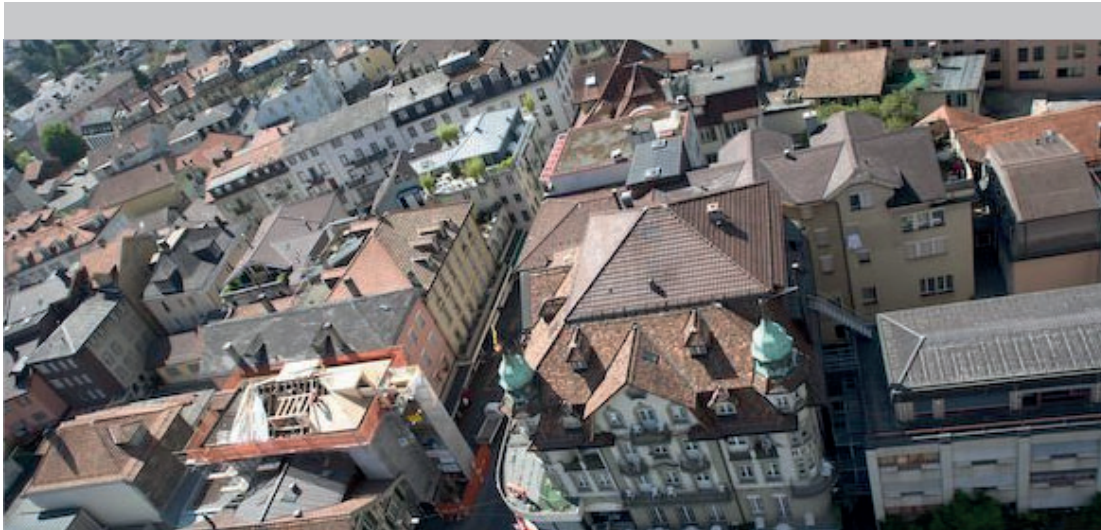


BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Teilrevision der Ortsplanung



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision der Grundordnung umfasst:

- Baureglement (GBR)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht)

Juni 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Interlaken

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Carmen Minder, Geografin MSc.

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Vorgehen	6
2. Rahmenbedingungen	7
2.1 BMBV	7
2.2 Änderungen BauG	9
2.3 Höhenmass in den Mischzonen Kern MK	10
3. Revision Gemeindebaureglement (GBR)	10
3.1 Ziele der Anpassung	10
3.2 Hauptherausforderungen der Anpassung an die BMBV	10
3.3 Zum Baureglement im Einzelnen	13
4. Auswirkungen auf die Umwelt	23
4.1 Allgemeines	23
4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	23
4.3 Orts- und Landschaftsbild	24
5. Verfahren	24
5.1 Terminplan	24
5.2 Mitwirkung	24
5.3 Vorprüfung	25
5.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverhandlungen	27
5.5 Beschlussfassung	27

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Die gültige Ortsplanung der Gemeinde Interlaken wurde am 9. Juli 2009 vom Kanton genehmigt. Seither haben sich verschiedene übergeordnete Rahmenbedingungen geändert, so dass insbesondere das Baureglement einen Anpassungsbedarf aufweist. Wegen der Übergangsbestimmungen der BMBV können ab dem 1. Januar 2021 keine Baubewilligungen mehr für Neubauten und wesentliche Umbauten erteilt werden, wenn die Gemeindebauvorschriften nicht bis 31. Dezember 2020 angepasst sind.

Weitere wichtige Rahmenbedingungen für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind:

- die BauG¹-Revision (Inkrafttreten am 1. April 2017);
- die Erfahrungen der Gemeinde mit der gültigen Grundordnung;
- geänderte bautechnische Anforderungen (z. B. strengere energetische Standards);
- Änderung des GSchG² mit den Vorgaben zum Ausscheiden des Gewässerraums.

Im Zusammenhang mit den Gewässerräumen sieht die Ausgangslage im Perimeter des Zonenplans wie folgt aus:

Ausserhalb des Perimeters der Uferschutzpläne befindet sich nur der «Marchgraben» sowie die «Moosgräben». Der Marchgraben verläuft im Wald. Bei den Moosgräben handelt es sich nicht um Gewässer. Ausserhalb der Uferschutzperimeter besteht somit kein Regelungsbedarf. Die Gewässerräume werden in den Uferschutzplänen festgelegt (vgl. Kapitel 1.3 und 3.3.12).

1.2 Zielsetzung

Das geltende Gemeindebaureglement (GBR) soll an die BMBV angepasst werden. Dies gilt auch für Bestimmungen für Zonen mit Planungspflicht (ZPP), nicht jedoch für bestehende Überbauungsordnungen (UeO). Das bestehende GBR entspricht in seiner Struktur bereits dem aktuellen Musterbaureglement, so dass keine grundlegende Neufassung nötig ist. Entsprechend der Zielsetzung soll das GBR bloss teilrevidiert werden.

1 Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.

2 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer; Gewässerschutzgesetz; SR 814.20.

1.3 Vorgehen

Abgrenzung und
Planbeständigkeit

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst eine Anpassung des Gemeindebaureglements (GBR) an die BMBV sowie einzelne Aktualisierungen der ZöN an die tatsächlichen Verhältnisse, die Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge (als Ersatz der nicht mehr zulässigen mittleren Abstandslinie) und die Anpassung der Gebäudehöhe in der Mischzone Kern. Parallel dazu erfolgt die Revision der Uferschutzplanung. Die Gewässerräume werden im Rahmen der Uferschutzplanung ausgeschieden. Explizit ausgeklammert wird eine Anpassung des Zonenplans. Diese wird in den kommenden Jahren im Rahmen einer ordentlichen Ortsplanungsrevision in Angriff genommen.

Weiter werden auch die nachfolgend aufgeführten Themen in einer späteren Ortsplanungsrevision behandelt (Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Revision Zonenplan 1 mit Ein- und Umzonungen;
- materielle Anpassungen des Baureglements
- Umsetzung der RPG-Revision (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung) mit den Auswirkungen auf den kantonalen Richtplan 2030 (KRiP30, in Kraft seit 1. September 2015);
- Umsetzung der revidierten Gefahrenkarte in die Ortsplanung;
- Überarbeitung Naturinventar und Zonenplan 2;
- Überprüfung der entsprechenden Baureglementsbestimmungen;
- Überprüfung der Energievorschriften im Baureglement auf der Grundlage der revidierten kantonalen Energiegesetzgebung;
- Digitalisierung der Zonenpläne, Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster, bereits umgesetzt), Anwendung des Datenmodells DM.16-Npl-BE;
- Evtl. Umsetzung von Vorgaben und Massnahmen aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).

Entsprechend kommen auch die Vorgaben des Richtplans (Baulandbedarf, Siedlungsentwicklung nach Innen etc.) nicht zum Tragen. Ebensowenig sind die Inhalte der Zonenvorschriften (Art. 211 ff.), oder die Gestaltungsvorschriften Kapitel 4, die Bau- und Nutzungsbeschränkungen Kapitel 5 oder die Kapitel 6 (Verschiedene Bestimmungen) und 7 (Straf- und Schlussbestimmungen) Gegenstand der Teilrevision, weshalb in diesen Bereichen für die Planbeständigkeit nach wie vor das Genehmigungsdatum vom 9. Juli 2009 massgebend bleibt.

Verfahren

Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58–61 BauG. Dieses umfasst öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss durch den Grossen Gemeinderat (mit fakultativem Referendum³) und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

3 gem. Art. 7 Abs. 1 Lit. b Organisationsreglement OgR.

