

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland-Ost 2025

Zusatzbericht 2 zu Siedlung und Langsamverkehr Ergänzende Erläuterungen und Nachweise zu den Massnahmen:

- OO.S-VA.01.01 Eichzun/Lehznun, Unterseen
- OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse bis Neuhaus, Unterseen
- OO.S-VA.01.08 Erweiterung Klinikzone, Schattenhalb

18. Februar 2026



Impressum**Autorin:**

Regionalkonferenz Oberland-Ost
Jungfraustrasse 38
3800 Interlaken

Bearbeitung:

Dominic Freitag, Geschäftsführer, Fachbereichsleiter Verkehr & Siedlung RKO
Stefan Schweizer, Geschäftsführer-Stv. RKO

Gesamtprojektleitung RGSK/AP:

Matthias Fischer, Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR
Katja Bessire, Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrscoordination
Mathias Boss, Regionalkonferenz Oberland-Ost (bis 31.10.2024)
Stefan Schweizer, Regionalkonferenz Oberland-Ost (ab 01.11.2024)
Dominic Freitag, Regionalkonferenz Oberland-Ost (ab 01.01.2025)
Daniel Studer, Präsident Kommission Verkehr und Siedlung Regionalkonferenz Oberland-Ost
Philippe Ritschard, Vorsitz Kerngruppe AP / Fokusgruppe Verkehr
Georg Tobler, Experte, BHP Raumplan

Versionenkontrolle:

20260218_ZusBericht2_S+V_RGSK2025_v1-1.docx

Version	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
v1.0	12.02.2026	bereinigt	zur internen Diskussion
V1.1	18.02.2026	bereinigt	Zusatzbericht 2 an AGR

Abbildung Titelseite: Blick von Brienz auf den Ballenberg und ins Oberhasli (Foto: David Birri)

Inhalt

Einordnung des Zusatzberichts Siedlung und Langsamverkehr	4
1. OO.S-VA.01.01 Eichzun/Lehnzun, Unterseen	5
1.1. Ausgangslage	5
1.2. Standortbedarf	6
1.3. Standortevaluation	9
1.4. Interessenabwägung Fruchtfolgefläche	10
2. OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse bis Neuhaus, Unterseen	13
2.1. Ausgangslage	13
2.2. Standortbedarf und alternative Linienführungen	14
2.3. Interessenabwägung Fruchtfolgefläche	16
3. OO.S-VA.01.08 Erweiterung Klinikzone, Schattenhalb	18
3.1. Ausgangslage und Erweiterungsvorhaben	18
3.2. Standortbedarf und Standortevaluation	20
3.3. Standorterschliessung	21

Einordnung des Zusatzberichts Siedlung und Langsamverkehr

Zweck des Zusatzberichts

Im Rahmen der Schlussprüfung des Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland-Ost (RGSK.OO 2025) wurden bei mehreren Massnahmen Rückstufungen des Koordinationsstands Festsetzung (FS) zu Zwischenergebnis (ZE) gefordert.

Bei folgenden Massnahmen wurde im Rahmen der Anhörungsbesprechung vom 28.10.2025 entschieden, in einem Zusatzbericht ergänzende Nachweise zu erbringen, um den Koordinationsstand dieser Massnahmen auf FS belassen zu können:

1. OO.S-VA.01.01 Eichzun/Lehznun, Unterseen
2. OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse bis Neuhaus, Unterseen
3. OO.S-VA.01.08 Erweiterung Klinikzone, Schattenhalb

Eine im zur Genehmigung eingereichten RGSK-Bericht fehlende Massnahme wird gleichzeitig mit diesem Zusatzbericht nachgeliefert:

4. OO.T-V.01.02 Tourismuszone Bidmi Sektor D, Hasliberg

1. OO.S-VA.01.01 Eichzun/Lehnzun, Unterseen

1.1. Ausgangslage

Siedlungserweiterung Schwerpunkt Arbeiten

Im Raum Bödli (Gemeinden Interlaken, Matten, Unterseen, Wilderswil, Bönigen, Ringgenberg) wohnen rund 23'000 Personen. Zusätzlich zu den bestehenden Gewerbebezonen sind im RGSK.OO 2025 zwei regionale Arbeitsschwerpunkte aufgeführt:

OO.S-SA.01.01	Wilderswil, Flugplatzareal Besitz RUAG Zwischenergebnis, Abstimmung mit u.a. Masterplan Flugplatz notwendig	3.2 ha
OO.S-SA.01.02	Matten, Flugplatzareal Besitz armasuisse Zwischenergebnis, Abstimmung mit u.a. Masterplan Flugplatz notwendig	2.0 ha

Beide Standorte befinden sich im Entwicklungsschwerpunkt Flugplatz Interlaken. Ihre Weiterentwicklung ist abhängig von der Masterplanung Flugplatz Interlaken, deren Ausgang und Abschluss zur Zeit noch nicht klar ist.

Siedlungserweiterung Vorranggebiete Arbeiten

Im Raum Bödli (Gemeinden Interlaken, Matten, Unterseen, Wilderswil, Bönigen, Ringgenberg) wohnen rund 23'000 Personen. Zusätzlich zu den bestehenden Gewerbebezonen und den beiden oben aufgeführten Schwerpunktgebieten "Siedlungserweiterung Arbeiten" sind im RGSK.OO 2025 folgende Vorranggebiete Arbeiten aufgeführt:

OO.S-VA.01.01	Unterseen, Lehnzun-Eichzun Festsetzung beantragt, flächige Erweiterung der bestehenden Gewerbezone; EGK E lässt nur Vorhaben zu ohne erhebliches Verkehrsaufkommen. FFF beansprucht: Bedarfsnachweis durch Interessenabwägung und Prüfung von Alternativstandorten zu erbringen. → wird zur Festsetzung beantragt.	1.7 ha
OO.S-VA.01.02	Matten, Flugplatz Halle 1 Festsetzung, EGK D; Koordination mit Masterplanung Flugplatz Interlaken, deren Ausgang und Abschluss zur Zeit noch nicht klar ist. → steht aktuell nicht zur Verfügung.	5.0 ha
OO.S-VA.01.03	Wilderswil, Flugplatzareal Festsetzung; künftige Nutzung ist im Rahmen der Masterplanung Flugplatz zu definieren. → steht aktuell nicht zur Verfügung.	1.0 ha

OO.S-VA.01.15 Bönigen, BLS-Werkstätte 1.5 ha
Zwischenergebnis, EGK E (mit künftigem
Angebotsbeschluss wird EGK D beantragt);
Beanspruchung FFF.
→ steht aktuell nicht zur Verfügung.

Aus regionaler Perspektive sollen die Siedlungserweiterungsgebiete Arbeiten vor allem in der Agglomeration, entlang den Entwicklungsachsen sowie Gemeinden mit Zentrumsfunktionen gefördert werden.

→ Das Vorranggebiet OO.S-VA.01.01 Unterseen, Lehnzun-Eichzun entspricht diesen Anforderungen.

