

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»

Mitwirkungsbericht

Januar 2024

07194_MWB_240117_fin.indd/bm

1. Übersicht

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

1.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal», Interlaken wurde vom 18. August bis zum 19. September 2022 öffentlich aufgelegt. Gegenstand der Auflage bildeten:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht
- Richtkonzept vom 21. März 2022

1.2 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist gingen 9 Eingaben ein. Der Gemeinderat wertete die Anliegen der Mitwirkenden aus und überprüfte, ob diese mit Änderungen der Planung berücksichtigt werden können.

Auf den nachfolgenden Seiten sind die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt.

1.3 Resultat der Mitwirkung

Auf Grund der Mitwirkungseingaben werden nur redaktionelle Änderungen der Unterlagen vorgenommen (vgl. Eingabe Nr. 8).

2. Mitwirkende

Während der Auflagefrist gingen 9 Mitwirkungseingaben ein:

Nr. Kategorie Mitwirkende

1	N	Nachbarschaft Kanapromenade
2	N	Nachbarschaft Fabrikstrasse Süd
3	P	Stockwerkeigentümerschaft Quai West
4	N	Nachbarschaft Quai West
5	N/P	Nachbarschaft Fabrikstrasse Süd/Gewerbe
6	N	Nachbarschaft Quai West
7	N	Nachbarschaft Fabrikstrasse Süd
8	P	Uferschutzverband Thuner- und Brienersee
9	P	BLS Netz AG

E EinwohnerInnen

N Nachbarschaften/Grundeigentümerschaften

P Parteien, Interessensgemeinschaften, Leiste, Verbände, Organisationen, Unternehmen



3. Stellungnahme der Gemeinde zu den Mitwirkungsanliegen

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Umsetzung
-----	----------	---------------	-----------

Eingabe Nr. 01: Nachbarschaft Kanalpromenade

- | | | | |
|------|--|--|--|
| 01.1 | Wir stören uns sehr am Volumen und der Höhe der Überbauung IBI-Areal B1–B4. | <p>Grundsätzlich soll an der zentralen Lage in Fusswegdistanz zum Bahnhof Interlaken West eine angemessene Bebauungsdichte angestrebt werden. Höhe und Volumen sind das Resultat des qualitätssichernden Verfahren.</p> <p>Die Massstäblichkeit ist im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen, was eine zwingende Vorgabe des übergeordneten Rechts darstellt.</p> | |
| 01.2 | Westlich der Überbauung Quai-West, das nur partiell ein Attikageschoss (4. Stockwerke) hat, gibt es auf dem gesamten Gemeindegebiet Interlaken und Unterseen keine Gebäude mit einer Höhe von 16.5 m und vier Stockwerken. Für das Aussehen des Ortsbildes Richtung Westen («Arbeiterhäuser» / Gewerbezone) und Richtung Norden (Kanalpromenade, Tschingeleystrasse und der neuen maximal 3-geschossigen Herreneyüberbauung) muss die Gebäudehöhe der Überbauung IBI-Areal dringend um ein Stockwerk reduziert werden. | <p>Die Analyse im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens hat gezeigt, dass die städtebauliche Massstäblichkeit sich am 5-geschossigen, abgewinkelten Riegelbau sowie dem Getränkefachmarkt auf der anderen Seite der Eisenbahnlinie nördlich des Projektperimeters orientieren soll (vgl. S. 16 im Schlussbericht).</p> <p>Man kam zur Erkenntnis, dass die Geschossigkeiten auf der anderen Seite des Schifffahrtskanals keine geeignete Referenz darstellen. Zudem gibt der Kanton als Ein- und Umzonungsvoraussetzung nach dem Massnahmenblatt A_01 im kantonalen Richtplan für urbane Kerngebiete eine minimale Ausnutzungsziffer GFZo von 0.8 vor. Diese minimale GFZo muss im Durchschnitt über alle Zonen erreicht werden, entsprechend ist in den Entwicklungsgebieten eine höhere Dichte gerechtfertigt.</p> | |
| 01.3 | Zudem sind die Abstände zwischen den Gebäuden B1–B4, neben dem massiven Gebäuderiegel Quai-West und den westlich gelegenen «Arbeiterhäusern» für ein schönes Ortsbild und eine gute Wohnqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner massiv zu klein. Die geplante IBI-Überbauung beeinträchtigt auch uns an der Kanalpromenade 48 massiv. | <p>Es war eine wichtige Erkenntnis aus dem Verfahren, dass die Überbauung im Gegensatz zur Bebauung Quai-West durchlässig erscheinen soll. Es wurden Varianten mit einer unterschiedlichen Anzahl Baukörper getestet. Dabei hat sich ergeben, dass eine Bebauung mit 4 Baukörpern zur erwünschten Durchlässigkeit führt.</p> | |

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
------------	-----------------	----------------------	------------------

Eingabe Nr. 02: Nachbarschaft Fabrikstrasse Süd

- | | | | |
|------|--|---|--|
| 02.1 | Uns stellt sich die Frage, warum das Grundstück im Baurecht abgegeben wird und die Gemeinde nicht in etwas kleinerem Rahmen selber baut. Da kämen nicht nur Steuergelder, sondern auch Mieteinnahmen in die Gemeindekasse. | Das Land ist nicht im Eigentum der Gemeinde Interlaken, sondern im Eigentum der IBI. Die Immobilienstrategien von Gemeinde und IBI sind nicht Gegenstand der Überbauungsordnung. | |
| 02.2 | Der an unsere Grenze anstehende geplante Neubau ist gegen 19 Meter hoch und über 20 Meter breit.
und steht in keinem Größenverhältnis zu unserem 3-stöckigen Haus und den umliegenden Häuser. | vgl. 01.1 und 01.2 | |
| 02.3 | Zudem kommt dazu, dass unsere Liegenschaft ein tieferes Niveau hat und es für uns noch höher als 19 m wird. Wir haben schon die Glasdächer von der Seite Top-Camp. Mit diesem gigantischen Baukörper auf der IBI - Seite entsteht das Gefühl, im Bärengrube zu wohnen. | Diesem Thema wurde im qualitätssichernden Verfahren besondere Beachtung geschenkt und die erarbeitete Lösung wurde vom Begleitgremium als richtig erachtet.

Der Baukörper im Baubereich B4 wird nicht höher als die anderen drei Baukörper im Sektor B. Der Terrainsprung durch die bestehende Stützmauer muss bei der Höhenbestimmung eingerechnet werden. Das für die Höhenmessung massgebende Terrain wird auf den tiefsten Punkt der bestehenden Stützmauer gelegt.

Der Abstand von Fassade zu Fassade beträgt ca. 15 m, die Fassaden sind auf jeder Seite durch einen Versatz zu brechen. Der Baukörper kann wegen dem Uferschutz nicht weiter nach Norden gerückt werden. | |