- Organisation
- Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, mit dem Auftrag, die Teilrevision der Ortsplanung zu erarbeiten. Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:
- Kaspar Boss, Gemeinderat, Ressort Bau und Planung, Vorsitz (bis 31.12.16)
 - Sabina Stör, Gemeinderätin, Ressort Hochbau, Vorsitz (ab 01.01.2017)
 - Jürg Etter, Bauverwalter (ab Februar 2018: Stefan Meier)
 - Stefan Meier, Bauverwalter-StV. (ab Februar 2018: Pia Schmocker)
- Zudem wurden die Arbeiten durch das Planungsbüro ecoptima durch folgende Personen begleitet:
- Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
 - Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
 - Carmen Minder, Geografin MSc.
- Die Arbeitsgruppe stellte der zuständigen Bau- und Planungskommission zu Händen des Gemeinderats Antrag.

2. Rahmenbedingungen

2.1 BMBV

Die BMBV bildet die kantonal bernische Umsetzung der IVHB⁴, die seit November 2010 in Kraft ist. Mit dem Beitritt zu IVHB hat sich der Kanton verpflichtet, die Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen.

Die BMBV stellt für verschiedene baupolizeiliche Masse eine abschliessende Palette der im GBR zulässigen Begriffe zur Verfügung. Dies betrifft:

- Gebäude, Gebäudeteile und Geschosse
- Terrain, Höhen und Längen
- Abstände und Nutzungsmasse

Die Umsetzung in den Gemeinden hat bis 31. Dezember 2020 zu erfolgen. Die neuen Begriffe und Messweisen sind bereits heute in neuen Überbauungsordnungen anzuwenden, vorläufig ohne Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht.

Die BMBV wirkt sich auf das GBR unterschiedlich aus:

- Redaktionelle
Übernahme von
Begriffen
- Manche Begriffe können ausgetauscht werden ohne materielle Auswirkungen:
- «Gewachsenes Terrain» ersetzen mit «massgebendem Terrain»
 - «Nebenbauten» ersetzen mit «Kleinbauten»

4 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe; BSG 721.2.

Inhaltliche Neuregelungen

Verschiedene neue Definitionen führen zu materiellen Änderungen, die Anpassungen an den bisherigen Massen des GBR zur Folge haben.

Dies betrifft:

Mass der Nutzung

Die Ausnützungsziffer und die Bruttogeschossfläche sind nach BMBV nicht mehr zulässig. Überall, wo noch eine AZ oder eine BGF vorgesehen ist (insbesondere in den ZPP), ist diese durch ein anderes Nutzungsmass zu ersetzen. Am nächsten zur AZ kommt die oberirdische Geschossflächenziffer. Jedoch kann auch die bisherige AZ nicht unverändert als oberirdische Geschossflächenziffer übernommen werden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die bisherige AZ oder BGF mit dem Faktor 1.1 multipliziert werden muss, damit das alte und das neue Nutzungsmass in etwa gleich sind. Weil Interlaken keine AZ in den Normalbauordnungen kennt, betrifft dies vorab einzelne ZPP-Vorschriften.

Höhenmass

Als zulässige Höhenmasse kommen nach BMBV nur noch die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe in Frage. Die BMBV legt zudem verbindlich fest, wie und wo diese Höhen zu messen sind. Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe wie sie das GBR vorsah, sind nicht mehr zulässig.

Der Gebäudehöhe am nächsten kommt die traufseitige Fassadenhöhe (Fh_{tr}). Diese wird jedoch an allen Punkten der Fassade vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die Gemeinde kann nicht mehr festlegen, dass die Fassadenhöhe nur in der Mitte der Fassade gemessen wird. Dies kann für den einzelnen Bauherrn Auswirkungen haben, die jedoch immer noch dadurch aufgefangen werden können, dass Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite pro Fassade nicht berücksichtigt werden. Schwierigkeiten bietet die Fh_{tr} auch noch bei Flachdächern mit Attika. Dort, wo die Attika (oder auch nur Treppenhäuser hinauf zur Attika) an die Fassade reichen, darf die Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Dem trägt das GBR nun dadurch Rechnung, dass die Fassadenhöhe traufseitig nur auf derjenigen Gebäudeseite eines Flachdachbaus zu messen ist, wo die Attika den nach GBR geforderten Minimalabstand einhalten muss, mindestens aber auf einer Seite.

Zählt das oberste Geschoss nicht als Attika, ist die Fh_{tr} auf allen Gebäudenseiten einzuhalten.

Als Ersatz für die bisherige Firsthöhe (4 m) bieten sich zwei Instrumente an. Für das Attikageschoss wird die maximal zulässige Geschosshöhe beschränkt und im Übrigen wird für Gebäude eine maximale Gesamthöhe festgelegt, die 4 m höher ist als die Fh_{tr}.

Betreffend Kniewand-, resp. Kniestockhöhe wird auf Ziffer 3.3.4 verwiesen.

Mittlere Abstandslinie

Die mittlere Abstandslinie ist nach BMBV nicht mehr zulässig und muss aufgehoben werden. Als teilweiser Ersatz und im Hinblick auf die geforderte Förderung der Innenentwicklung sollen deshalb wenigstens die Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge aufgehoben werden.

2.2 Änderungen BauG

2.2.1 Allgemein

Am 1. April 2017 ist eine Änderung des bisherigen Art. 142 BauG in Kraft getreten. Damit passte der Kanton Bern die Modalitäten zum Ausgleich von planungsbedingten Mehr- und Minderwerten an die seit dem 1. Mai 2014 geltenden neuen Vorgaben des Bundes an.

Mit den Anpassungen des BauG wird das per 1. Mai 2014 revidierte RPG im Kanton Bern umgesetzt. Soweit im Rahmen der vorliegenden Revision des GBR erforderlich, sind diese Änderungen bereits eingeflossen.

2.2.2 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Ausdrücklich nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind Massnahmen zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland. Der Kanton sieht dabei Möglichkeiten vor, die entweder im Rahmen einer gesamten Revision der Ortsplanung (insbesondere vertragliche Bauverpflichtung, bedingte Einzonung, Ausgleich von Planungsvorteilen) oder unabhängig von laufenden Planungsarbeiten (insbesondere Baulandumlegung, nachträgliche Anordnung einer Bauverpflichtung) ergriffen werden können.

2.2.3 Mehrwertausgleich

Die Möglichkeit Planungsvorteile auszugleichen, sind mit der Revision von Art. 142 BauG an die Vorgaben des teilrevidierten Art. 5 RPG⁵ angepasst worden. Künftig regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement (Art. 142 Abs. 3 revidiertes BauG). Falls die Gemeinden darauf verzichten, gilt eine kantonale Mindestlösung. Diese weicht in wesentlichen Punkten von der bisherigen Praxis der Gemeinde Interlaken ab. Aus diesem Grund hat die Gemeinde, unabhängig von der vorliegenden Revision das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwertausgleichsreglement (MWAR) erarbeitet. Auf das am 2. Mai 2017 in vom Grossen Gemeinderat beschlossene und am 1. Juli 2017 in Kraft getretene MWAR wird in der Einführung zum Baureglement verwiesen.

5 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979; Raumplanungsgesetz; SR 700.

2.3 Höhenmass in den Mischzonen Kern MK

Aus der täglichen Arbeit der Bauverwaltung mit den Vorschriften drängt sich eine Anpassung der Höhen in der Mischzone Kern auf. Die in der Mischzone Kern MK für Erdgeschosse verbindlich vorgeschriebene gewerbliche Nutzung erfordert überhohe Erdgeschosse. In Verbindung mit den dafür geltenden heutigen Standards für Gebäudetechnik führt dies dazu, dass die zulässige (bisherige) Gebäudehöhe (resp. die neue F_{ht} und die Gesamthöhe, vgl. Ziffer 2.1 hievor und 3.2 hienach) in den MK häufig nicht genügt, weshalb diese überprüft und angepasst wird. Die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild sowie die Rücksichtnahme auf Baudenkmäler bleiben vorbehalten. Darauf wird im Kommentar ausdrücklich hingewiesen.

