichen Mass, jedoch maximal bis 2.0 m gestattet. Dachaufbauten sind als Teil der Architektur zu behandeln.
- ³ Die untere Referenzhöhe bildet der jeweils lotrecht darunterliegende Punkt des massgebenden Terrains.
- ⁴ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für bestehende Gebäude (Art. 12) sowie Neubauten (Art. 13).

Art. 8

- Kleininstallationen Für Kleininstallationen sind folgende maximalen Objektgrössen zulässig:

Bezeichnung	Maximale Masse
Steele	2.5 m Gesamthöhe, 0.8 m Länge, 0.6 m Breite, 0.5 m ² anrechenbare Grundfläche
Figuren/Elemente	3.0 m Gesamthöhe, 2.0 m Länge, 2.0 m Breite, 10 m ³ Volumen
Infotafeln	Fläche max. 2.5 m ²

Die maximal zulässige Anzahl an Kleininstallationen im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist auf 25 begrenzt.

Art. 9

- Bauabstände
- ¹ Innerhalb des nach Baureglement geltenden Bauabstandes gegenüber der Eisenbahn (Art. 11 Abs. 4 BR) sind nur Anlagen der Bahn, Fusswege, Möblierungen, Kleininstallationen, Notzufahrten sowie Gebäudeteile und Anlagen unterhalb des Niveaus der Gleisanlagen gestattet.
- ² Der An- und Zusammenbau von Gebäuden innerhalb der Baubereiche bzw. zwischen zusammenhängenden Baubereichen ist gestattet. Vorbehalten sind die Bestimmungen für bestehende Gebäude (Art. 12) sowie Neubauten.

Art. 10

- Unterirdische Bauten Unterirdische Bauten sind innerhalb der Begrenzungslinie für unterirdische Bauten zulässig.

4. Baugestaltung, Denkmalschutz

Art. 11

Grundsätze An erster Stelle ist die Gesamtwirkung der bestehenden Bebauung (Baugruppe „Station Eigergletscher“) und der natürlichen Landschaft im unmittelbaren Umfeld zu wahren. Um- und Neubauten haben sich ins bestehende architektonische und landschaftliche Gesamtbild einzupassen und dürfen die Baugruppe als Einheit sowie einzelne inventarisierte Gebäude nicht negativ beeinträchtigen.

Art. 12

Bestehende Gebäude Bestehende Gebäude innerhalb der Baubereiche können nach Bedarf gemäss Art. 4 umgenutzt und erweitert werden. Für Umnutzungen und Erweiterungen von erhaltenswerten oder schützenswerten Gebäuden gelten die Bestimmungen von Art. 10b ff BauG.

Art. 13

Neubauten Voraussetzung für Neubauten im Baubereich D sowie eine Aufstockung im Baubereich F ist die Durchführung eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauG. Die kantonale Denkmalpflege ist im Verfahren zwingend einzubeziehen.

Art. 14

Baugestaltung Baubereich B1, B2 Für die Bebauung im Baubereich B1 und B2 ist das Richtprojekt „Vertical Experience Eigergletscher“ vom 13. Juni 2025 (Obermoser + Partner Architekten, Anhang 1) massgebend.

Art. 15

Baugestaltung Baubereich F Für die Bebauung im Baubereich E ist das Richtprojekt „Eigergletscher Restaurant“ vom 8. Mai 2025 (Obermoser + Partner Architekten, Anhang 2) massgebend.

5. Aussenraumgestaltung

Art. 16

Aussenraumbereich ¹ Der Aussenraumbereich dient der Adressierung und dem Zugang der verschiedenen Gebäude und Anlagen sowie dem Aufenthalt im Freien.

² Es sind folgende Anlagen und Bauten zulässig:

- Naturnahe Bepflanzung
- einfache Fusswege, Möblierungen für den Aufenthalt
- Kleininstallationen (Stelen, Figuren, Infotafeln)
- technisch erforderliche Stützmauern und Absturzsicherungen

³ Er ist grundsätzlich zurückhaltend zu gestalten, zu bepflanzen und zu möblieren, sodass eine möglichst naturnahe Erscheinung gewahrt bleibt. Dabei ist die Materialisierung von Kleininstallationen, Wegen und Möblierungen zu berücksichtigen. Nicht standortheimische Pflanzen sind unzulässig.

⁴ Das bestehende Terrain ist soweit (sicherheits-)technisch möglich unverändert zu lassen.

Art. 17

Erschliessungsbereich

¹ Der Erschliessungsbereich dient der Erschliessung der Gebäude und Anlagen mit befestigten Wegen, Rampen und Treppen.

² Versiegelte Flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

6. Weitere Bestimmungen

Art. 18

Naturgefahren

Im Bereich der mittleren Gefährdung durch Staublawinen sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- Der zu erwartenden Wirkungen entsprechende Dimensionierung und Statik von empfindlichen Gebäudeteilen (Gebäudeöffnungen, Dächer);
- Koordination mit Lawinendienst, Schliessung von Aussenterrassen nach Art. 5 Abs. 5 bei Gefahrenlage.

Art. 19

Wildtierschutz

¹ Die Massnahmen zum Wildtierschutz gemäss Abs 2-4 gelten für das gesamte Areal. Mit einem umfassenden Informations- und Sensibilisierungskonzept ist sicherzustellen, dass Gäste die Schutzbestimmungen verstehen und einhalten.

² Es gilt ein Drohnenverbot und eine Leinepflicht für Hunde.

³ Die offiziellen Fusswege und Aufenthaltsbereiche dürfen nicht verlassen werden.

⁴ Nächtliche Störungen sind zu verhindern, indem Aussenterrassen ausserhalb der saisonalen Betriebszeiten geschlossen werden und südlich ausgerichtete Fenster in den Baubereichen D1-D4 nicht geöffnet werden können. Eine Aufsichtsperson hat sicherzustellen, dass sich Gäste ausserhalb der Betriebszeiten nicht im Freien aufhalten.

Art. 20

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom ...

Vorprüfung vom ...

Publikation im Amtsblatt

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...

Öffentliche Auflage vom ...

Einspracheverhandlungen vom ...

Erledigte Einsprachen ...

Unerledigte Einsprachen ...

Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung ...

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

.....
Karl Näpflin

.....
Sandra Balmer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Lauterbrunnen,

Der Gemeindescheiber

.....
Sandra Balmer

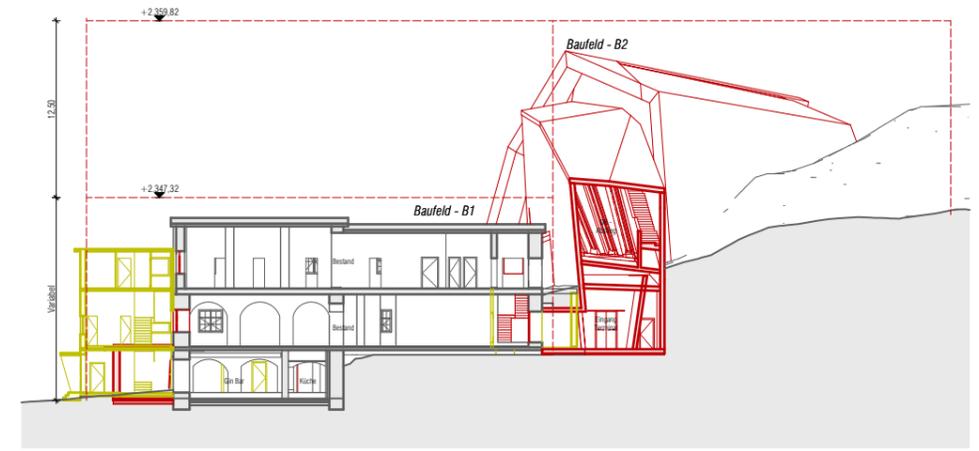
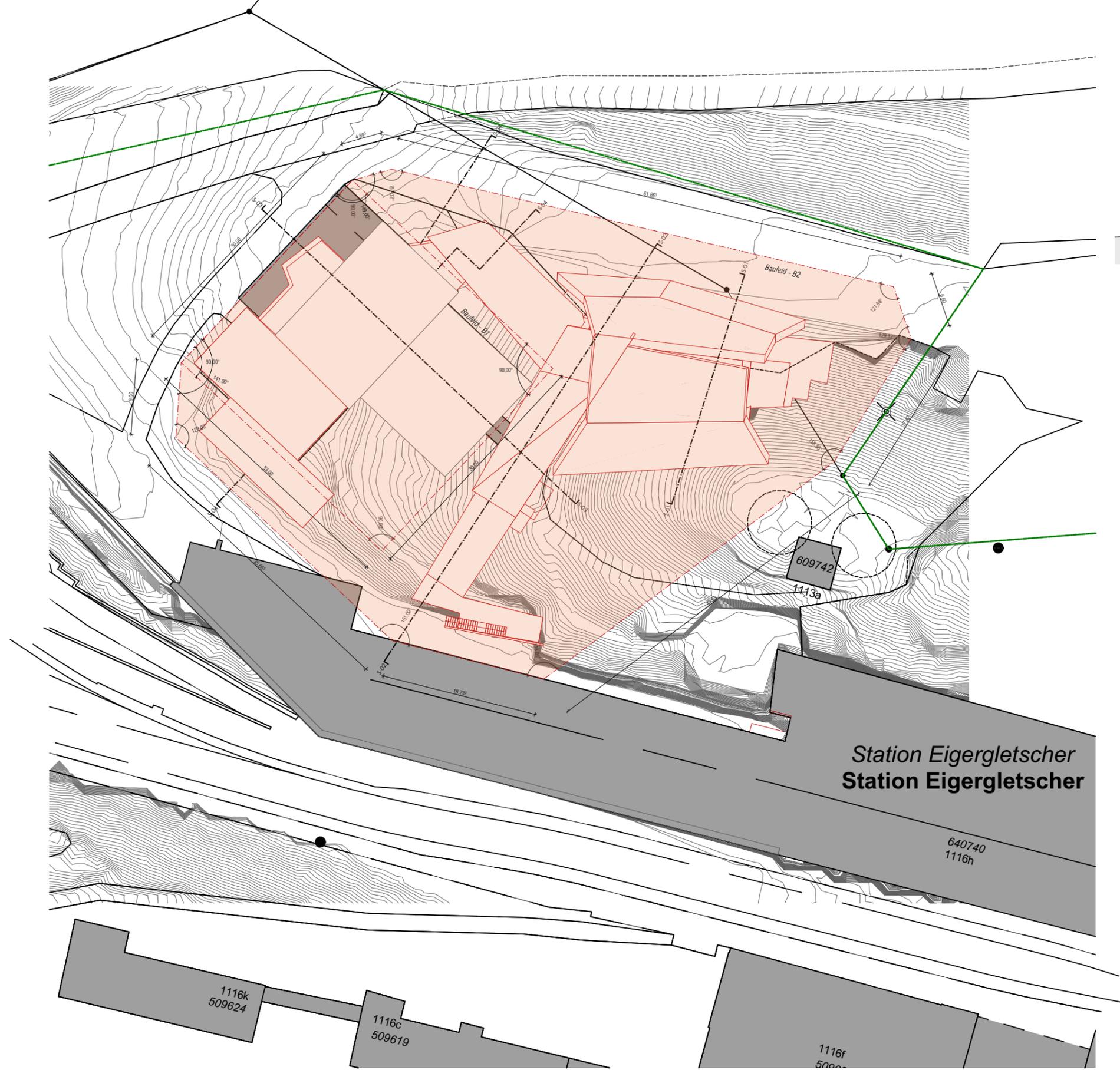
**Genehmigt durch das kantonale Amt
für Gemeinden und Raumordnung**