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
02.4	<p>Die Auflage war, das Bauvolumen soll ortsverträglich sein. Das erfüllt dieses Konzept in dieser Grösse ganz klar nicht. Alle umliegenden Liegenschaften sind massiv weniger hoch. Es gibt keine einzige Liegenschaft mit 5 Stöcken. Die Planer haben sich ausschliesslich am Bau Quai West orientiert und zwar an der Attikawohnung, nach dem Motto: so hoch wie möglich und quetscht in den kleinen Spickel den Koloss B4. Die Einsicht in unseren Garten und Privatsphäre durch die angrenzenden Wohnungen in dieser Höhe verstärkt das Gefühl, im Bärengraben zu wohnen, umso mehr.</p>	<p>vgl. 01.1, 01.2, 02.3</p>	
02.5	<p>Unsere Liegenschaft erleidet ganz klar eine Wertverminderung.</p>	<p>Das Areal befindet sich heute vollständig (inkl. der von den südlichen Nachbarn genutzten Gärten im Eigentum der IBI) in der Arbeitszone A mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) IV. Mit den geltenden Bestimmungen wären Arbeitsnutzungen mit einem Grenzabstand von 5.0 m zulässig, welche die Wohnqualität für die umliegenden Bewohner stark beeinträchtigen würden. Mit der UeO wird die heutige Gartensituation gesichert und die LES III entspricht künftig der gemischt genutzten Nachbarschaft.</p>	
02.6	<p>Durch die lange und hohe Hausseite in Südrichtung bei fast 400 qm Fläche entsteht ganz klar eine Erwärmung unseres Grundstückes. Dasselbe haben wir durch die Glasdächer schon auf der Top-Camp Seite. Unsere langjährigen und sehr geschätzten Untermieter drohen mit Wegzug wegen Verlust Ihrer Wohnqualität.</p>	<p>Dem Aspekt der hitzemildernden Massnahmen soll im Bauprojekt Rechnung getragen werden, dies entspricht auch den Interessen der Arealentwicklung. Insbesondere schafft die Umnutzung deutlich mehr Grünflächen gegenüber dem Bestand wie auch gegenüber der in der Arbeitszone nicht ausgeschlossenen Vollversiegelung.</p>	
02.7	<p>Vor 10 Jahren selbst gekaufte und gepflanzte Bäume und Sträucher sollen gefällt werden, gesetzte Steinmauer abgerissen werden. Ein grosser Verlust von Biodiversität. Wir hoffen auf ein Entgegenkommen der Bauherren.</p>	<p>Die Gärten sind im Eigentum der IBI und sollen weiterhin privat genutzt werden können. Eingriffe sind auf Grund von Arbeiten an der Gasleitung und weiteren Leitungen nötig, welche nicht Gegenstand der UeO ist. Für die Bäume, Sträucher und Steinmauer ist Ersatz vorgesehen. Die Bauten gemäss UeO erfordern abgesehen von dem allfälligen Ersatz der Stützmauer keine Eingriffe in den Bestand der Gärten.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
02.8	Weitere Punkte die uns Sorgen bereiten: – Staubbelastung über mehrere Jahre	Es werden mögliche und sinnvolle Vorkehrungen getroffen, um die Staubbelastung während der Bauzeit zu minimieren. Zudem gelten mindestens die üblichen Auflagen im Baubewilligungsverfahren.	
02.9	– Baulärmbelastung über mehrere Jahre	Die Bauherrschaft ist bemüht, die Bauarbeiten auf einen möglichst kurzen Zeitraum zu konzentrieren. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens mit Altlastensanierung und der für den laufenden Betrieb nötigen Etappierung ist eine mehrjährige, gestaffelte Bautätigkeit allerdings unvermeidlich. Sobald die Bauarbeiten abgeschlossen sind, wird auf dem Areal auf absehbare Zeit keine weitere Bautätigkeit mehr zu erwarten sein.	
02.10	– Einschränkung unserer Aussicht in Richtung Harder und Beatenberg	Im Vergleich mit der heute zulässigen Bebauung wird die zusätzliche Beeinträchtigung durch die Mehrhöhe durch eine attraktivere Bebauung mit Durchblicken aufgewogen. Es besteht kein Anspruch auf eine unverbaute Aussicht. Ein grossvolumiger Industriebau könnte auf die gesamte Länge erstellt werden.	
02.11	– Zunahme Verkehr in der Fabrikstrasse, Bahnhofsstrasse und Bahnübergang West	Das Verkehrsgutachten liegt nun vor und zeigt auf, dass nur eine moderate, im übergeordneten Verkehrsnetz tragbare Verkehrszunahme erfolgt. Insbesondere die Verkehrsqualität für die Fabrikstrasse/Kanalpromenade bleibt unverändert.	
02.12	– Eventueller Platzmangel im Kindergarten und Schule West Wohnraum auf dem IBI-Areal,	Die bestehenden Schulinfrastrukturen der Gemeinde sind ausreichend für die Kinder von ca. 100 Wohneinheiten, wobei der Wohnungsmix noch nicht festgelegt ist.	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
02.13	<p>Die Baugruppe 5.1. (Arbeiterhäuser) gehören ganz klar nicht zu den Gewinnern dieses Projektes. Wir sind grundsätzlich nicht gegen Wohnraum auf dem IBI-Areal, aber gegen die Grösse des Bauvolumens. Aus diesem Grund können wir das Projekt nicht unterstützen. Wir hoffen auf eine Anpassung der Grösse seitens der Gemeinde. Falls sie sich vor Ort unsere desaströsen Lage ein Bild machen möchten, sind sie herzlich in der Fabrikstrasse 44, willkommen. Pläne und Realität sind zwei verschiedenen Paar Schuhe.</p>	<p>Gegenüber der in der rechtskräftigen Arbeitszone möglichen Bebauung ist das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens und deren Umsetzung in die UeO aus Sicht des Gemeinderates eine erhebliche Verbesserung der Situation und eine Aufwertung für die Nachbarschaft.</p>	

Eingabe Nr. 03: Stockwerkeigentümerschaft Quai-West (Parzelle Nr. 536, Fabrikstrasse 6)

03.1	<p>Bezug zur UeO Nr. 23 «IBI-Areal» Die Stockwerkeigentümergeinschaft Quai-West, Interlaken GbbI.Nr. 536 besteht aus 58 Eigentumswohnungen in einem viergeschossigen Wohngebäude und ist unmittelbar und angrenzend betroffen von den geplanten Änderungen mit der UeO Nr. 23 «IBI-Areal». Unsere Überbauung mit einem zweimal abgeknickten Baukörper ordnet sich sehr gut in die bestehende Landschaftsstruktur ein und bildet den städtebaulichen Abschluss (bis anhin) der Siedlungsstruktur von Interlaken. Die zweiseitige Orientierung aller Wohnungen ermöglicht eine optimale Besonnung und Aussicht. Die Erarbeitung der Überbauung erfolgte auch im entsprechenden Planungsverfahren mit Wettbewerb.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
------	---	----------------------

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Umsetzung
	<p>Erwägungen</p> <p><i>1. Gebäudehöhe und Gebäudeabstand Baukörper B1</i></p> <p>a) Jetzige Zonenplanung im betroffenen Gebiet</p> <p>In den früheren Jahren der Bauordnung galten die ästhetischen Bemühungen dem Ortsbild als gesamtes, jedoch nicht der Gestaltung einzelner öffentlicher Räume. Schlussendlich entschied jede Gemeinde für sich, mit welchen Zonen und den dazu begleitenden Vorschriften sie das Prinzip der Funktioneentrennung und der Gliederung durch Grünräume umsetzte. Der Interpretationsspielraum war entsprechend hoch: Einige Zonen wiesen rein begrifflich auf die funktionale Trennung hin (Wohnzone, Gewerbe- und Industriezone), während sich andere an die historische Bedeutung (Kernzone) oder die strukturellen und geografischen Merkmale anlehnten. In den (Orts-) Kernzonen wurden die mittelalterlichen und Ende des 19. Jh. dicht bebauten Gebiete zusammengefasst. Diese wurden Bestimmungen unterworfen, die unter Umständen auch eine Verbesserung der Wohnhygiene herbeiführen sollten. Der Erhaltungsaspekt spielte bei den Kernzonenbestimmungen keine oder eine unwesentliche Rolle.</p>	Kenntnisnahme	
03.2	<p>Gerade im Hinblick einer vermehrten Stärkung der Quartiere und der Identifikation ihrer Bewohner mit derselben, liegt eine sehr hohe Sensibilität für die neue, grosse Überbauung der IBI vor. Der Identifikationsprozess kann jedoch für die Bewohner nicht alleine aus dem Wissen um die Entwicklung heraus stattfinden. Dazu braucht es sichtbare Zeugen, bzw. das Vorhandensein von wahrnehmbaren Qualitäts-Merkmalen. Indem nunmehr vier grosse Wohnhäuser direkt an der Aare, ohne erkennbaren Bezug zu unserer Überbauung Quai-West geplant sind, wird es schwierig, eine Identifikation zu finden. Im Workshop-Schlussbericht wird auf die Arbeiterhausreihe im südwestlichen Teil eingegangen, das bestehende Gewerbe aber von TopCamp und der Firmen Rügsegger in der Arbeitszone A wird spärlich thematisiert.</p> <p>Die auf kleinem Raum verschiedenen Nutzungszonen sind sensibel und zu wenig aufeinander abgestimmt.</p>	<p>Bei der städtebaulichen Setzung der Wohnbauten hat man sich bewusst nicht an den südlichen Gewerbebauten orientiert, da dieser industrielle Massstab nicht zu einer Wohnüberbauung passt. Auch eine Fortsetzung des Bebauungsmusters Quai-West (Längsbaukörper) wurde als ungeeignet verworfen.</p> <p>Der Gemeinderat hat erkannt, dass die historisch gewachsene Nutzungsdurchmischung im Quartier zwischen Bahn und Kanal aus heutiger Sicht kritisch und zu wenig abgestimmt ist. Mit dem Richtkonzept und der UeO wird dieses Thema aufgenommen und innerhalb des UeO-Perimeters soweit möglich gelöst (insbes. durch ES III statt IV).</p> <p>Darüber hinaus (Arbeiterhäuser und Gewerbegebiete südlich davon) soll das Thema in der anstehenden Ortsplanungsrevisi-on angegangen werden (vgl. 05.1).</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.3	<p>b) Identität</p> <p>Der Reiz der räumlichen Bezüge, wie jeder Bau zum anderen steht und wie die Strassenräume und Plätze mit Durchblicken, Verengungen und Schwellungen, Abschlüssen und rhythmischen Wiederholungen gestaffelt sind, prägt die Wahrnehmung der Bewohner und Besucher eines Quartiers.</p> <p>Jedes Quartier hat eine historische Identität, welche mit den geeigneten planerischen Massnahmen klarer herausgearbeitet werden kann. Wenn jedoch deren grundlegenden stadträumlichen Merkmale (Dichte, Bebauungstypologie, Körnung) unverändert erhalten muss, ist eine räumliche Entwicklung bzw. das Wachstum im Inneren für die bisherigen Bewohnern eines Quartiers schwer verständlich.</p> <p>Für die Stockwerkeigentümergeinschaft ist klar, dass die Abwägung aller genannten Aspekte durch die Einwohnergemeinde Interlaken (und dem Fachgremium) vorgenommen wurde.</p>	<p>Im Verfahren wurde die Identitätsstiftung stets hoch gewichtet. Dabei hat man sich an den Grundlagen des Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) orientiert und ein Vertreter des Berner Heimatschutzes ins Begleitgremium aufgenommen. Identität stiften soll der Charakter als gemischt genutztes Areal mit verwobenem Aussenraum zwischen Wohnen und Gewerbe, die Lage am Schifffahrtskanal, die Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern und die vielseitigen Sichtbezüge.</p>	
03.4	<p>Im Rahmen der planungsrechtlichen Entwicklung des Straubhaar Areals wurde diese Entwicklung geführt und umgesetzt. Der Wille der öffentlichen Hand zur Planung und Gestaltung, die Identität des Dorfes und des Quartiers zu erhalten und weiter zu entwickeln, ist erkennbar aber nicht vollends gelungen.</p>	<p>Die Gemeinde will das Quartier zwischen Bahn und Kanal weiterentwickeln. Die Umstrukturierung des IBI-Areal bietet dazu eine grosse Chance. Mit der Durchführung des qualitätssicheren Verfahrens wird gewährleistet, dass eine optimale Lösung realisiert wird.</p>	
03.5	<p>Die Stockwerkeigentümergeinschaft Quai-West Interlaken zweifelt an, ob die Einwohnergemeinde Interlaken die vorgeannten Aspekte auch auf unsere bestehende Überbauung (Quai-West) angewendet und Rücksicht genommen hat. Der Anschluss des westlichen Baukörpers unserer Überbauung zum neuen Baukörper B1 ist nicht gelungen und überzeugt nicht.</p>	<p>Die Nachbarschaft der neuen Wohnbauten zum Gebäude Quai-West war eine zentrale Aufgabe des qualitätssichernden Verfahrens. Die Höhe der Baukörper orientiert sich an der Dachlinie des südlichen Teils der Überbauung Quai-West, die Bauabstände wurden weit über das in der heutigen Zone zulässigen erhöht und es wurde besonderes Gewicht auf die Aus- und Durchsicht durch das Areal gelegt.</p> <p>Eine Variante mit einem langen Baukörper wurde überprüft und aufgrund der Riegelwirkung klar verworfen, weil damit eine gewaltige «Wand» längs des Kanals entstehen würde.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.6	<p>c) Gebäudehöhe, Gebäudestellung von Baukörper B1 Gemäss den Überbauungsvorschriften Art. 26 Abs. 2 kann der Baukörper B1 bis auf eine max. Gesamthöhe von 16,5 m gebaut werden. Die Gesamthöhe von Baukörper B1 ist zu hoch angesetzt und nimmt nicht Rücksicht auf die bestehende Überbauung von Quai-West. Der Baukörper kommt zu nahe am Grundstück Gbbl.Nr. 536 zu stehen. Die Sicht auf den Niesen wird durch den Baukörper, mindestens für einen Teil des Westflügels, verwehrt.</p>	<p>Die Wirkung auf die Baukörper in der Nachbarschaft wurde stets berücksichtigt. Dabei wurden die Gebäudefassaden durch Fassadenrücksprünge in ihrer Erscheinung gebrochen und durch das Zusammenrücken der Bauten innerhalb des Areals wird ein möglichst grosser Abstand zur Nachbarschaft eingehalten. Dies erzeugt eine ortsangepasste Massstäblichkeit und sichert die Durchlässigkeit des Areals und die Begrünung der Aussenräume.</p> <p>Die Positionierung des Baubereichs B1 wurde im qualitätssichernden Verfahren und später in der Entwurfsphase der Überbauungsordnung optimiert. Die einheitliche Höhe mit 5 Geschossen ist ein qualifiziertes Ergebnis aus dem Verfahren.</p> <p>Bezüglich der Einschränkung der Aussicht wird sinngemäss auf die Stellungnahme 02.10 verwiesen.</p>	
03.7	<p>Es ist ein Uferwegstreifen von 6–11 m Breite gemäss SFG vorgesehen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass gerade gegen die bestehende Überbauung Quai West der Uferwegstreifen in seiner Breite stark verringert und keine Rücksicht genommen wird. Es würde durchaus Spielraum liegen, die Baufelder hinter die Baulinien zu schieben.</p>	<p>Die revidierte Uferschutzplanung befindet sich in der kantonalen Genehmigung und wird durch die Überbauungsordnung nicht geändert.</p> <p>Bisher und künftig gilt eine Uferschutzzone von min. 15 m ab Gewässerrand, wovon nur ein Teil auf dem Grundstück der IBI liegt. Die Stellung und insbesondere die Ausrichtung der Baukörper wurde im qualitätssichernden Verfahren intensiv überprüft. Die neuen Baubereiche erreichen diesen Abstand nur punktuell und lassen dazwischen grosse dem Wasser zugewandte Freiräume zu, so dass keine durchgehende Gebäudeflucht längs dem Kanal entsteht.</p>	