3. Revision Gemeindebaureglement (GBR)

3.1 Ziele der Anpassung

Das geltende Gemeindebaureglement (GBR) soll materiell nicht geändert werden (mit Ausnahme der Gebäudehöhe in der MK und der Abschaffung der Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge). Das bedeutet, dass die bisherigen Begriffe des GBR beibehalten werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.

Wenn ein neuer baupolizeilicher Begriff oder eine geänderte Messweise aus der BMBV übernommen werden muss, erfolgt dies grundsätzlich möglichst ähnlich zur bisherigen Festlegung. Es wurde angestrebt, möglichst keine Mehr- oder Mindernutzungen wegen der Anpassung an die BMBV zu bewirken.

3.2 Hauptherausforderungen der Anpassung an die BMBV

3.2.1 Höhenmass

Die BMBV stellt zur Festlegung des Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig, resp. giebelseitig zulässig. Der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement kommt die traufseitige Fassadenhöhe am nächsten. Neu wird als Ersatz für die nicht mehr zulässige Firsthöhe die Gesamthöhe beschränkt.

Die Gesamthöhe nach BMBV ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

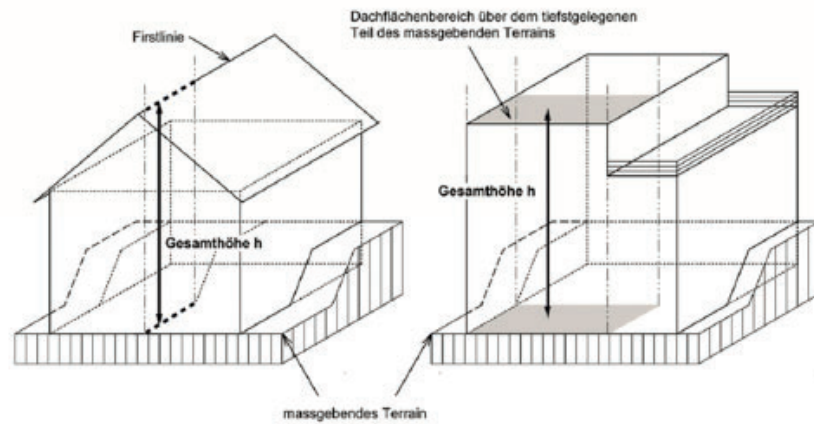


Abb. 1 Der Firsthöhe (=bisherige Gebäudehöhe plus 4 m) nach geltendem Baureglement kann am besten ersetzt werden mit der Gesamthöhe nach BMBV.

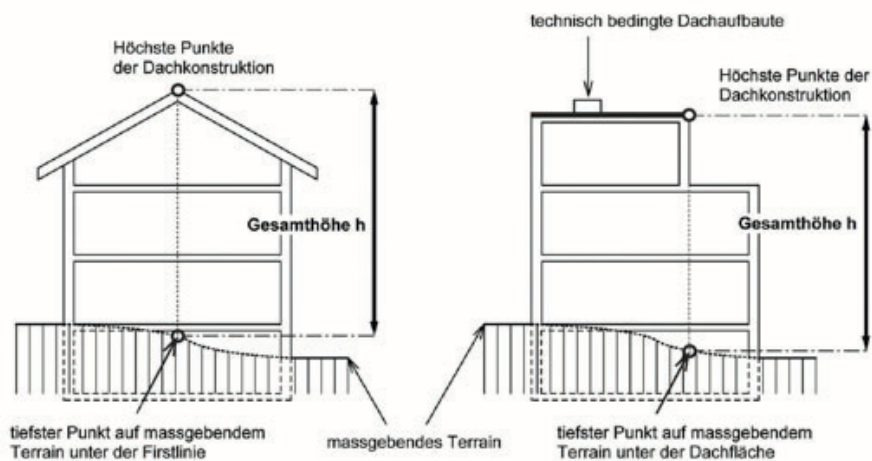


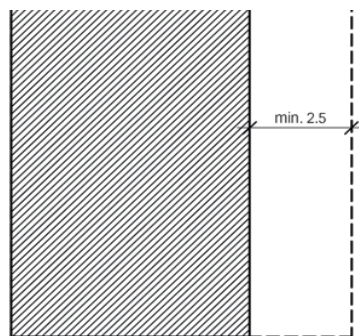
Abb. 2 Gesamthöhe: Grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten.

3.2.2 Attikageschosse

Nach BMBV wird das Attikageschoss sowohl an die Gesamthöhe als grundsätzlich auch an die Fassadenhöhe angerechnet. Damit ist eine Anpassung der heute geltenden Attikabestimmungen erforderlich.

Die Gemeinde hat dabei auch geprüft, ob anstelle einer Attika für alle Flachdachbauten ein Geschoss mehr, als für Bauten mit Satteldächern zugelassen werden soll. Die Gemeinde hat nach eingehender Abwägung der Vor- und Nachteile vorläufig darauf verzichtet. Eine Erhöhung der Geschoszahl würde nach geltendem kantonalem Richtplan vertiefte Abklärungen zu den Bauzonenreserven sowie dem Verdichtungspotenzial erfordern, die den Umfang der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sprengen würden. Zudem würden sich gleichwohl möglicherweise ungewollte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Hingegen will die Gemeinde die Möglichkeiten der BMBV für eine Liberalisierung

der heute geltenden Attikabestimmungen nutzen. Die Gemeinden müssen ein minimales Mass festlegen, um welches ein Attikageschoss von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt werden muss. Dabei soll das bisherige Mass von 2.5 m, um welches die Attika bisher auf beiden Längsseiten (mit Vorbehalten) zurückversetzt werden musste, beibehalten werden. Es wird jedoch nur noch für eine ganze Fassade gefordert. Zusätzlich darf die Fläche des Attikageschosses maximal 70 Prozent der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. Damit kann den Bauwilligen ein möglichst grosser Gestaltungsfreiraum für das Attikageschoss eingeräumt und sichergestellt werden, dass das Attikageschoss immer noch als solches wahrgenommen wird. Die Bauwilligen können selber wählen, auf welcher Seite die Attika um das minimal vorgeschriebene Mass zurückversetzt werden soll. Selbstverständlich steht es Bauwilligen frei, die Attika auf mehreren Seiten von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen, solange das minimale Mass der Zurückversetzung auf mindestens einer Fassade eingehalten wird.





 Attikageschoss (Fläche = max. 70% des obersten Vollgeschosses)
 Oberstes Vollgeschoss

Abb. 3 Das Attikageschoss soll auf einer Seite um mindestens 2.5 m zurückversetzt werden.

Weiter muss festgelegt werden, wie hoch das Attikageschoss sein darf. Die maximal zulässige Geschosshöhe soll wie bisher 3.50 m betragen.

Weiter wird vorgesehen, dass die Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdachbauten bloss auf derjenigen Seite, auf welcher das Attikageschoss den geforderten Rücksprung einhält, mindestens aber auf einer Seite, gemessen wird. (vgl. Abb. 4)

3.2.3 Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschlag

Um eine kompakte Bauweise zu ermöglichen, wird künftig auf Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge verzichtet. Mit dem Verzicht soll zudem die nicht mehr zulässige Messweise für Winkelbauten und für Gebäude mit gestaffelten Grundrissen oder unregelmässigen Grundrissen (mittlere Abstandslinie, bisheriger Art. A 147) kompensiert werden.

3.3 Zum Baureglement im Einzelnen

3.3.1 Zur Einführung (Kapitel 0) und zur Kommentarspalte

Das Kapitel «Einführung» wurde an die aktualisierte baurechtliche Ordnung angepasst. Der Wirkungsbereich wird neu als separater Absatz dargestellt. Ein neuer Abschnitt zum Mehrwertausgleich ergänzt das einführende Kapitel.

Die Verweise auf das übergeordnete Recht in der Kommentarspalte der Einführung sind aktualisiert worden.

Die Kommentarspalte des gesamten GBR (alle Artikel) ist an die Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung sowie des aktualisierten GBR angepasst worden. Im Interesse der besseren Lesbarkeit des Erläuterungsberichts wird darauf verzichtet bei den Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln darauf hinzuweisen.

