

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Baulinienplanänderung «Marktgasse/Aareckstrasse»**

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

---

#### Erläuterungsbericht

Die Änderung besteht aus:

- Ausschnitt Baulinienplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Februar 2019

---

## 1. Ausgangslage, Workshopverfahren «Marktgasse»

### 1.1 Ausgangslage

Ausbau  
Aareckstrasse

Die Einwohnergemeinde Interlaken hat für die Verbreiterung der Aareckstrasse im Bereich der Einmündung in die Marktgasse die Liegenschaften Marktgasse 45, 47 und 49 erworben. Die bestehenden Gebäude wurden abgebrochen, damit die Aareckstrasse auf eine Fahrbandbreite von 5.5 m ausgebaut werden kann.

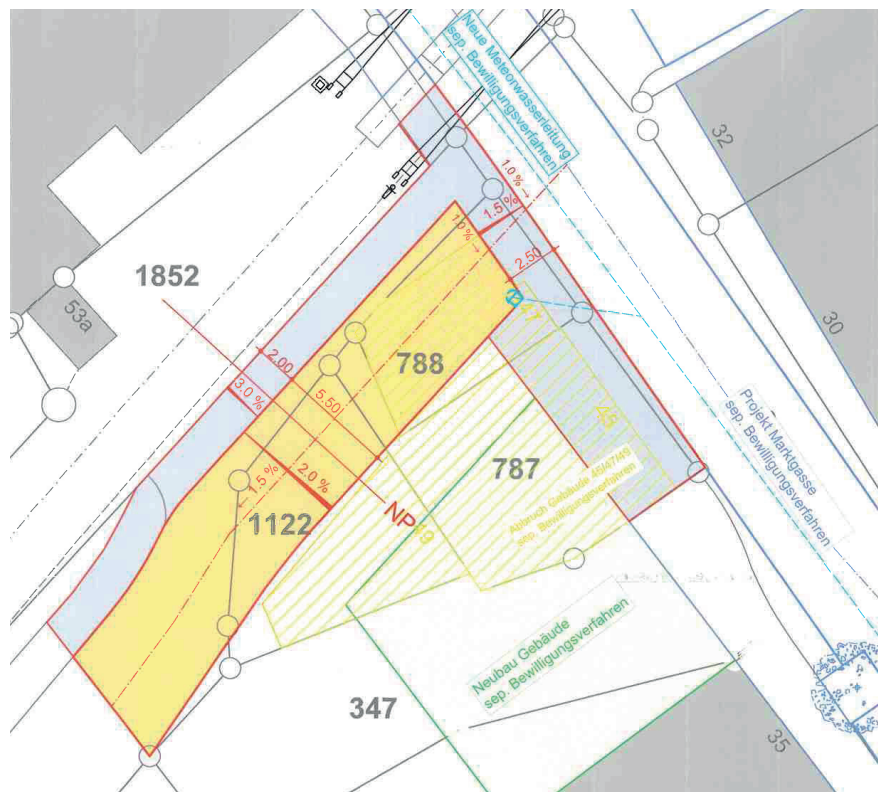


Abb. 1 Konzept Ausbau Aareckstrasse

Sanierung  
Marktgasse

Ebenfalls in Gange ist die Umgestaltung der Marktgasse zwischen Postplatz und Aarebrücke. Für den Strassenraum im Bereich der Einmündung Aareckstrasse ergaben sich daraus keine zusätzlichen Änderungen gegenüber der heutigen Situation, jedoch auch keine grösseren Spielräume für die angrenzende Bebauung.