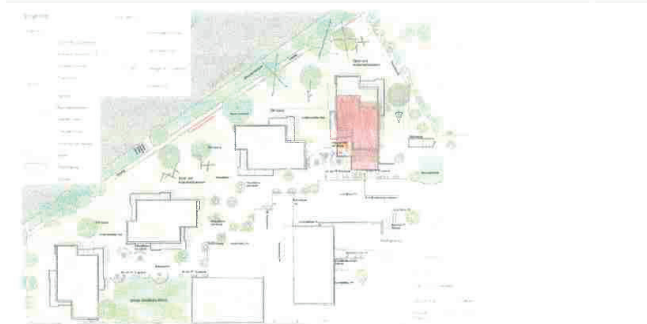
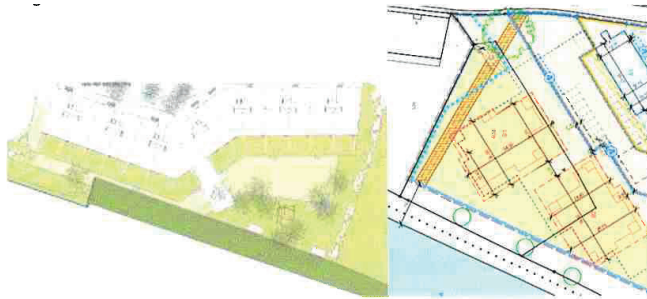
<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.8	Alle Grundeigentümer im westlichen Teil der Überbauung von Quai-West, Interlaken Gbbl.Nr. 536, haben beim seinerzeitigen Grundstückkauf Voraussetzungen vorgefunden, die nunmehr mit der UeO Nr. 23 «IBI-Areal» eine völlig neue Situation schafft. Nicht, dass der Anspruch herrscht, es darf nicht gebaut werden, aber mit der subtilen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung.	vgl. 02.5, sinngemäss. Die Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung und die Aufwertung gegenüber einer in der Arbeitszone möglichen Bebauung und Arealnutzung ist ein zentrales Anliegen der Arealentwicklung.	
03.9	Aus unserer Sicht könnte der Baukörper durchaus etwas gegen das Verwaltungsgebäude geschoben werden.	Der Raum zwischen dem Baukörper B1 und dem Verwaltungsgebäude ist für das Gesamtkonzept von grosser Bedeutung. Es handelt sich um den Ankunftsort, wo Adressierung, Erschliessung, Parkierung, Aufenthalt, Entsorgung koordiniert werden müssen. Diese Freifläche bildet auch für die Nachbarschaft einen Mehrwert. Der Spielraum wurde im qualitätssichernden Verfahren überprüft.	
	Die Gebäudehöhe sollte vom Baukörper B1 auf 4 Stockwerke begrenzt werden.	vgl. 01.1, 01.2	

Nr.

Anliegen

Stellungnahme

Umsetzung



Rudimentäre Skizze einer möglichen Korrektur für die Anordnung des Baukörpers B1

03.10

d) Besonnung

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind noch nicht definiert, sondern die Baufelder. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wahrung der Gesundheit Rechnung zu tragen ist. Die Gewährleistung von Licht und Sonne für die Überbauung Quai-West, Gbbl.Nr. 536 muss gewährt bleiben. Es dürfen keine verletzenden Immissionen entstehen mit Schattenwurf und Lichtenzug.

Die Gebäude sind vollständig innerhalb der Baubereiche und der weiteren entsprechend bezeichneten Bereiche anzuordnen. Die neuen Gebäude führen zu keiner schädlichen Beeinträchtigung und stellen gegenüber dem heute Möglichen eine klare Aufwertung für die Nachbarschaft dar. Für die Beschattung gibt es keine gesetzlichen Vorschriften, da die Gebäude (deutlich) unter 30.0 m hoch sind.

