

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplan- und Baulinienplanänderung

Stellungnahme zur
unerledigten Einsprache

Oktober 2017

5375_StN ES_171027_E.indd/bm

1. Übersicht

1.1 Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplan- und Baulinienplanänderung wurde vom 16. August bis zum 18. September 2017 öffentlich aufgelegt. Gegenstand der Auflage bildeten:

- A) Zonenplanänderung
 - Änderung Zonenplan

- B) Überbauungsordnung Nr. 22 „Bleikimatte“
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

- C) Baulinienplanänderung
 - Änderung Baulinienplan

Weitere Unterlagen zur Einsichtnahme

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren
- Vorprüfungsbericht

1.2 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist ging 1 Einsprache der Stockwerkeigentümer Harderstrasse 9, Parzelle Nr. 286 aus der weiteren Nachbarschaft ein. Die Einsprechenden machen zudem eine Rechtsverwahrung. Es handelt sich um eine Kollektiveinsprache von 4 Parteien, vertreten durch die advokatur56 ag, Bern. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 verzichteten die Einsprechenden explizit auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung, da sie keine Möglichkeit für eine Einigung sehen. Die Gemeinde respektiert den Wunsch und verzichtet auf eine Einspracheverhandlung. Somit bleibt die Einsprache unerledigt.

Ausserdem liegt eine Rechtsverwahrung der BLS Netz AG wegen allfälliger Immissionen durch den Bahnbetrieb vor.

1.3 Anträge

Der Gemeinderat hält an der aufgelegten Planung fest. Die aufgelegte Planung wird dem Grossen Gemeinderat in Kenntnis der unerledigten Einsprache zur Beschlussfassung unterbreitet und danach dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

Der Gemeinderat beantragt dem AGR, die Einsprache der Stockwerkeigentümer Harderstrasse 9, Parzelle Nr. 286 abzuweisen und die angemeldete Rechtsverwahrung soweit geeignet vorzumerken.

Der Gemeinderat beantragt dem AGR zudem die angemeldete Rechtsverwahrung der BLS Netz AG soweit geeignet vorzumerken.

2. Argumentarium zur Einsprache

Stockwerkeigentümer Harderstrasse 9, Parzelle Nr. 286

<i>Nr.</i>	<i>Begehren</i>	<i>Argumente</i>	<i>Massnahmen</i>
I. Rechtsbegehren 1–2	<p>Aus der Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplan- und Bau- linienplanänderung sei die Neuregelung von Art und Mass der Nutzung (2. Titel der Überbauungsvorschriften) sowie die Zonenplanänderung von MK 3 auf je 4 Vollgeschosse in den Bereichen «nord» samt Mansarddach und «süd» zu streichen.</p> <p>Die Rechtsverwahrung sei vorzumerken.</p>	<p>Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist die Einsprache unbegrün- det.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der aufgelegten Planung fest.</p> <p>Die aufgelegte Planung wird durch den Grossen Gemeinderat in Kenntnis der unerledigten Einsprache beschlossen und dem AGR zur Genehmigung unter- breitet.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt dem AGR, die Einsprache abzuweisen und die Rechtsverwahrung soweit geeignet vorzumerken.</p>
II. Formelles 1	<p>Die Frist der öffentlichen Auflage wurde eingehalten.</p>	<p>Postaufgabe am 18. September, Posteingang am 19. Septem- ber 2017</p>	
2–4	<p>Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Stockwerkeinheiten auf Parzelle Nr. 286-1 ff. in besonderer Weise betrof- fen.</p>	<p>Die Einsprachelegitimation kann nicht nachvollzogen werden. Mit über 60 m Distanz zum Perimeter der Überbauungsord- nung ist im dicht bebauten Ortskern von Interlaken eine besondere Beeinträchtigung nicht gegeben.</p> <p>Insbesondere sind die Einsprechenden aufgrund der geplan- ten Überbauung nicht mehr als irgendein Dritter betroffen.</p>	<p><i>Der Gemeinderat erachtet die Legitima- tion der Einsprecher als sehr fraglich und beantragt deshalb zu prüfen, ob auf die Einsprache einzutreten sei. Soweit darauf eingetreten werden kann, bean- tragt der Gemeinderat, die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.</i></p> <p><i>Es ist eine Einspracheverhandlung durchzuführen.</i></p>