Bestehende
Gewerbegebiete im
Raum Bödeli

In der Agglomeration Interlaken befinden sich rund 7.3 ha unüberbaute Arbeitszonen. Ein Teil davon ist grundsätzlich für den lokalen Bedarf reserviert (Betriebserweiterungen), während die grösseren, zusammenhängenden Flächen (rund 4 ha) am ESP/SAZ Flugplatz Interlaken beispielsweise für die Neuansiedlung von wertschöpfungsstarken Firmen gedacht sind (s. dazu auch Arbeitszonenbewirtschaftung 2025).

→ Nicht alle bestehenden Gewerbebezonen im Raum Bödeli weisen grössere freie Bebauungsflächen auf ohne spezifische Nutzungsbestimmungen.

Bestehende
Gewerbegebiete in
Unterseen

In Unterseen sind folgende Gewerbegebiete mit Überbauungsordnungen ausgeschieden:

UeO 3	Wohn-/Gewerbezone Weissenaustrasse → nur noch kleine unüberbaute Fläche frei
UeO 18	Pferdesportanlage Wyden → kein Gewerbe
UeO 27	Eichzun/Lehnzun → nur noch wenig unüberbaute Fläche frei

→ In Unterseen stehen keine grössere und freie Bebauungsflächen in bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung.

1.2. Standortbedarf

Bedarf am Standort
Eichzun/Lehnzun,
Unterseen

Die Gärtnerei B. Ryffel GmbH und die Tierklinik Interlaken AG haben Interesse an einer gemeinsamen Standortentwicklung für ihre beiden Betriebe am Standort Eichzun/Lehnzun.

Der Standort ist für beide Betriebe geeignet, liegt angrenzend an die bestehende Gewerbezone Eichzun/Lehnzun (Unterseen UeO 27) an mit MIV gut erschlossener Lage und ist auch mit ÖV, Velo und zu Fuss gut erreichbar.

Die Kundschaft der Tierklinik stammt grösstenteils aus dem östlichen Berner Oberland; wegen dem Notfallangebot wird sie teilweise aber auch aus einem deutlich weiteren Perimeter genutzt (über Brünigpass bis in die Zentralschweiz, wie auch über Thun hinaus bis nach Bern).

→ Betriebsstandort im Raum Agglomeration Interlaken ist funktional sinnvoll um auch die Lüttschinentäler (Grindelwald, Lauterbrunnen), aber

auch die peripheren Gemeinden wie Beatenberg und Habkern tiermedizinisch versorgen zu können.

Die Kundschaft der Gärtnerei Ryffel GmbH stammt in erster Linie aus dem Einzugsgebiet der Agglomeration Interlaken. Die Gärtnerei B. Ryffel GmbH bedient aber auch Kunden bis Grindelwald und Lauterbrunnen und Brienz.

- ➔ Eine Betriebsverlegung aus der Agglomeration Interlaken hinaus macht nicht Sinn, da sonst die Kundendichte unter eine kritische Grenze fallen würde. Eine Verlegung des Standorts beispielsweise nach Spiez (ca. 12 km Luftlinie) würde dort ansässige Gärtnereien und Gartenbaubetriebe unnötig konkurrieren und gleichzeitig in der Agglomeration Interlaken zu einer Unterversorgung dieser Dienstleistungen führen.

Die Gemeinde Unterseen unterstützt die Festsetzung des Vorranggebietes Arbeiten OO.S-VA.01.01 und ist bereit, die Überbauungsordnung anzugehen.

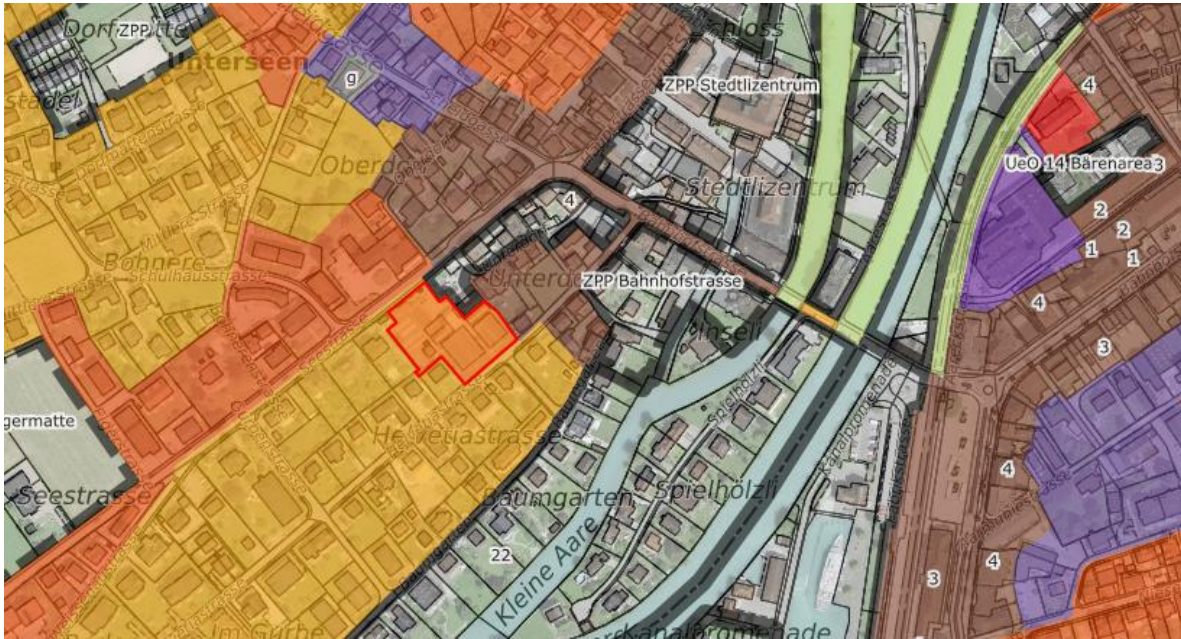
Kein Entwicklungspotenzial der Tierklinik am bisherigen Standort

Die Tierklinik Interlaken liegt mitten im Wohngebiet (W3) von Interlaken, eingemietet in einem erhaltenswerten Gebäude. Eine Erneuerung oder ein weiterer Ausbau um den Bedürfnissen der heutigen Tiermedizin gerecht zu werden, sind nicht mehr weiter möglich. Der wachsende Bedarf an Veterinärmedizin und Notfallversorgung kann am aktuellen Standort kurz- bis mittelfristig nicht mehr weiter gedeckt werden.



Kein Entwicklungspotenzial der Gärtnerei Ryffel

Die Gärtnerei Ryffel GmbH ist mit ihrem Betriebsareal mitten im Wohngebiet Unterseen angesiedelt. Eine Erneuerung und Erweiterung der alten Gewächshäuser gemäss heutigem Standard und Bedarf ist nicht möglich mitten im bewohnten Siedlungsraum.



Ausschnitt Zonenplan Unterseen; rot umrandet Areal Ryffel Gärtnerei (3'415 m²; RegioGIS BeO)

Aktuelle Nutzung am Standort Eichzun/Lehzun, Unterseen

Die Gärtnerei B. Ryffel GmbH betreibt heute bereits im Gebiet Eichzun in der Landwirtschaftszone eine zonenkonforme Baum- und Zierstrauchschule.



