

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplan- und Baulinienplanänderung



Erläuterungsbericht

Die Planung umfasst:

- Zonenplanänderung
- Baulinienplanänderung
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren

November 2017

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:

Richard Trachsel, Fürsprecher
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

Abbildung Titelseite: Modellfoto Schlussresultat Workshopverfahren, Blick auf das Areal von Nordosten (Quelle: Brönnimann Architekten AG, Interlaken)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Aufgabenstellung	6
1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage	7
2. Vorgehen und Organisation	11
3. Konzept	13
3.1 Städtebau und Aussenraum	13
3.2 Erschliessung und Parkierung	18
3.3 Ver- und Entsorgung	20
3.4 Betrieb/Wirtschaftlichkeit	21
4. Planungsrechtliche Umsetzung	22
4.1 Zonenplanänderung (ZPÄ)	22
4.2 Überbauungsordnung (UeO)	22
4.3 Änderung Baulinienplan	25
4.4 Verträge und Dienstbarkeiten	25
5. Auswirkungen auf die Umwelt	26
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	26
5.2 Orts- und Landschaftsbild	27
5.3 Naturschutz	28
5.4 Lärmschutz	30
5.5 Gewässerschutz	30
5.6 Weitere Themen	30
6. Verfahren	31
6.1 Zuständigkeiten	31
6.2 Mitwirkung	31
6.3 Vorprüfung	32
6.4 Auflage	33
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	33
Anhang	34
Anhang A Fachgutachten Baumgruppe	34

1. Ausgangslage

1.1 Ausgangslage

Die Olus AG als Grundeigentümerin möchte auf dem ehemaligen «Jametti»-Areal (Bleikimatte) eine Wohn-/Gewerbeüberbauung realisieren. Sie soll sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht überzeugen und in Bezug auf die Nutzung wie auch die Gestaltung der Frei- und Aussenräume nachhaltig und wirtschaftlich sein.



Abb. 1 Luftaufnahme Areal mit bestehenden Bauten, Parkplätzen und Baumgruppe

Das Areal im Zentrum von Interlaken ist für eine dichte, urbane Überbauung prädestiniert. Die verschiedenen Schutzobjekte im Perimeter und in der unmittelbaren Nachbarschaft erforderten jedoch die Erarbeitung des Projekts in einem qualitätssichernden Verfahren

1.2 Zielsetzung

Das vorliegende Resultat des Workshopverfahrens soll mit einer Überbauungsordnung rechtlich verankert werden. Diese ist die Grundlage für die Projektierung und Realisierung.

1.3 Aufgabenstellung

Perimeter

Der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» umfasst den rot eingezeichneten Perimeter mit einer Fläche von 2'322 m². Folgende Grundeigentümerschaften sind betroffen. Verhandlungen über Landabtausch und weitere Regelungen sind im Gange (vgl. Kapitel 4.4):

Parzelle Nr.	Eigentümer	Fläche
66	Gemeinde Interlaken (Anteil, Strassenparzelle)	28 m ²
267	Familie Lüthi (Anteil)	30 m ²
943	Olus AG	746 m ²
1035	Familie Kupfer (Anteil)	27 m ²
1037	Familie Kupfer (Anteil)	388 m ²
1151	Olus AG	647 m ²
1273	Gemeinde Interlaken	379 m ²
1640	Gemeinde Interlaken (Anteil, Strassenparzelle)	77 m ²
Summe		2'322 m²

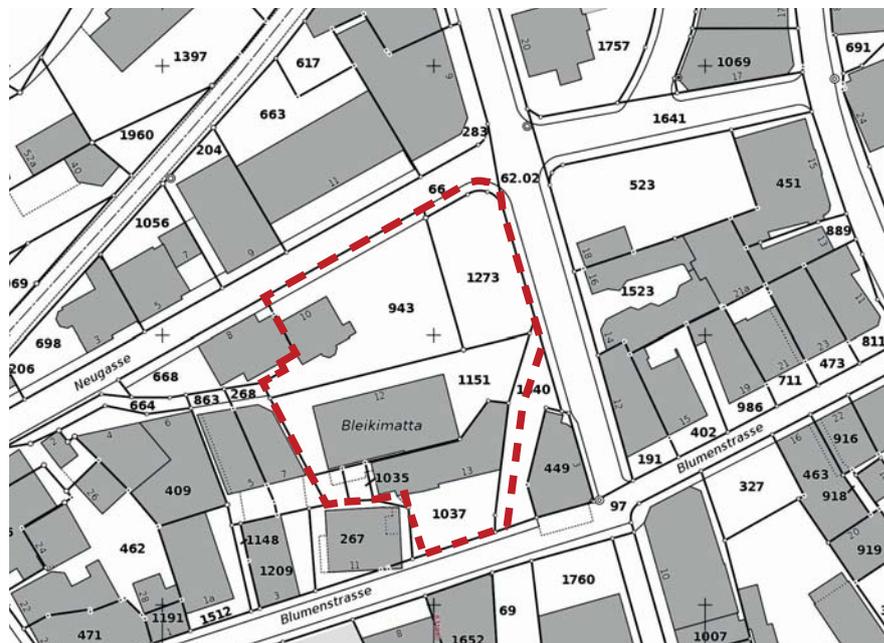


Abb. 2 Planungserimeter (rot umrandet)

1.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.4.1 Art und Mass der Nutzung

Zonenplan 1

Gemäss Zonenplan 1 der Gemeinde Interlaken gilt für das Areal «Bleikimatte» die Mischzone MK, 3-geschossig (MK 3).

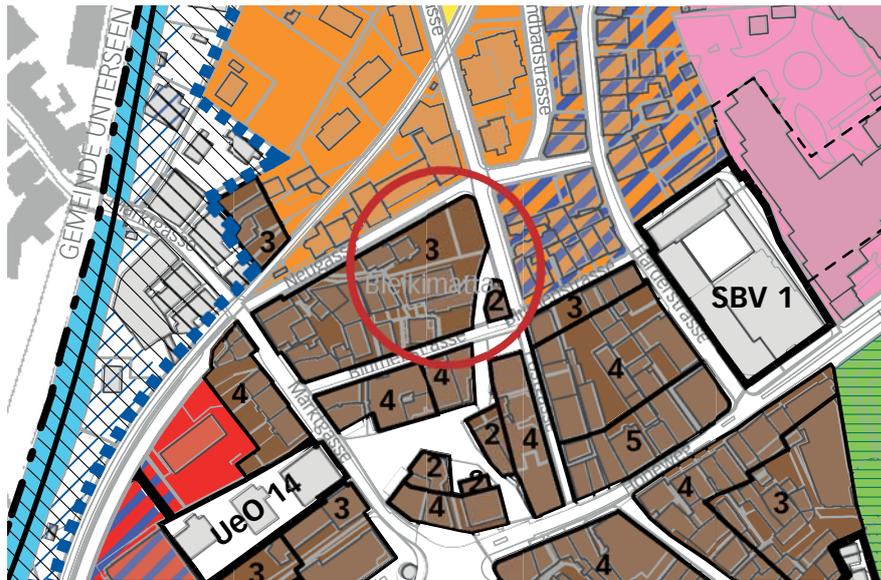


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 1

Nutzungsart
(Art. 211 GBR)

In der Mischzone K (MK) sind Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe, Dienstleistungen und Verkauf (auch Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m²) zulässig.

