



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouandr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Isabelle Menétrey
+41 31 636 01 53
isabelle.menetrey@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Interlaken
Postfach 97
General-Guisan-Strasse 43
3800 Interlaken

G.-Nr.: 2022.DIJ.7287

8. November 2023

Interlaken; Überbauungsordnung Nr. 23 "IBI-Areal", Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. November 2022 ist bei uns die Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Zonenplanänderung 1:1'500 vom November 2022
- Überbauungsplan 1:750 vom November 2022
- Überbauungsvorschriften vom November 2022

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht vom November 2022
- Lärmstudie Arealentwicklung IB Interlaken, Gartenmann Engineering AG vom 19. September 2019
- Verkehrsgutachten, B+S AG vom 11. November 2022
- Richtkonzept 2022, brügger architekten ag (undatiert)
- Workshopverfahren «Entwicklung IBI-Areal», Schlussbericht vom März 2022
- Mitwirkungsbericht vom November 2022

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 14. Dezember 2022
- Kantonales Laboratorium, Abteilung Umweltsicherheit, Bericht vom 3. Januar 2023
- Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Immissionsschutz, Bericht vom 5. Januar 2023
- Tiefbauamt, Dienstleistungszentrum, Fachbericht vom 12. Januar 2023
- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 12. Januar 2023
- AUE, Fachbericht vom 18. September 2023
- Amt für Wasser und Abfall, Fachbericht vom 26. September 2023

Folgende Fachstelle hat der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I, Wasserbau; Velo-, Fuss und Wanderwege, IVS; Kantonsstrassen, Lärmschutz, Email vom 6. Dezember 2022

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Das Betriebsareal der Industriellen Betriebe Interlaken (IBI) umfasst Betriebsgebäude und umfangreiche offene Lagerflächen. Es befindet sich in der Arbeitszone A. Die IBI möchte das Areal weiterhin als Betriebsstandort und Werkhof nutzen, gleichzeitig jedoch den westlichen Teil für Wohnnutzung öffnen, so dass ein gemischt-genutztes Areal entsteht. Die Wohnüberbauung sieht vier fünfgeschossige Baukörper mit ungefähr 100 Wohneinheiten vor.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) Nr. 23 «IBI-Areal» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Als Grundlage für die Erarbeitung der UeO Nr. 23 «IBI-Areal» diente ein Workshopverfahren (Richtkonzept 2022).

Die Bevölkerung konnte vom 18. August bis am 19. September 2022 zu den Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung Stellung nehmen. Der Mitwirkungsbericht nach Art. 58 BauG liegt vor.

Vielen Dank für die gute, pragmatische und sorgfältige Planung.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Überbauungsvorschriften (UeV)

Art. Nr.	Bemerkungen
Eingabestelle	
Art. 4 Abs. 2 AGR	Der Unterschied zwischen «projektierter Unterniveaubau, unterirdische Bauten, Untergeschosse, Ebene Einstellhalle/Sockel» (= Hinweis) und dem «Baubereich Ebene «Einstellhalle/Sockel» mit Begrenzung» (=Inhalt) ist nicht verständlich. Dies ist zu präzisieren. GV
	Es ist nicht eindeutig klar, was mit den Bereichen «Adressierung» (vgl. auch Art. 13 UeV) und «Verwebung» genau gemeint ist. Dies ist detaillierter zu erklären. GV