Ausschnitt Zonenplan Unterseen; rot umrandet Areal Ryffel mit aktuell Baum- und Zierstrauchschule (Parz. 108, 10'281 m²; RegioGIS BeO)

Die heute noch der Landwirtschaftszone zugeteilten Flächen liegen im Spickel zwischen Unterseenstrasse – Seestrasse und bestehender Gewerbezone (UeO 27). Eine eigentliche landwirtschaftliche Nutzung ist nur erschwert möglich.

Mit einer Erweiterung der bestehenden Gewerbezone UeO 27 in westlicher Richtung bis zum Kreisel Unterseenstrasse und Seestrasse könnte eine zusammenhängende Gewerbezone geschaffen werden, welche durch die Strassenbegrenzungen nördlich und westlich abgeschlossen wird.

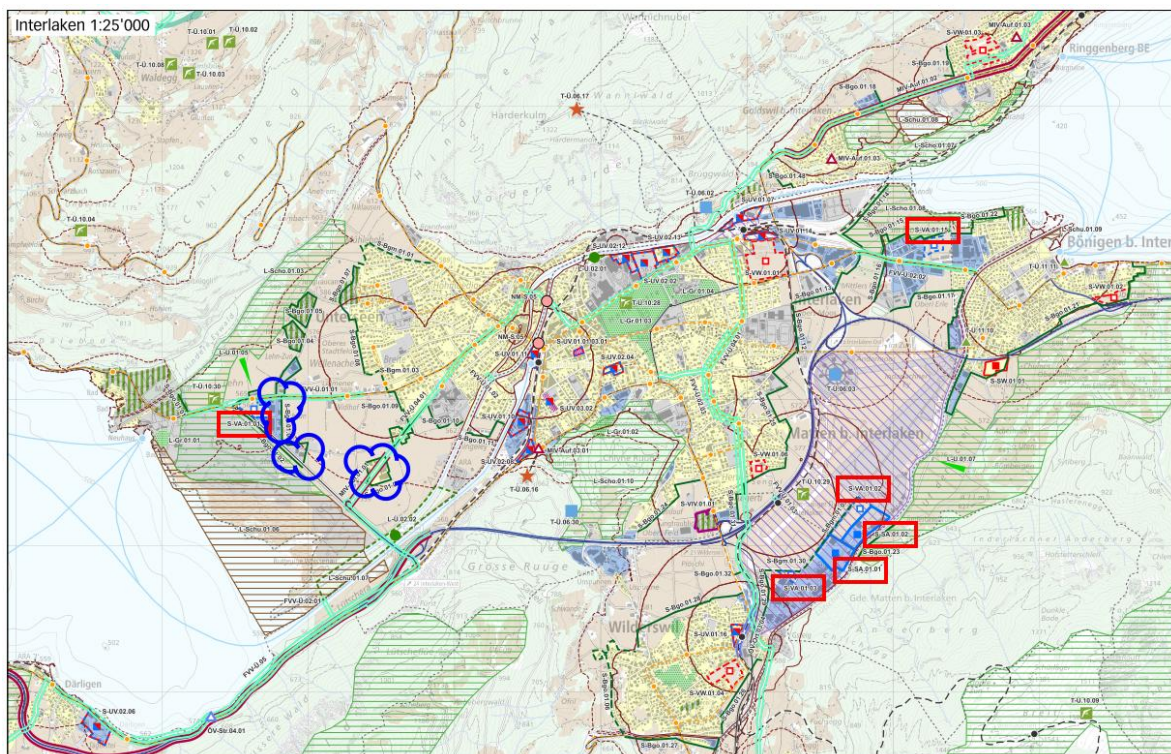
1.3. Standortevaluation

Perimeter der Standortevaluation

Die Standortevaluation beschränkt sich gemäss den unter Pt. 1.2 aufgeführten Argumenten auf den Perimeter des Agglomerationskerns und der direkt umliegenden Gemeinden.

Geprüfte Alternativstandorte

Die unter Pt. 1.1 aufgeführten Siedlungsschwerpunkte und Vorranggebiete Arbeiten im Raum Bödeli und die Gewerbezonen in Unterseen liegen im für die Standortevaluation festgelegten Perimeter innerhalb der Agglomeration Interlaken.



Ausschnitt Richtplankarte RGSK.OO 2025 mit eingezeichneten Alternativstandorten:



UeO 03 Wohn-/Gewerbezone Weissenau
UeO 18 Pferdesportanlage Wyden
UeO 27 Eichzun/Lehznun



S-SA.01.01 Wilderswil Flugplatzareal (ZE)
S-SA.01.02 Matten Flugplatzareal (ZE)
S-VA.01.01 Unterseen Eichzun/Lehznun (FS neu)

S-VA.01.02 Matten Flugplatz Halle 1 (FS)
S-VA.01.03 Wilderswil Flugplatzareal (FS)
S-VA.01.15 Bönigen BLS-Werkstätte (ZE)

Eignung und Verfügbarkeit der geprüften Alternativstandorte

Wie unter Pt. 1.1 aufgeführt, sind die beiden Schwerpunktgebiete Arbeiten im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes Interlaken mit Koordinationsstand Zwischenergebnis raumplanerisch noch zu wenig weit gesichert. Zudem soll deren mögliche künftige Nutzung mittels eines Masterplans vertieft geschärft werden, wobei arbeitsplatzintensive Vorhaben im Fokus stehen sollen.

Auch die Vorranggebiete Arbeiten in Bönigen (Zwischenergebnis) sowie in Matten und Wilderswil Flugplatzareal (Nutzung über Masterplan noch nicht festgelegt; arbeitsplatzintensive Vorhaben im Fokus) stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Weitere potenzielle Alternativstandorte ausserhalb Bauzone

Weitere mögliche Alternativstandorte ausserhalb bestehender Bauzonen wurden nicht geprüft. Für das RGSK.OO 2025 wurden bereits im RGSK.OO 2021 aufgeführte Vorranggebiete Arbeiten planerisch vertieft.

1.4. Interessenabwägung Fruchtfolgeflechte

Ausgangslage Fruchtfolgeflechte in der Agglomeration Interlaken

Auf dem so genannten "Bödeli" (Schwemmland zwischen Briener- und Thunersee) der Agglomeration Interlaken ist ein grosser Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Fruchtfolgeflechte (FFF) ausgeschieden. Allerdings sind nicht alle bestehenden FFF auch auf tatsächlich vorhandene FFF-Qualität geprüft.

In Unterseen besteht zudem eine grosse FFF, welche als "Spezialfall Golfanlage" zwar FFF-Qualität hat, aber nicht als FFF ausgeschieden ist. Diese Fläche ist rund 4 ha grösser als die eigentliche UeO Golfplatz. Sie steht gemäss Beschluss des Burgerrats Unterseen als Grundeigentümer nicht als Kompensationsfläche zur Verfügung [Mail BGU vom 21.10.2025].