Neu enthält das Kapitel Einführung auch ein Abkürzungsverzeichnis.

3.3.2 Art. 111 (Sachlicher Geltungsbereich)

Weil GBR als Abkürzung für Gemeindebaureglement verwendet wird, wird der bisherige Begriff «Baureglement» durch «Gemeindebaureglement» ersetzt.

3.3.3 Art. 211 (Art der Nutzung)

Redaktionelle Anpassungen

Die Fussnotentexte sind neu als Aufzählung in die dazugehörigen Abschnitte aufgenommen worden oder entfallen. Damit wird klargestellt, dass es sich dabei um verbindliche Inhalte handelt. Die jeweiligen Querverweise sind entsprechend angepasst worden.

Eine neue Absatz-Nummerierung strukturiert den Artikel.

BMBV-Begriffe

Folgende Begriffe werden an die BMBV, resp. an die revidierte BauV angepasst:

- «Lichte Höhe» ersetzt «Raumhöhe» (BMBV)
- «Detailhandelszentren» ersetzt «Einkaufszentren» (BauV)
- «Geschossflächenziffer oberirdisch» ersetzt «Ausnützungsziffer» (BMBV)
- das AGR fordert weiter, den bundesrechtlichen Begriff der Verkaufsfläche (vgl. Ziff. 805 UVPV) zu ersetzen.

Arbeitszonen

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision sollten in den Arbeitszonen alle Arten von Arbeitsnutzungen zugelassen werden. In der bisherigen Praxis hat das Regierungsstatthalteramt in Arbeitszonen für gastgewerbliche Nutzungen gleichwohl eine Ausnahmegewilligung verlangt. Aus diesem Grund wird der Kommentar dahingehend angepasst, dass der Wille, alle Arten von Arbeitsnutzungen zuzulassen, explizit zum Ausdruck

kommt. Dies erfolgt mit einer Ergänzung des bisherigen Wortlauts («alle Arbeitsnutzungen») mit einer nicht abschliessenden Aufzählung möglicher Arbeitsnutzungen.

3.3.4 Art. 212 (Mass der Nutzung)

Redaktionelle Anpassungen

Art. 212 wird der besseren Übersichtlichkeit halber mit Marginalien ergänzt.

Da nur in der MK die geschlossene Bauweise gilt, wird sie dort geregelt und die Tabelle der baupolizeilichen Masse etwas vereinfacht (keine Spalte oB, gB mehr). Inhaltlich führt dies zu keiner Änderung. Es gilt weiterhin, mit Ausnahme der MK (vgl. Art. 212 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 413 GBR), die offene Bauweise (Art. 412 GBR).

Tabelle der baupolizeilichen Masse

Die Begriffe und Messweisen der baupolizeilichen Masse wurden an diejenigen der BMBV angepasst:

- Für die kleinen und grossen Grenzabstände werden die laut BMBV gültigen Abkürzungen kA und gA eingesetzt.
- Das bisher verwendete Mass der Gebäudehöhe wird neu als traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) festgelegt. Diese Änderung hat keine wesentlichen materiellen Änderungen zur Folge: die Fh tr wird analog zur ursprünglichen Gebäudehöhe vom massgebenden Terrain bis zur Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion gemessen. Neu ist jedoch, dass die Fh tr bei jedem Punkt der Fassade einzuhalten ist.

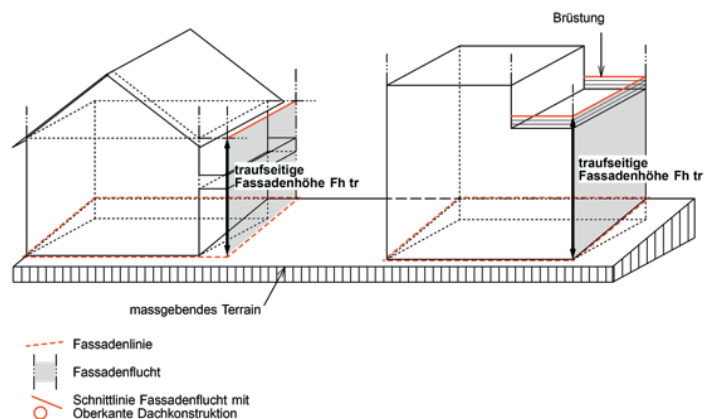


Abb. 4 Die traufseitige Fassadenhöhe ist bei jedem Punkt der massgebenden Fassade einzuhalten.

Bei Gebäuden mit Flachdach wird vorgesehen, dass die Fh tr

- a) nur für eine Fassade gilt, wenn das oberste Geschoss eine Attikageschoss ist;
- b) für alle Fassaden gilt, wenn das oberste Geschoss als Vollgeschoss gilt, da es die Anforderungen an eine Attika nicht einhält.

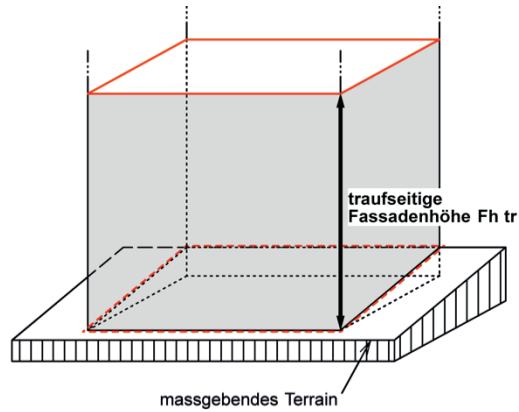


Abb. 5 $F_h tr$ bei Gebäuden mit Flachdach, deren oberstes Geschoss als Vollgeschoss gilt.

Bei Satteldächern gilt die $F_h tr$ auf beiden Traufseiten, bei Pultdächern auf der Traufseite.

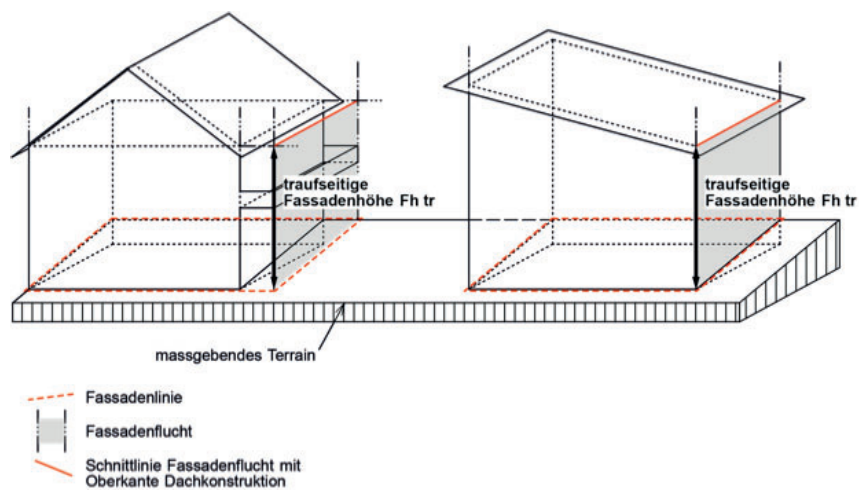


Abb. 6 Messung der traufseitigen Fassadenhöhe bei Satteldach und Pultdach

- Als Ersatz der bisherigen und neu nicht mehr zulässigen Firsthöhe (= Gebäudehöhe + 4 m) wird die Gesamthöhe nach BMBV eingeführt (vgl. Kap. 3.2.1).

