

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 19 «Herreney»

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung

Januar 2015

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Herrenney», Interlaken schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den differenzierten und etappierbaren Bau einer Wohnüberbauung mit Einstellhallen und Nebenanlagen, einer rationellen Erschliessung und einer hochwertigen Umgebungsgestaltung.

Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Interlaken (GBR).

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Unterteilung des Areals in Sektoren
- Lage und Abmessung der Baubereiche
- Aussenraum
- Innenhöfe
- Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt zum Areal
- Erschliessungsflächen (ungefähre Lage) und zusätzliche Notfallzufahrten
- gedeckte Zufahrten zu den Einstellhallen (ungefähre Lage)
- öffentliche Fusswegverbindung
- private Fusswege (ungefähre Lage)
- Standorte für gedeckte Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Flächen für die oberirdische Parkierung im Sektor Tschingeley und für Carports (ungefähre Lage)
- Containerstandorte (ungefähre Lage)
- Wendemöglichkeit für Service- und Notfallfahrzeuge

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Uferschutzzone gemäss Zonenplan (ausserhalb Wirkungsbereich UeO)
- öffentlicher Uferweg gemäss Uferschutzplan
- Weitere Wege ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO (ungefähre Lage)
- Bereich für Parkplätze zu Gunsten Parzellen Nr. 924, 927 und 929
- projektierte Grundrisse der Hauptbauten
- Zugänge zu den Gebäuden (ungefähre Lage)
- abzubrechende Gebäude
- projektierte Umgebungsgestaltung und Baum- und Strauchstandorte (ungefähre Anzahl und Lage)
- neue ungefähre Lage der ARA-Leitung der Gemeinde
- offene Gewässer
- Gemeindegrenze

Art. 5

Sektoren

¹ Die UeO wird wie folgt in Sektoren unterteilt:

- den nördlichen Sektor «Stadtvillen», angrenzend an die Überbauung entlang der Kanalpromenade
- den westlichen Sektor «Aarehäuser» entlang der Aare und der Uferschutzzone
- den zentralen Sektor «Hofhäuser»
- den östlichen Sektor «Tschingeley» entlang der Tschingeleystrasse

Im Überbauungsplan sind die Sektoren entsprechend bezeichnet.

² Die Lage der Sektorengrenzen ist mit den Punktkoordinaten im Anhang festgelegt.

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung ¹ Wohnnutzung gemäss den im GBR festgelegten Bestimmungen über die Wohnzonen W.

Lärmempfindlichkeit ² Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung

Art. 7

Bauten in den Baubereichen ¹ Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.

² Die Lage der Baubereiche ist mit den Punktkoordinaten im Anhang sowie mit den Vermassungen im Überbauungsplan festgelegt.

³ In den Sektoren sind die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

<i>Sektor</i>	<i>max. BGF</i>
«Stadvillen»	2'015 m ²
«Aarehäuser»	7'494 m ²
«Hofhäuser»	8'243 m ²
«Tschingeley»	3'118 m ²
Total	20'870 m ²

Maximal 10 % der pro Sektor zulässigen BGF kann in andere Sektoren verschoben werden. Dabei muss die BGF der Sektoren «Stadvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» zusammen mindestens 17'400 m² betragen.

Geschossigkeit ⁴ In den Sektoren «Stadvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» sind drei Vollgeschosse zulässig, im Sektor «Tschingeley» zwei Vollgeschosse.

Gebäudehöhe ⁵ In den Sektoren sind die folgenden maximalen Gebäudehöhen (GH) zulässig:

<i>Sektor</i>	<i>max. GH</i>
«Stadvillen»	10.0 m
«Aarehäuser»	10.0 m
«Hofhäuser»	10.0 m
«Tschingeley»	7.0 m

⁶ Die Messweise richtet sich nach dem Baureglement. Als massgebendes Terrain gilt die Hochwasserschutzkote von 562.10 m ü. M.

Attika ⁷ Attikageschosse sind nur in den Sektoren «Aarehäuser», «Hofhäuser» und «Tschingeley» zulässig. Die zulässige Masse richtet sich nach Art. 212, Abs. 5 Lit. e GBR.