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.11	<p>e) Kehrrechtcontainerplatz</p> <p>Der Kehrrechtcontainerplatz soll direkt neben unserer Liegenschaft zu stehen kommen. Es wäre wünschenswert, wenn der Standort geschoben werden könnte (Immissionen).</p>	<p>Mögliche Standorte wurden geprüft, eine Alternative näher an der Strasse wäre nur in Form einer Unterflur-Anlage denkbar. Die UeO lässt beide Varianten zu. Die Gemeinde ist aktuell nicht ausgerüstet, Unterflur-Anlagen zu entleeren. Davon ausgenommen davon wäre allenfalls eine Anlage bei welcher der übliche Sammelcontainer mittels Hebeseystem am Abfuhrtag zum Andocken bereitgestellt werden kann. Die technischen Möglichkeiten werden im weiteren Planungsverlauf weiter geprüft.</p> <p>Die gestalterische Einpassung des Containerplatzes (gedeckt und gegenüber der Nachbarschaft geschlossen und begrünt wird in der UeO gesichert. Der Lärm beim Leeren ist zeitlich beschränkt und nicht störender als bei einer anderen Lösung.</p>	
03.12	<p>f) Bäume</p> <p>Gemäss Art. 35 Abs. 4 der UeO-Vorschriften sind hochstämmige, grosskronige Bäume im Aussenraum zu pflanzen. Es sollte gebührend Rücksicht genommen werden auf die bestehende Überbauung Quai West, welche nach 10 Jahren nun feststellen muss, dass die Bäume bis 15 Meter hoch werden und bei einzelnen Wohnungen nunmehr der Blick in die Ferne und auf das Wasser völlig verloren geht.</p>	<p>Der nicht unterbaute Aussenraum zum Schifffahrtskanal soll mit hochstämmigen, grosskronigen Bäumen bepflanzt werden. Dies gilt auch für die Aussenraumflächen neben dem Baubereich B1. Solche Bäume sind durch Beschattung und Verdunstung für das Mikroklima, insbesondere an heissen Sommertagen von grosser und zunehmender Bedeutung. Die genaue Lage und Grösse der Bäume wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>Unterhalt und Pflege der Bäume im Straubhaar-Areal/Überbauung Quai-West ist Sache der Grundeigentümer. In der Uferschutzzone ist eine fachgerechte Pflege der Ufervegetation und der geschützten Bäume vorgeschrieben (nicht Gegenstand der UeO).</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.13	<p>g) Energie</p> <p>Die Bricks AG stellt beim Baugesuch für den Neubau des IBI Verwaltungsgebäudes eine Gebrauchswasserkonzession für den Betrieb einer Wärmepumpe mit öffentlichem Wasser aus der Aare/Schifffahrtskanal, wo das Wasser zur Raumheizung dient mit Verwendung der Warmwasseraufbereitung und Freecooling (reversible Wärmepumpe). Geplant ist, auch für die vier Mehrfamilienhäuser eine solche Wärmeerschliessung zu planen.</p> <p>Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat zurzeit eine Gasheizung. Bei der Planung sollte unserer Überbauung miteinbezogen werden; im Mindesten zur Mitwirkung eingeladen werden.</p>	<p>Die Energieversorgung ist Gegenstand laufender Abklärungen. Leider zeigt sich, dass ein Fernwärmeanschluss in absehbarer Zeit nicht zustande kommt (vgl. ergänzte Ausführungen im Erläuterungsbericht Kapitel 4.1.7 und Anhang 3). Nach aktuellem Stand der Erkenntnisse ist ein Nahwärmeverbund mit der Nachbarschaft nicht realisierbar, da keine beliebig skalierbare Wärmequelle besteht. Im Vordergrund steht die Nutzung von Umweltwärme aus dem Kanalwasser.</p>	
03.14	<p><i>2. Identitätserhaltung und Stärkung des Quartiers mit der neuen Erweiterung</i></p> <p>a) Erstellung Uferweg</p> <p>Die Einwohnergemeinde Interlaken sollte im Zuge der UeO Nr. 23 die Massnahme Nr. 9, Erstellung Uferweganlage gemäss See- und Uferschutzplanung SFG, gleichzeitig oder unmittelbar umsetzen und nicht als Planungstiger in der Schublade belassen.</p>	<p>Die Gemeinde hat die Realisierung des Uferwegs entlang des Schifffahrtskanals auf dem langfristigen Investitionsprogramm. Eine vorgezogene Realisierung ist aus finanziellen Gründen nicht möglich.</p>	
03.15	<p>Die Uferwegvariante zwischen Gebäude B2 und B3 wird klar bevorzugt und sollte umgesetzt werden (und nicht zwischen unserem Gebäude und dem neuen Gebäude B1, auch Art. 39 UeO-Vorschriften).</p>	<p>Die Überbauungsordnung lässt die genaue Lage der Fusswegverbindung zwischen Uferweg und Fabrikstrasse offen.</p>	
03.16	<p>b) Airbnb</p> <p>Die Einwohnergemeinde Interlaken hat noch nicht vor allzu langer Zeit eine Baureglementsergänzung i.S. Regelung und Handhabung der AirBnB-Problematik eingeführt. In den UeO-Vorschriften ist hievon keine Regelung aufgenommen.</p> <p>Sollte eine Airbnb-Möglichkeit in der UeO Nr. 23 «IBI-Areal» bestehen, sollte der Gemeinderat diese Nutzung in diesem Areal verbieten und eine klare Regelung treffen (hängt auch im Zusammenhang mit den nachstehenden Erläuterungen in Ziffer 3 zusammen).</p>	<p>Die Art der Nutzung im Sektor B richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen W im Baureglement, welche kurzzeitige Vermietungen ausschliessen.</p> <p>Die Investoren beabsichtigen langfristige Vermietungen anzubieten. Entsprechend einige sich Gemeinderat und Investoren darauf, einen EWA von 100 % vorzuschreiben, es sind somit im Rahmen der Bestimmungen des Baureglements keine Zweitwohnungen zulässig.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.17	<p><i>3. Erschliessung</i></p> <p>a) Erschliessung im engeren Sinne</p> <p>Die Erschliessung des zu überbauenden Grundstückes Interlaken Gbbl. Nrn. 91 und 474 erfolgt über die Fabrikstrasse. Die Überbauung Quai West machte bis anhin, zusammen mit dem Verwaltungs- und Gewerbegebäude der IBI Interlaken den Abschluss einer Erschliessung.</p> <p>Im Zuge der neuen geplanten Wohnüberbauung mit rund 100 Wohnungen stellt sich die Frage der rechtsgenügenden Erschliessung. In den Mitwirkungsaufgaben wird darauf hingewiesen, dass diese Frage zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Erschliessungsgutachten überprüft wird.</p> <p>Es wird befürchtet, dass ein grosser Rückstau des Verkehrs ab dem Verkehrsknotenpunkt Kanalpromenade/Bahnhofstrasse/Fabrikstrasse und dem geschlossenen Bahnübergang beim Bahnhof West.</p> <p>Vermag die bestehende Strasse als Erschliessung zu genügen?</p>	<p>Das Verkehrsgutachten liegt nun vor (vgl. 02.11).</p>	
03.18	<p>Wenn als Folge einer geänderten Nutzungsplanung Erschliessungsprobleme voraussehbar sind, wäre die Einwohnergemeinde Interlaken im Sinne der raumplanungsrechtlichen Koordination gehalten, die öffentliche Erschliessungsanlage frühzeitig einer Überprüfung zu unterziehen. Es wäre die Frage zu klären, ob die Überbauung mit 4 Mehrfamilienhäusern und rund 100 Wohnungen als erschlossen gilt und die Erschliessungsanlage Fabrikstrasse mit dem Anschluss am Verkehrsknotenpunkt Kanalpromenade/Bahnhofstrasse mit der grossen Mehrnutzung genügend ist. Gemäss Erläuterungsbericht ist ein Verkehrsgutachten in Arbeit.</p> <p>Für die Stockwerkeigentümergeinschaft Quai West ist die Erschliessungsfrage von grosser Bedeutung und hätte eigentlich im Rahmen der Mitwirkung aufliegen sollen.</p>	<p>Das Areal ist vollständig und genügend erschlossen. Die erwarteten Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind gering, so dass aufgrund der Überbauung keine zusätzlichen Massnahmen nötig sind.</p> <p>Aufgrund der nötigen Koordination der Bau- und Planungsgeschäfte war die Bereitstellung des Verkehrsgutachtens für die Mitwirkung leider nicht möglich.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
03.19	<p>b) Sicherheitsaspekte sind nicht erkennbar? Die Sicherheit bereitet der Stockwerkeigentümergeinschaft Quai West Sorgen. Fragen, wie:</p> <ul style="list-style-type: none">– Fuss-Überquerung bei der Fabrikstrasse– Sicherheit bei Ein- und Ausfahren aus der sehr steilen Einstellhallen-Ausfahrt. <p>Der Gemeinderat Interlaken wird gebeten, die Sachlage zu prüfen und präventive Massnahmen festzulegen und auch umzusetzen, parallel in der Bauzeit der neuen Überbauung.</p>	<p>In Tempo 30 Zonen sind zusätzliche Massnahmen für sichere Fussgängerquerungen nicht nötig resp. gesetzlich nicht vorgesehen. Ob ein Fussgängerstreifen bei der Unterführung nötig und hilfreich ist, kann vom Gemeinderat zu gegebener Zeit überprüft werden (nicht Gegenstand der UeO).</p> <p>Die Einstellhallenrampe im UeO-Perimeter ist ca. 15 m zurückversetzt zum Gehweg an der Fabrikstrasse geplant. Es handelt sich deshalb keineswegs um eine sicherheitskritische Situation.</p> <p>Die Einstellhallenrampe der Überbauung Quai-West ist rechts-gültig bewilligt und sollte deshalb den Vorschriften entsprechen. Bereits bisher gibt es Schwer- und Autoverkehr auf der Fabrikstrasse.</p> <p>Für die Bauphasen wird ein Konzept für die Baulogistik und Sicherheit ausgearbeitet.</p>	

Nr. Anliegen Stellungnahme Umsetzung



Skizze: Rudimentäre Gedanken einer möglichen Sicherheitsverbesserung mit der Änderung der Zufahrt zur Einstellhalle unserer Überbauung.

03.20 c) Sehr grosse Staubbelastung während der langen Bauzeit
Durch die lange Bauzeit und den immensen Baustellverkehrs fällt eine erhebliche, zusätzliche Staubbelastung an (schon jetzt erlebt bei den Bohrungen, wo Sand auf den Balkonen sich abgelagert hat).
Der Gemeinderat Interlaken wird gebeten, die Sachlage zu prüfen und präventive Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und auch umzusetzen.

vgl. 02.8

03.21 **III) Begehren**
Die neuen kommunalen Regelungen sollen eine sachgerechte Rücksichtnahme auf die lokalen Gegebenheiten nehmen.