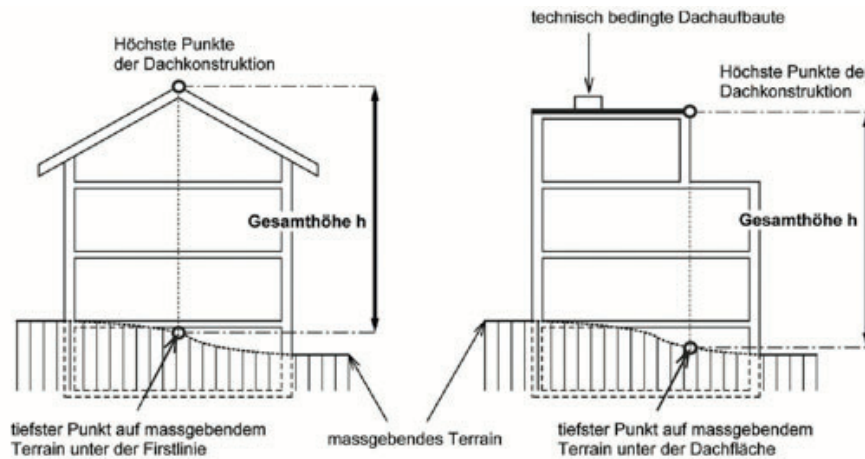


Abb. 7 Die Gesamthöhe begrenzt die maximale Höhe des Gebäudes.

Hotelzone B

In der Hotelzone B sind seit jeher bloss eingeschossige Bauten zulässig. Es macht jedoch keinen Sinn dort eine Gesamthöhe festzulegen. Diese ergibt sich bei Schrägdächern aus der Vorschrift über die maximale und minimale Dachneigung. Bei Flächdächern ist dies jedoch nicht der Fall. Mit einer entsprechenden Rückversetzung wären theoretisch sehr hohe Attikageschosse möglich. Deshalb ist ausdrücklich festzuhalten, dass dort kein Attikageschoss (auch wenn sie allseitig zurückversetzt würde) zugelassen sein soll. Dies ist bisher aufgrund der relativ strengen Attikavorschriften ebenfalls nicht möglich gewesen. Da die Attikavorschriften an die Vorgaben nach BMBV angepasst werden, könnte nun jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in Verbindung mit der neuen Fh tr nun auch in der Hotelzone B eine Attika erstellt werden könnte. Die Hotelzone B soll aber ihren Garten-, resp. Vorplatzcharakter weiterhin erhalten. Der Ausschluss von Attikageschossen ist deshalb wegen der Anpassung der Attikavorschriften an die BMBV erforderlich.

Grenz- und Gebäudeabstände

Der Begriff «gewachsener Boden» musste durch den BMBV-konformen Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt werden. Das «massgebendes Terrain» entspricht dem bisherigen «gewachsener Boden» und erfordert deshalb keine weitergehenden Anpassungen. Hingegen musste Art. 211 Abs. 2 GBR dahingehend präzisiert werden, dass die An- und Kleinbauten die besonderen Abstände nach Abs. 4 (bisher Abs. 5) von Art. 211 einhalten müssen.

Besondere Bestimmungen für die Misch- und Kernzone

Art. 211 Abs. 1 legt fest, dass in der MK die geschlossene Bauweise gilt. Art. 211 Abs. 3 ist an die Begriffe und Messweisen der BMBV angepasst worden. Zudem wird berücksichtigt, dass in der MK das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) gewerblich genutzt werden muss, was höhere Geschosshöhen und damit auch eine höhere Fh tr und GH (Gesamthöhe) erfordert (vgl. dazu vorne Ziffer 2.3), wobei die Bestimmungen über die Ortsbildpflege sowie die Rücksichtnahme auf Baudenkmäler vorbehalten bleiben.

	<p>In der eingeschossigen MK dürfen auf Flachdächern keine Attikabauten erstellt werden.</p>
Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge	<p>Vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 3.2.3 hievor.</p>
An- und Nebenbauten	<p>An- und Nebenbauten heissen nach BMBV neu An- und Kleinbauten. An- und Kleinbauten enthalten per Definition nur «Nebennutzflächen» und sind daher immer unbewohnt, weshalb auf den Begriff «unbewohnt» zu verzichten ist.</p>
Giebelfelder und Abgrabungen	<p>Die Vorschrift wird grundsätzlich unverändert übernommen. Der besseren Übersichtlichkeit halber werden alle Masse, bei denen sie nicht angerechnet werden, auch in Art. 211 Abs. 4 Bst. b GBR aufgezählt.</p>
Vorspringende Gebäudeteile	<p>Nach BMBV muss neu das maximale Mass, um welches Gebäudeteile von der Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzt werden. Bisher wurde dieses Mass allein durch den Grenzabstand beschränkt, den ein Gebäude eingehalten hat. Theoretisch liess dies sehr grosse vorspringende Gebäudeteile zu. Aus diesem Grund soll ein grosszügiges Mass festgesetzt werden. Mit den gewählten 3 m sind grosszügige Balkone möglich.</p> <p>Der zulässige Anteil pro Fassadenlänge muss wegen der BMBV festgelegt werden als zulässiger Anteil des Fassadenabschnitts. Die Masse werden belassen und differenziert begrenzt, je nachdem, ob es sich um einen Fassadenabschnitt handelt, bei dem der grosse oder der kleine Grenzabstand einzuhalten ist.</p>
Gestaffelte Gebäudeteile	<p>Es wird präzisiert, dass die Fh tr, die GH (Gesamthöhe) und die Anzahl Vollgeschosse bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen werden.</p>
Vollgeschosse	<p>Nach Art. 18 Abs. 1 BMBV gelten als Vollgeschosse alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.</p> <p>Die bisherigen Definitionen der anrechenbaren Geschosse wird den Begriffen der BMBV entsprechend angepasst.</p> <p>Bei der Definition des Untergeschosses wird die bisherige Bestimmung grundsätzlich beibehalten. Wegen der zwingenden Vorschrift der BMBV kann aber nicht mehr auf das «fertige Terrain», sondern es muss auf das «massgebende Terrain» abgestützt werden. Da Interlaken keine eingezonten Hanglagen aufweist, sollten sich daraus keine negativen Auswirkungen ergeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Fällen ein Untergeschoss gegenüber heute rascher an die Anzahl Vollgeschosse anzurechnen ist als bisher. Dem wird jedoch dadurch Rechnung getragen, dass Abgrabungen bei der Bestimmung der Anzahl Vollgeschosse weiterhin nicht berücksichtigt werden (Art. 212 Abs. 4 Bst. b).</p>

Da der untere Referenzpunkt der Kniestockhöhe ca. 20 cm tiefer liegt als bei der bisherigen Kniewandhöhe (1.00 m), ist erstere auf 1.20 m festzulegen. Damit bleibt die Bestimmung betreffend Dachgeschossen inhaltlich unverändert. Der obere Referenzpunkt der Kniestockhöhe ist identisch mit demjenigen in Interlaken für die Kniewandhöhe, weshalb eine weitergehende Anpassung nicht erforderlich ist.

Mit der Umsetzung der BMBV wird die Gelegenheit genutzt, die Attikavorschriften zu vereinfachen. Die Attika muss auf mindestens einer Seite, die von den Baugesuchstellenden frei wählbar ist, um 2.5 m zurückversetzt sein und die Grundfläche darf 70 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Damit wird die Attikabestimmung wesentlich vereinfacht. Wie bisher darf die Geschosshöhe der Attika 3.5 m nicht überschreiten.

Unterniveau- und unterirdische Bauten

Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten.

Die bisherigen unterirdischen Bauten entsprechen den Unterniveaubauten nach BMBV. Als Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) gelten Bauten, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen. Dieses Mass beträgt unverändert wie bisher (vgl. Art. A122 in Verbindung mit Art. 212 Abs. 2) 1.20 m.

Unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) liegen mit Ausnahme ihrer Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sollen einen Grenzabstand von 1.0 m einhalten, wobei Nachbarn mit Dienstbarkeit oder schriftlicher Vereinbarung die einzuhaltenden Abstände untereinander abweichend regeln können (Art. A141).