Ausschnitt Agglomeration Interlaken mit Fruchtfolgeflechten (Geokarte Kanton Bern):

- Fruchtfolgeflechte anrechenbar
- Fruchtfolgeflechte nicht anrechenbar
- Vorranggebiet Arbeiten OO.S-VA.01.01 Unterseen, Eichzuun/Lehznun

- FFF-Potenzialflächen** In der Region Oberland-Ost bestehen gemäss einer ersten aktuellen Erhebung (Büro Impuls Thun, 2023) über 181 ha aussichtsreiche Potenzialflächen mit FFF-Qualität .
Diese können im Rahmen einer Nutzungsplanung vertieft geprüft und soweit bereinigt werden (Voraussetzung: Grundeigentümereinverständnis) um als Kompensation angerechnet werden zu können.
- FFF-Beanspruchung** Das Siedlungserweiterungsgebiet Arbeiten OO.S-VA.01.01 Eichzun/Lehnzun (Unterseen) liegt in einer FFF und umfasst 1.7 ha.
Diese Fläche entspricht nicht einmal 1% der in der Region Oberland-Ost vorhandenen Potenzialfläche mit FFF-Qualität.
→ Im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung ist entsprechender Ersatz zu finden und anzubieten.
Auch mögliche Alternativstandorte ausserhalb bestehender Bauzonen in den Kerngemeinden der Agglomeration Interlaken würden mit hoher Wahrscheinlichkeit in FFF oder FFF-Potenzialflächen zu liegen kommen.
- Regionale Interessenabwägung**
- Aus regionalwirtschaftlicher Sicht ist ein gesicherter Fortbestand der beiden Betriebe mit jeweils 20-25 Mitarbeitenden von grosser Bedeutung.
 - Beide Betriebe können sich an ihren angestammten Standorten nicht weiterentwickeln und sind auf neue Betriebsstandorte, welche den geänderten Bedürfnissen gerecht werden, angewiesen.
 - Für beide Betriebe ist der Standort Eichzun/Lehnzun in Unterseen geeignet:
 - bestehender guter MIV-Anschluss
 - bestehende und genügend gute ÖV-Erschliessung mit direkt angrenzender Bushaltestelle (EGK E ist ausreichend für Vorhaben ohne erheblichen Publikumsverkehr)
 - bestehende Velo- und Fussverkehrsanbindung
 - betriebliche Synergien können genutzt werden
 - Alternative und geeignete Standorte mit genügend neu überbaubarer Betriebsfläche stehen innerhalb eines funktional sinnvollen Perimeters in der Agglomeration Interlaken nicht zur Verfügung.
 - Aus raumplanerischer Sicht ist es heute unverständlich, warum nicht bereits mit Erlass der UeO 27 Eichzun/Lehnzun (Unterseen) der gesamte Perimeter bis an die Unterseenstrasse und Seestrasse eingezont wurde.
Eine Arrondierung der UeO 27 mit dem landwirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbaren Land (umschlossen durch abgezaunte Strassen und Gewerbegebiet) ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, kann doch damit eine Konzentration des Gewerbeareals ermöglicht werden.
 - Mit dem Umzug der beiden Betriebe Gärtnerei B. Ryffel GmbH und Tierklinik Interlaken AG werden in zentrumsnaher Lage neue Standorte für geeignetere Vorhaben frei (Unterseen Wohnen W2, Interlaken Wohnen W3).

Fazit

Die Festsetzung des Vorranggebiets Arbeiten OO.S-VA.01.01 Unterseen, Eichzun/Lehnzun ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll auch unabhängig vom bereits bekannten Bedürfnis der beiden Firmen Gärtnerei B. Ryffel GmbH und Tierklinik Interlaken AG. Eine Neueinzonung lässt auch Potenzial offen für Betriebserweiterungen oder -neuansiedlungen, welche in der benachbarten bestehenden Gewerbezone nicht mehr möglich sind.

Alternative und verfügbare Standorte in der notwendigen Grösse sind innerhalb eines sinnvollen und funktionalen Perimeters nicht vorhanden.

Für die FFF-Beanspruchung ist im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung eine konkrete Ersatzfläche aus dem FFF-Potenzial der Region Oberland-Ost oder einer andernorts liegenden geeigneten FFF-Potenzialfläche festzulegen und als Kompensation anzurechnen.

Antrag

Die Massnahme OO.S-VA.01.01 Eichzun/Lehnzun, Unterseen ist als Festsetzung zu genehmigen.

2. OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse bis Neuhaus, Unterseen

2.1 Ausgangslage

Verbesserung Sicherheit Veloverkehr

Die Agglomeration Interlaken ist mit einem Netz aus direkten und attraktiven Wegverbindungen ausgestattet, welches den unterschiedlichen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmenden (Arbeits-, Schul-, Freizeit- und Tourismus- sowie Einkaufsverkehr) gerecht wird. Netzlücken und Schwachstellen in diesem Langsamverkehrsnetz sollen etappenweise gemäss Zielbild Agglomeration Interlaken und der Teilstrategie Fuss- und Veloverkehr geschlossen werden. Eine Schwachstelle soll mit folgender Massnahme behoben werden:

OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse
bis Neuhaus, Unterseen 1'300 m'

Die Seestrasse (Kantonsstrasse Nr. 221) ist als Velohauptverbindung II (Alltagsverkehr) Bestandteil des Velowegnetzes von kantonaler Bedeutung (Sachplan Velowegnetz des Kantons Bern). Aktuell besteht auf dem Abschnitt eine knapp 2.0 m breite Mischverkehrsfläche als Fuss- und Veloweg. Dieses Mass ist im Begegnungsfall Velo-Fussgänger und Velo-Velo kritisch und führt zu teilweise gefährlichen Ausweichmanövern auf angrenzende Grünrabatte. Mit geeigneten Massnahmen soll der Veloverkehr gestärkt und die Verkehrssicherheit für Fussgänger und Velofahrende verbessert werden.



Seestrasse Richtung Neuhaus; rechts der Mischverkehrsstreifen für Fuss- und Veloverkehr (Bild Google Maps)