Nr.	Begehren	Argumente	Massnahmen
		<p data-bbox="869 371 1514 655">Die viergeschossigen Bauten «nord» mit zusätzlichem Mansarddach und «süd» ragen zwar über einige der umliegenden Bauten hinaus in die Sichtverhältnisse der obersten Geschosse der ebenfalls viergeschossigen Liegenschaft Harderstrasse 9 hinein, jedoch bestehen gleich hohe und höhere Gebäude unmittelbar südlich der Liegenschaft der einsprechenden und im Westen an der Marktgasse (aus Sicht der Einsprechenden hinter der neuen Bebbauung) sowie im Norden und Nordwesten an der Neugasse.</p> <p data-bbox="869 695 1514 1139">Bisher sind im gesamten UeO-Perimeter 3 Vollgeschosse und ein Steildach mit 4.0 m Höhe bis zum First zulässig. Neu sind im Baubereich «süd» 4 Vollgeschosse zulässig. Dies führt zu einer anderen Erscheinung des Gebäudes, die für die Aussicht relevante Gesamthöhe ist jedoch sogar etwas niedriger als bisher möglich, da das oberste Geschoss nicht als überhohes Steildach erstellt wird. Im Baubereich «nord» wird gegenüber der bisherigen Regelung ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Damit bleibt der Baukörper aber im Rahmen der in der Umgebung bestehenden Bauten, so dass die Fernsicht nicht in erheblichem Umfang zusätzlich beeinträchtigt wird. Im Zentrum von Interlaken sind auch 5- und 6-geschossige Bauweisen ortsüblich. Im übrigen Perimeter wird die zulässige Bauhöhe auf 1 oder 0 Geschosse reduziert.</p>	
	<p data-bbox="421 1166 831 1287">Mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 verzichten die Einsprechenden explizit auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung.</p>	<p data-bbox="869 1166 1514 1225">Die Gemeinde respektiert den Wunsch, auf eine Einspracheverhandlung zu verzichten.</p>	<p data-bbox="1547 1166 1984 1225"><i>Es wird auf eine Einspracheverhandlung verzichtet.</i></p>

<i>Nr.</i>	<i>Begehren</i>	<i>Argumente</i>	<i>Massnahmen</i>
III. Begründung			
A. Einsprache			
Planbeständigkeit verletzt 5–8	Es handelt sich um eine MK 3, bebaut mit drei kleineren Bauten und einer grossen Parkfläche	<p>Grundsätzlich ist zwar von einem Planungshorizont von 10–15 Jahren auszugehen, jedoch sind die Planungsbehörden gehalten, bei erheblich geänderten Verhältnissen die bestehenden Planungen zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.</p> <p>Die bestehende kleinteilige Bebauung dieser zentral gelegenen Bauzone stellt aus heutiger Sicht eine klare Unternutzung dar, welche das Potenzial dieses Areal nicht angemessen ausnutzt. Die Gemeinde hat durch Bundesrecht und den kantonalen Richtplan 2030 (insbes. Massnahmenblatt A_07) den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen auf geeigneten, gut erschlossenen und zentral gelegenen Grundstücken zu fördern und zu ermöglichen. Ausserdem sollen zum Schutz des Kulturlandes in erster Linie Areale, die nicht dazu zu zählen sind, bebaut werden. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das Areal als Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Für diese Gebiete ist eine besonders hohe Nutzungsdichte anzustreben.</p> <p>Diese in den letzten Jahren in Kraft gesetzten Rahmenbedingungen stellen für die Gemeinde einen klaren Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen dar. Namentlich gegenüber der Ortsplanungsrevision, die 2009 genehmigt wurde, liegen damit erheblich geänderte Verhältnisse vor.</p> <p>Andererseits haben sich auch in Bezug auf die bisherige Nutzung die Verhältnisse erheblich geändert. Der frühere Fruchthandelsbetrieb ging in Konkurs, eine ähnliche Nutzung im bestehenden Rahmen ist an diesem Standort weder zeitgemäss noch nachgefragt. Das Areal muss deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Begehren</i>	<i>Argumente</i>	<i>Massnahmen</i>
9–10	Das AGR ist auf Grund der Stellungnahme zur Vorprüfung von vornherein in der Beurteilung der Einsprache befangen	<p>Seit der Genehmigung der Ortsplanung sind bereits 8 Jahre verstrichen, so dass dem Interesse an der Planbeständigkeit auch aus diesem Grund ein geringeres Gewicht beizumessen ist.</p> <p>Die Änderung der Geschossigkeit und deren Auswirkungen sind relativ gering, vgl. dazu die Ausführungen zum Formellen auf Seite 4.</p> <p>Die Durchführung einer Vorprüfung ist im Rahmen eines ordentlichen Planerlassverfahrens zwingend vorgeschrieben. Das AGR ist die vom Gesetzgeber bezeichnete zuständige Leitbehörde. Die Gemeinde ist gehalten, die im Vorprüfungsbericht festgestellten Bemerkungen und Vorbehalte in der Bereinigung für die weiteren Planungsschritte zu berücksichtigen. Es ist bei jeder Planung das Ziel, nach der Vorprüfung eine genehmigungsfähige Vorlage zur öffentlichen Auflage zu bringen.</p> <p>Die Einsprechenden erhielten im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflage das gesetzlich vorgesehene rechtliche Gehör. Dass die Einsprachen erstinstanzlich im Genehmigungsverfahren vom AGR beurteilt werden, ist vom Gesetzgeber so vorgesehen. Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass Sachverhalte, die Gegenstand von unerledigten Einsprachen sind, im Rahmen der Genehmigung abschliessend beurteilt werden. Das rechtliche Gehör der Einsprechenden wird also vollumfänglich gewahrt.</p>	