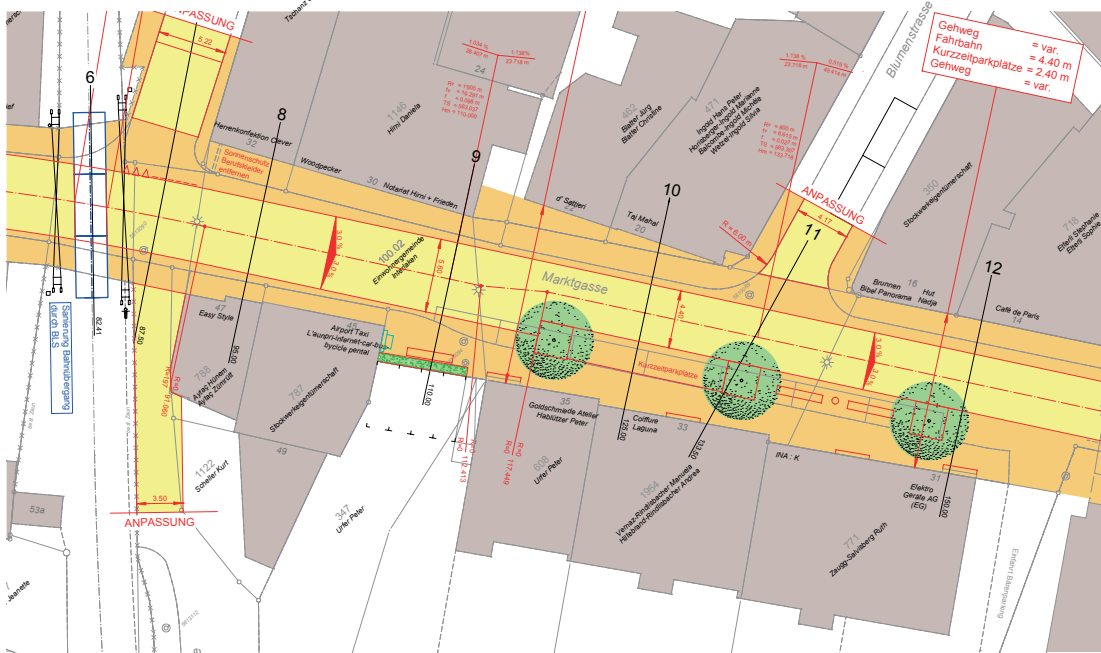


Abb. 2 Abb. Strassenbauprojekt Marktgasse

Baugrundstück

Die nicht für den Strassenbau benötigten Grundstücksteile sollen neu bebaut werden. Um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wurde der Ersatzneubau als Anbau an die Liegenschaft Marktgasse 35 in einem Workshopverfahren erarbeitet. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde ihre Grundstücke an den Grundeigentümer der Marktgasse 35 verkauft und soweit nötig Überbaurechte gewährt.

## 1.2 Workshopverfahren

Aufgabenstellung

Der Standort im Zentrum von Interlaken ist für eine dichte, urbane Bebauung prädestiniert und wird an der Marktgasse beim Bahnübergang einen markanten Abschluss der Häuserzeile bilden. Mit dem qualitätssichernden Workshopverfahren «Marktgasse/Aareckstrasse» sollten die Möglichkeiten und Grenzen eines neuen Baukörpers an diesem Standort ausgelotet und ein optimales, auf den Standort, die Umgebung und das Ortsbild abgestimmtes Projekt erarbeitet werden.

Ziel des Verfahrens war es, im Rahmen der bestehenden Bau- und Planungsvorschriften ein Konzept für ein bewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten. Als Nutzungen sollen Dienstleistungen/Verkauf/Gewerbe im Erd- und überwiegend Wohnnutzung in den Obergeschossen realisiert werden. Das bestehende Gebäude Marktgasse 35 soll grundsätzlich erhal-

ten werden. Anpassungen sind für den Anschluss an den Neubau sowie im Hinblick auf eine mit dem Neubau gemeinsam genutzte Vertikalerschliessung vorgesehen resp. möglich

Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Workshopverfahrens «Marktgasse/Aareckstrasse» umfasste den in der nachfolgenden Darstellung rot eingezeichneten Perimeter mit den Parzellen Nrn. 93 (teilweise), 347, 608, 787, 788 und 1122 mit einer Fläche von 917 m<sup>2</sup> (inkl. Aareckstrasse). In den Betrachtungsperimeter (gestrichelte Linie) waren auch die umliegenden Grundstücke mit teilweise bedeutender Bausubstanz einzubeziehen.