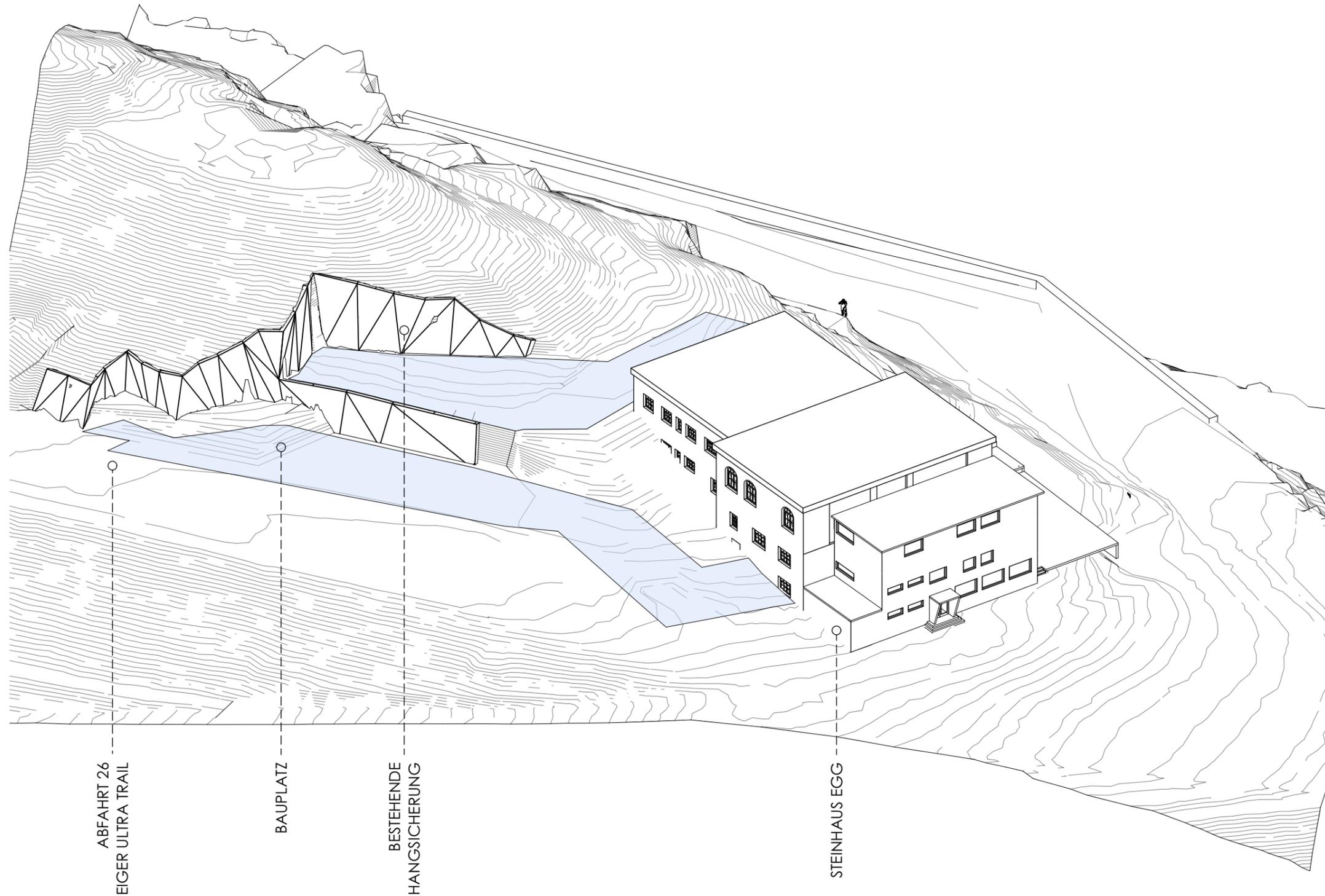
Anhang 1: Richtprojekt «Vertical Experience Eiger»

390 - VERTICAL EXPERIENCE EIGER | RICHTPLANUNG

VORABZUG | 13.06.2025 |

obermoser
+
partner
architekten





DER BAUPLATZ - "STEINBRUCH"

Der Bauplatz befindet sich in der Baugrube der für den Bauzeitraum errichteten Materialseilbahn - nördlich der neu errichteten Station Eigerletscher.

Begrenzt wird der Standort durch markante Hangsicherungen im Süden und dem Eiger Ultra Trail im Norden. Durch die Unmittelbare Nachbarschaft zum Steinhaus Egg ergibt sich eine besondere eine besondere Spannung für das Erlebnismuseum "VERTICAL EXPERIENCE EIGER"

Ziel ist es, die bestehenden Hangsicherungen in das Museumserlebnis zu integrieren und als sichtbares Element im Innenraum spürbar zu machen.

Die Gebäudeskulptur selbst dient als Aufwertung und Abdeckung der gebauten "Wunde". Gleichzeitig fühlt sie sich verpflichtet, sich behutsam in die vorherrschende Landschaft einzufügen und sucht nach einer unaufdringlichen Intervention und Bespielung.

Neben der räumlichen Ausgestaltung der interaktiven Indoor-Erlebnisattraktion zur Inszenierung des "Mythos-Eigernordwand", dient die Struktur als wichtiges Element zwischen der südlich gelegenen Station Eigerletscher und des jetzt integriertem Bestandshaus.