- Art. 7 Abs. 1
AGR Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV ist zu begründen, warum das massgebende Terrain vorliegend auf 561.0 m.ü.M. festgelegt wird. **GV**
- Art. 8 Abs. 2
AGR Die Grösse der technisch bedingten Kleinbauten ist zu definieren, auch wenn ergänzend das GBR konsultiert werden kann. **H**
- Die Regelung betreffend Containerstandorte steht im Widerspruch zur Spezialbestimmung in Art. 40 UeV. Dies ist zu bereinigen. **GV**
- Art. 10
AGR In der Marginalie ist der Begriff «technisch bedingte Dachaufbauten» festgehalten. Im Text hingegen wird der Begriff «technische bedingte Aufbauten» verwendet. Art. 10 ist entsprechend anzupassen. **GV**
- Art. 11
AGR Gemäss Art. 17 des kantonalen Energiegesetzes ist der zweite Satz wie folgt zu ergänzen: «sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden». **GV**
- Art. 13
AGR Es ist unklar was mit der Formulierung «gute Adressierung» gemeint ist. Dies ist zu erläutern. **GV**
- Art. 13 Abs. 1,
Art. 24 und 38
AGR Die Bestimmungen zur Parkierung sind widersprüchlich: Gemäss Art. 13 Abs. 1 dient der Aussenraum «Adresse» u.a. der Besucher- und Kundenparkierung der beiden Sektoren A und B. Art. 24 besagt, dass in der Einstellhalle (ESH) oder oberirdisch parkiert werden kann. Weiter ist in Art. 38 festgehalten, dass die Parkierung von Motorfahrzeugen in einer ESH zu erfolgen hat, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen. Und im Überbauungsplan sind im Bereich «Verwebung» oberirdische Parkplätze als Hinweise dargestellt, in den UeV fehlen entsprechende Bestimmung dazu. Im Sektor «Verwebung» müsste das Vorhandensein von Besucherparkplätzen erwähnt werden. Der Widerspruch bezüglich Parkierung ist zu bereinigen. **GV**
- Art. 16
AGR Sofern sich diese Sichtbermen auf Bereiche ausserhalb der UeO beziehen, müsste der UeO-Perimeter entsprechend erweitert oder aber der Bereich für die Zu- und Wegfahrt verkleinert werden (beispielsweise im Bereich der Parzelle Nr. 1170). **H**
- Art. 19 Abs. 2
AGR Auch die grössere Spielfläche muss (im richtigen Mindestumfang) miterstellt werden. **GV**
- Art. 20
AGR «Mässig störend» ist mit der festgelegten ES III vereinbar. Es besteht jedoch eine gewisse Unschärfe beim Verweis auf das Gemeindebaureglement (GBR), da in Art. 211 GBR Abs. 8 und 9 verschiedene Nutzungen erlaubt sind, aber diese beiden Arbeitszonen unterschiedlichen ES zugewiesen sind. Dies ist entsprechend zu korrigieren. **H**
- Art. 23
AGR Es ist unklar, welche oberirdische Parkierung möglich sein soll, wenn gemäss Art. 13 Abs. 1 UeV der Aussenraum Adressierung als Besucher- und Kundenparkierung der beiden Sektoren A und B dient. Dies ist zu bereinigen. **GV**
- Art. 26 Abs. 1
AGR Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist bei Umzonungen je nach Raumtyp¹ eine minimale GFZo festzulegen. Für den Raumtyp «urbanes Kerngebiet der Agglomerationen» beträgt diese 0.80. Für die neuen Wohnbauten ist aufzuzeigen, dass diese GFZo eingehalten wird. **GV**

¹ Laut Massnahmenblatt C_02 ist Interlaken dem Raumtyp «urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeteilt.

- Art. 27
AGR Diese Bestimmung ist zusammen mit Art. 28, 32 und 33 UeV zu lesen. In Art. 28 und 33 UeV wird eindeutig eine Verbindlichkeit des Richtkonzepts verankert. Art. 27 und 32 sind widersprüchliche Regelungen: zunächst wird das Richtkonzept als «illustrierend» bezeichnet, später ist es aber «beizuziehen». Die Gemeinde muss sich entscheiden: Sofern es (zumindest teilweise) verbindlich sein soll, gehört es in den Anhang. Dies ist zu bereinigen. **GV**
- Art. 30 Abs. 2
AGR Es ist unklar, was mit der Formulierung «...wenn die Fassade des darunterliegenden Geschosses nie überschritten wird...» gemeint ist. Dies ist zu präzisieren. **GV**
- Art. 34 Abs. 2
AGR Der Aussenraum «Hauszugänge» kann nicht mit dem Bereich des grösseren Spielfeldes überlagert werden. In diesem Bereich dürfen keine oberirdischen Veloabstellplätze erstellt werden. Gleiches gilt für den Baubereich «Einstellhalle/Sockel». Dies ist entsprechend zu bereinigen. **GV**
- Art. 34 Abs. 3
AGR Wir empfehlen zu regeln, was im Aussenraum «bestehend» möglich ist. Ansonsten lediglich Besitzstand für das rechtmässig Baubewilligte gilt. **E**
- Art. 34 Abs. 4
AGR Es ist zu präzisieren, ob der Einzelbaum aus landschaftsästhetischen oder aus ökologischen Gründen geschützt werden soll. Und es ist zu ergänzen, dass der Baum bei einer allfälligen Fällung oder einem natürlichen Abgang ersetzt wird. **GV**
Wir empfehlen Ihnen Art. 525 des Musterbaureglements beizuziehen. **E**
- Art. 39
AGR Es ist zu präzisieren, ob es sich bei der Fusswegverbindung um die im Überbauungsplan als Hinweis «projektierte Durchwegung» handelt. **H**
- Art. 41
AUE, Energieplanung Mit in Kraft treten des neuen Art. 56a BauV gilt seit 1. Januar 2023 sowohl für Parkplätze bei Neu-, wie auch bei Ersatzbauten eine Erstellungspflicht für Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Für Mehrfamilienhäuser ist die Ausbaustufe «C1» gemäss SIA-Norm 2060 vorgeschrieben. Art. 41 UeV ist somit übergeordnet geregelt und ist zu streichen. **GV**

4. Überbauungsplan (UeP)

4.1 Inhalte

Die (Bau)Bereiche und die Aussenräume sind nicht ausreichend vermasst. Dies ist entsprechend zu ergänzen. **GV**

Der Bereich der Einstellhalle ist nicht ersichtlich. Dies ist zu korrigieren. **GV**

Der Bereich für die grössere Spielfläche wird durch den verbindlichen Baubereich «Einstellhalle/Sockel» und die projektierten Veloabstellplätze überlagert. Die Fläche von 600 m² muss ausschliesslich dem Ball- und Rasenspiel zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 5 des Merkblatts: wohlproportioniert, eben und ohne Hindernisse²). Dies ist entsprechend anzupassen. **GV**