Das Erdgeschoss ist für Gastgewerbe, Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung, etc. vorbehalten. Die Baukommission kann einer anderen Nutzung zustimmen, wenn die Raumhöhe mindestens 3 m beträgt und die Gebäudestruktur (feste Wände, Säulen, etc.) einer späteren Umwandlung nicht hinderlich ist.

Ausgeschlossen sind alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der Kernzone, insbesondere den touristischen, beeinträchtigen würden (z.B. Tankstellen).

Baupolizeiliche
Masse (Art. 212,
512 GBR)

In der MK 3 sind folgende Masse einzuhalten:

- Der Grenzabstand rückwärtig beträgt mindestens 7.00 m.
- Die maximale Geschoszahl beträgt 3 Geschosse.
- Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 10 m.
- Es ist ein zusätzliches Dach- resp. Attikageschoss zulässig.

«Höhere Häuser» können in Betracht gezogen werden, wenn sie keine klimatologisch-lufthygienisch nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft und weitere Umgebung haben und die maximalen Beschattungsdauern einhalten. Als höhere Häuser gelten gemäss Art. 20 Abs. 2 BauG

«Gebäude, welche die Maximalhöhe der nächsthöheren Zone überschreiten oder die höher sind, als die Grundordnung für die Zone höchster Nutzung zulässt (...). Demnach gelten Gebäude im Rahmen der MK 4 (4 Vollgeschosse und 1 Dach- resp. Attikageschoss) noch nicht als «höheres Gebäude».

1.4.2 Baugestaltung

Geschlossene Bauweise
(Art. 413 GBR)

Da die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, sind die Gebäude auf eine Tiefe von maximal 13.00 m von der Baulinie oder bei deren Fehlen von der bestehenden Gebäudeflucht aus gemessen mit einer Brandmauer an die Grenze zu stellen. Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von 18.00 m, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat.

Dachgestaltung
(Art. 414 GBR)

Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen. Schrägdächer haben eine Neigung von minimal 12° und maximal 35° aufzuweisen. Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 4.00 m. Nichtbegehbbare Flachdächer sind zu begrünen.

Ortsbildgestaltungsbereiche
(Art. 511 GBR)

Die Ortsbildgestaltungsbereiche bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen. In Ortsbildgestaltungsbereichen kann die Baukommission zur Beurteilung von Baugesuchen eine Fachstelle beiziehen und auf Empfehlung von den baupolizeilichen Massen abweichen, wobei die Masse in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen sind.

1.4.3 Schutzbestimmungen

Ortsbild und Denkmalpflege

Interlaken hat gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Areal befindet sich im Gebiet 2 «Geschäftszentrum Interlaken» mit Erhaltungsziel A. Angrenzend an das Areal sind hinweisend das Hotel «City» (2.0.13) sowie die Blumenstrasse mit vorstädtischen, vorwiegend 2-geschossigen Wohnhauszeilen in klassizistischen Formen und schmalen Vorgärten (2.0.14) verzeichnet.

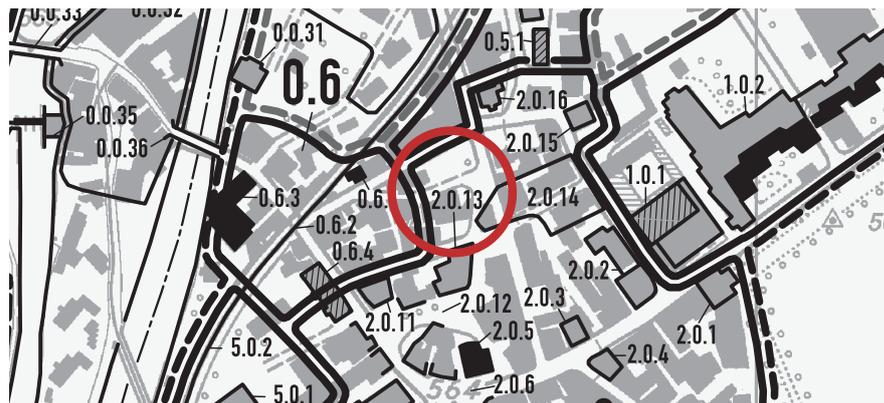


Abb. 4 Ausschnitt ISOS Interlaken (Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS)

Im Zonenplan 2 liegt die «Bleikimatte» deshalb innerhalb des Ortsbildgestaltungsbereichs und grenzt an die historischen Baugruppen D und E. Die an das Areal angrenzenden Liegenschaften Blumenstrasse 11, Postgasse 3 (mit Situationswert) und Neugasse 8 sind im Zonenplan 2 resp. im kantonalen Bauinventar als erhaltenswerte Objekte aufgeführt.



Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan 2

Baumgruppe

Die im Zonenplan 2 eingezeichnete geschützte Baumgruppe aus Rosskastanien und Linden ist aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt (Art. 523 GBR und Anhang A1, Ziffer 25 GBR). Wer ein Vorhaben in Angriff nimmt, welches ein im Inventar bezeichnetes Objekt beeinträchtigen kann, hat darzulegen, wie mit dem betroffenen Objekt umgegangen wird und zu begründen, weshalb ein Objekt nicht erhalten werden kann. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der inventarisierten Bäume fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

1.4.4 Weitere kantonale Rahmenbedingungen

Unter den kantonalen Rahmenbedingungen sind insbesondere die Vorgaben für Aufenthaltsbereiche und Spielplätze zu beachten:

Aufenthaltsbereiche und Spielplätze (Art. 42 - 46 BauV)

Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m², zusätzlich zu der Fläche für Kinderspielplätze vorzusehen.

Falls auf dem Areal mehr als 20 Familienwohnungen (Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern) realisiert werden, ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV auszuweisen: Sie soll möglichst eben, gut proportioniert und zusammenhängend sein und muss eine Mindestfläche von 400 m² bei mehr als 20 Familienwohnungen, von 500 m² bei 30 und mehr Familienwohnungen und von 600 m² bei 40 und mehr Familienwohnungen aufweisen.

Abstellplätze für Fahrzeuge (Art. 49 ff. BauV)

Für die Wohnnutzung beträgt die Bandbreite 0,5 bis 2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung. Für gewerbliche Nutzungen erfolgt die Berechnung der Abstellplätze für Beschäftigte und Besucher abhängig vom Nutzungstyp pro Nutzfläche. Auch für Fahrräder und Motorfahrräder ist eine Mindestanzahl Abstellplätze vorgegeben.

2. Vorgehen und Organisation

Workshop-
verfahren

In einem Verfahren mit fünf Workshops wurde ein Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung bildet. Es zeigt auf, welches Bauvolumen verträglich ist und mit welcher Gestaltung es sich in das Ortsbild integrieren lässt. Dazu waren insbesondere auch die Funktion und Gestaltung der Freiräume und Erschliessung zu klären.