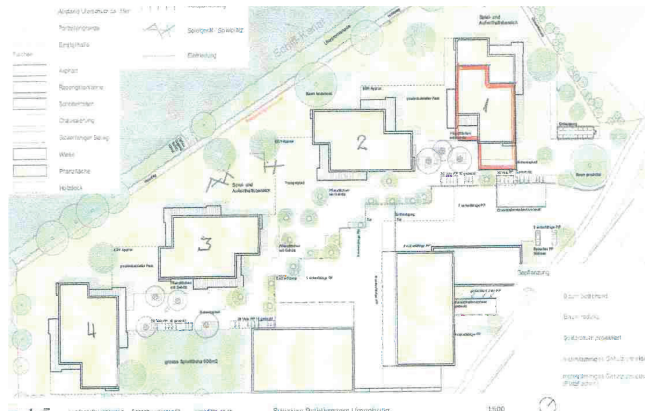
Die politischen Entscheidungsträger haben ihre Verantwortung für eine Quartiersentwicklung wahrzunehmen und die grosse Bedeutung zu erkennen. Es ist eine anspruchsvolle und gleichzeitig dankbare Aufgabe, weil sie die Interessen der Bürgerinnen vertritt, also auch die unserer Überbauung Quai-West.

Mit dem qualitätssichernden Verfahren und der Überbauungsordnung nimmt der Gemeinderat die Verantwortung wahr für eine qualitätsvolle und nachhaltige Quartiersentwicklung. Das Vorhaben wird diesem Anspruch bestmöglich gerecht. Insbesondere gegenüber der bisher zulässigen Nutzung als Industrieareal erfolgt eine markante Aufwertung für das ganze Quartier.

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
	Eingabe Nr. 04: Nachbarschaft Quai West		
04.1	<p>Die von der Bauherrschaft geforderten Baufelder sind viel zu üppig, gemessen an den Häusern, die gemäss dem Landschaftsplan erstellt werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Grundriss geplante Häuser: max. Länge 29 m max. Breite 17 m– Grundriss geplante Baufelder: max. Länge 34.5 m max. Breite 26.5 m <p>d. h. die Reserve und Interpretationsfläche mit + 420 m2 (+ 85 %) ist absurd hoch!</p>	<p>Die Baubereiche erzeugen Flexibilität für die finale Anordnung und Ausgestaltung der Baukörper im Baubewilligungsverfahren. Eine vollflächige Ausnutzung der Baubereiche ist aufgrund der Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften (insbes. Limitierung der GfO in Art. 26 und Vorgabe Fassadenversatz in Art. 30 Abs. 2) ausgeschlossen.</p> <p>Nebst der Begrenzung der realisierbaren Geschossfläche sind die allseitig gebrochenen Fassaden als Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens in die UeO eingeflossen (siehe S. 26 im Erläuterungsbericht).</p>	
04.2	<p>Unsere Forderung für Haus B1: Südostfassade wird flüchtig mit derjenigen von Haus B2 Höhe Haus B1 = 4 Vollgeschosse (kein Attika) Baufeldgrösse ca. 30 x 18 m Haus B2 = 4 Vollgeschosse plus Attika Haus B3 = 4 Vollgeschosse, eventuell Attika Haus B4 = 3 Vollgeschosse Ein 3-stöckiges Gebäude würde dem Satz in der Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» entsprechen, wo geschrieben steht: schafft die Voraussetzungen für eine auf die Umgebung abgestimmte Bebauung gegenüber den Einfamilienhäusern südlich und südöstlich.</p>	<p>Die Geschossigkeiten wurden im Rahmen des Workshopverfahren qualifiziert überprüft und beurteilt (vgl. 01.1, 01.2, 03.6). Eine generelle Reduktion der Geschossigkeit wird als nicht sinnvoll beurteilt. Ob das oberste (fünfte) Geschoss als «Attika» oder als Regelgeschoss ausgebildet wird, ist im Rahmen der Weiterentwicklung zu klären und im Baubewilligungsverfahren festzulegen.</p> <p>Die kleinteilige Masstäblichkeit der südlich angrenzenden Wohnhäuser kann für eine zeitgemässe Bebauung und insbesondere zur Erreichung der gesetzlich geforderten Nutzungsdichte nicht massgebend sein. Der Nachbarschaft wird durch möglichst grosse, deutlich über dem zonenrechtlichen Minimum liegende Bauabstände Rechnung getragen.</p>	
04.3	<p>Ein gutes und gelungenes Beispiel bietet die Herreney-Überbauung, 3. Etappe, gegen die bestehenden Häuser.</p>	<p>Aus heutiger Sicht erachtet der Gemeinderat die Überbauung Herreney im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen als nicht mehr zeitgemäss, auch hier wären zusätzliche Geschosse wünschenswert.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
04.4	Ausnutzung Wohnraum: Im Vergleich mit unserer Überbauung Quai West mit 58 Wohnungen und einer Bruttogeschossfläche von ca. 6000 m ² auf einer Parzellengrösse von 6500 m ² ist das Projekt «IBI-Areal» mit 100-150 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 12'500 m ² auf einer Parzellengrösse von 6600 m ² masslos übertrieben.	<p>Das IBI-Areal soll weniger dicht bebaut werden als das Straubhaar-Areal/Überbauung Quai-West.</p> <p>Das Straubhaar-Areal/Überbauung Quai-West weist eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von ca. 1.3 auf. Das IBI-Areal erreicht eine GFZo von ca. 1.0 (1.1 für den Wohn- teil, 0.8 für den Gewereteil). Mit den Bestimmungen in der heutigen Arbeitszone A könnte sogar eine GFZo von ca. 2.8 erreicht werden.</p>	
04.5	Braucht Interlaken diese zusätzlichen Wohnungen, ohne dass entsprechende Arbeitsplätze in der Region vorhanden sind, oder im Gegenteil Gewerbezonon abgebaut werden?	<p>Gemäss dem kantonalen Richtplan weist die Gemeinde Interlaken einen theoretischer Wohnbaulandbedarf von 14.5 ha aus. Der Kanton möchte das Siedlungswachstum in erster Linie in den regionalen Zentren. Heute weist Interlaken etwa gleich viele Arbeitsplätze wie Einwohnende und entsprechend viele Zupendlerinnen und Zupendler aus.</p> <p>Die Diskussion der Siedlungsentwicklung auf kommunaler Stufe findet im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision statt.</p>	
04.6	Da die Häuser derart nahe ans Wasser gebaut werden, ist auch das Ökosystem gefährdet. Vor zwei Jahren hat die IBI AG zusammen mit dem ornithologischen Verein einen Hochsitz für die seltenen Mauersegler aufgestellt. Es ist davon auszugehen, dass diese scheuen Vögel sich nicht mehr blicken lassen. Auch die Jungschwäne und Jungenten im Schifffahrtskanal werden sich neue Gebiete suchen müssen. Die Lebensqualität für uns Bewohner und Bewohnerinnen in dieser doch eher ländlichen Gegend wird damit eingeschränkt.	<p>Der Uferschutzplan und damit auch der Uferschutzperimeter bleiben unverändert. Die in der Uferschutzplanung definierten Abstände zum Ufer des Schifffahrtskanal werden eingehalten. Die ökologischen Uferelemente sind innerhalb des Uferschutzperimeters zu gewährleisten. (vgl. auch 03.7)</p> <p>Für einen neuen Standort des Mauerseglerturms wurde durch den Vogelschutzverein Bödeli mit der Gemeinde bereits Kontakt aufgenommen. In Absprache mit der IBI wird eine Verschiebung des Mauerseglerturms zum Stromkraftwerk gegenüber der Schiffsstation geprüft.</p>	

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Umsetzung
04.7	<p>In diesem Sinne bitten wir die von uns gewählten Gemeindevertreter unsere Anregungen ernst zu nehmen. Es darf nicht sein, dass dem Verdichtungshype alles untergeordnet werden muss.</p>	<p>Die Anregungen der Mitwirkenden werden genauso wie der übergeordnete Auftrag zum häuslicheren Umgang mit dem Boden und zur Siedlungsentwicklung nach innen ernst genommen.</p>	



Eingabe Nr. 05: Nachbarschaft Fabrikstrasse Süd/Gewerbe

Als direkter Anwohner, Inhaber der Peter Rügsegger Holzbau AG und auch Mitinhaber der Firma Peter Rügsegger AG nehme ich wie folgt Stellung zur Überbauung des IBI-Areals: Die Fabrikstrasse trägt ihren Namen seit mehr als hundert Jahren zur Ortsbezeichnung der hier angesiedelten Betriebe: Licht- und Wasserwerke Interlaken (IBI), Depot der Bodeli Bahn (Top Camp), Baumaterialhandlung Straubhaar (Quai West), Klavierfabrik Pedersen, Werkhof Frutiger AG, Beo Recycling GmbH und ab 1909 das H. Rügegg, Baugeschäft dessen Nachfolgefirma nun in meinem Besitze ist.

