

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Überbauungsordnung Nr. 20 «Artos»

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht  
(inkl. Mitwirkungsbericht)
- Zonenplanänderung

Februar 2016



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 20 «Artos» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Überbauung mit Alters- und Pflegeheim, betreutem Wohnen, Wohnungen, Hotel und begleitenden Angeboten, sowie für Nebenanlagen, eine rationelle Erschliessung und eine hochwertige 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 (GBR).

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche nach Geschossigkeit
- Umgebungsbereiche
- Verkehrsfläche (ungefähre Lage)
- Oberirdische Parkierung (ungefähre Lage)
- Zufahrten zu Einstellhalle, Hotelvorfahrt, Anlieferung sowie wie für Notfall- und Servicefahrzeuge
- Abholstandorte für Container

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gemeindegrenze
- Geschützte Bäume und Bäume im Parkbereich
- Bestehende oberirdische Parkierung von Velos
- Erhaltenswertes Gebäude und Gebäude im Anhang zum Inventar

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

- Art der Nutzung <sup>1</sup> Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen im Alter, Hotel, Restaurant und Begleitnutzungen wie Physiotherapie, Wellness, Fitness, Coiffure etc. sowie Wohnnutzung gemäss den im GBR festgelegten Bestimmungen über die Wohnzonen W.
- <sup>2</sup> Es dürfen maximal 20 Familienwohnungen erstellt werden.
- Lärmempfindlichkeit <sup>3</sup> Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

### Art. 6

- Bauten in den Baubereichen <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.
- <sup>2</sup> In den Baubereichen sind die folgenden maximalen Nutzungsmasse und Dachformen zulässig:

| <i>Baubereich</i>        | <i>Vollge-<br/>schosse</i> | <i>Höchster Punkt<br/>der Dachkon-<br/>struktion<br/>(m ü. M.)</i> | <i>Dachform</i> |
|--------------------------|----------------------------|--|-----------------|
| «Klein- und Anbauten»    | 1                          | 573.5  | gem. GBR        |
| «Wohnen »                | 3                          | 578.0  | gem. GBR        |
| «Verbindungstrakt »      | 2                          | 578.0  | gem. GBR        |
| «Hotel»                  | 3                          | 582.5  | Flachdach       |
| «Alters- und Pflegeheim» | 3                          | 582.5  | Flachdach       |
| «Erweiterung»            | 3                          | 582.5  | Flachdach       |

- Baubereich für Erweiterung <sup>3</sup> Der Baubereich «Erweiterung» dient der Erweiterung des Gebäudes im Baubereich «Alters- und Pflegeheim». Er darf nur auf Grundlage des Resultats eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshop-, Gutachter- oder ein vergleichbares Verfahren) bebaut werden.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung sind ausgewiesene Fachleute beizuziehen. Sie müssen die Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder des beurteilenden Gremiums stellen und mindestens die Hälfte von ihnen müssen vom Auftraggeber unabhängig sein.

- Geschossfläche <sup>5</sup> Die Geschossfläche in den Baubereichen ist frei.

- Attika <sup>6</sup> In den Baubereichen «Wohnen» sind keine Attikageschosse zulässig.

<sup>7</sup> In den übrigen Baubereichen sind Attikageschosse zulässig. Für die Gestaltung gelten die Vorschriften des GBR.

### **Art. 7**

Bauten ausserhalb  
der Baubereiche

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hauptbauten zulässig.

<sup>2</sup> Für Klein- und Anbauten bis 70 m<sup>2</sup> wie beispielsweise gedeckte Sitzplätze, gedeckte Veloabstellplätze oder Containerstandorte gelten die Bestimmungen von Art. 12 und Art. 16.

<sup>3</sup> Unterirdische Bauten dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten und unter Verkehrsflächen und Umgebungsbereichen liegen.

### 3. Baugestaltung

#### Art. 8

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Grundsätze                 | <sup>1</sup> Neubauten und Ersatzneubauten sind in ihrer Baugestaltung gut in das architektonische Gesamtkonzept einzufügen. Sie sind in einer zeitgemässen Architektur auszugestalten. Die orthogonale Grundstruktur der gebauten Anlage soll aufgenommen und weitergeführt werden. |
| Fassaden                   | <sup>2</sup> Die Fassaden müssen sich bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung gut in das Ensemble einpassen.  |
| Wohnen                     | <sup>3</sup> Die Baugestaltung in den Baubereichen «Wohnen » hat sich an der in der Wohnzone üblichen Gestaltung zu orientieren.   |
| Baubereich für Erweiterung | <sup>4</sup> Das qualitätssichernde Verfahren für den Baubereich «Erweiterung» muss eine gute Lösung für die Einpassung in die Gesamtanlage aufzeigen. Die Qualitäten der bestehenden Bauten (Anhang zum Bauinventar) sind angemessen zu berücksichtigen und zu erhalten.            |

#### Art. 9

|                    |   |
|--------------------|---|
| Qualitätssicherung | Die Beurteilung der Gestaltung von Bauten und Aussenräumen erfolgt im Rahmen der im GBR vorgesehenen Fachberatung resp. mit dem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 6 Abs. 3 und 4. |
|--------------------|---|

#### Art. 10

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Dachform                              | <sup>1</sup> Für die Dachformen gelten die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2.  |
| Überdachungen von An- und Kleinbauten | <sup>2</sup> Überdachungen von unbewohnten An- und Kleinbauten gemäss Art. 7 Abs. 2 sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern. |