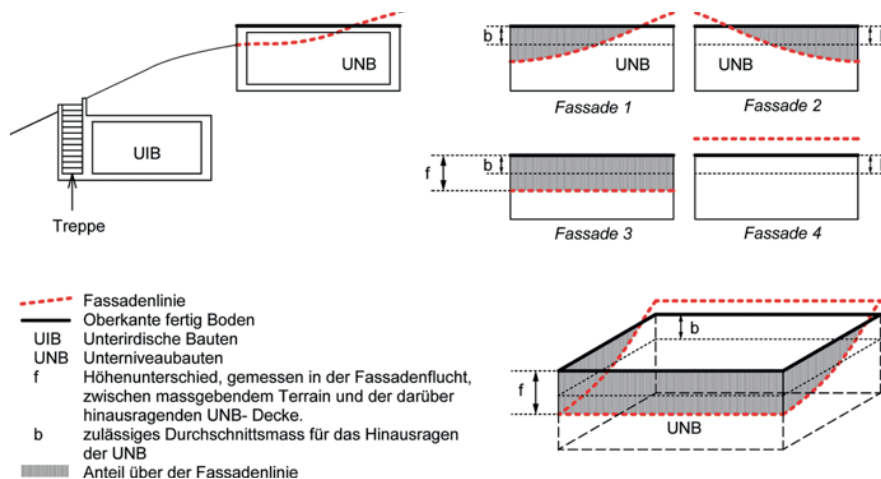


Abb. 8 Die Unterniveaubaute ragt maximal 1.20 m (= f) über die Fassadenlinie hinaus. Die unterirdische Baute liegt mit Ausnahme des Zugangs vollständig unter dem massgebenden Terrain.

3.3.5 Art. 221 (Zonen für öffentliche Nutzungen)

Anpassungen an die BMBV	Die baupolizeilichen Bestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden.
Einleitung (Abs. 1 bis 3)	Im Weiteren wurde die Gelegenheit genutzt, Art. 221 GBR mit einer Einleitung zu ergänzen. Dort wird festgelegt (Abs. 1), welche Bedeutung den nachfolgenden Ausführungen (Abs. 4; Bezeichnung, Zweck und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung) zukommt. Die Absicht der Gemeinde, der Qualität von Bauten und Anlagen in den ZÖN besondere Beachtung zu schenken (Abs. 2), und das Verhältnis zu Nebennutzungen wird geklärt.
Planbeständigkeit	<p>Die Festlegungen zu den einzelnen ZÖN wurde grundsätzlich nicht überprüft, so dass sich die Planbeständigkeit weiterhin auf den Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der baurechtlichen Grundordnung (9. Juli 2009) bezieht. Es wurden lediglich folgende geringfügige Anpassungen an die aktuelle Situation ohne nähere Überprüfung allfälliger zukünftiger Bedürfnisse vorgenommen:</p> <p>ZÖN b:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die im Jahr 2009 vorgesehene Erweiterung des Friedhofs wurde vorgenommen. Mit der Streichung des Textes «Erweiterung» wird dem Rechnung getragen. <p>ZÖN d:</p> <ul style="list-style-type: none">– Aufgrund der nach dem Jahr 2009 erfolgten Neuorganisation der Feuerwehren der Bödeli-Gemeinden und dem andernorts erstellten zentralen Feuerwehr-Werkhof wird die Fläche der ZÖN d nicht mehr für die Feuerwehr verwendet, hingegen befindet sich dort immer noch die gemeindeeigene Gärtnerei. <p>ZÖN f und g:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Festlegung einerseits der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A und gleichzeitig der Bestimmung, wonach gegenüber anderen Zonen die dort vorgesehenen Abstände einzuhalten sind, hat sich als widersprüchlich und missverständlich erwiesen. Einerseits gelten zwei verschiedene baupolizeiliche Masse, andererseits wäre unklar, ob der grosse oder der kleine Grenzabstand einzuhalten gewesen wäre. Zudem grenzen die ZÖN f und die ZÖN g an keine anderen Zonen als an die Landwirtschafts- oder Arbeitszone. <p>ZÖN k:</p> <ul style="list-style-type: none">– Auch die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung der ZÖN k haben sich als widersprüchlich erwiesen. Es kann nicht einerseits ein Neubau am bisherigen Standort erlaubt und gleichzeitig verlangt werden, dass sich der Ersatzneubau in den orthogonalen Raster von Freiraum und Bebauung der Schulanlage, in den wertvollen Baumbestand sowie in zeitgemässer Gestaltung in das architektonische Umfeld der übrigen Schulbauten einfügen muss. Die Idee war bisher keineswegs, dass ein allfälliger Ersatzbau nur gerade auf den Grundmauern des bisherigen Gebäudes zulässig sein soll, andernfalls hätte auf die besonderen Einordnungsvorschriften verzichtet werden können.

3.3.6 Art. 222 (Zonen für Sport- und Freizeitanlagen)

Die baupolizeilichen Bestimmungen der Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden. In ZSF L wurde bisher lediglich festgehalten, es würden die baupolizeilichen Masse der MA gelten. Diese Festlegung wurde präzisiert, indem nun auf die MA 3 verwiesen wird.

3.3.7 Kapitel 31 (Zonen mit Planungspflicht)

Anpassungen an die BMBV	Die baupolizeilichen Bestimmungen der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden.
Redaktionelle Anpassungen	Der Begriff «Empfindlichkeitsstufe» wurde mit dem zutreffenderen Begriff «Lärmempfindlichkeitsstufe» ersetzt. Zudem wurde in der ZPP «Straubhaareal» präzisiert, dass es sich um die Erschliessung für den motorisierten Verkehr handelt und nicht um die anderen Elemente der Erschliessung (z.B. Fuss- und Radwege, Wasser- und Stromversorgung oder Abwasserentsorgung), die von der Fabrikstrasse erfolgen muss. Zudem wird in den ZPP bei der Art der Nutzung ausdrücklich auf den massgebenden Artikel des GBR verwiesen
Planbeständigkeit	Die Festlegungen zu den einzelnen ZPP wurde nicht überprüft, so dass sich die Planbeständigkeit weiterhin auf den Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der baurechtlichen Grundordnung (9. Juli 2009) bezieht.

3.3.8 Kapitel 32 (Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen)

Keine Anpassung an die BMBV	Die besonderen baurechtlichen Ordnungen sind nicht an die BMBV angepasst worden. Nach Art. 34 Abs. 5 BMBV gilt für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten der BMBV (1. August 2012) bereits beschlossen waren, die Anpassungspflicht nicht.
Aktualisierung	Die Listen der bestehenden besonderen baurechtlichen Ordnungen wurden aktualisiert. Die Uferschutzpläne werden separat angepasst. Zurzeit besteht die Absicht die beiden Planerlassverfahren parallel durchzuführen. Sobald diese in Kraft treten, wird die Liste aktualisiert.
Planbeständigkeit	Die Festlegungen zu den einzelnen besonderen baurechtlichen Ordnungen wurde nicht überprüft, so dass sich die Planbeständigkeit weiterhin auf den Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der baurechtlichen Grundordnung (9. Juli 2009) bezieht.

3.3.9 Kapitel 4 (Qualität des Bauens und Nutzens)

Grundsatz	Die Begriffe wurden an diejenigen der BMBV angepasst.
Art. 411	Art. 411 wurde der besseren Lesbarkeit halber mit Marginalien ergänzt.
Art. 414	Die BMBV kennt den Begriff Fassadenlänge oder Länge der Fassade nicht explizit. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung schliesst dessen Gebrauch auch in Gestaltungsvorschriften aus und schlägt im Musterbaureglement vor, diesen mit der «Gebäudelänge des obersten Geschosses» zu ersetzen. Aus diesem Grund wird Art. 414 Abs. 3 entsprechend angepasst.
Kommentare	Im Kapitel 4 wurden weiter die Kommentare aktualisiert (Art. 413, 414, 416, 421 431 und 432).

3.3.10 Kapitel 51 (Bau- und Nutzungsbeschränkungen)

Das Kapitel 51 ist nicht von der BMBV betroffen und erfährt keine Änderungen.