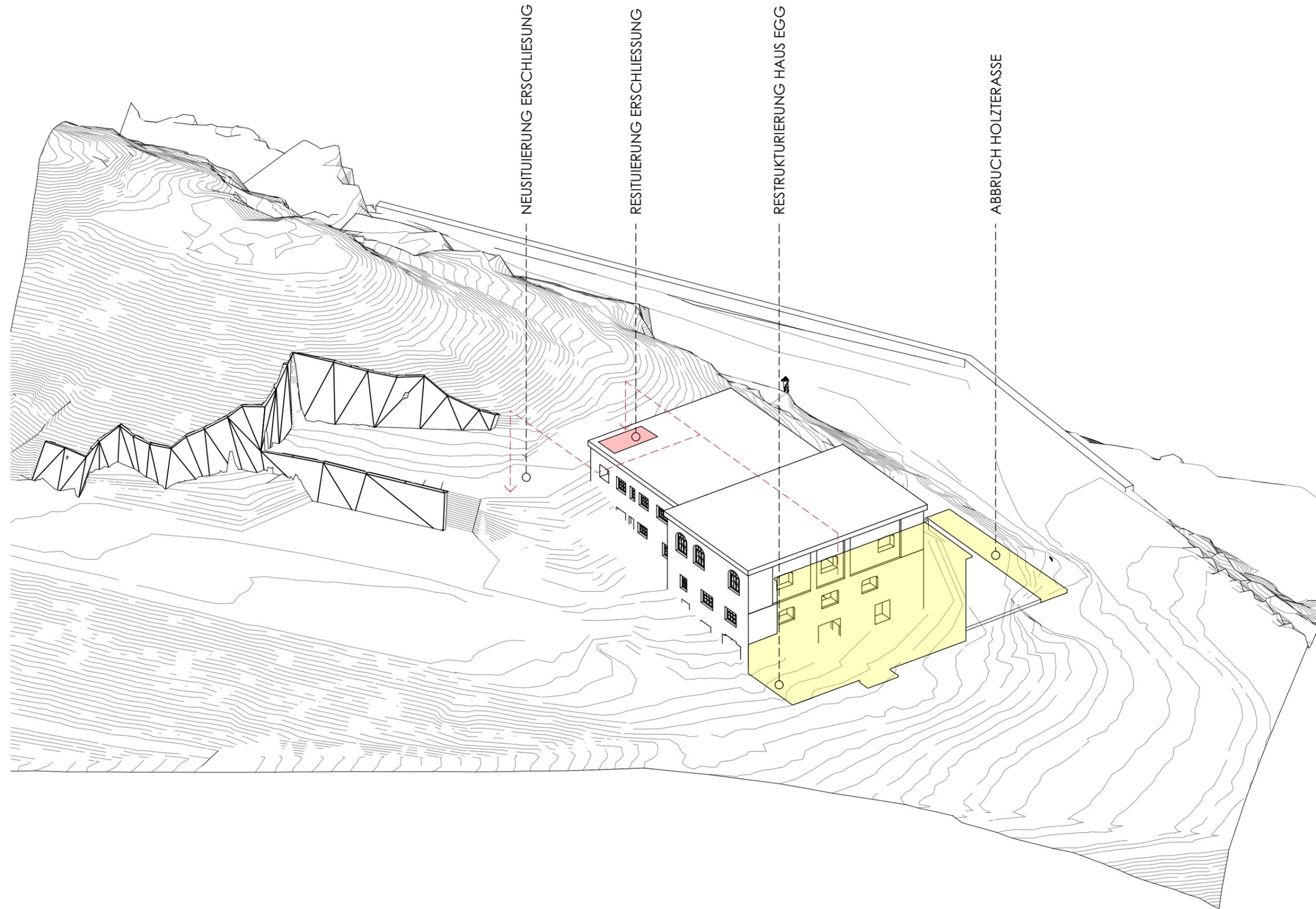


BESTAND

Das ursprüngliche Haus Egg wurde in 1966 im Nordwesten durch einen Zubau erweitert. Dieser soll im Zuge der Revitalisierung entfernt und das Gebäude auf die ursprüngliche Kubatur zurückgeführt werden.

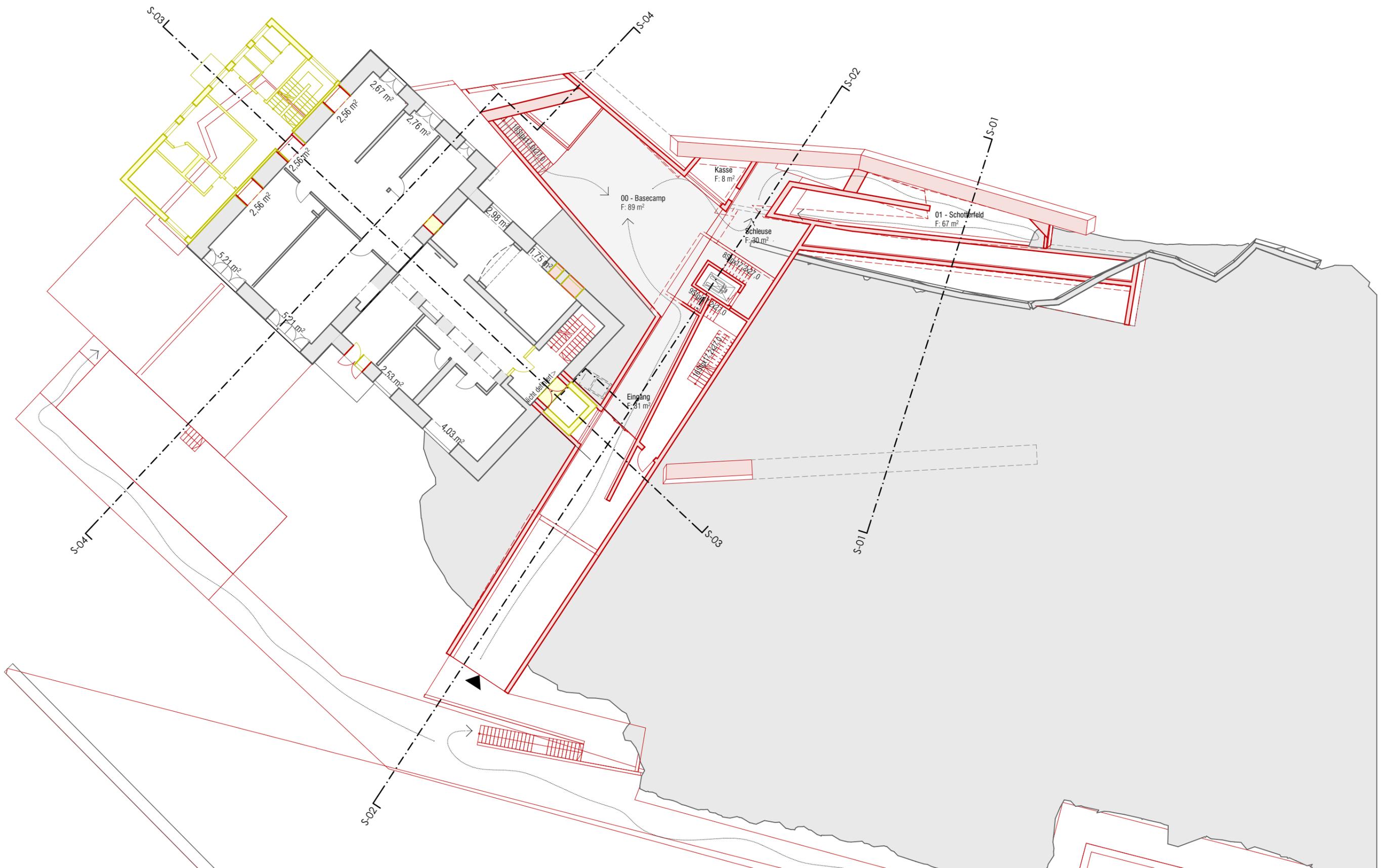
In diesem Zusammenhang wird die Erschließung der Geschoße der historischen Situation entsprechend angepasst.