Die Bezeichnung der Bereiche «*Aussenraum Adresse*» und «*Verwebung*» sind irreführend. Dies ist im Erläuterungsbericht zu erläutern. Allenfalls sind andere Begrifflichkeiten zu verwenden. **H**

² https://www.raumplanung.dij.be.ch/content/dam/raumplanung_dij/dokumente/de/Raumplanungsthemen/Gesellschaft/Aufenthaltsbereiche-und-Kinderspielpl%C3%A4tze/merkblatt%20spielplaetze%20und%20groessere%20spielflaechen-de.pdf

5. Energie

5.1 Überkommunaler Richtplan Energie Bödeli

Interlaken verfügt über den überkommunalen Richtplan Energie Bödeli. Gemäss Richtplankarte liegt das IBI-Areal im Perimeter Holz/Gas mit Überlagerung Wärmeverbund sowie im Bereich der festgesetzten Massnahme 08 «Versorgungsgebiete Holz und Gas». Dort steht betreffend Vorgehen: «Bei grösseren Bau- und Sanierungsvorhaben mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen: 1. Machbarkeitsstudien für Anschluss an Fernwärme oder gemeinsame Wärmeerzeugung in Kleinwärmeverbunden». Die Gemeinde ist aufgrund des Richtplans Energie Bödeli zu weiteren Schritten verpflichtet. Der überkommunale Richtplan Energie Bödeli ist in der vorliegenden UeO zu berücksichtigen, respektive grundeigentümergebunden umzusetzen. **GV**

5.2 Musterregelungen

Das AUE weist darauf hin, dass die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften bisher relativ frei waren, wenn die Kompetenzen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das revidierte kantonale Energiegesetz (KEng) führte zu einer Änderung. Laut Art. 13 Abs. 5 KEng (seit dem 1. Januar 2023 in Kraft) stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEng Gebrauch machen – möglichst einheitliche Formulierungen verwenden. Die Muster sind auf den Websites des AUE und des AGR zu finden. **H**

6. Güterverkehr

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des IBI-Areals zum Annahmehnhof Interlaken West handelt es sich um ein bahnahes Industriegebiet, welches unter Art. 7 Abs. 4 des Baugesetzes fällt. Das heisst, dass genügend Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz offenzuhalten sind. Die Möglichkeit zur künftigen Abwicklung von Güterverkehr auf der Schiene wird weder im Erläuterungsbericht, noch in den Überbauungsvorschriften behandelt. Dies ist darzulegen und allenfalls in den UeV zu ergänzen. **GV**

7. Empfehlungen und Hinweise

7.1 Erläuterungsbericht

7.1.1 Uferschutzplanung nach SFG

Es wird in Kapitel 2.2 erläutert, dass entlang des Schifffahrtskanals ein Streifen von ca. 15 m Breite in der Uferschutzzone der Uferschutzplanung nach SFG liegt. Weiter ist festgehalten, dass dies das IBI-Areal «auf einem Streifen von 6-11 Breite» betrifft. Es ist unklar, was genau mit diesem Streifen gemeint ist. Dies ist zu präzisieren. **E**

Die Ausführungen in der Fussnote 1 auf Seite 8 sind nicht korrekt: Gegen die Revision der Uferschutzplanung der Einwohnergemeinde Interlaken bzw. die Berichtigungsverfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 20. Januar 2023 ist bei der Direktion für Inneres und Justiz eine Beschwerde eingegangen. **H**

7.1.2 Mehrwertabschöpfung

Die Aussage betreffend Sektor A (Gewerbe) in Kapitel 4.4 ist zu pauschal. Es stellt sich zumindest die Frage, ob allenfalls grosszügigere baupolizeiliche Masse (im Sinne einer Aufzoning) gelten, weshalb auch dieser Sektor zu begutachten sein wird. **H**

7.1.3 Zweckmässigkeit

Das AGR darf die Zweckmässigkeit im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens nicht mehr prüfen. Dies ist in Kapitel 6.4 zu korrigieren. **H**

7.2 Belastete Standorte

Die Grundstücke mit den Parzellen-Nrn. 91 und 474 sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) mit der Nr. 05810016 aufgeführt. Auch nach Abschluss der gegenwärtig laufenden Altlastensanierung muss davon ausgegangen werden, dass für künftige Bauvorhaben auf dem belasteten Standort altlasten- und/oder abfall-spezifischer Abklärungen vor Baubeginn notwendig sein werden. **H**

7.3 Abfallentsorgung

Im Rahmen der zu erwartenden altlasten- und/oder abfallspezifischer Abklärungen ist für Bauarbeiten auf belasteten Standorten aufgrund von Art. 14 Abs. 2 des kantonalen Abfallgesetzes ein Entsorgungskonzept erforderlich. **H**

7.4 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen. **H**

8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV 6-fach
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Isabelle Menétrey
Raumplanerin

Beilagen

- Überzähliges Dossier zurück
- Fachberichte

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro info@ecoptima.ch

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- Fachstellen