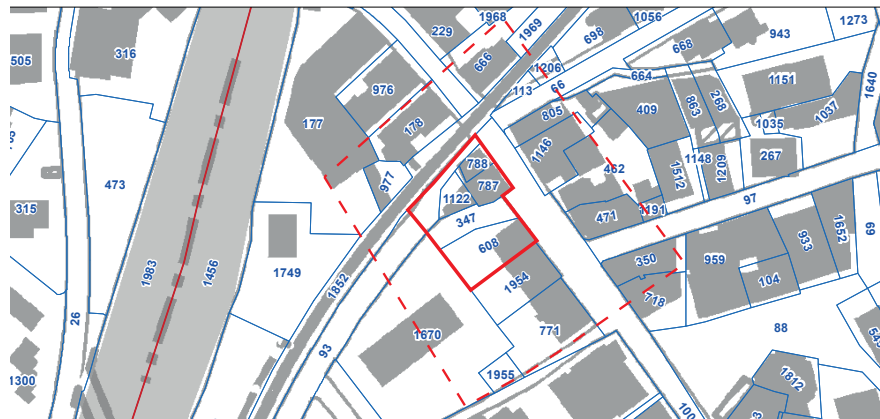


Abb. 3 Planungsperimeter (rot umrandet); Betrachtungsperimeter (gestrichelte Linie)

Bestehende  
 Grundstücke

Im Bearbeitungsperimeter bestehen bisher folgende Grundeigentumsverhältnisse:

Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche
347	Peter Urfer-Kipfer, Unterseen	182 m <sup>2</sup>
608	Peter Urfer-Kipfer, Unterseen	321 m <sup>2</sup>
787	Einwohnergemeinde Interlaken	113 m <sup>2</sup>
788	Einwohnergemeinde Interlaken	61 m <sup>2</sup>
1122	Einwohnergemeinde Interlaken	90 m <sup>2</sup>
93* (Anteil Aareckstr.)	Einwohnergemeinde Interlaken	150 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>917 m<sup>2</sup></b>

Neuparzellierung Mit einer Änderung der Parzellierung soll ein neues Grundstück 787 im Umfang von ca. 100 m<sup>2</sup> von der Einwohnergemeinde Interlaken an den Eigentümer der weiteren Bauparzellen übergehen und im Hinblick auf die Bebauung mit diesen vereinigt werden.



Abb. 4 Projektierte Neuparzellierung

Verfahren Zur Qualitätssicherung wurde von der Gemeinde und dem privaten Eigentümer gemeinsam ein Workshopverfahren mit qualifizierter Begleitung durchgeführt. Als beauftragte Architekten erarbeitete Atelier Marti, Unterseen die Konzepte und Projektentwürfe, welche an den Workshops von der Begleitgruppe diskutiert wurden. Das Gremium setzte sich zusammen aus den Vertretern der Bauherrschaft, dem Bauverwalter Stefan Meier sowie Kurt Schenk, Architekt, Heinrich Sauter, Vertreter Berner Heimatschutz sowie Renate Haueter, Vertreterin kantonale Denkmalpflege. Begleitet und organisiert wurde das Verfahren durch die ecoptima ag, Bern. Es wurden vier Workshops durchgeführt.

Ergebnis Das Workshopverfahren ergab ein Bebauungskonzept mit einem Erdgeschoss auf der Flucht der bestehenden Fassade/Baulinie an der Marktgasse und auskragenden Obergeschossen.



Abb. 5 Konzept, Blick in die Marktgasse und Aareckstrasse von Norden (Konzept und Visualisierung: Atelier Marti, Unterseen)

Das neue Bauvolumen soll zum einen die bestehende Zeile fortsetzen, zum anderen einen nördlichen Abschluss der westlichen Bebauung der Marktgasse an der Aareckstrasse/Bahnlinie schaffen, welcher angemessen auf die anderen an der platzartigen Situation des Bahnübergangs stehenden Gebäude Bezug nimmt.