3.3.11 Kapitel 52 (Pflege der Kulturlandschaft)

Mit Ausnahme der Vorschriften zum Gewässerraum (Art. 524) und des Landschaftsschongebiets Brienersee (Art. 525) bleibt Kapitel 52 unverändert.

Gewässerraum	Fliessgewässer für die nach Art. 41a GSchV ⁶ ein Gewässerraum festzulegen wäre, befinden sich alle im Perimeter der Uferschutzpläne oder im Wald. Im Perimeter der baurechlichen Grundordnung sind deshalb keine Gewässerräume für Fliessgewässer auszuscheiden. Dasselbe trifft zu für den nach Art. 41b GSchV geltenden Gewässerraum für stehende Gewässer.
Landschaftsschongebiet Brienersee	Die bisher in den Absätzen 2 und 3 Art. 525 GBR erwähnten Bauten des Landwirtschaftsbetriebs auf Parzelle Nr. 531 befinden sich ausschliesslich im Perimeter der Uferschutzpläne, weshalb auf eine Festlegung verzichtet und lediglich auf die Uferschutzplanung verwiesen wird. Dadurch wird der bisherige Absatz 4 zum Absatz 2.

3.3.12 Kapitel 53 (Schutz der naturnahen Landschaft)

Das Kapitel 53 ist nicht von der BMBV betroffen und erfährt keine Änderungen.

⁶ Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; SR 814.201.

3.3.13 Kapitel 54 (Gefahrengebiete)

Zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision 2009 war Art. 6 BauG noch nicht an die neuen Vorgaben betreffend der Behandlung der Gefahrengebiete angepasst, weshalb das GBR Interlaken die entsprechenden Vorschriften selber im GBR erlassen hat. Seither ist der revidierte Art. 6 BauG in Kraft getreten und übernimmt praktisch alle Bestimmungen des GBR Interlaken. Aus diesen Gründen werden die bisherigen Art. 541 und 542 stark gekürzt. Materiell erfolgt keine Änderung. Soweit erforderlich wird auch der Kommentar angepasst.

3.3.14 Art. 613 (Bemessung der Ersatzabgabe)

Es hat sich gezeigt, dass die Erstellungskosten von Parkplätzen in den Mischzonen Kern deutlich höher sind als in den übrigen Zonen. Aus diesem Grund drängt sich auf, die Parkplatzersatzabgabe zu differenzieren und in den Mischzonen Kern deutlich höher anzusetzen als in den übrigen Zonen. Der Ansatz von CHF 9'500 erscheint gerechtfertigt. Die Kosten für die Erstellung eines Autoabstellplatzes liegen in der Mischzone Kern weiterhin deutlich über der allenfalls geschuldeten Parkplatzersatzabgabe.

3.3.15 Kapitel 62 (Ausgleich von Planungsvorteilen)

Die Möglichkeit Planungsvorteile auszugleichen, sind mit der Revision von Art. 142 BauG an die Vorgaben des teilrevidierten RPG angepasst worden. Künftig regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement (Art. 142 Abs. 3 revidiertes BauG). Falls die Gemeinden darauf verzichten, gilt eine kantonale Mindestlösung. Diese weicht in wesentlichen Punkten von der bisherigen Praxis der Gemeinde Interlaken ab. Aus diesem Grund hat die Gemeinde, unabhängig von der vorliegenden Revision das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwertausgleichsreglement erlassen. Dieses ist am 2. Mai 2017 vom Grossen Gemeinderat beschlossen worden und ist am 1. Juli 2017 in Kraft getreten. Im angepassten Art. 103 BR wird darauf verwiesen.

3.3.16 Kapitel 63 (Zuständigkeiten)

Eigenständige Reklamebewilligungen gibt es nicht mehr, weshalb Bst. c von Art. 631 und der dazu gehörende Kommentar gestrichen werden. Die bisherigen Buchstabe d und e werden neu zu c und d.

3.3.17 Kapitel 7 (Straf- und Schlussbestimmungen)

Kapitel 7 wird mit Überschriften (71 (Strafbestimmungen) und 72 (Schlussbestimmung der Ortsplanungsrevision 2008) sowie einem neuen Kapitel Schlussbestimmungen der Teilrevision 2017 (Kapitel 73) ergänzt.

3.3.18 Anhang 1 (Definitionen und Messweisen)

Die Definitionen und Messweisen sind den gestützt auf die BMBV erfolgten Änderungen des GBR entsprechend aktualisiert worden.

3.3.19 Anhang 2 (Baumgruppen, Baumreihen/Alleen, Einzelbäume)

Dieser Anhang bleibt unverändert.

3.3.20 Beilage 1 (Erläuterungen zum Zonenplan 2)

Die Erläuterungen zum Zonenplan 2 bleiben unverändert. Die Beilage ist auf der Bauverwaltung erhältlich und kann unter <https://www.interlaken-gemeinde.ch> eingesehen oder heruntergeladen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Allgemeines

Da mit der Revision des Baureglements (GBR) möglichst wenig materielle Änderungen erfolgen sollen, sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig. Keine Auswirkungen sind insbesondere in den folgenden Bereichen zu erwarten:

- Naturschutz (Schutzobjekte, Hecken, Feldgehölze, Ufervegetation, geschützte Arten, Wildtiere)
- Wald und Offenland (Fruchtfolgeflächen)
- Lärmschutz und Luftreinhaltung
- Gewässer (im Perimeter der baurechtlichen Grundordnung; betreffend dem Perimeter der Uferschutzplanung wird auf die Ausführungen im dazugehörend Erläuterungsbericht verwiesen)
- Boden, Altlasten und Baugrund
- Naturgefahren und Gefährdung durch nicht ionisierende Strahlung oder Störfälle
- Denkmalschutz und Archäologie

4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Mit der Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV erfüllt die Gemeinde die ihr nach Art. 34 Abs. 3 BMBV zustehende Pflicht. Das geänderte GBR wird rechtzeitig vor der vom Kanton gesetzten Frist in Kraft treten.

Im Übrigen betrifft die Teilrevision der Ortsplanung keine übergeordneten Rechtsbestimmungen.

4.3 Orts- und Landschaftsbild

Die veränderten Messweisen haben kaum Auswirkungen auf die Erscheinungsweise der Bauten. Allein die Liberalisierung der Attikageschosse wird zu einer untergeordneten Änderung des Erscheinungsbildes von Flachdachbauten mit Attika führen. Ortsbaulich wirkt sich langfristig möglicherweise auch die Flexibilisierung der Abstandsregelungen (Verzicht auf Mehrbreiten- und Längenzuschläge etc.) aus.

Im städtischen Kontext von Interlaken und mit der Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach Innen sind diese Veränderungen gewollt.

5. Verfahren

5.1 Terminplan

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	Mai 2017
Kantonale Vorprüfung	August–2017–August 2018
Öffentliche Auflage	7. März – 8. April 2019
ev. Einspracheverhandlungen	Mai 2019
Beschluss Grosser Gemeinderat	Juni 2019
Kantonale Genehmigung	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 4. Mai bis 5. Juni 2017 statt. Am 15. Mai 2017 fand eine öffentliche Infoveranstaltung statt. Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Es ist eine Eingabe eingegangen:

Anliegen 1	Eingabe Andreas Fuchs, Fuchs Architekten AG Die Messweise der Höhen ab Gebäudegrundfläche anstelle Mitte Fassadenflucht wird im Reglement nirgends abgebildet. Wie soll die Messung in der Praxis genau erfolgen und muss bei Baugesuchen neu ein digitales Geländemodell beigelegt werden?
Stellungnahme 1	Die Messweise der Höhen sind im Anhang Art. A132 und A133 festgelegt und erläutert. Die entsprechenden Referenzpunkte sind im Baugesuch auf Fassaden-/Schnittplänen darzustellen. Bei komplexeren Terrainverhältnissen wird ein Geländemodell empfohlen resp. hilfreich sein.