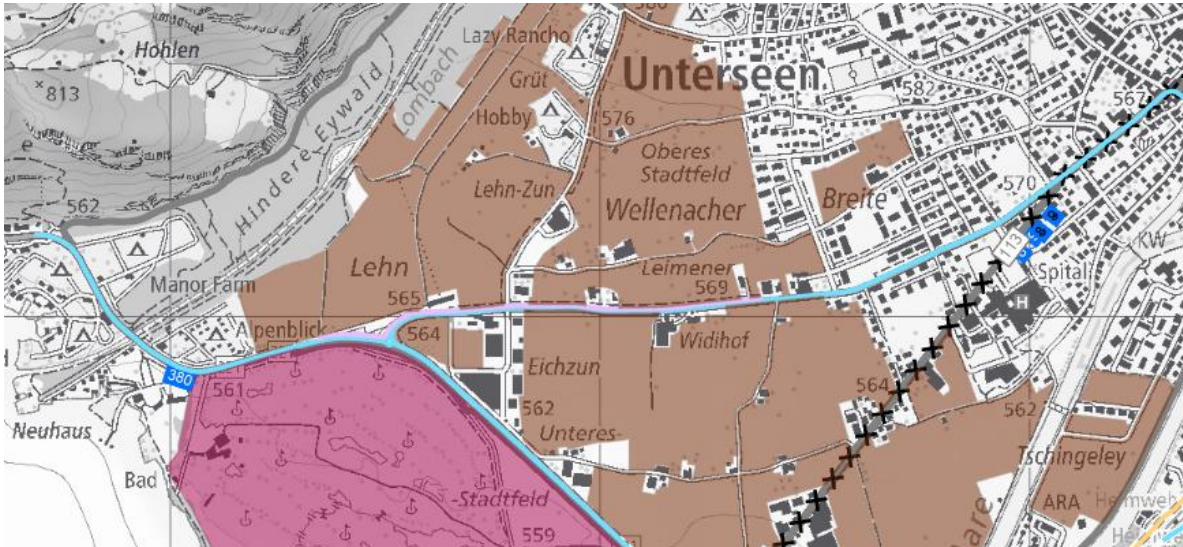
Bedarf der Veloverbindung

Die Seestrasse stellt die direkteste Verbindung zwischen Unterseen und dem Zentrum der Agglomeration Interlaken zum beliebten und stark besuchten Freizeitraum (Seebad, Uferweg, Camping, Restaurants, Schifflände, etc.) beim Neuhaus am Thunersee dar.

Detailmassnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit

Es besteht aktuell noch keine Detailplanung. Für eine Verbreiterung der Mischverkehrsfläche ist von einem zusätzlichen (geringen) Landbedarf auszugehen.

Praktisch der gesamte Streckenabschnitt verläuft durch Fruchtfolgeflechte (FFF); die Mischverkehrsfläche grenzt direkt an FFF:



Abschnitt OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse bis Neuhaus (violette Linie) verläuft praktisch durchgehend durch Fruchtfolgeflechte (Geokarte Kanton Bern)

2.2 Standortbedarf und alternative Linienführungen

Attraktivität des Fuss- und Velowegs

Fuss- und Velowege sind attraktiv, wenn sie eine möglichst rasche und sichere Verbindung zwischen Ausgangs- und Zielpunkt ermöglichen.

Die parallel zur Kantonsstrasse (Seestrasse) geführte Mischverkehrsfläche für Fuss- und Veloverkehr stellt die direkteste Verbindung dar zwischen dem Agglomerationskern und Neuhaus am See.

→ **Attraktivität hoch.**

Im Begegnungsfall Fussgänger-Velo und Velo-Velo ist die bestehende Mischverkehrsfläche zu wenig breit.

→ **Sicherheit ungenügend.**

Der Kanton als Strasseneigentümer unterstützt dieses Vorhaben im Rahmen des Agglomerationsprogramms Siedlung und Verkehr Interlaken (2025) und will diese Massnahme realisieren.

Alternative Linienführungen

Auf bestehenden Quartier- und landwirtschaftlichen Güterstrassen wären alternative Linienführungen möglich (Kartenstudium aufgrund Ortskenntnissen, keine Ortsbegehung):



- Seestrasse (Variante 0) (Geokarte Kanton Bern)
- Abschnitt mit Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloverbindung Seestrasse bis Neuhaus
- Alternativroute 1
- - - Alternativroute 1 und 2 (identisch mit Abschnitt aus 0-Variante)
- Alternativroute 2

Qualitative Beurteilung der alternativen Linienführungen

Kriterium

- | | |
|--|--|
| • Distanz: | |
| - Variante 0 | ~2'000 m' |
| - Alternativroute 1 | ~2'200 m' |
| - Alternativroute 2 | ~2'500 m' |
| • Konfliktpotenzial auf Quartierstrassen | |
| - Variante 0 | kein |
| - Alternativroute 1 | vorhanden |
| - Alternativroute 2 | vorhanden |
| • Konfliktpotenzial auf landwirtschaftlichen Güterstrassen | |
| - Variante 0 | kein |
| - Alternativroute 1 | vorhanden |
| - Alternativroute 2 | vorhanden |
| • Möglicher Bedarf FFF aus potenzieller Wegverbreiterung (auf Länge) | |
| - Variante 0 | 1'180 m' |
| - Alternativroute 1 | 580 m' |
| - Alternativroute 2 | 500 m' |
| • Gesamtbewertung | |
| - Variante 0 | kein neues Konfliktpotenzial, teilweise in FFF |
| - Alternativroute 1 | neue Konfliktpotenziale, teilweise in FFF |
| - Alternativroute 2 | neue Konfliktpotenziale, teilweise in FFF |

Standortnachweis Die geplante Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloerbindung Seestrasse bis Neuhaus, Unterseen stellt die kürzeste und attraktivste Verbindung zwischen der Agglomeration Interlaken und dem Neuhaus (Thunersee) dar und erfüllt die Sicherheitsanforderungen besser als die geprüften Alternativrouten.

2.3 Interessenabwägung Fruchtfolgeflechte

Ausgangslage Fruchtfolgeflechte in der Agglomeration Interlaken Auf dem so genannten "Bödeli" (Schwemmland zwischen Briener- und Thunersee) der Agglomeration Interlaken ist ein grosser Anteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche als Fruchtfolgeflechte (FFF) ausgeschieden.

In Unterseen besteht zudem eine grosse FFF, welche als "Spezialfall Golfanlage" zwar FFF-Qualität hat, aber nicht als FFF ausgeschieden ist. Diese FFF ausserhalb des eigentlichen UeO-Perimeters Golfplatz ist rund 4 ha gross. Sie steht gemäss Beschluss des Burgerrats Unterseen als Grundeigentümer nicht als Kompensationsfläche zur Verfügung.

FFF-Potenzialflächen In der Region Oberland-Ost bestehen gemäss einer ersten aktuellen Erhebung (Büro Impuls Thun, 2023) über 181 ha aussichtsreiche Potenzialflächen mit FFF-Qualität. Diese können im Rahmen einer nachfolgenden Detailplanung vertieft geprüft und soweit bereinigt werden (Grundeigentümereinverständnis) um als Kompensation angerechnet werden zu können.

FFF-Beanspruchung Der tatsächlich zu beanspruchende Bedarf an FFF aus der Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloerbindung Seestrasse bis Neuhaus (Unterseen) kann noch nicht beziffert werden. Diese Flächengrösse wird erst mit Erarbeitung des Detailprojekts (inkl. möglicher Mitnutzung des bestehenden Grünstreifens) klar ersichtlich, da die FFF bis an die bestehende Mischverkehrsfläche angrenzt. Wenn überhaupt, dann dürfte es sich nur um eine kleine zusätzlich beanspruchte FFF handeln.

Im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung ist allfällig notwendiger Flächenersatz anzubieten.