Art. 8

Bauten ausserhalb der Baubereiche ¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hauptbauten zulässig.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten wie Zugänge/Fluchtwege der Einstellhallen, gedeckte Veloabstellplätze oder Containerstandorte dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten. Für Überdachungen von Rampen zu den Einstellhallen sowie für Carports in den dafür ausgeschiedenen Bereichen ist die Gebäudefläche nicht beschränkt. Gebäudehöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem GBR.

³ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten und unter Erschliessungs- und Aussenraumflächen liegen. Es gelten die Bestimmungen des GBR.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 9

Grundsätze Für die Baugestaltung ist das Richtprojekt vom Juni 2014 im Anhang massgebend. Abweichungen von der im Plan dargestellten Lage und Grösse der Baukörper sind innerhalb der Baubereiche möglich, wenn dadurch das architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Art. 10

Fassaden ¹ Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung dem Prinzip des Wettbewerbsprojekts entsprechen.

Art. 11

Dachform ¹ Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Attikavordächer ² Pro Gebäude darf das Vordach zum Attikageschoss auf einer Länge von maximal 4.0 m bis an die darunter liegende Fassade heranreichen. Im Übrigen gelten für Attika-Vordächer die Bestimmungen nach Art. 7 Abs. 7.

Überdachungen von An- und Nebenbauten ³ Überdachungen von unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 8 Abs. 2 sind in filigraner Bauweise zu erstellen. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern.

Art. 12

Nutzung des Aussenraums ¹ Im Aussenraum sind Freizeitanlagen, Plätze, naturnahe Parkflächen, Gärten sowie Fusswege und Veloabstellplätze zulässig.

Art. 13

Aussenraumgestaltung ¹ Für die Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom Juni 2014 im Anhang massgebend. Abweichungen davon sind möglich, wenn dadurch das architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

² Die im Überbauungsplan bezeichneten Innenhöfe zwischen den Gebäuden in den Sektoren «Stadtvillen» und «Hofhäuser» sind als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu gestalten. Die übrigen Aussenräume können den Wohnungen individuell zugeordnet werden.

³ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁴ Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten und zu begrünen.

⁵ Soweit sie nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind Aussenräume sickerfähig auszugestalten.

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 14

Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche
und Grössere
Spielfläche

Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sowie der Grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen des BauG und der BauV. Die Grössere Spielfläche ist in ihrer ungefähren Lage im Plan bezeichnet.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 15

Erschliessungsflächen	<p>¹ Die für die Arealerschliessung und die Anbindung der Einstellhallen notwendige Erschliessungsfläche ist eine Detailerschliessung im Sinne des Baugesetzes. Diese ist gemäss den Anforderungen der Service- und Notfallfahrzeuge auszubauen und mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit zu versehen. Die weiteren Erschliessungsflächen dienen als Hauszufahrten sowie für Abstellplätze und dergleichen. Die exakte Lage und Abmessung der Erschliessungsflächen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>² An den im Plan als Notfallzufahrt bezeichneten Stellen sind zudem Fusswege so auszugestalten, dass sie für Notfallfahrzeuge befahrbar sind.</p>
Arealzufahrt	<p>³ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgen an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Kanalpromenade sowie für den Sektor «Tschingeley» direkt ab der Tschingeleystrasse.</p>

Art. 16

Privater Fussweg	<p>¹ Der private Fussweg steht den Bewohnern und Besuchern des Areals zur Verfügung. Er ist für den motorisierten Verkehr gesperrt.</p>
Öffentliche Fusswegverbindung	<p>² Die öffentliche Fusswegverbindung verbindet das Trottoir der Kanalpromenade mit dem Wehr und dem öffentlichen Uferweg gemäss Uferschutzplanung. Dieser Abschnitt darf zudem vom Werkverkehr als Zufahrt zum Wehr genutzt werden.</p>

Art. 17

Parkplatzzahl	<p>¹ Die Bemessung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>
Parkierung	<p>² Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen.</p> <p>³ Die exakte Lage und Abmessung der Rampen zu den Einstellhallen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p> <p>⁴ Im Sektor «Tschingeley» sind auch Carports und oberirdische Parkplätze zulässig. Die exakte Lage und Abmessung der Flächen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</p>

⁵ In den Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» können insgesamt maximal 10 % der Parkplätze als Besucherparkplätze oberirdisch auf der Erschliessungsfläche erstellt werden.

Nachbarparkplätze ⁶ Im «Bereich für Besucherparkplätze und Parkplätze zu Gunsten der Parzellen Nr. 924, 927 und 929» können gedeckte oder ungedeckte Parkplätze zu Gunsten der genannten Grundstücke sowie der Besucher erstellt werden.