<i>Nr.</i>	<i>Begehren</i>	<i>Argumente</i>	<i>Massnahmen</i>
11	Siedlungsentwicklung nach Innen war schon 2009 ein absehbares Thema	<p>Die Siedlungsentwicklung nach innen ist zwar schon seit bestehen des Bundesgesetzes über die Raumplanung als Teil des gesetzlichen Auftrags mitgedacht, die Gewichtung gegenüber den anderen Themen der Raumplanung wurde jedoch mit der RPG-Revision deutlich verschoben. Heute besteht für die Gemeinden ein expliziter gesetzlicher Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen.</p> <p>Die Gemeinde wird in den kommenden Jahren ohnehin die Nutzungsmasse in allen Zonen überprüfen und wo sinnvoll und möglich erhöhen müssen.</p> <p>Die erheblich geänderten Verhältnisse rechtfertigen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung von 2009. Das Bebauungskonzept ist Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens, in welchem das ortsverträgliche Mass nach verschiedenen Kriterien beurteilt wurde.</p>	
Lärm-, Luft- und Verkehrsbelastung, Umweltverträglichkeitsprüfung 13	Es sind grössere Bauvolumen möglich, so dass auch mehr Anwohner und mehr Verkehr erzeugt werden.	Es sind zwar höhere Baukörper möglich, die insgesamt mögliche BGF resp. oberirdische Geschossfläche liegt jedoch unterhalb des Wertes, den ein theoretisch denkbare Bauvolumen nach MK 3 (Strassenbaulinien und geschlossene Bauweise) ermöglichen würde. Entsprechend ist nicht mit mehr Bewohnern und Verkehr zu rechnen als in der MK 3.	
14	Der Mehrverkehr belastet die Harderstrasse erheblich, solange das Verkehrskonzept mit Führung über die Neugasse/Strandbadstrasse nicht umgesetzt ist. Auch mit einem Fahrverbot in der Harderstrasse ist mit Falschfahren und Übertretungen zu rechnen.	Gegenüber dem auf Grund der in der MK 3 möglichen Nutzung anzunehmenden Verkehr ist kein relevanter Mehrverkehr zu erwarten. Der UeO-Perimeter ist über die Neugasse erschlossen. Für die Einsprechenden ist das eine bessere Lösung als bei einer Bebauung mit Einzelgebäuden, bei der ein wesentlicher Teil über die Blumenstrasse zu erschliessen wäre. Der Verkehr aus dem Grundstück wird zu keiner messbaren Anzahl zusätzlicher Fahrten auf der Harderstrasse führen.	

<i>Nr.</i>	<i>Begehren</i>	<i>Argumente</i>	<i>Massnahmen</i>
15–17	Es ist eine UVP durchzuführen und die Umweltverträglichkeit nachzuweisen.	<p>Das Verkehrskonzept ist nicht Gegenstand dieser öffentlichen Auflage und nicht mit der UeO verknüpft. Die Anordnung verkehrspolizeilicher Massnahmen wie z.B. eines Fahrverbots auf der Harderstrasse und deren Durchsetzung ist Sache der zuständigen Behörde.</p> <p>Die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Anhang der UVPV abschliessend aufgeführt. Nutzungen in einem Umfang wie im vorliegenden Fall unterliegen nicht der UVP-Pflicht.</p> <p>Über die Auswirkungen auf die Umwelt legt der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Rechenschaft ab.</p>	
Beeinträchtigung hinsichtlich Beson- nung 18	Der Baubereich ist überdimensioniert. Die Bauvolumen ragen massiv in die Höhe. Es muss mit erheblichen zukünftigen Behinderungen für die Liegenschaft der Einsprecher gerechnet werden. Insbesondere wird ein wesentlicher Teil der Aussicht wie auch der Sonne entzogen werden und durch die Blöcke entsteht Schattenwurf, was inakzeptabel ist.	Die Änderung der Geschossigkeit und deren Auswirkungen sind relativ gering. Bisher sind im gesamten UeO-Perimeter 3 Vollgeschosse und ein Steildach mit 4.0 m Höhe bis zum First zulässig. Neu sind im Baubereich «süd» 4 Vollgeschosse zulässig. Dies führt zu einer anderen Erscheinung des Gebäudes, die für die Aussicht relevante Gesamthöhe ist jedoch sogar etwas niedriger als bisher möglich, da das oberste Geschoss nicht als überhohes Steildach erstellt wird. Im Baubereich «nord» wird gegenüber der bisherigen Regelung ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Damit bleibt der Baukörper aber im Rahmen der in der Umgebung bestehenden Bauten. Im Zentrum von Interlaken sind auch 5- und 6-geschossige Bauweisen ortsüblich. Im übrigen Perimeter wird die zulässige Bauhöhe auf 1 oder 0 Geschosse reduziert.	