Die Diskussion in den Workshops ergab in Bezug auf den Strassenraum der Marktgasse:

- Die Fassadenflucht entlang der Marktgasse soll so weit wie möglich nach Norden gezogen werden
- Die gewerblichen Erdgeschosse sollen auf der bestehenden Fassadenflucht fortgesetzt und als analoge Fortsetzung des Bestandes mit einer Vordachsituation versehen werden.
- Für die Wirkung im Strassenraum ist es positiv, wenn nicht nur ein Vordach erstellt wird, sondern die Obergeschosse als Volumen in den verbreiterten Strassenraum ragen.



Abb. 6 Konzept, Wirkung im Strassenraum der Marktgasse, Blick nach Norden  
(Konzept und Visualisierung: Atelier Marti, Unterseen)

Nach Abschluss des Workshopverfahrens sind alle Beteiligten der Überzeugung, die bestmögliche Lösung für die gestellte Aufgabe gefunden zu haben.

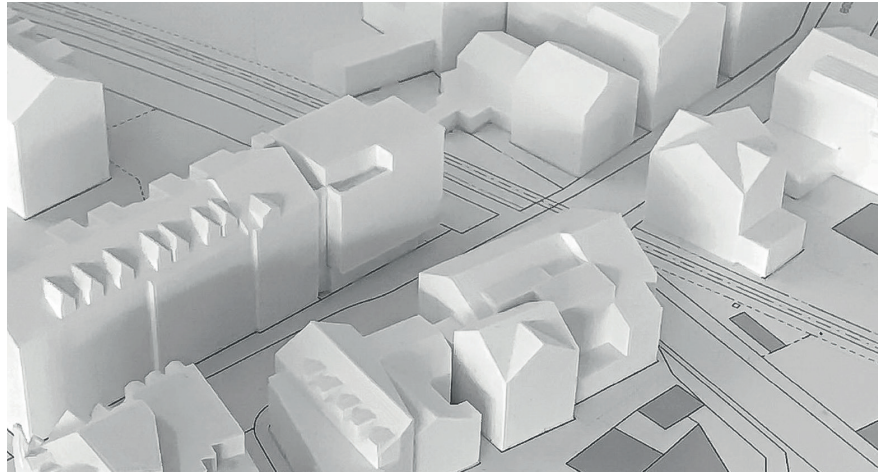


Abb. 7 Konzept im Modell (Atelier Marti, Unterseen)