Regionale Interessenabwägung

- Aus Verkehrssicherheitsgründen ist eine Verbesserung des Fuss- und Veloverkehrs entlang der Seestrasse dringend angezeigt. Dies entspricht dem Zielbild der Agglomeration Interlaken und der Teilstrategie Langsamverkehr.
- Geprüfte mögliche Alternativrouten sind länger und beinhalten neue Konfliktpotenziale, da sie über Quartierstrassen (spielende Kinder, etc.) und landwirtschaftliche Güterstrassen (Traktoren, Mäher, etc.) führen. Radfahrende könnten deshalb wieder auf die Strasse ausweichen, was nicht zielführend ist.
- Die Attraktivität der geprüften Alternativrouten liegt sowohl bezüglich Distanz wie auch bezüglich Sicherheit unter der Attraktivität der geplanten Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 .

- Die geprüften Alternativrouten münden im Bereich Eichzun/Lehnzun ebenfalls in die Seestrasse: auf diesem Abschnitt der Seestrasse müssten dieselben Eingriffe erfolgen, wie für die geplante RGSK-Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 .

Fazit

Die beiden geprüften Alternativrouten schliessen sowohl bezüglich Distanz wie auch bezüglich Sicherheit schlechter ab, als die geplante Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 .

Zudem ist der tatsächliche Bedarf an FFF zum heutigen Zeitpunkt nicht genau bekannt, dürfte aber unter 1'000 m² liegen.

Für eine allfällige FFF-Beanspruchung ist im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung eine konkrete Ersatzfläche aus dem FFF-Potenzial der Region Oberland-Ost (ca. 181 ha) festzulegen.

Antrag

Die Massnahme OO.FVV-Ü.01.01 Fuss-/Veloerbindung Seestrasse bis Neuhaus, Unterseen ist als Festsetzung zu genehmigen.

3. OO.S-VA.01.08 Erweiterung Klinikzone, Schattenhalb

3.1 Ausgangslage und Erweiterungsvorhaben

Räumliche Einordnung der Privatklinik Meiringen

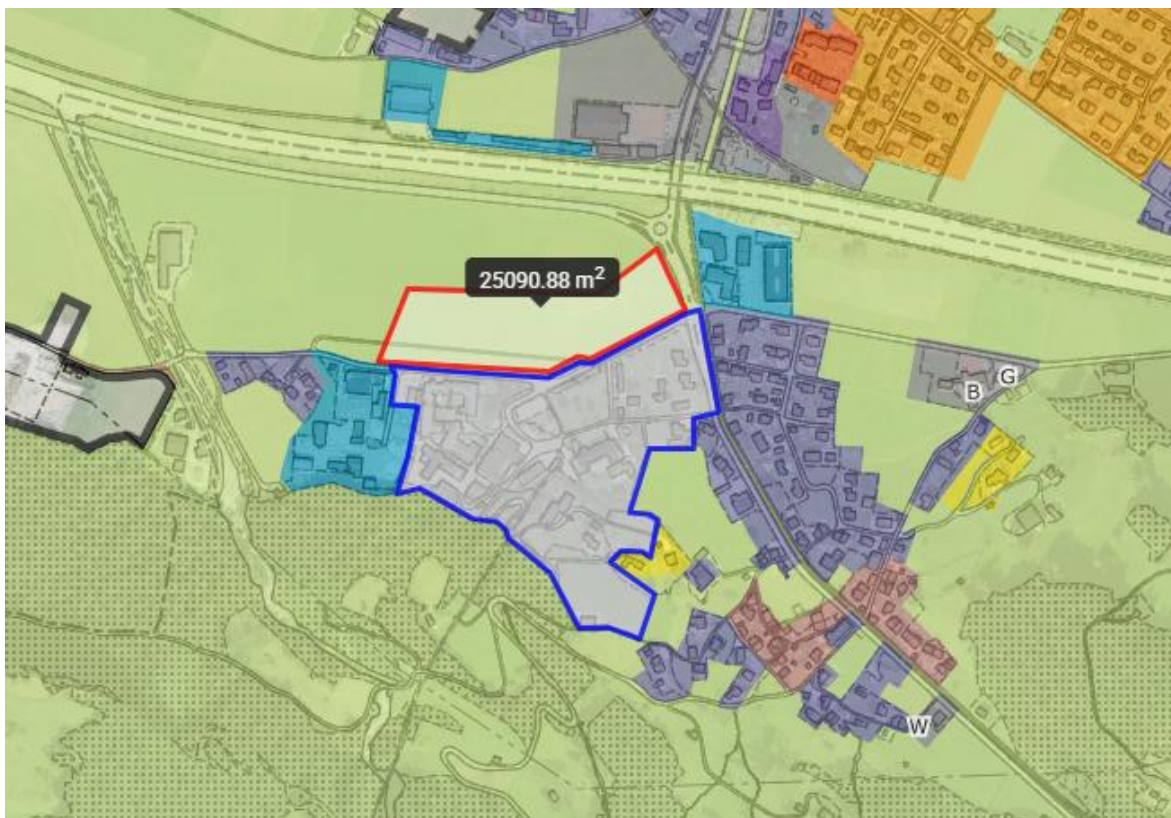
Die Privatklinik Meiringen (PKM) liegt in einer Zone für öffentliche Nutzung (Klinikzone).

Östlich grenzt die Kantonsstrasse und gegenüber eine Wohn- und Gewerbezone (WG2/M2) an.

Westlich liegt eine Gewerbezone (G/A) und dahinter eine Wohnzone (Dorfzone/M2).

Südlich grenzt Wald an.

Nördlich ist Landwirtschaftsland, auf welchem die Erweiterung der Klinikzone geplant ist.



Ausschnitt Nutzungszonen Schattenhalb mit **Klinikzone** und **geplanter Erweiterungsfläche (Fläche nur ungefähre Angabe)**; Quelle: RegioGIS BeO

Erweiterung der Klinik Meiringen

Die Privatklinik Meiringen (PKM) mit ihrem Zentrum für seelische Gesundheit plant eine Erweiterung der Klinikgebäude (Ersatzneubauten) sowie eine Erweiterung der Aussentherapiemöglichkeiten um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden und die Klinik nach modernen Erkenntnissen zur Behandlung von psychischen Krankheiten führen zu können.

Dazu hat die PKM einen umfassenden Masterplan erarbeitet, der die zukünftige räumliche Entwicklung des künftig benötigten Klinikareals grossflächig aufzeigt. Auf Basis des Masterplans ist ein Projektwettbewerbsverfahren durchgeführt worden aus welchem das Projekt "Lichtblick" der Ruch Architekten AG als Siegerprojekt hervorging.

Konkret vorgesehen sind:

- Neubau Station Krisenintervention
- Aufnahmestation mit abgeschirmter und wettergeschützter Notfallzufahrt
- Zentraler Triagebereich
- Annexbau zu bestehendem Reichenbachhaus zur Ergänzung des Raumangebots der bestehenden Pflegestation
- Ersatzneubau Reichenbach Nord mit 28 Betten
- Erweiterung der Freiräume der Klinik für Aussentherapien sowie für Aufenthalt und Erholung.

→ Es werden keine zusätzlichen Pflegebetten geschaffen (Ersatz bisheriger Betten).