Folgende Personen waren am Verfahren beteiligt (vgl. detaillierter Schlussbericht zum Workshopverfahren vom Dezember 2015):

Mitglieder der Begleitgruppe (mit Stimmrecht):

- Kaspar Boss, Gemeinderat (Vorsitz)
- Beat Keller, Olus AG
- Stefan Moser, Kantonale Denkmalpflege
- Heinrich Sauter, Berner Heimatschutz
- Martin Althaus Architekt / Städtebauer
- Kurt Schenk, Architekt / Städtebauer

Mitglieder der Begleitgruppe mit beratender Stimme:

- Jürg Etter, Bauverwalter
- Richard Trachsel, Ortsplaner
- Balthasar Marx, Raumplaner

Projektteam der Brönnimann Architekten AG, Interlaken:

- Karin Brönnimann, Architektin FH NDS Denkmalpflege
- Raphael Burkhalter, Architekt BA BFH
- Jan Rohrbach, Praktikant

Überbauungs-
ordnung

Die Überbauungsordnung wurde von der ecoptima ag, Bern in Zusammenarbeit mit den am Workshopverfahren Beteiligten erarbeitet.

Bauprojekt

Parallel dazu erarbeitet das Projektteam das Bauprojekt. Im Verlauf der Arbeiten wurde entschieden, von einem koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 abzusehen.

Planungsablauf Die Planung erfolgt in folgenden Schritten:

<i>Zeitraum</i>	<i>Schritt</i>
2015	Workshopverfahren mit 5 Workshops
Frühjahr 2016	Entwurf Planungsunterlagen
Juni 2016	Öffentliche Mitwirkung
Dezember 2016– Mai 2017	Kantonale Vorprüfung
Sommer 2017	Öffentliche Auflage
Sommer 2017	Ev. Einspracheverhandlungen
Sommer 2017	Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat
Herbst 2017	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumord- nung

3. Konzept

Das Konzept für Bebauung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung wird im folgenden kurz dargestellt. Detaillierte Ausführungen zur Entstehung, die Würdigung durch die Experten und die Empfehlung für die Weiterbearbeitung können dem «Schlussbericht» zum Workshopverfahren Bleikimatte vom Dezember 2015 entnommen werden.

3.1 Städtebau und Aussenraum

Setzung und
Volumen

Zwei mehrgeschossige Hauptgebäude fassen die Strassenräume nördlich und östlich des Areals, so dass ein nach Westen offener Hof entsteht. Diese offene Anlage soll die Fortsetzung der baulichen Erneuerung nach Westen anregen und bietet Anknüpfungspunkte für verschiedene Entwicklungsvarianten.



Abb. 7 Schwarzplan mit neuen Gebäuden (1–3) und Aussenräumen (A–D)

Gebäude nord

Das *Gebäude nord* (1) bildet den Rücken des Areals und fasst den Strassenraum der Neugasse. Mit der abgeschrägten Gebäudeecke zur Kreuzung im Norden hin wird die Hauptfassade in die Postgasse weitergeführt.

Das *Gebäude nord* besteht aus vier Vollgeschossen und einem Mansarddachgeschoss. Es hat eine klassisch-städtische Erscheinung mit einer Lochfassade mit regelmässigem Fassadenraster und als Loggien in das Gebäude eingezogenen privaten Aussenräumen. Auf auskragende Elemente wird verzichtet. Das Mansardgeschoss nimmt den Fensterraster der darunterliegenden Fassaden auf und wird in Blech resp. Metall eingekleidet. In seiner Farbigkeit soll sich das Gebäude an der Umgebung orientieren.



Abb. 8 Modellfoto Gebäude nord (Blick von Norden)



Abb. 9 Nordfassade von Gebäude nord (Ansicht Neugasse)

Gebäude süd

Das *Gebäude süd* (2) nimmt mit der Ostfassade den Verlauf des «Entenärli» auf und schafft eine urbane Nachbarschaft zum «Schwyzerhüsi» (a). Die schmale südliche Stirnfassade fügt sich in die kleinteilige Baustruktur entlang der Blumenstrasse ein.

Das *Gebäude süd* umfasst vier Vollgeschosse mit Flachdach. Die Obergeschosse sollen als muraler Baukörper auf dem transparenten Sockel aufgesetzt sein. Das Gebäude erhält ebenfalls eine klare, gegliederte Fassade ohne vorspringende Elemente. Das Flachdach ohne Attika stärkt diesen Ausdruck und die Differenz zum *Gebäude nord*.



Abb. 10 Modellfoto Gebäude süd mit Sockelgebäude (Blick von Westen)



Abb. 11 Ostfassade von Gebäude süd (Ansicht «Entenärli»/Postgasse)

Sockelgebäude

Das Erdgeschoss des *Gebäudes süd* ragt als *Sockelgebäude* (3) in den Raum zwischen den Gebäuden und zoniert den Aussenraum. Es soll entsprechend der Gewerbenutzung eine transparente Hülle erhalten.



Abb. 12 Bauvolumen mit neuen Gebäuden (1–3) und Aussenräumen (A–D) im Modellfoto

Aussenräume

Der Hof (A) auf Strassenniveau wird für die Erschliessung und die öffentliche Parkierung genutzt. Das Dach des *Sockelgebäudes* (3) bietet die privaten resp. gemeinschaftlichen Aussenräume für die Wohnnutzung.

Zwischen den *Gebäuden nord* und *süd* entsteht an der Postgasse ein *kleiner Platz* (B) von dem aus eine *Gasse* (C) entlang des Sockelgebäudes in den Hof führt. Dieser ist von der Neugasse im Norden, der Nachbarschaft im Westen und von der Blumenstrasse im Süden erreichbar. Dort entsteht zwischen dem *Gebäude süd* und dem Gebäude Blumenstrasse 11 (b) eine weitere *kleine Platzsituation* (D). Diese öffentlich zugänglichen Aussenräume schaffen als Verbindungs- und Zugangswege in alle Richtungen die ortstypische kleinteilige Durchwegung. Mit Ausnahme des Hofes sind sie autofrei.

Nutzung

In den Erdgeschossen und im Sockelgebäude sind Gewerbeflächen, Nebenräume und ein Teil der öffentlichen Parkplätze untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, im gemeinsamen Untergeschoss die private Einstellhalle sowie Neben- und Technikräume.