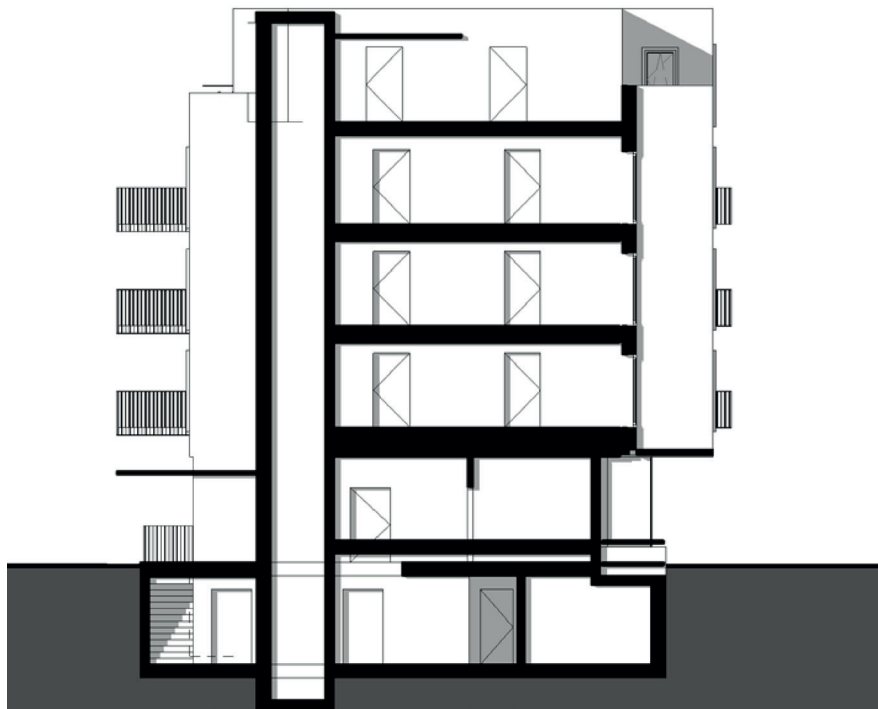


Abb. 8 Konzeptschnitt Neubau mit Auskragung in die Marktgasse (Atelier Marti, Unterseen)

Für die auskragenden Obergeschosse gegenüber der Marktgasse ist jedoch ein Überschreiten der bestehenden Baulinie um 1.3 m auf einer Länge von 14.9 m nötig. Gegenüber der Aareckstrasse wird die Baulinie eingehalten.

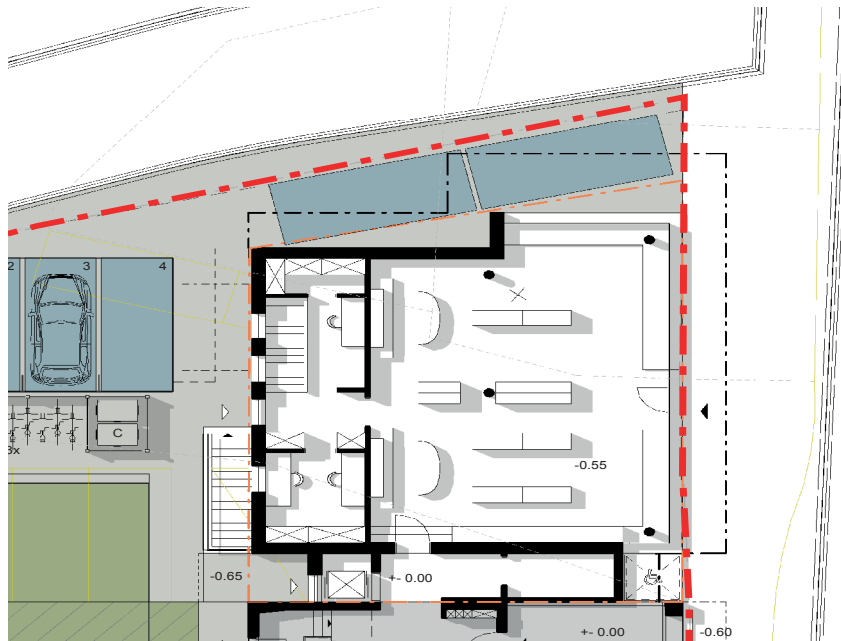


Abb. 9 Konzeptplan Erdgeschoss mit auskragenden Obergeschossen (schwarze Strichpunktlinie) sowie bestehender Baulinie (rote Strichpunktlinie, vgl. Kapitel 2) (Konzept: Atelier Marti, Unterseen)

## 2. Änderung Baulinienplan

Bestehender  
Baulinienplan

Im Baulinienplan (2006) sind im Perimeter «gültige Baulinien» eingetragen. Baulinien gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Art. 96a BauG). Die Baulinien berücksichtigen den Ausbau der Aareckstrasse.