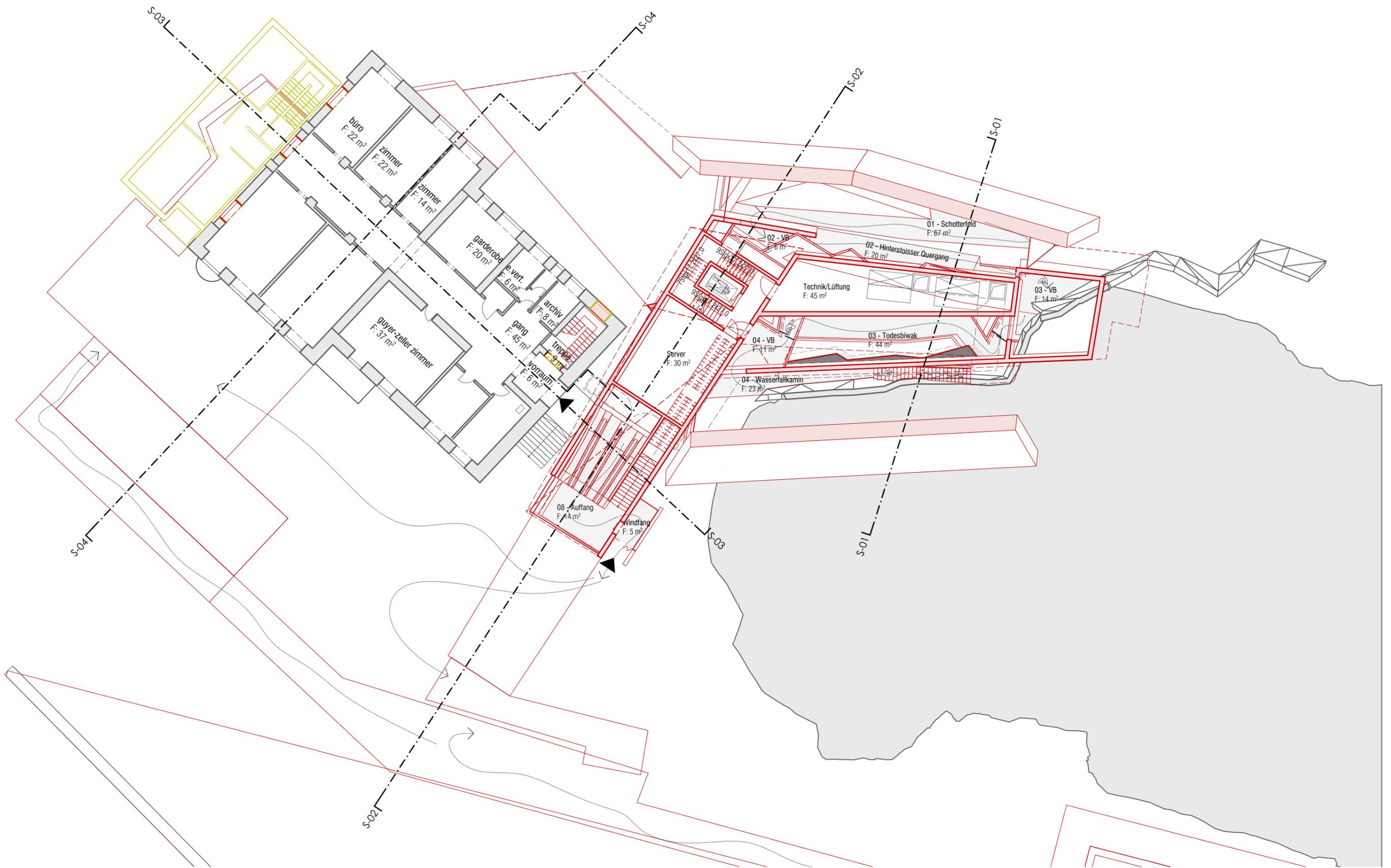


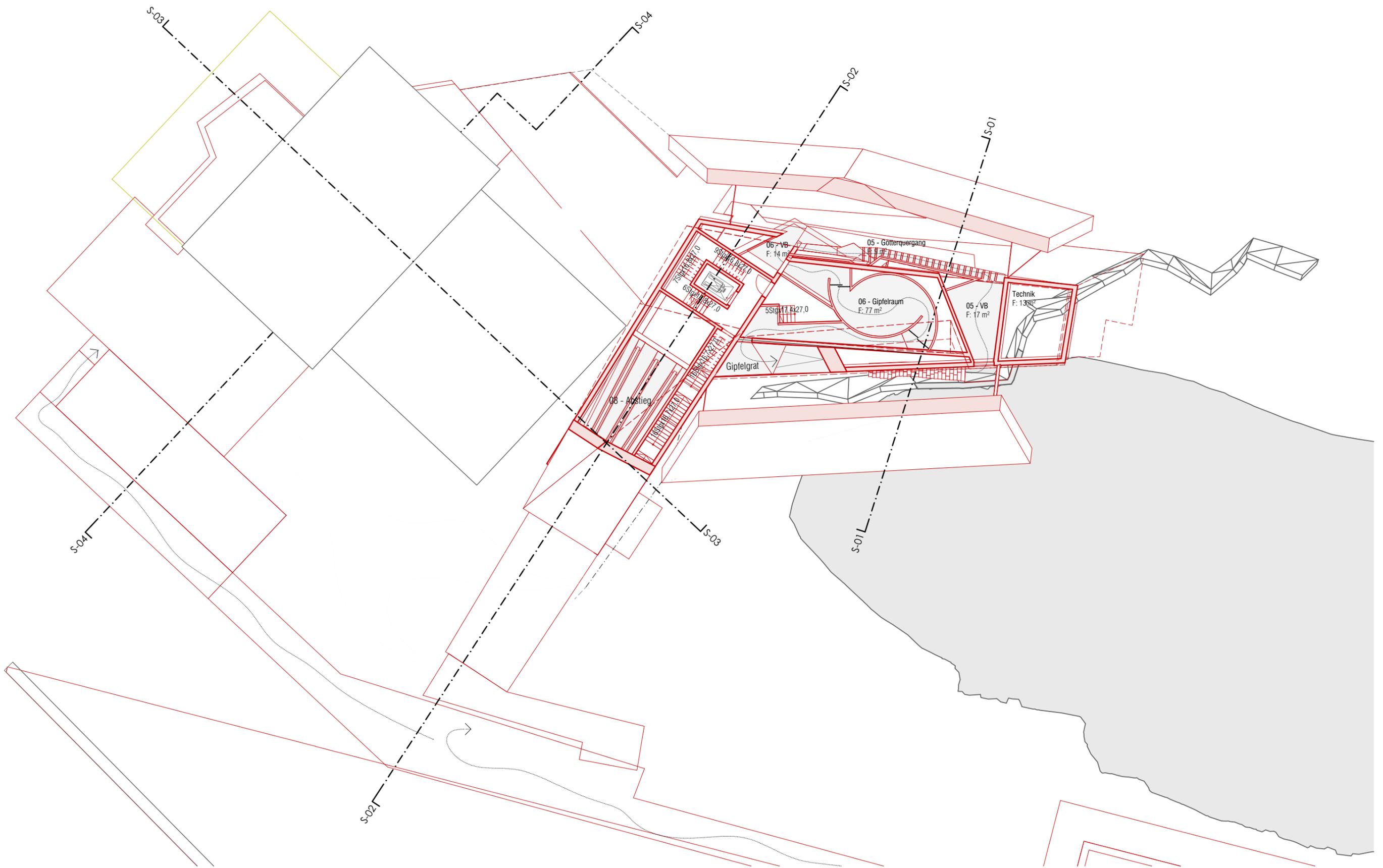


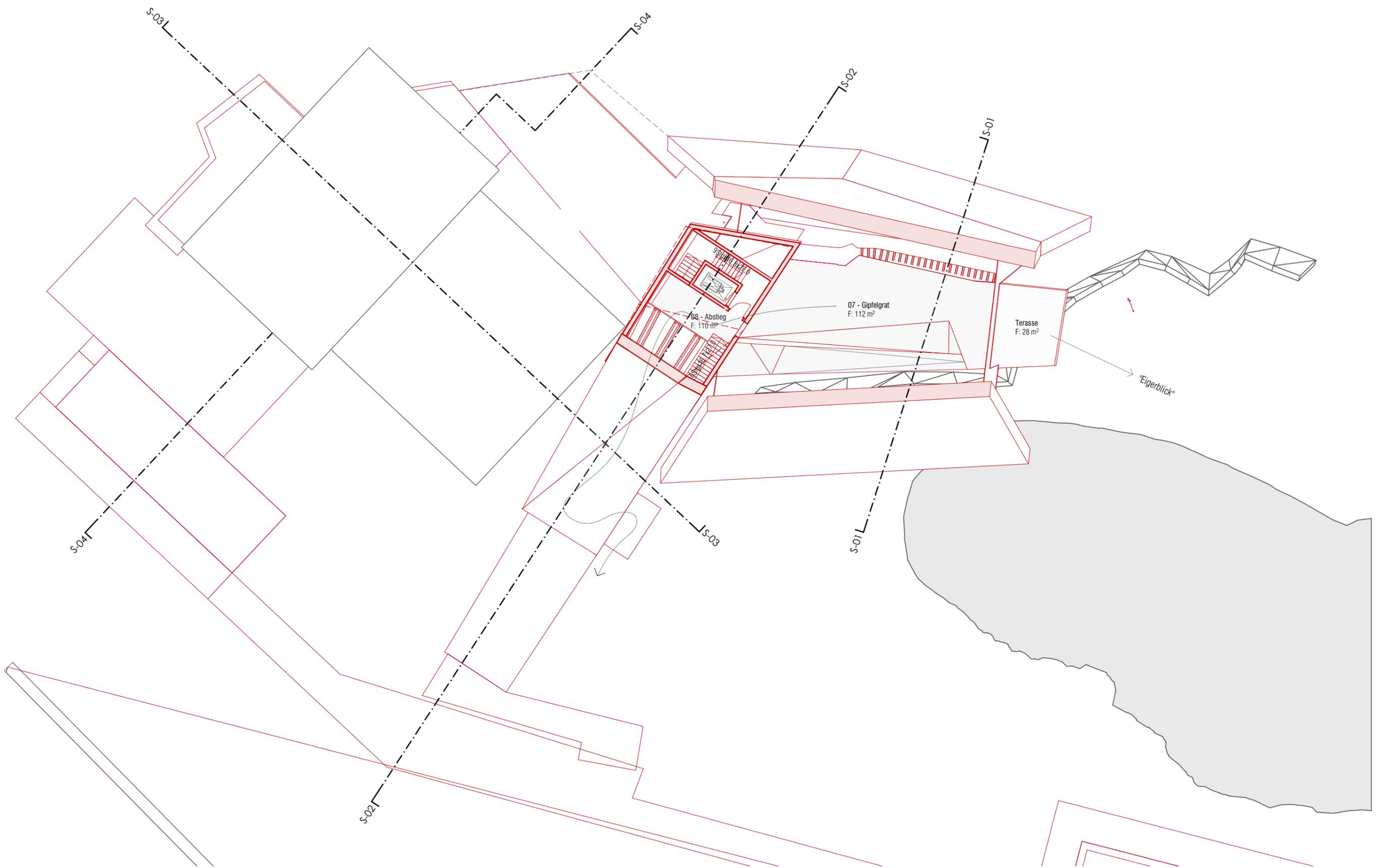


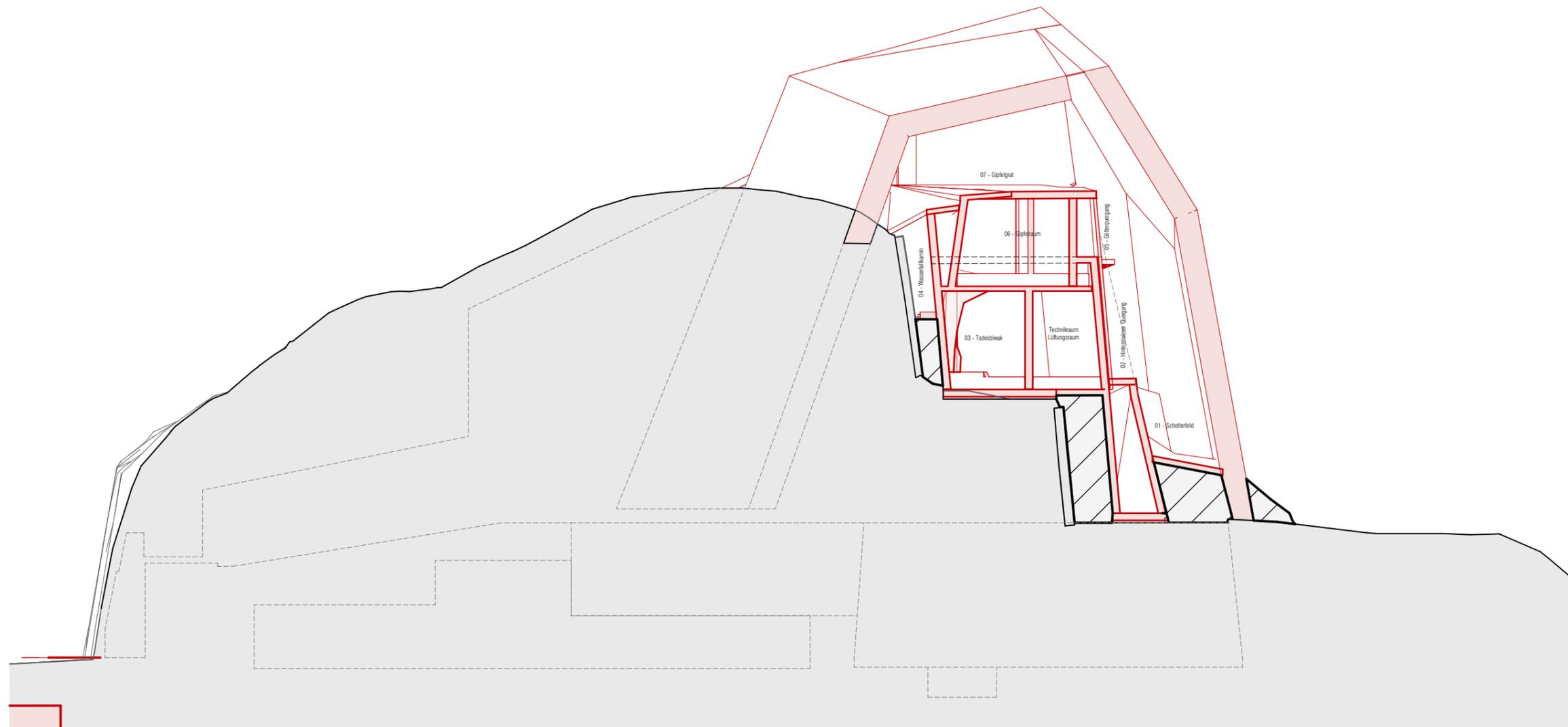


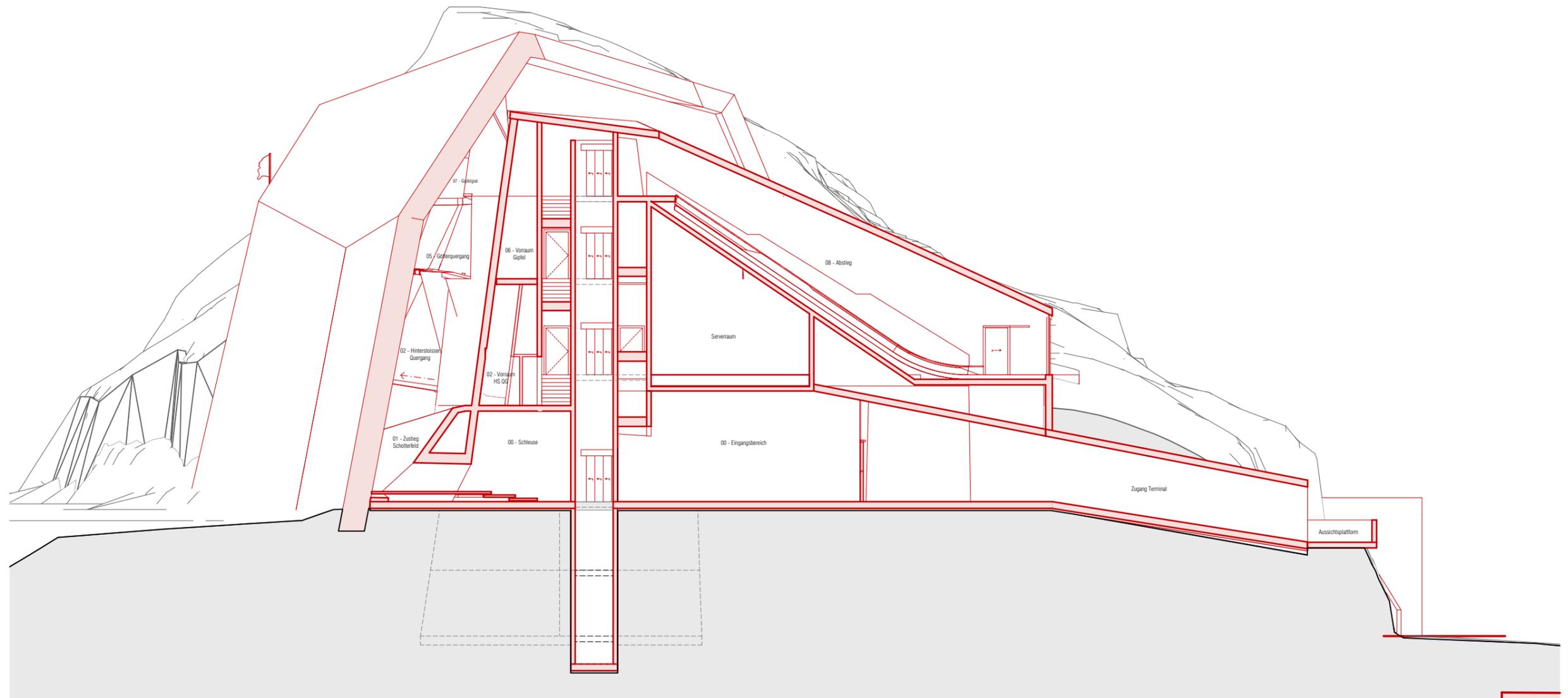




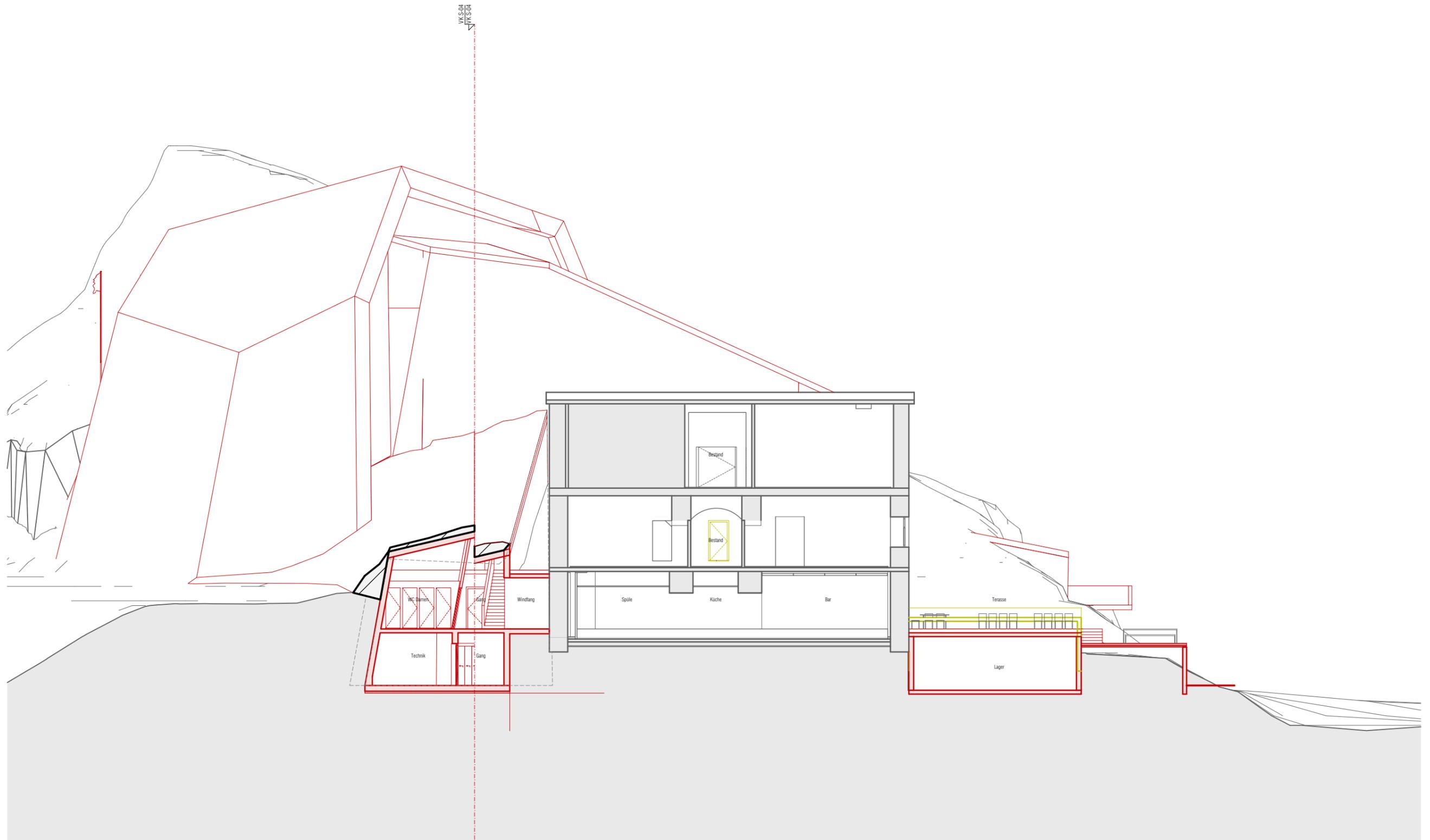


















obermoser
+
partner
architekten

Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe nur nach Rücksprache mit obermoser + partner architekten zt gmbh. Sämtliche planlichen Darstellungen und Planungsinhalte sind urheberrechtlich geschützt. Vorbehaltlich Änderungen aufgrund von Angaben durch Fachplaner bzw. durch Behördenauflagen.

obermoser + partner architekten zt gmbh
herzog otto strasse 8
a-6020 innsbruck
tel. +43 512 52050
office@omoarchitekten.at
www.omoarchitekten.at

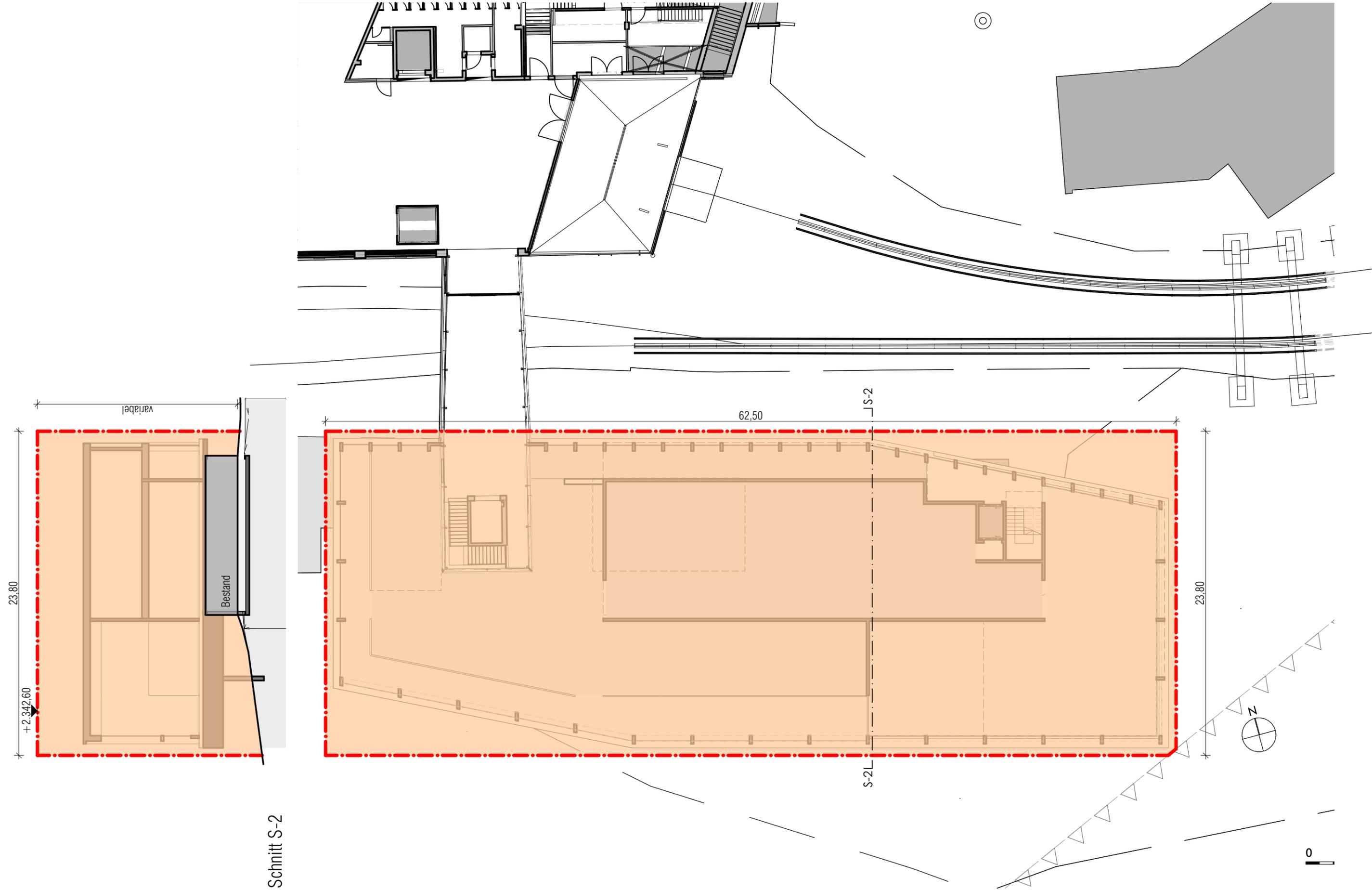
obermoser
+
partner
architekten

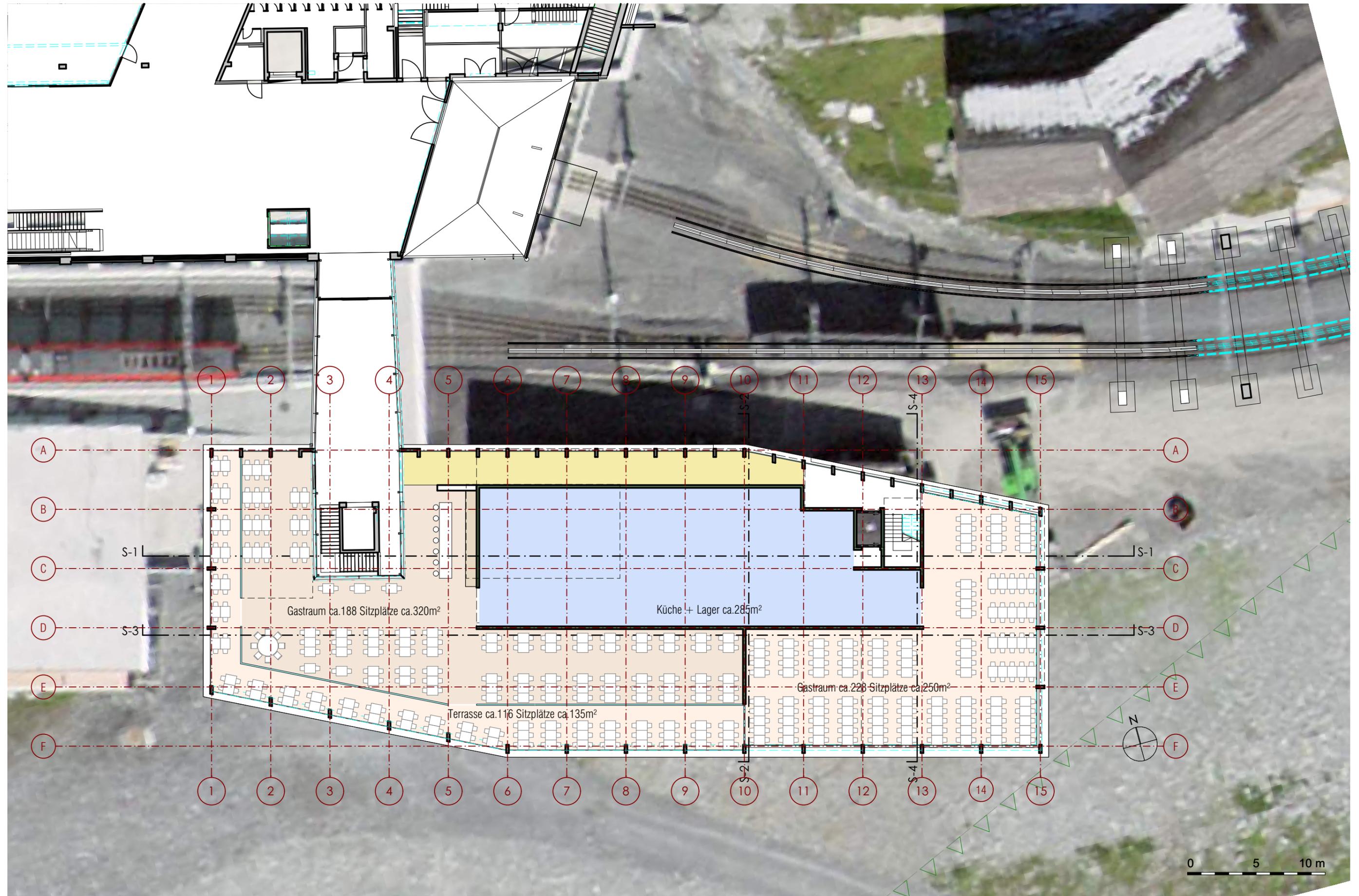
Anhang 2: «Eigergletscher Restaurant»