Kenntnisnahme

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
05.1	<p>Von dieser gewachsenen und über hundert Jahre alte Bestimmung unseres Ortsgebietes, welche zurzeit auch in unserem heutigen Zonenplan so verankert ist, soll nun beinahe handstreichartig fast die Hälfte des Gebietes in eine Wohnzone umgewandelt werden.</p> <p>Das Einzonen einer so grossen Fläche darf nicht einfach über die Erstellung einer Überbauungsordnung erfolgen, sondern hat klar ein Bestandteil einer geordneten Revision der Ortsplanung zu sein. Diese wird zurzeit in Interlaken gemäss Aussagen von GR Kaspar Boss in die Wegegeleitet und soll in den nächsten Jahren geschehen.</p>	<p>Bereits in historischer Zeit erfolgte eine gemischte Nutzung, in dem die Arbeiterhäuser südlich des IBI-Areals parallel zu den gewerblichen Bauten erstellt wurde. Eine erste Änderung der Nutzungsmischung erfolgte dann mit der Umzonung des Straubhaar-Areals und der Realisierung der Überbauung Quai-West. Der Sanierungsbedarf der Altlasten auf dem IBI-Areal ist nun für diesen Teil Auslöser einer Anpassung des Nutzungsmixes unter Berücksichtigung der nördlich und südlich unmittelbar daran angrenzenden Wohnnutzung.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Überzeugung, für dieses Teilgebiet des Quartiers eine angemessene Lösung erarbeitet zu haben.</p> <p>Wie der Übergang zwischen der bestehenden Wohn- und der bestehenden Arbeitsnutzung im südlichen Teil des Quartiers künftig ausgestaltet wird, soll in der anstehenden Ortsplanungsrevision geklärt werden, wobei die Umzonung IBI keine Präjudizierung bewirkt. Gemäss Lärmgutachten ist mit der Empfindlichkeitsstufe ES III der heutige Betriebslärm in der Arbeitszone nicht problematisch.</p> <p>(vgl. auch 03.2)</p>	
05.2	<p>In diesem Prozess der Revision der Ortplanung sind auch die durch die neu geschaffenen Zonen entstehenden Verkehrsflüsse zu analysieren und zu beplanen. Hier sollen mindestens 100 Wohnungen gebaut werden, ohne dass die bestehende Zufahrtsmöglichkeit verbessert werden kann. Dem bereits bestehende Flaschenhals bei der Bahnhofstrasse wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zugemutet.</p>	<p>vgl. 02.11</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
05.3	<p>Es Bedarf kein grosser Analyst zu sein, um zu wissen, dass sich dadurch unser Gewerbestandort weiter verschlechtern wird. Unsere Zu- und Wegfahrt wurde bereits mit der Schliessung des Bahnüberganges im Bereich Straubhaar-Areal/Überbauung Quai-West und der Einführung von Tempo 30 auf der ganzen Fabrikstrasse massiv eingeschränkt. Hier stellt sich klar die Frage an die Gemeinde, was für sie wichtiger ist, Arbeitsplätze oder Wohnungen? Soweit mir bekannt ist werden Steuereinnahmen vor allem durch Einkommen von Personen, welche in Interlaken und in der Region arbeiten, generiert und nicht durch auswärtige Investoren. Nachhaltig ist, da zu arbeiten, wo ich wohne oder mindestens in dessen Nähe.</p> <p>In diesem Sinne lehne ich Überbauungsordnung vollumfänglich ab.</p>	<p>Die Verkehrserschliessung der Arbeitsnutzungen verändert sich durch die Umnutzung nicht.</p> <p>Steuereinnahmen werden auch durch Personen generiert, welche in Interlaken wohnen. Die zentrumsnahe Lage am Wasser wird als gute Wohnlage erachtet. Das bestehende Gewerbe soll weiterarbeiten können wie bisher.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
05.4	<p>Die Gemeinde verpasst hier eine einmalige Chance, bestehendem Gewerbe, welches sich in Wohnzonen befindet, die Möglichkeit zu bieten in ein zonenkonformes Gebiet zu übersiedeln oder auch neuem Gewerbe Land zur Verfügung zu stellen!</p> <p>Im Weiteren ist sich ernsthaft zu Fragen stellen, ob die Inszenierung dieser Überbauungsordnung, welche nur dazu dient, einen Neubau des Werkhofes der industriellen Betriebe zu finanzieren den Einwohnern der Gemeinden Interlaken als zukunftsgerichtetes Projekt verkauft werden darf. Diese Tatsache ist beschämend und selbstherrlich, insbesondere wenn man weiss wie viel Geld die IBI bereits für dieses noch unbewilligte Vorhaben vernichtet hat und vernichten wird! Sollte gegen meinen Willen diese Überbauungsordnung doch den Segen der zuständigen Organe finden, verlange ich, dass:</p>	<p>Durch die bereits bestehenden Wohnnutzungen nördlich, westlich und südlich des IBI-Areals hätte eine (zonenkonforme) Intensivierung der gewerblichen Nutzung schwerwiegende Auswirkungen auf die Nachbarschaft (vgl. Stellungnahmen zu den übrigen Mitwirkungseingaben).</p> <p>Die Erweiterung der Gewerbeflächen erfolgt über die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung und ist Thema der Ortsplanungsrevision.</p> <p>Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es sich um ein zukunftsweisendes Projekt handelt, welches insbesondere die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe neu ordnet.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
05.5	– die Ausnutzung massiv reduziert wird. Insbesondere sind die Baukörper gegen den Quai West und gegen das Wohnhaus an der Fabrikstrasse 46 maximal dreigeschossig zu erstellen!	vgl. 01.1, 01.2, 04.4	
05.6	– der ermöglichte Spielraum für die Realisierung korrigiert wird! Die bestehenden Baufelder sind viel zu gross bemessen.	Es handelt sich um Spielraum für die Anordnung und Ausgestaltung der Gebäude und nicht um eine Reserve (vgl. 04.1).	
05.7	– die zuständigen Stellen des Naturschutzes sich einbringen können, denn die Überbauung vernichtet das bestehende Ökosystem am Kanalrand weitgehend. Durch die neue Präsenz von Menschen wird verschiedenste Tierarten der Lebensraum genommen! Wo bleibt hier das nachhaltige Handeln der IBI gegenüber der Umwelt?	Der UeO-Perimeter umfasst den Bereich der Uferschutzzone gemäss Uferschutzplanung (min. 15 m ab Kanalrand) nicht. Mit dem Projekt werden aber die bestehenden, den Uferschutz erheblich beeinträchtigenden Bauten und Anlagen der IBI (Gastanks etc.) zurückgebaut. Die kantonalen Amtsstellen werden sich im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit dem Vorhaben befassen.	
05.8	– verbindlich sichergestellt ist, dass die Erschliessung, Von- und Zufahrt der Bewohner, Besucher und Zulieferer, dieser Überbauung zu 100 Prozent über die Bahnhofstrasse Interlaken erfolgt.	Die Erschliessung erfolgt vollständig über die Bahnhofstrasse.	
05.9	– vorgängig verbindlich geregelt ist, welche Baukörper Mietwohnungen enthalten werden.	Dies wird in der Überbauungsordnung nicht geregelt.	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
05.10	<p>Erlauben Sie mir die Bemerkung: Das jetzige Projekt fügt sich mit seinen fünfstöckigen Baukörpern nicht in die gewachsenen Strukturen unseres Ortsteils ein. Die Grösse der Baukörper nehmen in keiner Art und Weise Rücksicht auf die bestehenden Bauten. Ich taxiere das als absolut rücksichtslos und arrogant. Ich werde den Verdacht nicht los, dass hier versucht wird maximale Gewinne abzuschöpfen. Dass diese Maximierung auf dem Land einer der Gemeinde Interlaken gehörenden Unternehmung geschieht, finde ich beschämend. Sind wir doch ehrlich, wer im Gemeinderat ist Baufachmann oder Raumplaner und versteht etwas von dieser Thematik? Ich erachte den bestehenden Gemeinderat in dieser Sache als nicht kompetent. Er stützt sich einzig und allein auf die Aussagen direkter Interessenvertreter und Auftragnehmer ab. Für eine ausgewogene raumplanerische Analyse des Projektes müsste mindestens noch die Aussagen einer unabhängigen Studie mit einbezogen werden.</p>	<p>vgl. 01.1, 01.2 Das Land ist nicht im Eigentum der Gemeinde Interlaken.</p> <p>Das qualitätssichernde Verfahren zur Konzeptentwicklung erfolgte unter Beizug und Leitung unabhängiger Fachpersonen. Diese hatten entsprechend den vom Kanton anerkannten Kriterien für ein solches Verfahren die Mehrheit der Stimmen, waren unabhängig von Bauherrschaft und Gemeinde. Ebenfalls war ein Delegierter des Berner Heimatschutzes Mitglied des Gremiums und es liegt eine schriftliche Bestätigung des Ergebnisses vor. Das Gremium untersuchte zudem eine grosse Vielfalt möglicher Bebauungsmuster. Alle Entscheide im Verfahren erfolgten einstimmig.</p> <p>Der Gemeinderat konnte mit seinen Vertretern und seiner Stimme im Verfahren die Anliegen der Gemeinde, der Bevölkerung und des Gewerbes einbringen.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass ein gutes, ortsverträgliches und zukunftsweisendes Projekt entsteht.</p>	
05.11	<p>Zusammenfassend halte ich fest, dass ich diese Überbauungsordnung, welche eine klare Umzonung von Industrie zu Wohnen vorsieht, vollumfänglich ablehne. Die Gemeinde Interlaken hat bereits zu wenig Gewerbeland. Sie verliert dadurch eine wertvolle Reserve und damit eine einmalige Chance endlich für das Gewerbe das dringend benötigte Land zur Verfügung zu stellen und damit dessen Zukunft zu sichern! Sollte an der jetzigen Wohnüberbauung festgehalten werden, erwarte ich, dass meine oben aufgeführten Anregungen einfließen und das Projekt betreffend Grösse, Erschliessung und Naturverträglichkeit zu Gunsten aller Direktbetroffenen angepasst wird.</p>	<p>Kenntnisnahme, vgl. obenstehende Ausführungen</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
	Eingabe Nr. 06: Nachbarschaft Quai West		
06.1	<p>1. Gebäudestellung Baukörper B1</p> <p>Bei der Gebäudestellung des Baukörpers B1 ist ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, dass die Sicht Richtung Niesen für alle Wohnungen der Überbauung «Quai West» erhalten bleibt.</p> <p>Auf dem Schemata Abb. 9 des Erläuterungsberichts ist die Freiraumqualität mit einem Pfeil Richtung Niesen dargestellt. Führt man gedanklich diesen Pfeil parallel bis zur Eckwohnung des Westflügels der Überbauung «Quai West», bleibt die Sicht auf den Niesen auch für die Eckwohnungen im Westflügel gewährleistet. Zudem wurde anlässlich des Informationsanlasses vom 24.08.2022 von Herrn Heinz Brügger bei der Vorstellung des Richtkonzepts Wohn- und Gewerbenutzung bestätigt, dass der Niesenblick auch für die Eckwohnungen erhalten bleibt. Anlässlich dieses Informationsanlasses war eindeutig erkennbar, dass die Wahrung der Sicht auf den Niesen für die Anwohner der Überbauung «Quai West» eine zentrale Rolle für die Akzeptanz der geplanten «IBI-Überbauung» bildet.</p> <p>In diesem Sinne ist es wichtig, dass der Baukörper B1 soweit als möglich nach hinten versetzt wird; gemäss Überbauungsplan besteht für den Baubereich und damit für das Zurückversetzen des Baukörpers B1 durchaus noch Spielraum.</p>	<p>Die Sicht auf den Niesen bleibt grundsätzlich gewährleistet.</p> <p>vgl. 03.9</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
	<p>2. Gebäudehöhe Baukörper B1 Im Interesse des Ortsbilds und der umliegenden Anwohner an der Fabrikstrasse ist darauf zu achten, dass die Überbauung «Quai West» und die geplante Überbauung auf dem IBI-Areal aufeinander abgestimmt und gewissermassen eine Einheit verkörpern. Die Überbauung «Quai West» ist insofern raffiniert gebaut, als dass die Häuser Nrn. 6 bis 6C viergeschossig und die Häuser Nrn. 6D bis 6F fünfgeschossig sind. Um die Identität der beiden Überbauungen herzustellen und die geplanten mächtigen Baukörper ästhetischer wirken zu lassen, sollte der Baukörper B1 ebenfalls viergeschossig beginnen und Richtung Baukörper B4 fünfgeschossig weitergeführt werden. Aktuell überzeugt die Angliederung des Baukörpers B1 an die Überbauung «Quai West» nicht.</p>	<p>vgl. 01.1, 01.2, 03.6</p>	
	<p>3. Aussenraumkonzept Bäume Gemäss Art. 35 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften ist die Bepflanzung von standortgerechten, hochstämmigen, grosskronigen Bäumen vorgesehen. Auf Abb. 20 des Aussenraumkonzepts des Erläuterungsberichts sind die geplanten Bäume örtlich dargestellt. Es ist wünschenswert, wenn standortgerechte, nicht grosskronige und nicht hochstämmige Bäume vor dem Baukörper B1 gepflanzt werden, damit die Sicht Richtung Westen für die Überbauung «Quai West» nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Bereits heute bestehen mehrere geschützte Bäume am Ufer, welche Sichtschutz für die geplante «IBI-Überbauung» bieten. Wünschenswert ist hingegen der geplante Baum zwischen dem Westflügel der Überbauung «Quai West» und dem Baukörper B1, sofern dieser als Sichtschutz für die Bewohner beider Überbauungen vorgesehen ist. Ferner sollte eine sorgfältig abgestimmte Grenzbeplanzung angestrebt werden, die einen ästhetischen Übergang der beiden Parzellen Nrn. 536 und 474 schafft.</p>	<p>vgl. 03.12</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
	<p>4. Aussenraumkonzept Kehrrichtcontainerplatz Gemäss Abb. 20 des Aussenraumkonzepts des Erläuterungsberichts ist der Kehrrichtcontainerplatz unmittelbar neben dem Westflügel der Überbauung «Quai West» geplant. Einerseits ist es für die Anwohner der Überbauung «Quai West» wünschenswert, den Kehrrichtcontainerplatz zum Schutz vor Immissionen (bspw. Gestank, Lärm) örtlich zu verlegen, andererseits ist es sinnvoll, den Kehrrichtcontainerplatz im Interesse der Bewohner aller vier Baukörper zentral zu platzieren.</p>	<p>vgl. 03.11</p>	
	<p>5. Erschliessungskonzept Uferweg In Abb. 17 des Erläuterungsberichts sind zwei alternative Erschliessungswege für Fussgänger betreffend den allfälligen Uferweg vorgesehen. Für die Bewohner der Überbauung «Quai West» wäre die Erschliessung zum Uferweg bereits heute über die Parzelle Nr. 536 gewährleistet. Der Erschliessungsweg über die Parzelle Nr. 474 dient daher in erster Linie den Anwohnern der geplanten «IBI-Überbauung» sowie den umliegenden Häusern. Es ist deshalb zum Schutz vor Immissionen wünschenswert und macht örtlich Sinn, dass der geplante Erschliessungsweg zwischen den Häuserreihen der Baukörper B2 und B3 verläuft. In diesem Sinne ist vom alternativen Erschliessungsweg zwischen dem Westflügel der Überbauung «Quai West» und dem Baukörper B1 abzusehen.</p>	<p>vgl. 03.15</p>	
	<p>6. Airbnb In der Überbauung «Quai West» ist die Airbnb-Vermietung der Wohnungen untersagt. Zur Wahrung von Ruhe und Ordnung und zur Erhaltung der heutigen Idylle an der Fabrikstrasse sollte dies auch für die geplante «IBI-Überbauung» gelten.</p>	<p>vgl. 03.16</p>	