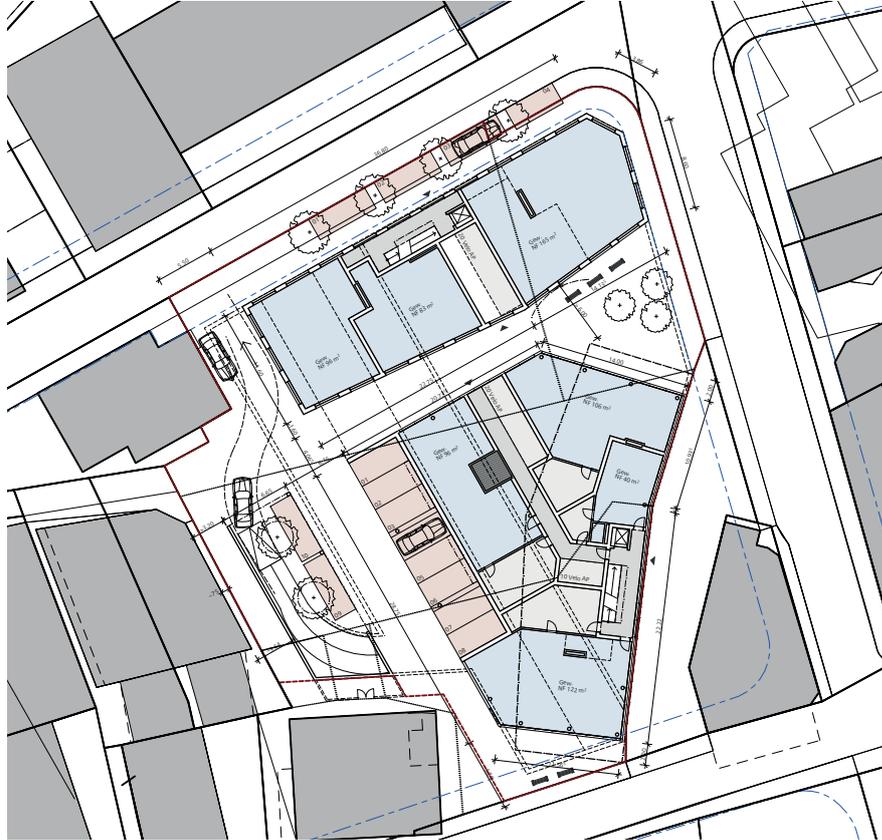


Abb. 13 Erdgeschoss mit Gewerbenutzung und öffentlich zugängliche Aussenräume auf Strassenniveau mit öffentlichen Parkplätzen



Abb. 14 Wohngeschosse und privater Aussenraum auf dem Sockelgebäude

3.2 Erschliessung und Parkierung



Abb. 15 Durchwegung und Erschliessung

MIV

Das Areal ist von der Neugasse, der Postgasse und der Blumenstrasse umgeben. Dies sind Detailerschliessungsstrassen. Die Erschliessung des Areals für den Fahrzeugverkehr erfolgt ab der Neugasse in den Hof (A). Der Ersatz der öffentlichen Parkplätze ist zum einen als Längsparkierung entlang der Neugasse und zum anderen im Hof (A) vorgesehen. Einige Parkplätze sind in den Sockel integriert und gedeckt. Angedacht ist eine Kurzzeitparkierung für die Kunden der neuen Gewerbeflächen. Die privaten Parkplätze im Untergeschoss werden über eine im Hof positionierte Rampe erschlossen.

Sichtverhältnisse

Von Bedeutung sind die Sichtverhältnisse bei der Arealzufahrt an der Neugasse sowie bei der Kreuzung Neugasse/Postgasse. Wichtig ist dies insbesondere im Hinblick auf die Platzierung der Bäume und der Längsparkierung entlang der Neugasse. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen anhand des aktuellen Projektierungsstandes, dass die erforderlichen Sichtweiten eingehalten werden können. Die Abgrenzung der verschiedenen Bereiche in der UeO sichert diese Sichtbeziehungen.

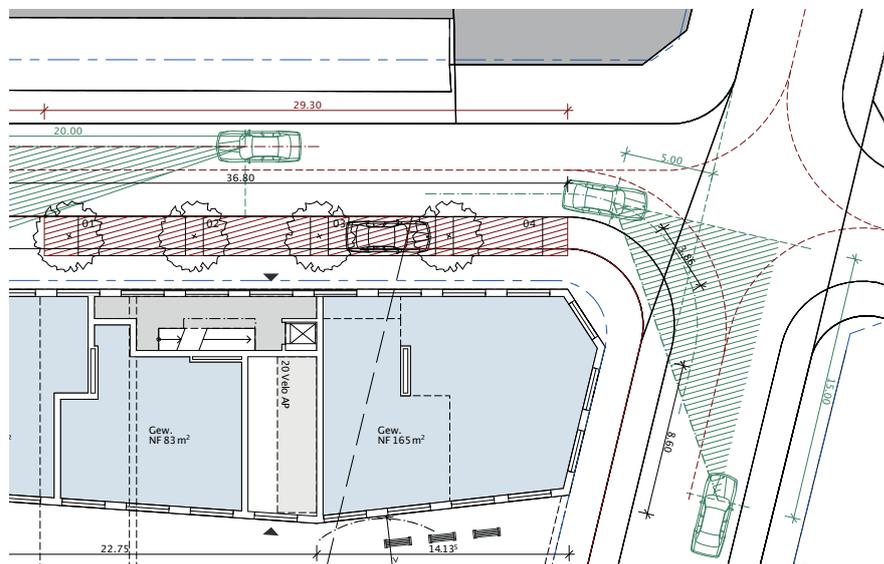


Abb. 16 Sichtverhältnisse an der Kreuzung Neugasse/Postgasse

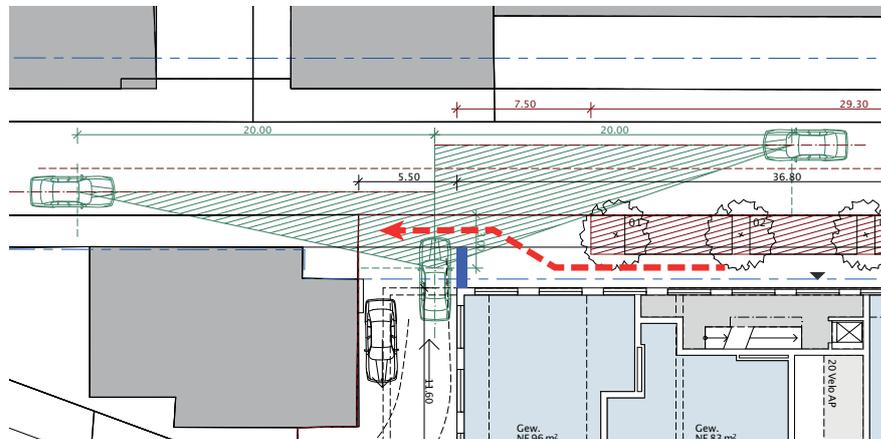


Abb. 17 Sichtverhältnisse bei der Arealzufahrt

Auf Grund des bestehenden Gebäudes einerseits und des zurückversetzten Trottoirs andererseits sind die Sichtverhältnisse auf den Langsamverkehr im Trottoirbereich bei der Arealausfahrt auf die Neugasse nicht optimal. Um eine möglichst sichere Situation zu schaffen, ist die Arealzufahrt als klar erkennbare Trottoirüberfahrt auszugestalten, so dass eindeutige Vortrittsverhältnisse bestehen. An der Hausecke ist zudem ein Hindernis (< 0.6 m Höhe, in der Abbildung blau eingezeichnet) zu erstellen, welches die Fussgänger vom zurückversetzten Trottoir auf das am Strassenrand nach Westen weiterführende Trottoir lenkt (roter Pfeil). Dies stellt auch sicher, dass Fussgänger nicht unvermittelt um die Hausecke in den Ausfahrtsbereich abbiegen.