- Anliegen 2 Die neue Attikaregelung wird zu gestalterisch einfältigen Baukörpern führen.
- Stellungnahme 2 Die neue Attikaregelung soll eine Vereinfachung bringen.

Ergebnis

Aus der Mitwirkung ergeben sich keine Änderungen der Unterlagen.

5.3 Vorprüfung

5.3.1 Erste Vorprüfung

Der Entwurf der Revision des Gemeindebaureglements wurde Mitte Juli 2017 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Vorprüfung eingereicht. Der erste Vorprüfungsbericht datiert vom 20. Dezember 2017.

Das AGR hat die Planungsunterlagen unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft. Dabei wurden einige materielle und formale Genehmigungsvorbehalte formuliert. Es wurde empfohlen, die Planung aufgrund der offenen Punkte zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen.

Die Planungsunterlagen wurden aufgrund der formulierten Vorbehalte angepasst. Die wichtigsten Änderungen umfassen:

- Ersatz des Begriffs «Erdgeschoss» durch «1. Vollgeschoss»
- Verzicht auf die Streichung des Verbots zur räumlichen Verbindung von Einzelläden, um keine materielle Änderung vorzunehmen, die bei der nächsten Ortsplanungsrevision Probleme mit der Planbeständigkeit provozieren würden.
- Ersatz des Begriffs «Fassadenlänge» durch «Gebäudelänge des obersten Vollgeschosses» in Art. 414.
- Festlegung eines maximalen Masses von 3.0 m für vorspringende Gebäudeteile und 2.0 m für Vordächer im Grenzabstand.
- Art. 414 Abs. 5: Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Änderung, wonach Dachflächenfenster mit einer Fläche von mehr als 0.8 m² von der Pflicht zur Anrechnung an die Gesamtbreite befreit wären. Es wird das ursprüngliche Mass von 0.4 m² beibehalten.
- Änderung und Ergänzung der Skizzen zu A113, A124, A135 und A137.
- Weitere Präzisierungen und Ergänzungen im Gemeindebaureglement und im Erläuterungsbericht.

5.3.2 Zweite Vorprüfung

Die im Rahmen der zweiten Vorprüfung im Bericht vom 27. August 2018 aufgeworfenen Genehmigungsvorbehalte wurden weitestgehend übernommen. Die wichtigsten Änderungen sind:

- Der Begriff «Erdgeschoss» wird in dem der BMBV übergeordneten Bau-
bewilligungsdekret weiterhin verwendet. Auf Forderung des AGR wird
auf die erläuternde Klammerbemerkung «Erdgeschoss» verzichtet und
der Betriff statt dessen in der Kommentarspalte erläutert (Art. 211 Abs.
4 und 5).
- Art. 211 Abs. 5: Es wird präzisiert, dass sich die 300 m² auf Hauptnutz-
flächen bezieht, wobei wie bisher Lagerflächen nicht daran angerech-
net werden sollen.
- Art. 212 Ziffer 1: Die Bestimmung erschien den Planungsbehörden klar,
gleichwohl wurde sie nun noch weiter präzisiert und der Verweis ange-
passt.
- Art. 212 Abs. 3: Es wurde eine entsprechende Ergänzung des Kommen-
tars vorgenommen. Es versteht sich von selbst, dass alle relevanten
Bestimmungen anwendbar bleiben. Dies entspricht ebenfalls dem vom
AGR im Konzept propagierten Musterbaureglement, auf die Wiederho-
lung des ohnehin geltenden Rechts zu verzichten.
- Art. 212 Abs. 4 Bst. d: Dass mit der Staffelung «in der Situation» die
Staffelung «im Grundriss» gemeint ist, wird nun bloss im Kommentar
erklärt.
- Art. 222 ZSF L: Der Begriff der Bautiefe wurde mit dem Begriff der Ge-
bäudetiefe ersetzt und ein Mass von 25 m vorgesehen. Der Begriff der
Gebäudetiefe ist nach BSIG Nr. 7/721.3/1.1 vom 1. März 2018 nach wie
vor zulässig.
- Art. 312 ZPP Herreney: Auf die Fussnote wird verzichtet, sie ist nicht
mehr erforderlich.
- Art. 315 Abs. 2 ZPP Güterareal Ost: Obwohl es sich beim Begriff «Ver-
kaufsfläche» um einen bundesrechtlichen Begriff handelt, wird der
Begriff «Nettoverkaufsfläche» angepasst. Hingegen kann er nicht mit
Geschossfläche ersetzt werden. Andernfalls würde mit der Anpassung
an die BMBV das zulässige Mass an Verkaufsfläche reduziert. Der «Net-
toverkaufsfläche» entspricht die dem «Verkauf dienende Hauptnutzflä-
che».
- Art. 413 Abs. 1: «Tiefe» wird mit «Gebäudetiefe» ersetzt (vgl. zur Zuläs-
sigkeit die Ausführungen zu Art. 222 hievore).
- Art. 414 Abs. 4: Der Begriff «Dachlänge» wird ersetzt. Im Kontext eines
Gebäudes könnte es aber auch die Gebäudebreite sein (je nachdem
wie die Dachfirst verläuft). Aus diesem Grund wird die «Dachlänge mit
«Gebäudelänge oder -breite» ersetzt.

Folgende Genehmigungsvorbehalte sind aus der Sicht der Planungsbehörde rechtlich zu wenig abgestützt, als dass sie einen Eingriff in die der Gemeinde zustehende Autonomie rechtfertigen würden, und wurden nicht berücksichtigt:

- Art. 212 Abs. 4 Bst. c: Es wurde keine Änderung vorgenommen. Einerseits sieht die Bestimmung eine Begrenzung der des Masses vor um welches vorspringende Gebäudeteile über die Fassade hinausragen dürfen, andererseits hat das AGR im Rahmen der Vorprüfung der Anpassung der Bauordnung der Stadt Bern eine Vorschrift als genehmigungsfähig beurteilt bei welcher ebenfalls mehr als 50 Prozent des entsprechenden Fassadenabschnitts zugelassen werden. Zudem sind nach Art. 12 BauG für die gegenüber den Nachbargrundstücken einzuhaltenen Grenz- und Gebäudeabstände die Vorschriften der Gemeinden massgebend. Wenn also die Gemeinde, unter Vorbehalt der Bestimmungen des EG ZGB, vorspringende Gebäudeteile auf einem Fassadenabschnitt von 2/3 im grossen Grenzabstand ausdrücklich zulässt, ist dies recht- und zweckmässig.
- Art. 221 Abs. 4 ZÖN d «Gärtnerei»: Das AGR hat offensichtlich nicht zur Kenntnis genommen, dass am Standort der ehemaligen Feuerwehr seit jeher auch die gemeindeeigene Gärtnerei angesiedelt ist. Das Gemeindegesezt lässt es zu, dass eine Gemeinde eine eigene Gärtnerei betreibt. Damit handelt es sich um die Wahrnehmung einer kommunalen öffentlichen Aufgabe, die in einer ZÖN ohne Weiteres zonenkonform ist. Der Entscheid einer Gemeinde eine Aufgabe zu übernehmen ist ein wesentlicher Kern der Gemeindeautonomie und ist auch von der Abteilung Orts- und Regionalplanung des AGR zu akzeptieren. Die Argumente des AGR, wonach der Erwerbsszweck im Vordergrund stehe, sind dabei unhaltbar.

5.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverhandlungen

Die öffentliche Auflage fand vom 7. März bis 8. April 2019 statt. Während der Auflagefrist konnte schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen. Die Einspracheverhandlung ist am 29. Mai 2019 angesetzt. Der Grosse Gemeinderat wird über den Ausgang der Einsprachen und allfällige Anpassungsanträge orientiert.

5.5 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung zu den vorliegenden Planungsunterlagen erfolgt durch den Grossen Gemeinderat Interlaken.