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Umsetzung
Eingabe Nr. 07: Nachbarschaft Fabrikstrasse Süd			
<p>Die IBI AG gehört zum grössten Teil der Gemeinde Interlaken. Wenn 70% des Areals operativ nicht mehr gebraucht werden, ist es eine gute Idee, die Nutzung zu überdenken. Auch Altlasten des ehemaligen Gaswerkes müssen abgebaut werden. Folgendes ist für uns aber bedenklich und fragwürdig:</p>			
07.1	– Wieso nimmt IBI und somit auch die Gemeinde Interlaken, die Sache nicht selbst in die Hand? Wieso wird eine gewinnorientierte, externe Baufirma geholt, die das Ganze plant, baut, finanziert ... und kassiert?	Das Land ist nicht im Eigentum der Gemeinde Interlaken. Die Immobilienentwicklung gehört nicht zu den Geschäftsfeldern der IBI und würde Ressourcen in einem unverhältnismässigen Umfang binden.	
07.2	– Bestehende IBI Betriebsgebäude, welche in einem guten Zustand sind, werden abgerissen und IBI lässt sich massiv höhere und grössere Gebäude bauen. Dafür musste auch ein vor nicht langer Zeit verkaufte Mehrfamilienhaus wieder teuer zurückgekauft werden und wird nun auch abgerissen.	Die Entwicklungs- und Immobilienstrategie der IBI sind nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.	
07.3	– IBI lässt sich ihre neuen Betriebsgebäude bauen und mietet sie dann zurück. Im Gegenzug kassiert IBI die Bau-rechtzinsen. Macht das Sinn? Ist das eine Weise um die IBI-Bilanz, Boni- und Investitionsgerecht (Devisenkonform) zu machen? Ist IBI neu Invest Betriebe Interlaken?	Die IBI investiert in die Weiterentwicklung des eigenen Betriebs und bindet ihre Ressourcen nicht in der Wohnüberbauung. Tatsächlich würde erst das von den Mitwirkenden vorgeschlagene Vorgehen die Immobilieninvestitionen zu einem bedeutenden Geschäftsfeld der IBI machen.	
07.4	– Das Areal bietet sich definitiv an, für ein schönes Wohn- und/oder Erholungsgebiet. Ein Investor, will naturgemäss das Maximum aus einem Projekt hohlen. Folgeprobleme mit Ressourcen und der schon jetzt grossen Verkehrsüberlastung bei der Einmündung in die Bahnhofstrasse und illegalen West-Durchfahrten der Fabrikstrasse, ist mit 120 neuen Wohnungen vorprogrammiert. Für die Gemeinde Interlaken sehe ich nirgends einen Nutzen.	vgl. 02.11 Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der künftigen gemischten Nutzung des Areal die Gemeinde von einem zusätzlichen attraktiven Wohnangebot und einer langfristig gesicherten Versorgung durch die IBI profitiert.	

Nr.	Anliegen	Stellungnahme	Umsetzung
	<ul style="list-style-type: none"> – Unsere Wohnhäuser an der Fabriktrasse, werden von den neuen und hohen Wohn- und Betriebsgebäuden richtiggehend «eingelocht» und über Jahre mit Lärm und Dreck belastet. Das ist baurechtkonform und in diesen sauren Apfel müssen wir beissen. Bizarr ist schon, dass für die neuen Wohnblöcke eine Zonenänderung gemacht wird und das angrenzende Gebiet, wo seit jeher Wohnhäuser stehen, bleibt Industriezone(!) 	<p>vgl. 03.2</p> <p>Die Zukunft der bestehenden «Arbeiterhäuser» soll im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geklärt werden.</p>	

Eingabe Nr. 08: Uferschutzverband Thuner- und Brienersee

Die Umnutzung des IBI-Areals dürfte eine wesentliche Voraussetzung schaffen für die Umsetzung eines bisher nicht realisierten Uferwegabschnitts.
 Gerne nehmen wir die Gelegenheit zur Mitwirkung wahr.