Flächenbedarf und Auswirkungen

Für die Erweiterung der Klinikzone sind rund 2.6 ha vorgesehen.

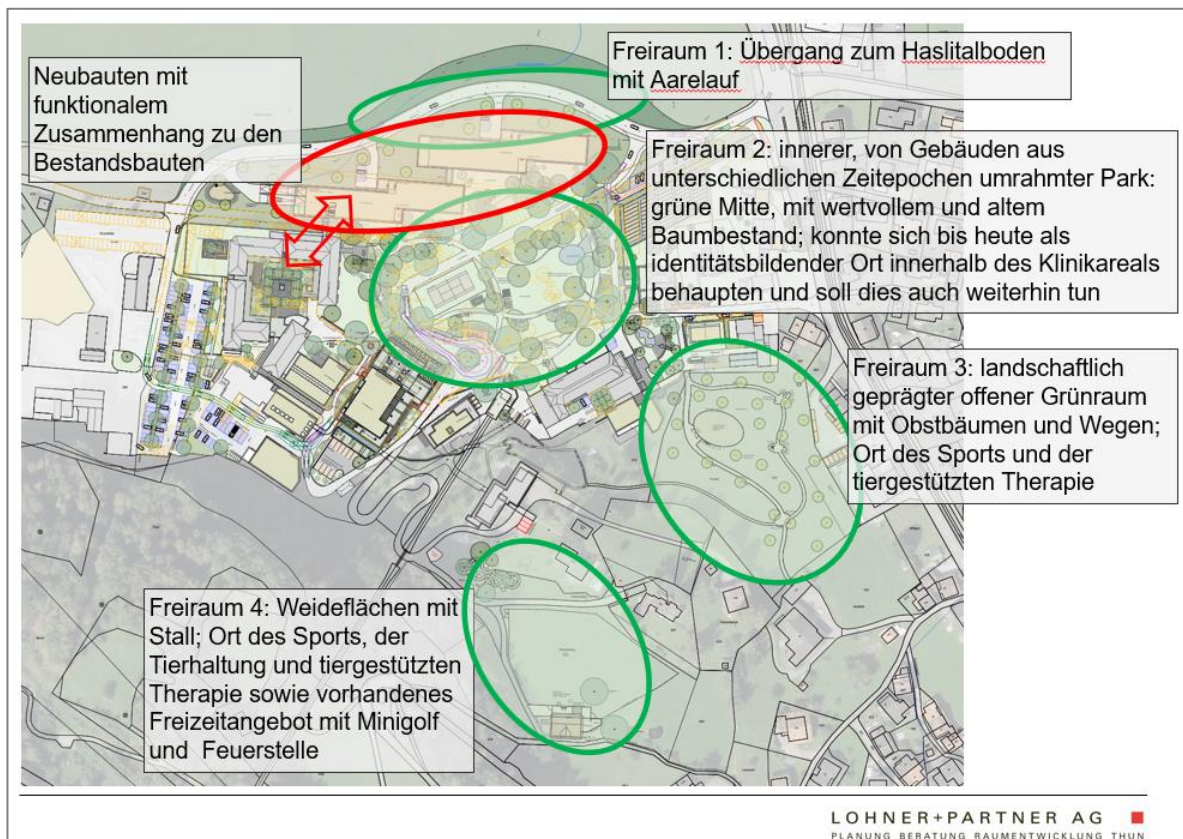
Die Badstrasse als Zubringerstrasse zur westlich angrenzenden Gewerbezone und der Dorfzone (Rossblätz / Bim Bad) muss nördlich verlegt werden.

Im Rahmen der kommunalen Einzonung sind aufzuzeigen:

- Umgang mit Hochwassergefahr (gelbes Gefahrengebiet: Objektschutz notwendig)
- Einhaltung der "Nutzungsbeschränkungen im Talboden"
 - Gewässerrichtplan Aare
 - Störfallvorsorge (Mitwirkung bereits angelaufen)

Masterplan Raumnutzung

Der Masterplan formuliert ein langfristiges Konzept, welches die zentrale Parkanlage und die umliegenden Freiräume für den Klinikbetrieb aufzuwerten vermag und deren Bestand und Entwicklung langfristig sichert. Er legt dabei insgesamt vier Freiraumbereiche fest und klärt die Zufahrts- und Parkierungssituation. Dadurch schafft er ein vielfältiges Erholungs- und Betätigungs- und Therapieangebot als Ergänzung zu den Neu- und Erweiterungsbauten.



Masterplan räumliche Entwicklung Privatklinik Meiringen (Lohner + Partner AG Thun)

3.2 Standortbedarf und Standortevaluation

Klinikstandort Reichenbach

Seit 1919 besteht die Privatklinik Meiringen am heutigen Standort Reichenbach, wo sie auch ein Ambulatorium führt. Sie ist mit 405 Mitarbeitenden ein grosser und wichtiger Arbeitgeber.

Weitere Angebote der PKM werden an mehreren externen Standorten erbracht:

- Zentrum für Alterspsychiatrie (Lenggasshüs Meiringen)
- Psychiatriezentrum für junge Erwachsene (PZJE Thun)
- Zentrum für Stressfolgeerkrankungen und Burnout (Hasliberg Hohfluh)
- Ambulatorium Interlaken
- Ambulatorium Bern

Diese Angebote entsprechen einem gesellschaftlichen Bedürfnis. Der Ersatzneubau am Standort Reichenbach mit funktionalem Zusammenhang zu den Bestandsbauten dient der langfristigen Sicherstellung des an diesem Standort erbrachten Angebots. Ein Ersatzneubau an einem anderen Standort ist nicht möglich (Unterbruch der Klinikabläufe). Mit der gleichzeitigen Nutzung des Aussenraums als Therapieraum ist ebenfalls eine Standortgebundenheit zum bisherigen Standort Reichenbach gegeben.

Standortevaluation

Eine Evaluation anderer Standorte für die Erbringung der Klinikleistungen erübrigt sich somit.

→ Die Arealerweiterung mit den Ersatzneubauten ist auf den angrenzenden Raum der bestehenden Klinik beschränkt.

→ Die Erweiterung in nördlicher Richtung stellt durch die westlich und östlich eingebettete Kliniklage sowie durch den südlich liegenden Waldsteilhang die einzig mögliche Arealerweiterung dar.

Räumliche Auswirkung

Mit einer Erweiterung der bestehenden Klinikzone in nördlicher Richtung und mit der Verlegung der Badstrasse als Zubringerstrasse entsteht ein kompaktes und abgegrenztes Klinikareal.

3.3 Standorterschliessung

Zentraler Empfang

Der Zugang zur Klinik erfolgt über das bestehende zentrale Empfangsgebäude in der Nähe der Bushaltestelle "Willigen, Klinik Reichenbach" und der Talstation der Reichenbachfallbahn.

Auch zu den neu geplanten Ersatzneubauten wird der Zugang über den zentralen Empfang erfolgen.