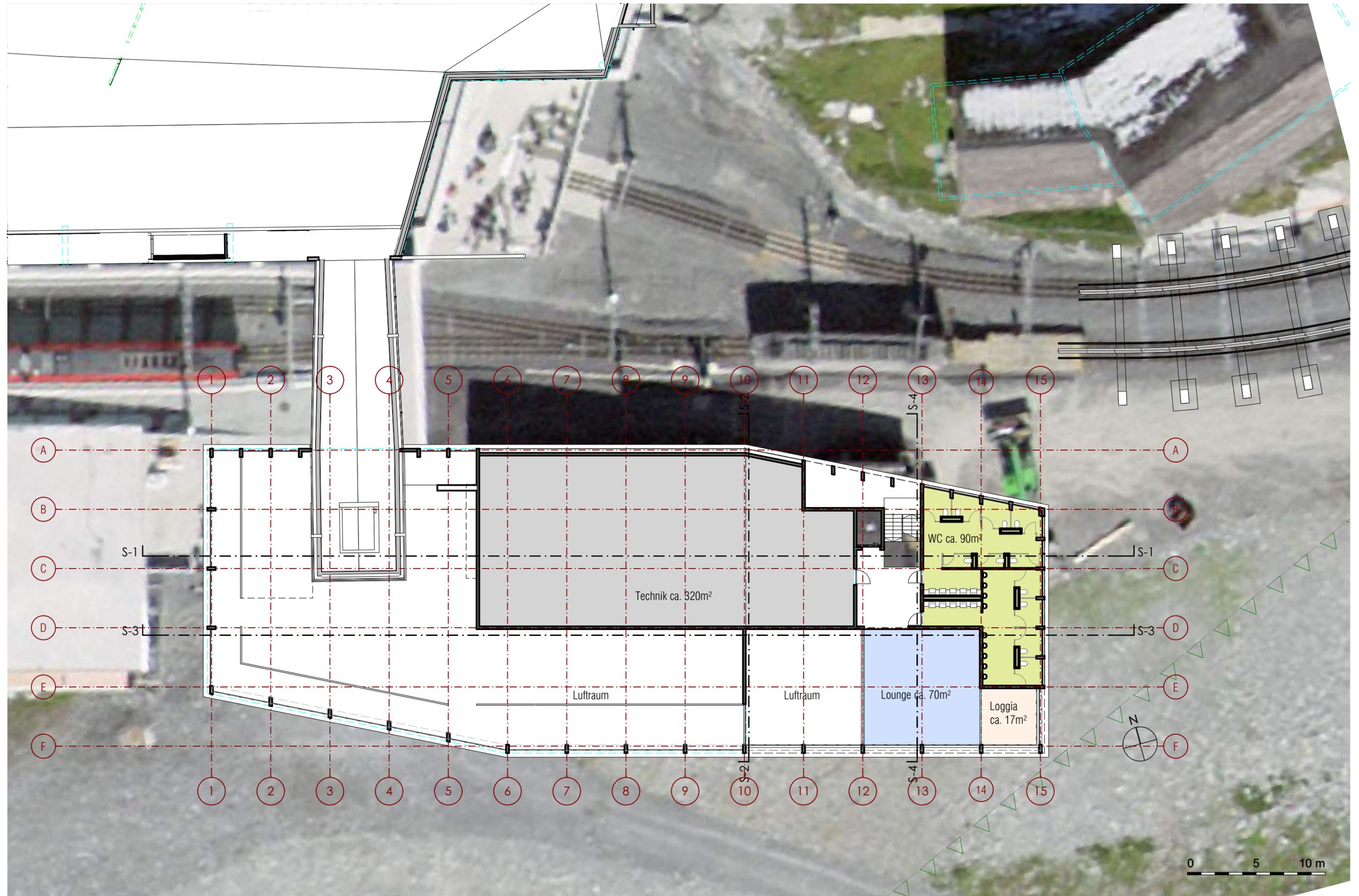
402 - EIGERGLETSCHER RESTAURANT |

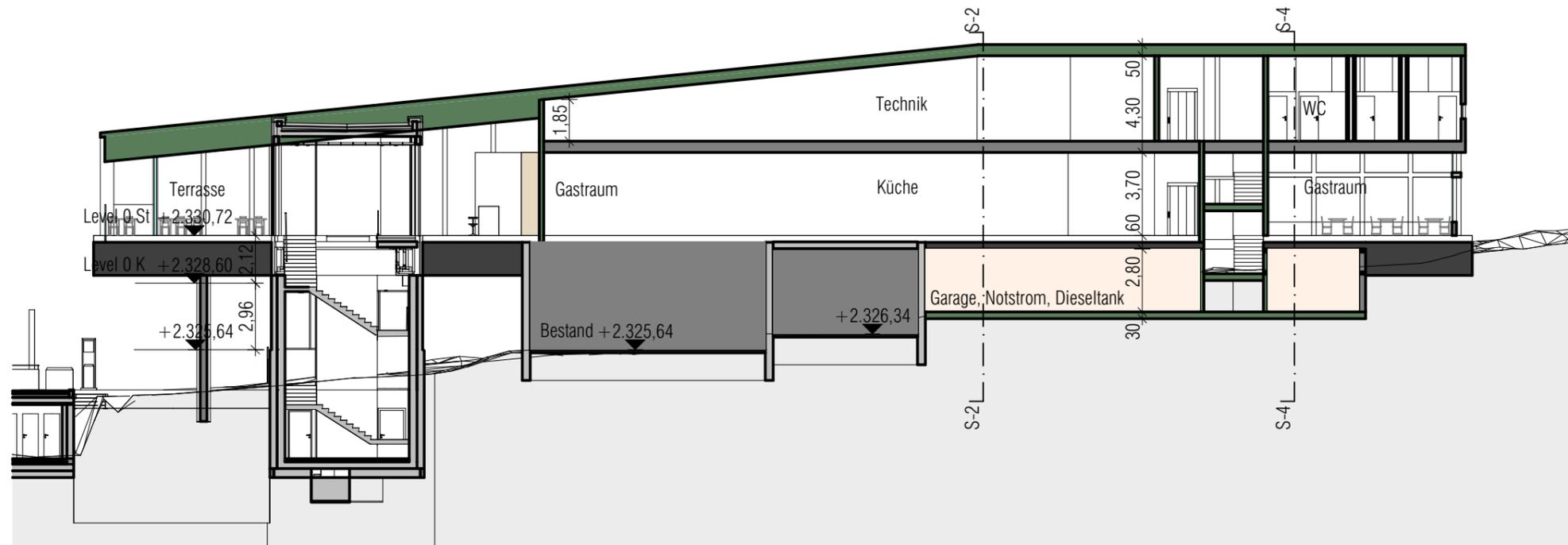
| 08.05.2025 |

obermoser
+
partner
architekten

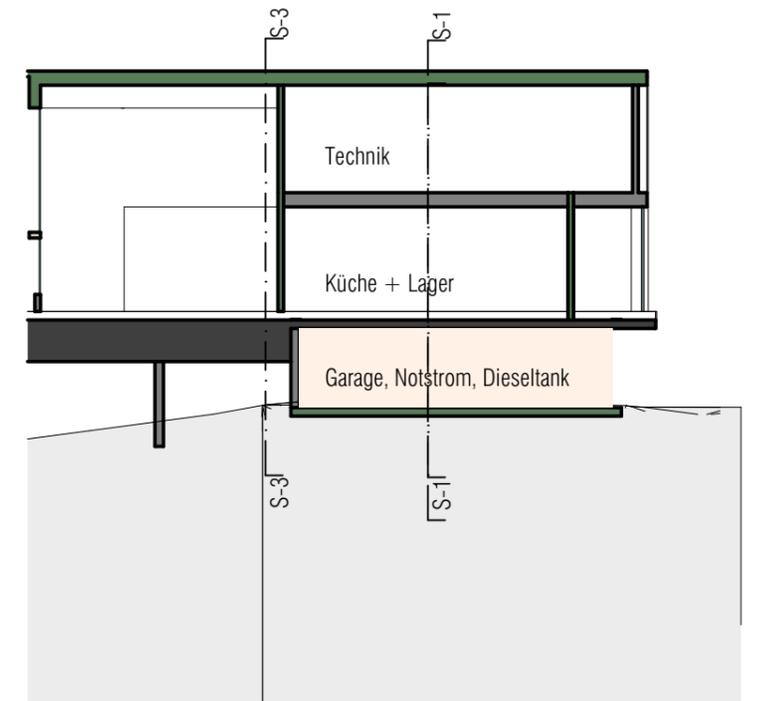




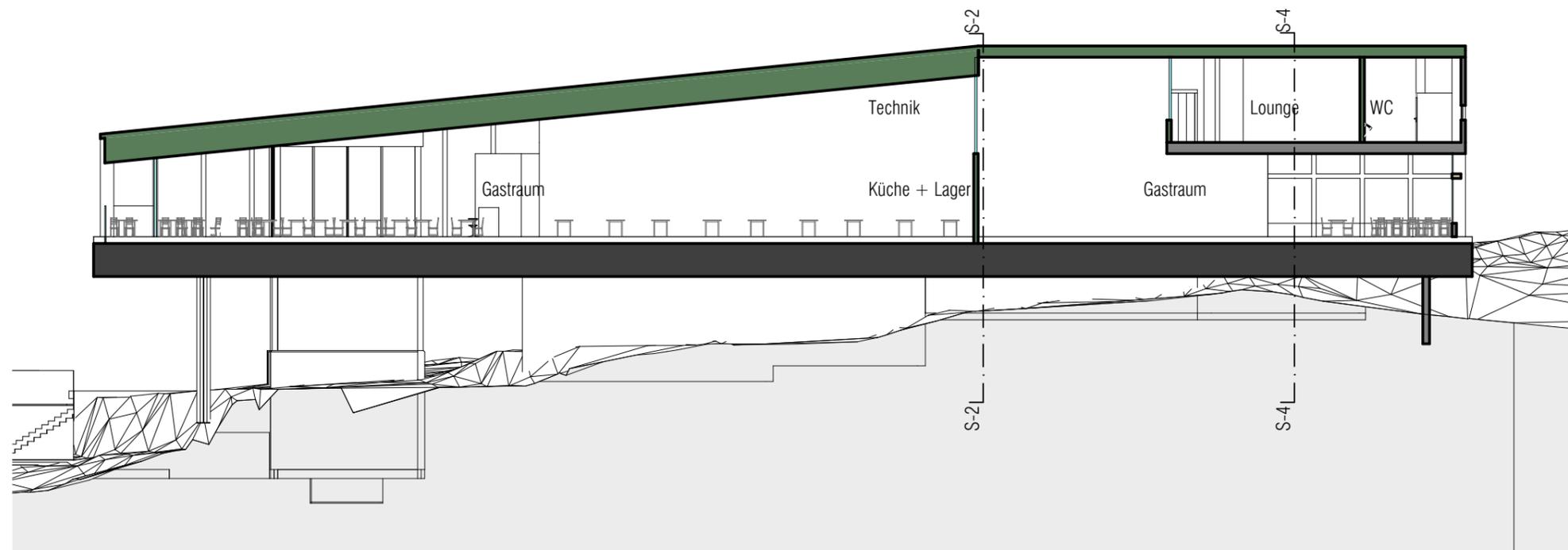




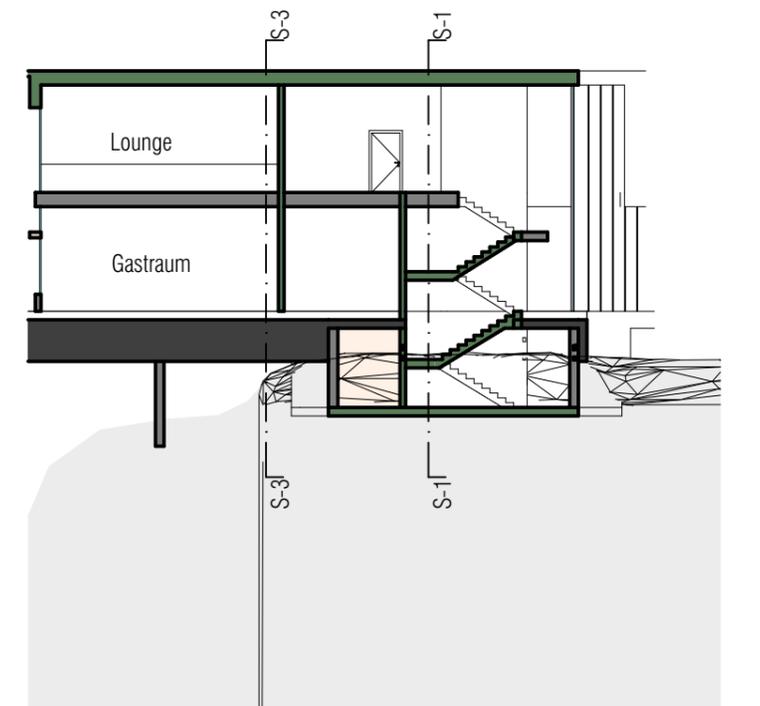
S-1
1:250



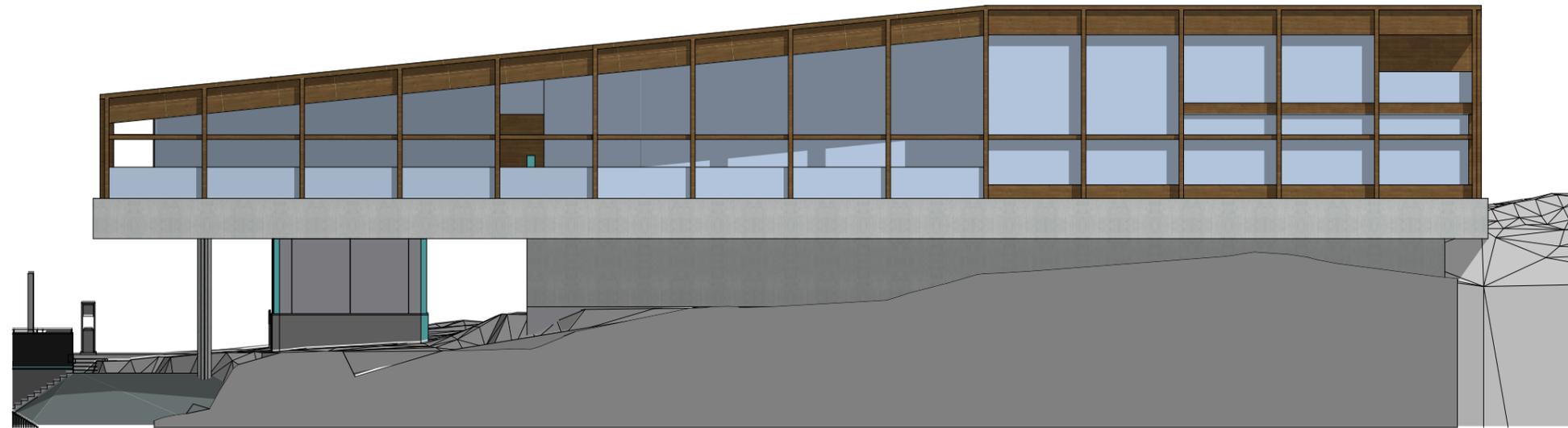
S-2
1:250



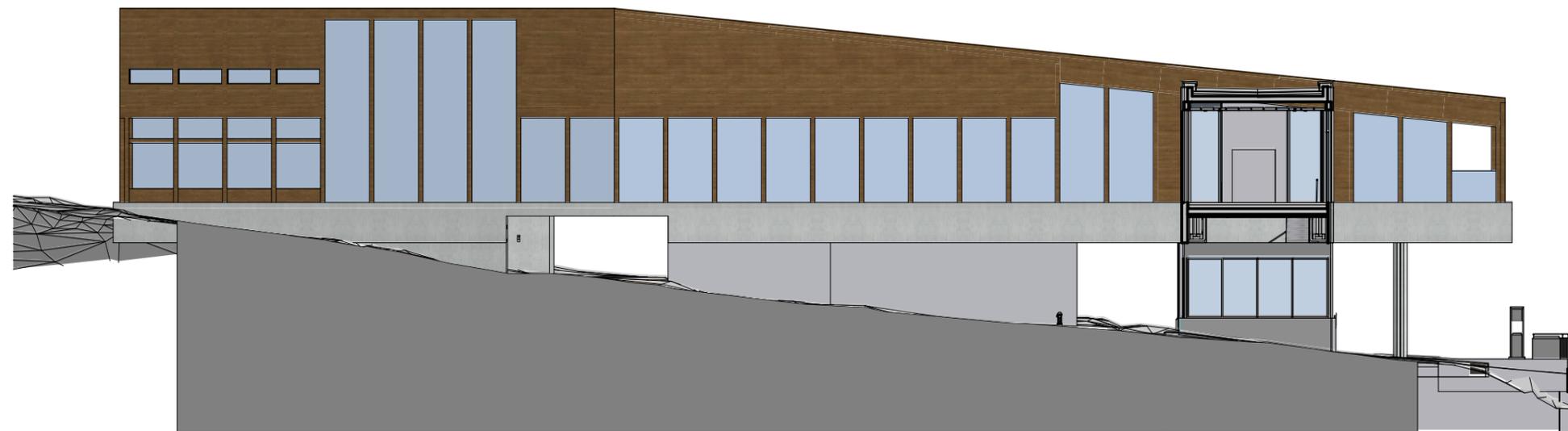
S-3
1:250



S-4
1:250



A-S
1:250



A-N
1:250



A-W
1:250







Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe nur nach Rücksprache mit obermoser + partner architekten zt gmbh. Sämtliche planlichen Darstellungen und Planungsinhalte sind urheberrechtlich geschützt. Vorbehaltlich Änderungen aufgrund von Angaben durch Fachplaner bzw. durch Behördenauflagen.

obermoser + partner architekten zt gmbh
herzog otto strasse 8
a-6020 innsbruck
tel. +43 512 52050
office@omoarchitekten.at
www.omoarchitekten.at

obermoser
+
partner
architekten