08.1	<p>Formelles Ueberbauungsplan: Legende Sektor B: Baubereiche für Wohngebäude mit «B» bezeichnen (statt A)</p>	Der Eintrag wird korrigiert.	Anpassung Überbauungsplan
	Projektierter Fahrbahnrand - - - im Plan nicht zu erkennen	Die Darstellung wird optimiert.	Anpassung Überbauungsplan
	– neu-/auszubauender Uferweg gemäss Uferschutzplanung	Der Eintrag wird korrigiert	Anpassung Überbauungsplan
08.2	<p>Inhalt Überbauungsplan: Die Erschliessung über die beiden Einstellhallenrampen ist rudimentär dargestellt. Es erscheint fragwürdig, ob die unter Art. 14 bis 17 UeV geforderten Prämissen mit dem gegebenen Spielraum erfüllt werden können, insbesondere im Bereich gewerbebauten und bei den Besucherparkplätzen zu den Wohnbauten.</p>	Die Anforderungen an den engen Raum waren wichtiger Gegenstand des qualitätssichernden Verfahren. Die Vorgaben zu Erschliessung und Parkierung in Art. 14 bis 17 UeV können eingehalten werden (siehe auch S. 13 im Richtkonzept).	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
08.3	Im Sektor A fehlen uns Angaben zur Abwicklung des Güterverkehrs (Anlieferungsrampe, Wende- und Manövriertflächen), diese dürfen den Fahrbahnbereich der Fabrikstrasse nicht tangieren.	<p>Die Abwicklung des Güterverkehrs erfolgt im Areal und nicht direkt ab der Fabrikstrasse.</p> <p>Lastwagen und Spezialfahrzeuge für Betrieb und Anlieferung des Gewerbetells verkehren ab der Fabrikstrasse rund um die Gebäude im Sektor A und werden im Areal (Sektor A) be- und entladen.</p>	Präzisierung Erläuterungsbericht
08.4	Bereiche für gedeckte Aussenräume: Zwischen den Baufeldern A3 und B3 ist ein Bereich für gedeckten Aussenraum Gewerbe ausserhalb der Umzäunung vorgesehen, was uns nicht sinnvoll erscheint, zumal die Distanz zum Baufeld B3 nur 2.35m beträgt (Anlieferung, Rettungsfahrzeuge zu B3 und B4?).	<p>Die Notfallzufahrt ist zu gewährleisten. Gedeckten Aussenräume für das Gewerbe sind nur auf der «Gewerbeseite» des Zauns zulässig (Art. 43 UeV). Da aber die genaue Lage des Zauns offen bleibt, muss auch der gedeckte Aussenraum den gesamten Spielraum abdecken.</p> <p>Die grosszügige Abgrenzung des Sektors für den Übergang sichert den nötigen Projektierungsspielraum, weil die genaue Setzung der Baukörper und der Einfriedung durch die UeO noch nicht abschliessend definiert wird.</p>	
08.5	Anlage zur Einfriedung des Sektors A: Die starre Vorgabe der Umzäunung des Werkareals lässt den Bereich 'Verwebung' zur Makulatur verkommen. Anpassungswünsche aufgrund neuer Erkenntnisse, (beispielsweise geschwungene Linienführung mit Optimierung von Verkehrs- und Abstellflächen) würden dann zu einer Änderung der UeO führen.	<p>Der Sektor Verwebung soll die nötige Flexibilität für die Einfriedung, Verkehrs-, Abstell- und andere Flächen sicherstellen. Die projektierte Anlage zur Einfriedung des Sektors A ist hinweisend im Überbauungsplan dargestellt. Aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse ist auf der Seite Gewerbe von einer orthogonalen Anordnung auszugehen. Auf der Seite Wohnen soll die Aussenraumgestaltung mit Bepflanzung und Möblierung ein sanften und dem Wohnumfeld angepassten Übergang und eine (primär optische) Verwebung ermöglichen. Die Umzäunung des Werkareals ist aus Sicherheitsgründen unverzichtbar.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
08.6	<p>Projektierte Durchwegung: Die geplante Fusswegverbindung von der Fabrikstrasse zum Uferweg mit Umrundung des Containerplatzes stellt keine brauchbare Lösung dar, gefordert ist eine einladende und logische Wegführung. Da vermutlich dereinst auch die Bewohner die Uferpromenade geniessen werden wäre es durchaus angebracht, im Bereich B3 / B4 einen zweiten Zugang zu schaffen.</p>	<p>vgl. 03.15</p>	
08.7	<p>Aussenraum: Zum Aussenraum 'bestehend' werden keine Vorgaben zu Nutzung und Gestaltung gemacht. Uns scheint, dass auch bei eingeschränkter, nicht allen Bewohnern dienender Nutzung die Gestaltung dieses Aussenraums ins Gesamtkonzept einzubeziehen ist, insbesondere auch weil er unmittelbar an die Nachbarbauten angrenzt.</p>	<p>Der Aussenraum «bestehend» ist im Eigentum der IBI. Die Flächen werden von den Bewohnern der südlich angrenzenden Arbeiterhausreihe als Garten genutzt. Im Rahmen der UeO soll an diesem Zustand nichts geändert werden. Die neue Bebauung ist so konzipiert, dass diese Flächen nicht zum gemeinschaftlichen Aussenraum gehören.</p>	
08.8	<p>Die Planung des 'Aussenraum begrünt' muss zwingend mit der Planung des Uferstreifens (Restparzelle 91 im Gewässerabstand und USP) sowie dem Uferweg erfolgen. Der Einbezug des Uferstreifens in die Umgebungsgestaltung der Überbauung ist unabdingbar und dürfte für die Wohnüberbauung nur Vorteile bringen.</p>	<p>vgl. 03.7, 03.12, 03.14, 05.7</p>	
08.9	<p>Überbauungsvorschriften UeV: Art. 7 Massgebendes Terrain: Für die Baufelder A3 und B4 werden die Terrainkoten verbindlich festgelegt mit 561.0 m.ü.M. Damit Höhenzuordnung und gestalterische Erscheinung beurteilt werden können, sind für die weiteren Baufelder die massgebenden Terrainkoten ebenfalls festzulegen.</p>	<p>Das massgebende Terrain richtet sich gemäss Art. 7 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften nach den Bestimmungen von Art. 1 Abs. 1 und 3 BMBV. Entsprechend gilt der bestehende, natürlich gewachsene Geländeverlauf für alle Baubereiche, wo dies nicht explizit abweichend festgelegt wird. Die Definition von Terrainkoten ist nicht nötig.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
08.10	Art. 10 Dachaufbauten: Die Formulierung lässt zu vieles offen (...und dergleichen), zudem sollen wohl kaum Oblichter bis zu 3.0 m zulässig sein.	Grundsätzlich sollen technisch bedingte Dachaufbauten in der technisch bedingten Höhe zulässig sein. Insgesamt müssen die Dachaufbauten gut in die Erscheinung der Gebäude integriert sein.	noch offen
08.11	Art. 11 Dachgestaltung: Die Art der Dachgestaltung für begehbare Dachflächen ist zu präzisieren (massgebende Gebäudehöhen, Dachaufbauten, Wind- und Sichtschutzwände, etc.).	Grundsätzlich sind höchstens in untergeordnetem Umfang begehbare Dachflächen vorgesehen. Die maximalen Masse sind in jedem Fall einzuhalten.	

Eingabe Nr. 09: BLS Netz AG

	Vielen Dank für die Möglichkeit der Mitwirkung im Rahmen zur Überbauungsordnung Nr. 23 «IBIAreal». Die BLS Netz AG als konzessionierte Bahnunternehmung und die BLS Schifffahrt AG als konzessionierte Schifffahrtsbetreiberin, sowie als direkte Nachbarn der ÜoE Nr. 23, haben die Dokumente der öffentlichen Auflage gesichtet und möchten folgende Eingaben in das weitere Verfahren einbringen.	Kenntnisnahme	
09.1	Verkehrsführung Es ist mit dem Verkehrsrichtprojekt aufzuzeigen, wie der Mehrverkehr von den rund 100 Wohnungen sowie dem Werkhof bewältigt werden soll. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass es im Bereich Fabrikstrasse -Kanalpromenade-Bahnhofstrasse nicht zu längeren Staus aufgrund der Barriere und der Zufahrt zum Kreisel kommt. Dies unter anderem auch, damit die Wohnqualität der BLS-Parzelle 2099 nicht gemindert wird.	vgl. 02.11 Die künftige Verkehrsführung in diesem Bereich (ZPP im Rahmen der Uferschutzplanung) ist im Zuge einer Projektentwicklung zu klären.	

<i>Nr.</i>	<i>Anliegen</i>	<i>Stellungnahme</i>	<i>Umsetzung</i>
09.2	<p>Umgebungsgestaltung/ Aussenraumkonzept</p> <p>Im Aussenraumkonzept ist ein optionaler Zugang (Treppe) im Schifffahrtskanal vorgesehen. Auf diesen ist aus Sicherheitsgründen eher zu verzichten.</p> <p>Weiter ist bei der Materialisierung der Uferpromenade «Holzsteg» darauf zu achten, dass bei Nässe / Laub keine Rutschgefahr besteht.</p> <p>Da die Spielflächen nahe am Schifffahrtskanal sind, muss bei deren Ausgestaltung darauf geachtet werden, dass diese so gut als möglich sicher sind, so dass z.B. Bälle durch entsprechende Bepflanzung nicht in den Schifffahrtskanal geraten und Kinder hinterher springen.</p>	<p>Der Treppenzugang zum Kanal liegt auf der Kanalparzelle im Eigentum der BLS und wird nur mit deren Zustimmung weiterverfolgt. Der Uferweg ist Gegenstand der Uferschutzplanung und nicht der UeO, vgl. dazu auch 03.14.</p> <p>Die Themen, insbesondere die Sicherheit werden im Rahmen des Bauprojekts berücksichtigt.</p>	