Abb. 10 Bestehende Baulinien (schwarze Strichpunktlinie) gemäss RegioGIS BeO



Änderung	<p>Für die Obergeschosse soll entlang der Marktgasse eine Auskragung von 1.3 m über die bestehende Baulinie hinaus ermöglicht werden. Das Erdgeschoss hingegen hält sich durchgehend an die bestehende Baulinie. Abklärungen mit dem Regierungsstatthalteramt (Baubewilligungsbehörde) haben ergeben, dass eine solche Auskragung den Rahmen einer Ausnahme im Baubewilligungsverfahren sprengt.</p> <p>Um das im Workshopverfahren erarbeitete und als städtebaulich richtig befundene Konzept zu ermöglichen und abzusichern, ist deshalb eine Änderung des Baulinienplans nötig. Die Baulinie wird gemäss dem Konzept auf einer Länge von 14.9 m um 1.3 m in den Strassenraum verschoben. Zugleich soll das Erdgeschoss zurückversetzt bleiben. Dazu wird eine zusätzliche Baulinie für das erste Vollgeschoss (Begriff für das Erdgeschoss nach BMBV<sup>1</sup>) in der Lage der bisherigen Baulinie festgelegt.</p>
Auswirkungen	<p>Die Verschiebung der Baulinie ermöglicht die angestrebte städtebauliche Wirkung des auskragenden Bauvolumens im Strassenraum. Mit der Lage des Erdgeschosses auf der bestehenden Baulinie bleibt zum einen der für die Fussgänger zur Verfügung stehende Trottoirraum unverändert (Licht- raumprofil) und zum anderen sind die Sichtverhältnisse für die Einmündung der Aareckstrasse auf die Marktgasse unverändert sichergestellt (keine Veränderung der Bebaubarkeit im für die Sicht relevanten Licht- raumprofil).</p> <p>Im Übrigen handelt es sich um eine bestehende Mischzone MK 4, welche zonenkonform bebaut werden soll.</p>
Verfahren	<p>Die Änderung des Baulinienplans ist auf einen Einzelfall beschränkt und respektiert das Lichtraumprofil des betroffenen Trottoirbereichs (min. 2.5 m, Art. 83 Abs. 2 SG<sup>2</sup>) sowie die Sichtverhältnisse für den Strassenverkehr.</p> <p>Daher handelt es sich um eine geringfügige Änderung des Baulinienplans. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bauherrschaft resp. der Einwohnergemeinde Interlaken. Gemäss entsprechenden Abklärungen mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird der Gemeinderat die Änderung des Baulinienplans im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV in eigener Kompetenz beschliessen.</p> <p>Da sich nicht abschliessend klären lässt, welche Grundeigentümer von der Änderung betroffen sind resp. ob die vorgesehene Änderung noch als geringfügig gelten kann, ist für sie das öffentliche Einspracheverfahren nach Artikel 60 des Baugesetzes durchzuführen, mit dem Hinweis, dass beabsichtigt ist, die Änderung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen vorzunehmen.</p>

---

1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV vom 25. Mai 2011 (BSG 721.1)

2 Strassengesetz SG vom 04. Juni 2008 (BSG 732.11)

Ablauf	Folgender Ablauf ist vorgesehen:	
	– Entwurf Zonenplan- und Baulinienplanänderung	November 2018
	– Behandlung Baukommission/Gemeinderat	5. Dez. 2018
	– Vorprüfung AGR	Februar 2019
	– Öffentliche Auflage	März 2019
	– Beschluss Gemeinderat	April 2019
	– Publikation des Beschlusses (Art. 122 Abs. 8 BauV)	Mai 2019
	– Genehmigung AGR	anschliessend

Kantonale Vorprüfung

Da das Vorhaben die Themen Denkmalpflege und Verkehrssicherheit betrifft, wurden die Unterlagen im Dezember 2018 zu einer freiwilligen kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. Februar 2019 kommt das AGR mit einer Empfehlung und einem Hinweis zum Schluss, dass der Änderung die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Es wird bestätigt, dass es sich um eine geringfügige Änderung handelt. Die Empfehlung wird umgesetzt, die Bezeichnung «erstes Vollgeschoss» für das Erdgeschoss wird verwendet.

Öffentliche Auflage

Die Baulinienplanänderung wird gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV öffentlich aufgelegt.

Stand 22. Februar 2018