- Langsamverkehr Um den Gedanken des durchlässigen Ortes zu unterstützen und eine Belebung des Areals zu erreichen, wurde auf eine allseitige Ausrichtung der Gewerbeflächen geachtet. Für Kunden sind diese direkt von den Aussenräumen her zugänglich. Beide Gebäude verfügen über je einen strassen- und einen hofseitigen Hauszugang zu den privaten Nutzungen. Im Gebäudeinneren sind auch die Abstellräume für Velos untergebracht. Alle Aussenräume auf Strassenniveau sind für Fussgänger und Velofahrende zugänglich.
- Parkierung Die Anzahl der Parkplätze für das Projekt soll sich im Rahmen der Bandbreite gemäss BauV bewegen. In der Einstellhalle können nach vorliegendem Projektstand ca. 30 Parkplätze für die Überbauung realisiert werden. Oberirdisch sollen 14 öffentliche, als Kurzzeitparkplätze bewirtschaftete Parkplätze an der Neugasse und im Hof erstellt werden.

Verkehrsaufkommen Für die öffentlichen und die privaten Parkplätze können folgende Fahrtenzahlen angenommen werden:

<i>Parkplätze</i>	<i>Auslastung</i>	<i>Wechsel pro Tag</i>	<i>Fahrten DTV</i>
4 öffentliche Längs-parkplätze an Neugasse	90 %	8	58
10 öffentliche Park-plätze im Hof	70 %	4	56
30 private Parkplätze in Einstellhalle	80%	1.5	72
Total Fahrten DTV			186

Seit 2015 sind auf dem Areal ca. 40 Parkplätze öffentlich verfügbar, davon 14 auf dem Grundstück der Gemeinde¹. Selbst bei einer mittleren Belegung und Umschlag kann davon ausgegangen werden, dass damit bisher mehr Fahrten DTV erzeugt werden als mit der künftigen Bebauung. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind damit minimal.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr Das Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Jungfraustrasse (nach Ostbahnhof–Bönigen) in 150 m Distanz sowie Zentralplatz (nach Wilderswil–Gsteigwiler und Ostbahnhof–Ringgenberg) in 200 m Distanz. Der Bahnhof Interlaken West (Bus und Bahn) befindet sich in 400 m Fussdistanz.

3.3 Ver- und Entsorgung

Energie Es ist vorgesehen, das Areal an das Fernwärmenetz AVARI anzuschliessen.

Abfall Für die Abfallentsorgung sind Container/Abfallsäcke an der Neugasse oder der Postgasse zur Abholung bereitzustellen.

Wasserversorgung Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz, die Kapazitäten sind ausreichend.

Entwässerung Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist nach Möglichkeit zu verdunsten (Dachgarten Sockelgeschoss) oder zu versickern (Retention). Sofern dies nicht genügt, ist das Areal an eine Regenabwasserleitung anzuschliessen.

¹ Als Zwischennutzung werden seit Mai 2015 auf dem Jametti-Areal 26 öffentlich nutzbare Parkplätze angeboten. Zuvor standen zusätzlich zu den 14 auf dem Grundstück der Gemeinde 8 auf privatem Grund zur Verfügung.

3.4 Betrieb/Wirtschaftlichkeit

Das Projekt sieht einen Mix von ca. 28 hauptsächlich 2.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen vor, der als marktgängig erachtet wird. Voraussichtlich weisen ca. 14 davon 3 oder mehr Zimmer auf. Die Anschlüsse an öffentliche Infrastrukturen werden über die ordentlichen Anschlussgebühren verrechnet. Für die öffentliche Hand ist von keinem zusätzlichen Investitionsaufwand auszugehen.

4. Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Zonenplanänderung (ZPÄ)

Im Zonenplan ist der Wirkungsbereich bisher der Mischzone MK 3-geschossig (MK3) zugewiesen. Mit der Zonenplanänderung wird der Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung (UeO nach Art. 88 BauG) dargestellt.

Die Bestimmungen im Zonenplan 2 mit dem Schutz der Baumgruppe an der Kreuzung Neugasse/Postgasse sowie der Schutz der Liegenschaft Postgasse 3 als erhaltenswertes Gebäude bleiben unverändert in Kraft. Diese Festlegungen werden als Hinweise in der Überbauungsordnung dargestellt.

4.2 Überbauungsordnung (UeO)

Die künftige Entwicklung des Areals wird in der Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich geregelt. Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Hauptbauten fest. Ausserdem definiert er die Lage der Erschliessung und der Wege sowie die wichtigsten Elemente der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums.
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie Ver- und Entsorgung und weitere Themen.
Richtprojekt	Das der Überbauungsordnung zu Grunde liegende Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept vom Dezember 2015 wird mit seinen wesentlichen Elementen als Anhang in die Überbauungsvorschriften integriert. Es ist wegleitend für die Beurteilung von Baugesuchen. Für die Beurteilung der Details sind die Ausführungen in diesem Erläuterungsbericht und die im Schlussbericht dokumentierten Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren massgebend.
Art der Nutzung	Die Art der Nutzung bleibt unverändert die Mischzone MK. Dieser ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Wichtig für die Quartierentwicklung ist das Potential zur gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse ² . Die Baustruktur soll so erstellt werden, dass eine möglichst flexible Aufteilung und Organisation der Grundrisse verschiedene Nutzungsszenarien ermöglicht.

² Erdgeschosse werden entsprechend den Begriffen gemäss BMBV in den Überbauungsvorschriften als «1. Vollgeschoss» bezeichnet.

Mass der Nutzung Das Mass der Nutzung wird auf Basis des Resultats aus dem Workshopverfahren mit Baubereichen und Baulinien, teilweise mit Anbaupflicht, festgelegt. Diese lösen die bestehenden Baulinien ab. Die Geschossigkeit der beiden Hauptbauten wird auf vier Vollgeschosse erhöht, auf dem Baubereich «nord» ist zusätzlich ein Dachgeschoss (Mansarddach mit Bestimmungen entsprechend den Rahmenbedingungen im Baureglement) möglich. Im Baubereich «Sockel» ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Die Abschätzung der oberirdischen Geschossflächen aus dem Workshopverfahren zeigt, dass die mit diesen Baubereichen zulässige Geschossfläche (ca. 4'300 m²)³ unter dem theoretisch denkbaren Mass liegt, das bei einer Bebauung unter Einhaltung der ordentlichen Abstände und Gebäudehöhen denkbar gewesen wäre (5'900 m²)⁴. Es wird ein minimales Nutzungsmass (GFZo 0.9) vorgegeben.