Zugang und interne Besucherströme (nach Lohner + Partner, Thun, 16.01.2026)

Ausgangslage MIV

Aktuell verfügt die PKM auf dem Areal über 210 Parkplätze sowie 3 Busparkplätze.

Gemäss Masterplan werden es künftig 221 Parkplätze plus 10 Kiss+Ride-/Warenumschiagplätze. Davon sind 35 PP reserviert für Wohnungen und KITA. Für Klinikfahrzeuge und Warenumschiag stehen 10 PP bereit. Ein

grosser Anteil der PP steht den Mitarbeitenden zur Verfügung (wenig Verkehrsfrequenzen), der restliche Anteil ist für Patienten, Klinikbesuchende und Ausflugsgäste der Reichenbachfallbahn.

Für den Klinikbetrieb kann von einem aktuellen täglichen Verkehrsaufkommen von 400-600 Fahrzeugen ausgegangen werden (Schätzung, da keine genauen Verkehrszahlen bekannt sind).

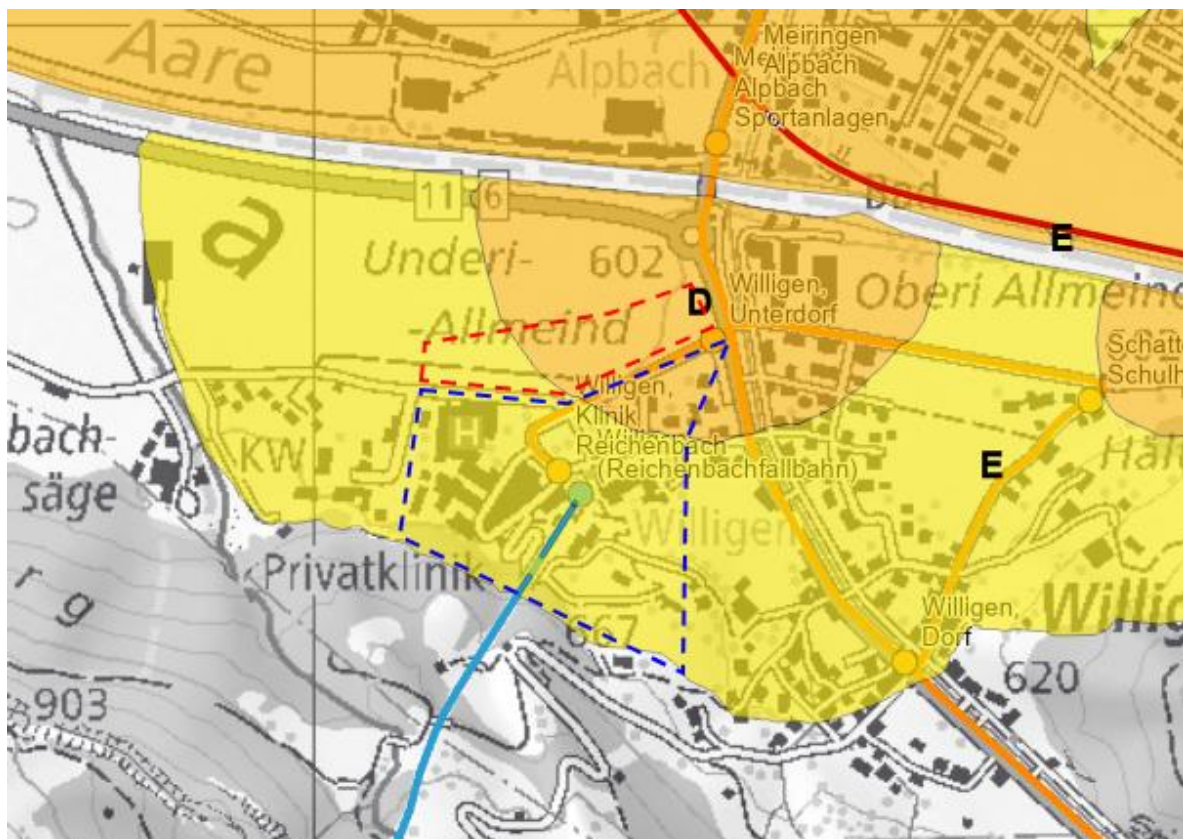
→ Da keine Kapazitätserhöhung beim Angebot der Klinik erfolgt, wird auch nicht mit einem zusätzlichen motorisierten Verkehrsaufkommen gerechnet und die Anzahl PP bleibt praktisch unverändert.

Ausgangslage ÖV

Im Areal der PKM liegt die ÖV-Haltestelle "Willigen, Klinik Reichenbach", randlich zum Klinikareal liegt die ÖV-Bushaltestelle "Willigen, Unterdorf". Beide werden ganzjährig an den Werktagen mit einem 60-90-Minuten-Takt erschlossen; am Samstag besteht ein reduziertes Angebot, am Sonntag keine ÖV-Verbindung.

Erschliessungsgüteklasse ÖV (EGK)

Sowohl das bisherige wie auch das geplante Erweiterungsgebiet der Klinik liegen jeweils teilweise in den ÖV-Erschliessungsgüteklassen D und E.



ÖV-EGK im Bereich der Privatklinik Meiringen (Geoportal Kanton Bern):



bestehendes Areal PKM

geplante Arealerweiterung Klinik)

Erschliessungs- anforderungen ÖV

Bei Einzonungen von Kulturland für Arbeitszonen und übrige Bauzonen gilt gemäss Art. 11d Abs. 2 (BauV) für eine Einzonungsfläche:

- d) grösser als 1,0 ha ohne erhebliches Verkehrsaufkommen → EGK E
- e) grösser als 1,0 ha mit erheblichem Verkehrsaufkommen → EGK D

Von diesen Anforderungen kann abgewichen werden bei Einzonungen von Kulturland für die massvolle Erweiterung eines bestehenden Betriebes, wobei massvoll nicht exakt umschrieben ist.

Zudem kann abgewichen werden in Gemeinden des Raumtyps "Hügel- und Berggebiete", was vorliegend nicht der Fall ist (Schattenhalb wird gemäss kantonalem Richtplan dem Raumtyp "Zentrumsnahe ländliche Gebiete" zugeordnet).

Gemäss Arbeitshilfe zu den Art. 8a/8b des Baugesetzes wird ab 300 DTV/ha von einem erheblichen Verkehrsaufkommen gesprochen. Bei einer Einzonung von rund 2,6 ha wäre somit ein maximaler DTV von 780 Fahrzeugen zulässig für eine Einzonung in der EGK E (ohne erhebliches Verkehrsaufkommen).

→ Das aktuelle und erwartete künftige Verkehrsaufkommen von 400-600 Fahrzeugen liegt somit unterhalb dieses Schwellenwertes.

Fazit

Die geplante Erweiterung der Klinikzone liegt jeweils zu rund der Hälfte in EGK D und EGK E und erfüllt somit die Minimalanforderungen gemäss Art. 11d der Bauverordnung.

Antrag

Die Massnahme OO.S-VA.01.08 Erweiterung Klinikzone, Schattenhalb ist als Festsetzung zu genehmigen.

* * * * *