Art. 18

Veloabstellplätze ¹ Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54a BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Ein ausreichender Anteil der Veloabstellplätze sind oberirdisch an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten zu erstellen. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 19

- Hochwasserschutz
- ¹ Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten Massnahmen gegen Hochwasser zu sichern.
- ² Erdgeschosse haben mindestens die Schutzkote von 562.10 m ü. M. einzuhalten.
- ³ Mit dem Baugesuch muss ein Fachgutachten über die Wirksamkeit der Hochwasserschutzmassnahmen und deren Auswirkungen eingereicht werden.

Art. 20

- Entwässerung
- ¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde.
- Regenwasser
- ² Regen- und Dachwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Art. 21

- Energie
- ¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Bei Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist eine Deckung mit nicht erneuerbaren Energien zu maximal 60 % zulässig.
- ² Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen die nicht innerhalb der Baubereiche realisiert werden können, gelten die Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Baubereiche, insbesondere Art. 8 Abs. 2 UeV.

Art. 22

- Ver- und Entsorgung
- Container sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten anzuordnen. Die exakte Lage und Abmessung der Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 23

Etappierbarkeit

¹ Die Bebauung kann etappiert werden, soweit dies die Erstellung von Erschliessungsflächen, Einstellhallen etc. zulässt. Die zum Sektor gehörenden Aussenräume sind gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen.

² Erfordert die etappierte Bauweise provisorische Erschliessungsanlagen, sind diese baubewilligungspflichtig und mit dem entsprechenden Baugesuch der Baubewilligungsbehörde zur Bewilligung einzureichen. Die Baubewilligungen für provisorische Erschliessungsanlagen sind befristet und enthalten Auflagen zum Rückbau derselben.

Art. 24

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen bis spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 25

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2014
Publikation im Amtsblatt vom	9. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	10. und 17. Juli 2014
Öffentliche Auflage vom	9. Juli bis 11. August 2014
Einspracheverhandlungen vom	22. September bis 3. November 2014
Erledigte Einsprachen	6
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Januar 2015

Präsident Gemeindeschreiber

Urs Graf Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken,

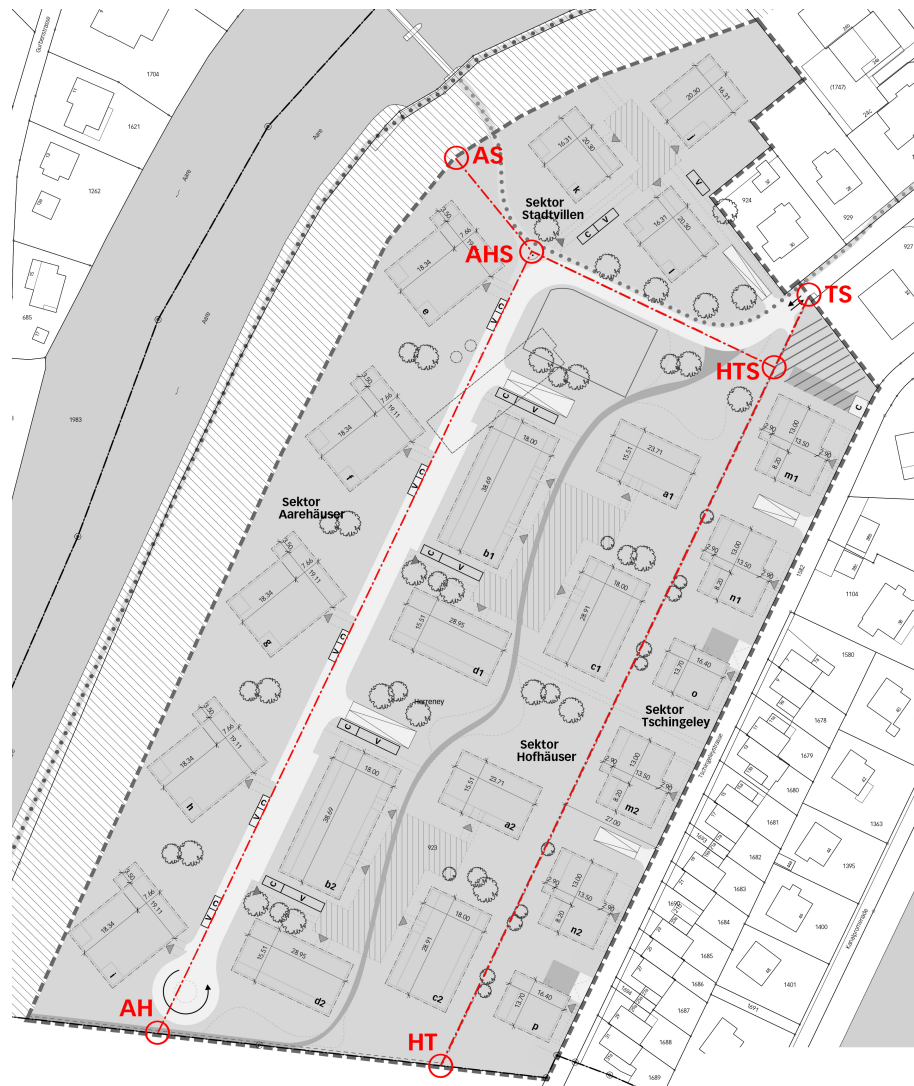
Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