Nr.	Begehren	Argumente	Massnahmen
19	Verletzung des Orts- und Landschaftsbildes Die überdimensionierten Wohnblöcke fügen sich nicht harmonisch in die Häuserzeile und das Quartierbild ein. Die umliegenden Häuser sind alle MK 3 bzw. 3-geschossig gebaut. Vorliegend soll 4-geschossig gebaut werden können, was eine Ausnahme darstellt.	Der Kanton Bern kennt keine Vorgaben zur zulässigen Beschattung für Gebäude unter 30 m Höhe (Hochhäuser). Diese Marke wird bei weitem nicht erreicht, so dass kein Beschattungsdiagramm zu erstellen ist. Die Liegenschaft der Einsprechenden liegt auch bei Berücksichtigung der für Hochhäuser geltenden Beschattungstoleranzen weit ausserhalb des beschatteten Bereichs. Eine besondere Betroffenheit kann deshalb nicht nachvollzogen werden.	
20	Die projektierten Blöcke überragen den Bestand deutlich. Die übrigen Zentrumsbauten sind viel kleinteiliger, als die visualisierten Hochbauten. Es fehlt die gute Gesamtwirkung nach Art. 411 GBR. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, eine UeO mit Wohnbauten zu erlassen, die von ihrer Grösse und Form her der Hanglage angepasst sind und somit zu einer guten Siedlungsqualität beitragen.	Allseitig unmittelbar an den UeO-Perimeter angrenzend (Neugasse, Marktgasse, Blumenstrasse/Marktplatz) bestehen 4- und mehrgeschossige Gebäude, so dass in keiner Weise von einer Ausnahme im Ortsbild gesprochen werden kann. Die Einpassung der neuen in die bestehende Bebauung war eine der Hauptaufgaben und wichtigstes Beurteilungskriterium im der UeO zu Grunde liegenden qualitätssichernden Workshopverfahren. Der kleinteilige Bestand im Areal und teilweise in dessen unmittelbarer Umgebung ist aus heutiger Sicht der zentralen Lage nicht angemessen. Das angrenzende Ortszentrum ist erheblich dichter bebaut. Erst weiter nach Norden und Osten wird die Bebauung spürbar weniger dicht. Mit der neuen Bebauung wird dieser Übergang zwischen dem Zentrum und den weniger hohen Bauten im Norden neu gestaltet, so dass eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht wird. Das Areal ist eben, es kann nicht von einer Hanglage gesprochen werden.	

<i>Nr.</i>	<i>Begehren</i>	<i>Argumente</i>	<i>Massnahmen</i>
21	Es ist miteinzubeziehen, dass sich in unmittelbarer Umgebung der Bleikimatte diverse schützenswerte und erhaltenswerte Objekte befinden sowie grosse Baugruppen. Es ist nicht sichergestellt, dass sich die eher modern anmutenden überhohen Bauten neben diesen schützenswerten und erhaltenswerten Objekten gut einfügen.	Die Rücksichtnahme auf die umliegenden Bauten und Baugruppen war ein weiteres wesentliches Kriterium im Workshopverfahren. Wichtige gestalterische Elemente des Bestandes, beispielsweise Mansarddächer, wurden mit dem Bauungskonzept neu interpretiert. Mit der vorgegebenen Begutachtung des Bauprojekts durch die beigezogenen Fachexperten ist die gute Einpassung auch für das Bauprojekt sichergestellt.	
Rechtsverwahrung 22–23	Im Planverfahren werden in der Praxis häufig Vorbehalte privatrechtlicher Natur und Entschädigungsansprüche (z.B. aus materieller Enteignung) angemeldet. Derartige Ansprüche sind zwar nicht Gegenstand des Verfahrens. Ihre Meldung macht aber die planende Behörde auf allfällige ausserplanliche Auswirkungen ihres Vorhabens aufmerksam. Die Rechtsverwahrer melden daher zusammen mit der Einsprache sämtliche Abwehransprüche privater Natur sowie allfällige Entschädigungsansprüche an, insbesondere im Zusammenhang mit dem Mehrverkehr sowie infolge der Verminderung der Aussicht.		Die Gemeinde beantragt dem AGR, von der Rechtsverwahrung Kenntnis zu nehmen und zu geben und sie praxisgemäss soweit geeignet vorzumerken.