Bei den Haupteingängen zu den Gebäuden sollen aus gestalterischen Gründen sollen Vordächer angebracht werden können. Andere über die Baulinie vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

Ausserhalb der Baubereiche kommt in der Verkehrsfläche die Rampe zur Einstellhalle zu liegen. Die weitere Projektierung hat zu klären, ob und in welcher Form hier eine Überdachung erstellt werden soll.

Baugestaltung Die Gestaltung der Bauten wurde im Workshopverfahren konzeptionell entwickelt. Wichtige Elemente sind der murale Charakter der Bauten und die angepasste Form des Dachgeschosses auf dem Gebäude «nord». Noch weiter zu schärfen ist insbesondere die Ausgestaltung des Sockelgebäudes (in den Baubereichen süd und Sockel).

Um die Erkenntnisse und die Qualitäten des Projekts zu sichern, sind die Resultate aus dem Workshopverfahren für die Beurteilung von Bauprojekten beizuziehen. Ausserdem sind diese zur Qualitätssicherung mindestens zwei ausgewiesenen Fachleuten zur Beurteilung zu unterbreiten.

Aussenraum Auch für die Organisation und Gestaltung der Aussenräume ist das Resultat des Workshopverfahrens die massgebende Grundlage. Grundlegend ist die Unterteilung zwischen den öffentlich zugänglichen Aussenräumen auf Strassenniveau und den gemeinschaftlichen Aussenräumen für die Bewohner der Gebäude auf dem Dach des Sockelgebäudes. Diese klare Zonierung zwischen öffentlichem und gemeinschaftlichem Aussenraum ermöglicht sowohl die Vernetzung des Areals mit dem urbanen Umfeld als auch eine hochwertige Wohnumgebung an zentralster Lage.

Aussenräume auf Strassenniveau umfassen die Verkehrsfläche im Hof, den Trottoirbereich entlang der Strassen sowie den Umgebungsbereich und die Bereiche für oberirdische Parkplätze. Auf diesen Flächen werden die

3 Stand Schlussbericht Workshopverfahren vom Dezember 2015

4 Dieses Mass wurde aus verschiedenen Gründen als nicht ortsverträglich beurteilt.

Erschliessung des Areals, öffentliche Parkierung, die Zufahrt zur Einstellhalle mit der Rampe sowie die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sichergestellt.

Baumgruppe	Aus dem Workshopverfahren geht klar hervor, dass die geschützte Baumgruppe an der Kreuzung Neugasse/Postgasse im Interesse einer sinnvollen Bebauung des Perimeters entfernt werden muss. Das Fachgutachten Baumgruppe in Anhang A zeigt auf, dass die betroffenen Bäume (Roskastanien als Neophyten nur einen geringen ökologischen Wert aufweisen und es sich insbesondere nicht um Biotopbäume mit Bruthöhlen für Vögel oder Fledermäuse handelt. Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept zeigt auf, wo und in welchem Umfang die Bäume zu ersetzen sind. Die exakte Festlegung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Dort ist aufzuzeigen, wie ein angemessener Ersatz möglich ist. Die Überbauungsvorschriften zeigen das Verfahren für den Ersatz dieses Objekts im Rahmen der Baubewilligung auf. Im Überbauungsplan wird die Baumgruppe mit der Symbolik aus dem Zonenplan 2 als Hinweis dargestellt. Dieses Symbol ist nicht lagegenau und beziehen sich auf den Baumbestand beidseits der Postgasse.
Erschliessung und Durchwegung	Die Überbauungsordnung übernimmt das Erschliessungs- und Durchwegungskonzept aus dem Workshopverfahren und legt die wesentlichen Elemente wie Arealzufahrt, Parkierung und öffentliche Durchwegung grundeigentümerverbindlich fest. Die Arealzufahrt erfolgt demnach über die Neugasse, die Parkierung ist in einer Einstellhalle unterzubringen, lediglich die öffentlichen Parkplätze werden oberirdisch im Hof und entlang der Neugasse angeboten. Die Veloparkierung erfolgt dezentral in den Gebäuden und bei den einzelnen Hauszugängen.
Energie	Gemäss dem regionalen Energierichtplan Bödeli wird für das Areal der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Eine Befreiung ist möglich, wenn die Versorgung weitgehend mit nicht erneuerbarer Energie auf dem Areal erfolgt.
Entwässerung	Grundsätzlich erfolgt die Entwässerung nach dem GEP der Gemeinde. Soweit möglich soll das anfallende Dach- und Platzwasser verdunstet oder versickert werden. Wie weit eine Versickerung im weitgehend versiegelten Umfeld und angesichts des hoch stehenden Grundwassers möglich ist, muss die weitere Projektierung aufzeigen. Sofern die Retention nicht in genügendem Umfang möglich ist, ist das Areal an eine Regenabwasserleitung anzuschliessen.
Entsorgung	Die Abfälle sind in den Gebäuden zu sammeln und an einem mit der Gemeinde festgelegten Ort am Strassenrand für die Abholung bereitzustellen. Eine Abholstandort im Hof ist nicht möglich.

4.3 Änderung Baulinienplan

Die bisher im Perimeter bestehenden Baulinien entlang der Neugasse, der Postgasse sowie der Blumenstrasse werden durch die neuen Baulinien der Überbauungsordnung abgelöst. Die bisherigen Baulinien im Perimeter werden deshalb mit einer Änderung des Baulinienplans aufgehoben.

4.4 Verträge und Dienstbarkeiten

Für folgende Themen werden zur Zeit Vereinbarungen und Verträge erarbeitet, die für die Auflage vorliegen sollen:

- Landabtausch mit Nachbarn und Erwerb der Gemeindeparzelle
- Bereinigung der Dienstbarkeiten mit den Nachbarn
- Infrastrukturvertrag mit der Gemeinde (Regelung Trottoir und Durchwegung, Ausbauten der Infrastrukturen etc.)
- Festlegung der Mehrwertabschöpfung
- etc.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund	<p>Das Areal ist als Teil des Umgebungsgebiets 2 im ISOS enthalten (vgl. Kapitel 1.4.3). Diese Vorgabe war eine wesentliche Grundlage für das Workshopverfahren, in dessen Begleitgruppe die kantonale Denkmalpflege vertreten war. Die beteiligten Fachleute sind sich einig, dass das Resultat des Workshopverfahrens neben den weiteren Anforderungen auch den Schutzbestimmungen des ISOS gerecht wird. Ausschlaggebend sind neben Volumetrie und Gestaltung der Bauten auch die Zonierung und Gestaltung der Aussenräume. Insbesondere erlaubt die engmaschige Durchwegung eine gute Integration in das Stadtgefüge des Geschäftszentrums von Interlaken.</p>
Kanton	<p>In Bezug auf die Vorgaben des Kantons (Baugesetzgebung, Richtplan etc.) sind folgende Aspekte zu erwähnen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Bebauung wird in der UeO um maximal ein Vollgeschoss höher (Baubereich «nord») als in der bisherigen Zone MK3. Damit handelt es sich nicht um ein «höheres Gebäude» im Sinne des Gesetzes, die entsprechenden Anforderungen kommen nicht zur Anwendung.– Insgesamt ist die oberirdische Geschossfläche der Bebauung trotz der Erhöhung der Vollgeschosszahl nicht grösser, als dies bei einer Bebauung nach den Vorgaben der Zone MK3 theoretisch möglich wäre. Somit liegt keine Umzonung mit Ausweitung des Wohnbaulandes vor. Die Massnahmen A_01 und A_07 sind deshalb nicht anzuwenden.– Das Projekt ist ein Teil der Strategie der Gemeinde Interlaken zur Siedlungsentwicklung nach Innen, indem weitgehend brachliegende Flächen an zentraler Lage umgenutzt und in einem ortsverträglichen Mass baulich verdichtet werden. Ein spezielles Augenmerk wird dabei auf die Schaffung hochwertiger öffentlicher und privater Aussenräume im dicht bebauten Kerngebiet von Interlaken gelegt.– Auf dem Areal werden voraussichtlich deutlich weniger als 20 Familienwohnungen im Sinne des Gesetzes erstellt. Vorgesehen sind insgesamt ca. 28 Wohnungen, davon ca. 14 «Familienwohnungen» mit 3 oder mehr Zimmern. Damit unterliegt die Überbauung nicht der Pflicht zur Erstellung einer «grösseren Spielfläche». Die gesetzlich geforderten Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sollen im Wesentlichen auf der Dachfläche im Baubereich «Sockel» erstellt werden.– Seit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vom 9. Juli 2009 sind 8 Jahre vergangen. In der Zwischenzeit haben sich die Verhältnisse sowohl von seiten der übergeordneten Gesetzgebung und den Zielsetzungen der Raumplanung als auch von Seiten der Arealnutzung erheblich geändert. Die Vorgaben der Innenentwicklung nach der RPG-Revision und gemäss dem kantonalen Richtplan erfordern eine qualitätsvolle Entwicklung an zentralen Standorten. Zum Zeitpunkt der letzten OP-Revision und bis 2013 war der Hauptteil des Areals noch durch ein Handelsunternehmen gewerblich genutzt. Danach kam es zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse, die eine Neubebauung des Areals

anstrebt. Im Zuge der Projektierung zeigte sich, dass in den bestehenden Vorgaben der MK 3 keine städtebaulich und für die Wohn- und Lebensqualität befriedigende Bebauung möglich ist (vgl. Ausführungen zum Workshopverfahren und zum Richtprojekt). Aus Sicht der Gemeinde überwiegen diese geänderten Verhältnisse das Interesse an einer Planbeständigkeit der bestehenden MK Zone. Zumal wie oben ausgeführt keine Ausweitung des Wohnbaulandes vorgenommen wird.

Region Das Areal ist Teil eines im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Oberland-Ost bezeichneten Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiets (Massnahme S-7-v3, Typ Verdichtung). Für solche gebiete verlangt der kantonale Richtplan die Einhaltung einer minimalen Dichte (für Interlaken als Raumtyp «Urbanes Kerngebiet der Agglomeration» eine GFZo von mindestens 0.9). Das Vorhaben erreicht mit einer in den Baubereichen möglichen GfO von ca. 4300 m² auf der Perimeterfläche von 2'300 m² eine GFZo von über 1.85 und hält somit diese Vorgabe deutlich ein. Die Vorgabe einer minimalen Nutzung in den Vorschriften stellt die Realisierung der geforderten Dichte sicher.

Gemeinde Die Gemeinde ist bestrebt, die bestehenden Bauzonen optimal zu nutzen und brachliegende Areale einer neuen Nutzung zuzuführen. Aus Sicht der Gemeinde passt das vorliegende Projekt optimal in diese Strategie.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung öffentlich nutzbarer Parkplätze an zentraler Lage wichtig. Das Projekt sichert auch künftig die Bereitstellung der bisher im Besitz der Gemeinde befindlichen ca. 14 öffentlichen Parkplätze bei gleichzeitig optimierter Nutzung des Areals.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Einpassung Die Einpassung der neuen Bauten und Aussenräume in das dichte, urbane und charakteristische Ortsbild des Ortskerns nördlich der Hauptachse von Interlaken war die Hauptmotivation und wichtigstes Beurteilungskriterium im gesamten Workshopverfahren. Die Begleitgruppe kommt zum Schluss, dass das vorgelegte Konzept diesen Rahmenbedingungen gerecht wird. Entsprechend werden auch die Vorgaben in der Überbauungsordnung eng gefasst und eine angemessene Qualitätssicherung für die weiteren Projektierungsschritte vorgegeben.

Denkmalschutz Im Perimeter der UeO befinden sich keine Objekte des Denkmalschutzes oder archäologische Fundstätten. Den zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Bauten in der Umgebung wurde im Rahmen des Workshopverfahrens besondere Beachtung geschenkt. Die Begleitgruppe beurteilt das Resultat des Workshopverfahrens als gelungene Integration der neuen Bauten und Aussenräume in die sensible urbane Umgebung. Die Überbauungsordnung trägt diesen Erkenntnissen und Rahmenbedingungen mit der präzisen volumetrischen Definition der Baubereiche, den Vorgaben für Organisation und Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie mit dem Erschliessungskonzept Rechnung.

Schlussbericht
Workshopverfahren

Details zum Workshopverfahren, zu den ortsbaulichen Überlegungen und den Vorgaben für die Weiterbearbeitung des Richtprojekts können dem Schlussbericht zum Workshopverfahren vom Dezember 2015 entnommen werden.

5.3 Naturschutz

Naturschutzobjekte

An der Kreuzung Neugasse/Postgasse besteht eine geschützte Baumgruppe aus 3 Rosskastanien und 2 Linden beidseits der Postgasse (Objekt Nr. 25 im Zonenplan 2). Das Objekt wird sowohl ökologisch wie auch für das Ortsbild als bedeutend eingeschätzt⁵. Im übrigen bestehen im Perimeter Grünflächen nur als Vorgärten an der Blumenstrasse. Der Rest des Areals wurde als Betriebsgelände vollständig versiegelt.

Die umfassende Variantenprüfung im Rahmen des Workshopverfahrens zeigt, dass ein Einbezug der Parzelle Nr. 1273 mit dem geschützten Baumbestand für eine sinnvolle und städtebaulich angemessene Bebauung zwingend ist. Nur so kann auf dem bisher unternutzten Gesamtareal ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet werden. Das Workshopverfahren zeigte deutlich, dass die Setzung eines Gebäudes direkt an der Kreuzung Neugasse/Postgasse aus städtebaulicher Sicht unverzichtbar ist.