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

Anhang 1: Lage der Sektorengrenzen

Schema:



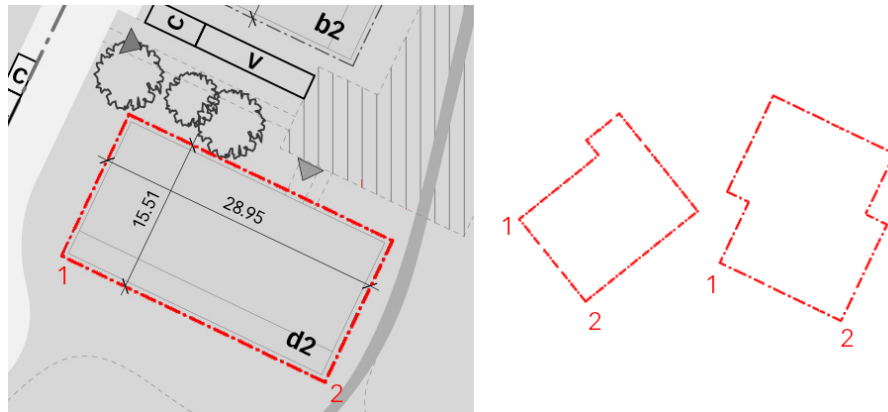
Liste der Koordinaten:

Sektorgrenzpunkt

	X	Y
AH	631187.14	169870.41
AHS	631287.42	170080.28
AS	631267.15	170105.10
HT	631262.99	169861.78
HTS	631352.55	170049.16
TS	631361.55	170067.99

Anhang 2: Lage der Baubereiche

Schema:



Liste der Koordinaten:

Baubereich	Ecke 1 (Südwest)		Ecke 2 (Südost)	
	X	Y	X	Y
Sektor Hofhäuser				
a1	631304.81	170021.39	631326.20	170011.16
a2	631262.38	169932.59	631283.77	169922.37
b1	631262.04	170002.80	631278.28	169995.04
b2	631219.60	169914.01	631235.84	169906.24
c1	631290.59	169972.60	631306.83	169964.84
c2	631248.16	169883.80	631264.40	169876.04
d1	631249.32	169976.19	631275.44	169963.71
d2	631206.89	169887.40	631233.01	169874.92
Sektor Aarehäuser				
e	631247.99	170075.05	631259.98	170060.16
f	631226.78	170030.66	631238.76	170015.76
g	631205.57	169986.26	631217.55	169971.37
h	631184.35	169941.87	631196.33	169926.97
i	631163.13	169897.47	631175.12	169882.58
Sektor Stadtvillen				
j	631319.40	170120.55	631329.69	170107.90
k	631286.53	170108.96	631299.33	170093.20
l	631312.17	170087.68	631324.97	170071.93
Sektor Tschingeley				
m1	631347.32	170021.75	631362.12	170014.68
m2	631304.68	169932.51	631319.48	169925.44
n1	631331.80	169989.26	631346.60	169982.19
n2	631289.16	169900.03	631303.96	169892.96
o	631319.86	169964.27	631334.65	169957.20
p	631277.22	169875.04	631292.01	169867.96

Anhang 3: Richtprojekt vom Juni 2014