#### Art. 11

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Erhaltenswertes Gebäude        | <sup>1</sup> Das erhaltenswerte Gebäude ist in seinem äusseren Bestand und in seinen Raumstrukturen zu bewahren. Es kann nur abgebrochen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Erhalt unverhältnismässig ist und der Ersatz mit einem gestalterisch ebenbürtigen Objekt erfolgt. |
| Gebäude im Anhang zum Inventar | <sup>2</sup> Die im Anhang zum Inventar aufgenommenen Gebäude sind in ihrem Charakter, insbesondere in ihrer klaren Formensprache, möglichst zu erhalten.  |

## 4. Aussenraum

### Art. 12

Nutzung des  
Aussenraums

<sup>1</sup> In den Umgebungsbereichen sind naturnahe Park- und Freizeitanlagen, Plätze, Gärten sowie Fusswege zulässig.

<sup>2</sup> Im «Umgebungsbereich Park» sind An- und Kleinbauten zulässig, soweit sie der gemeinschaftlichen Nutzung als Park oder dem Hotel resp. Alters- und Pflegeheim dienen.

<sup>3</sup> Im «Umgebungsbereich ohne Bauten» sind An- und Kleinbauten nicht zulässig.

<sup>4</sup> Der «Umgebungsbereich Wohnen» kann angrenzenden Wohnungen individuell zugewiesen und als Privatgarten genutzt werden. An- und Kleinbauten zur privaten Nutzung sind zulässig.

### Art. 13

Aussenraumgestal-  
tung

<sup>1</sup> Der Aussenraum soll insgesamt als Park gestaltet werden.

<sup>2</sup> Der «Umgebungsbereich Park» ist parkartig und für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten.

<sup>3</sup> Die «Umgebungsbereiche Wohnen» dürfen mit Elementen der individuellen Gartengestaltung (Zäune, Sitzplätze, Grillstellen und dergleichen) gestaltet werden.

<sup>4</sup> Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>5</sup> Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten und zu begrünen.

<sup>6</sup> Soweit sie nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind Aussenräume sickerfähig auszugestalten.

<sup>7</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Baubereich für  
Erweiterung

<sup>8</sup> Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens für den Baubereich «Erweiterung» ist für die Umgebungsbereiche ein Freiraumkonzept zu erarbeiten, welches den Parkcharakter erhält und stärkt.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Erschliessungsflächen (Hauszufahrt) | <sup>1</sup> Die für die Arealerschliessung und die Anbindung der Einstellhalle notwendigen Erschliessungsflächen sind Hauszufahrten im Sinne des Baugesetzes. Die im Plan als «Notfall- und Servicezufahrt» bezeichneten Wege sind so auszugestalten, dass sie für Notfallfahrzeuge befahrbar sind. |
| Verkehrsfläche                      | <sup>2</sup> Die im Plan aufgezeigten Verkehrsflächen können angepasst und verlegt werden, wenn dies mit dem Gesamtkonzept und den zu erfüllenden Funktionen vereinbar ist.  |
| Arealzufahrt                        | <sup>3</sup> Die Zu- und Wegfahrten zum Areal (Hotelvorfahrt, Zufahrt Einstellhalle, Anlieferung, Notfall- und Servicezufahrt) erfolgen ab der Alpenstrasse.   |

### Art. 15

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Parkplatzzahl                | <sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV. Die Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |
| Einstellhalle/<br>Parkierung | <sup>2</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat möglichst in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen.  |
| Besucherparkplätze           | <sup>3</sup> Besucher-, Personal- und Arztparkplätze können oberirdisch auf den im Plan in ihrer ungefähren Lage bezeichneten Flächen erstellt werden.                 |

### Art. 16

|                   |  |
|-------------------|--|
| Veloabstellplätze | <sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54a BauV. Die Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.   |
|                   | <sup>2</sup> Die Veloabstellplätze sind oberirdisch sowie in Veloräumen vorzusehen. Wenigstens die Hälfte der oberirdischen Abstellplätze ist zu überdachen. Oberirdische Veloabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche sowie in den Umgebungsbereichen «Park» und «Wohnen» zulässig. Die exakte Lage und Grösse der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. |



## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 17

Hochwasserschutz Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten Massnahmen gegen Hochwasser zu schützen.

### Art. 18

Entwässerung <sup>1</sup> Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde.

Versickerung <sup>2</sup> Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

### Art. 19

Energie Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können.

### Art. 20

Ver- und Entsorgung Container sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Abholstandorten für die Abfuhr bereitzustellen.

### Art. 21

Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen. Die Vereinbarung für das Grenzbaurecht im Bereich südlich der Alpenstrasse ist vor Genehmigung der UeO abzuschliessen.

### Art. 22

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

## **Genehmigungsvermerke**

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Mitwirkung vom | 18. Oktober bis 18. November 2013 |
| Vorprüfung vom | 12. Februar 2015                  |

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Publikation im amtlichen Anzeiger vom | 26. November 2015                  |
| Öffentliche Auflage vom               | 26. November bis 29. Dezember 2015 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Einspracheverhandlungen am | --- |
| Erledigte Einsprachen      | 0   |
| Unerledigte Einsprachen    | 0   |
| Rechtsverwahrungen         | 0   |

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Februar 2016

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 15. März 2016

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Präsidentin | Gemeindeschreiber |
|-------------|-------------------|

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Heidi Beutler | Philipp Goetschi |
|---------------|------------------|

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken, .....

Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

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