Der nachfolgende Variantenvergleich zwischen dem Richtprojekt (rechts) und einem Bauungskonzept ohne den Einbezug der Parzelle Nr. 1273, auf welcher die Bäume stehen, zeigt deutlich, dass letzteres einen ortsbaulich ungenügenden Ansatz bildet, der sowohl dem Kreuzungsbereich Neugasse/Postgasse wie auch den angrenzenden Strassenräumen (insbes. Postgasse und Entenärli) nicht gerecht zu werden vermag. Aus diesen Gründen wurde im Workshopverfahren einer Lösung mit Einbezug der Parzelle und entsprechenden Ersatzmassnahmen⁶ der Vorzug gegeben.

5 vgl. Anhang A2 zum GBR sowie Erläuterungsbericht zur Ortsplanungsrevision von 2009.

6 Im Richtprojekt erfolgt die Darstellung der Ersatzmassnahmen nur schematisch.



Abb. 18 Bebauungskonzept ohne Einbezug der Parzelle Nr. 1273 (Erhalt der Bäume, links) im Vergleich mit dem für das Richtprojekt gewählten Konzept (rechts)

Die Stellungnahme des Amtes für Wald vom 13. April 2012⁷ zeigt auf, dass die Bäume als Raumstrukturierendes und gestaltendes Element für Ortsbild und Umgebung Bedeutung haben. Sie sind als Einzelobjekt und als ökologisches Element jedoch nicht unersetzlich. Bei zwei der drei Bäume wären mittelfristig ohnehin Massnahmen (zu geringer Abstand zur Strasse, Belagshebungen) zur Sicherstellung der Sicherheit und der Nutzbarkeit nötig. In diesem Sinne ist eine Entfernung möglich, wenn ein angemessener Ersatz mit Bäumen möglich sind.

Das Fachgutachten zur geschützten Baumgruppe von Dr. Peter E. Zingg, Experte für Fledermäuse, vom 18. April 2017 bestätigt diese Beurteilung und kommt nach einer Felduntersuchung zum Schluss, dass es sich bei diesen drei Rosskastanien (Neophyten) nicht um eigentliche Biotopbäume handelt und insbesondere keine Bruthöhlen für Vögel oder Fledermäuse bestehen. Details können dem Gutachten im Anhang A entnommen werden.

Das der UeO zu Grunde liegende Bebauungs- und Aussenraumkonzept umfasst verschiedene Elemente, die nicht nur einen angemessenen Ersatz gewährleisten sondern auch sowohl ökologisch wie auch für das Ortsbild einen quantitative und qualitative Aufwertung bringen:

- Baumreihe zwischen den Längsparkplätzen an der Neugasse

7 Stellungnahme zu einem früheren Projekt, als Grundlage im Workshopverfahren berücksichtigt

- Baumgruppe auf der Platzsituation zwischen den Gebäuden nord und süd an der Postgasse
- Extensiv begrüntes Flachdach auf dem Gebäude süd
- Gemeinschaftlicher Aussenraum auf dem Sockelgebäude (1. Obergeschoss)
- Öffentliche Verbindungen und Plätze auf Strassenniveau
- Städtebauliche und architektonische Reaktion auf die Kreuzung Postgasse–Neugasse mit einer klaren Setzung des Baukörpers

Entsprechend geht die Überbauungsordnung davon aus, dass diese Baumgruppe entfernt und ein angemessener Ersatz geschaffen werden soll. Für die Baumpflanzungen sind hochstämmige, trockenheits- und ev. auch hitzeresistente Baumarten wie die Traubeneiche empfehlenswert. Der Nachweis eines ausreichenden Ersatzes und die Bewilligung des Eingriffs erfolgen im Rahmen des Bauprojektes Bleikimatte.

5.4 Lärmschutz

Das Areal ist bisher nicht kritisch mit Lärm durch Verkehrs- oder ortsfeste Anlagen belastet. Es wird auch langfristig keine Änderung dieser Situation erwartet, zumal die Bebauung kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt (vgl. Ausführungen zum Verkehrsaufkommen in Kapitel 3.2).

5.5 Gewässerschutz

Das Areal befindet sich im Bereich A_v. Das Grundwasser liegt mit ca. 562 m ü. M. ca. 2 m unter Flur (ca. 564 m ü. M.) nahe an der Oberfläche. Entsprechend ist im Projekt nur ein Untergeschoss vorgesehen, so dass nur geringfügige Eingriffe ins Grundwasser nötig sind.

Es ist vorgesehen, unverschmutztes Dach- und Platzwasser möglichst auf dem Areal zu versickern. Sofern dies nicht genügt, ist das Areal an eine Regenabwasserleitung anzuschliessen.

5.6 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Luftreinhaltung
- Erschütterungen
- Naturgefahren
- Nicht ionisierende Strahlung NIS
- Störfallvorsorge
- Wald, Gewässer und Wildtiere
- Boden, Baugrund und Altlasten

6. Verfahren

6.1 Zuständigkeiten

Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 mit Zonenplanänderung. Zuständig für den Beschluss der Überbauungsordnung und der Zonenplanänderung ist der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken.

6.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand 2. Juni bis zum 4. Juli 2016 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Es gingen drei Mitwirkungseingaben ein. Diese wurden vom Gemeinderat ausgewertet und flossen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

Auf Grund der Mitwirkungseingaben werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- Die Reorganisation und Erweiterung des «Hüsi» (Parzelle Nr. 449) wurde aus dem Perimeter herausgenommen und soll in einem separaten Verfahren gelöst werden.
- Vom Entenärli bleibt ein Streifen von 2.0 m Breite im Perimeter der UeO als «Trottoirbereich» um den Hauszugang im Baubereich süd sicherzustellen. Die ausserhalb des Perimeters verbleibende Breite von mindestens 3.0 m genügt sowohl für die bestehende Nutzung als Einbahnstrasse wie auch für eine allfällige künftige Umnutzung als Aussenbereich zum «Hüsi».

Im Zuge der Erarbeitung des Bauprojektes ergab die nach der Mitwirkung durchgeführte Begutachtung zur Qualitätssicherung des Bauprojektes (Art. 10 UeV), dass Vordächer bei den Eingängen gestalterisch erwünscht sind. Da diese über die Baubereichsbegrenzungen resp. die Baulinien hinausragen, werden sie in der Überbauungsordnung explizit zugelassen. Im Trottoirbereich ist eine lichte Höhe von min. 2.5 m einzuhalten (analog Art. 83 Abs. 2 Strassengesetz).

Im Rahmen der Arbeiten am Bauprojekt zeigte sich, dass die angedachte Koordination des Bauprojektes mit der Überbauungsordnung nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes doch nicht zweckmässig ist. Entgegen den Angaben im Mitwirkungsverfahren wurde für die weiteren Planungsschritte auf eine Koordination der Verfahren verzichtet.

6.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Recht- und Zweckmässigkeit. Auf Grund der ersten Rückmeldungen zur Vorprüfung wurden folgende inhaltlichen Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- Das Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept wird mit dem Richtprojekt vom Dezember 2015 im Anhang der Überbauungsvorschriften dokumentiert und ist für die Gestaltung der Bauten und der Aussenräume wegleitend.
- Die Abgrenzungen der verschiedenen (öffentlichen) Nutzungen im Aussenraum werden im Plan mit Vermassungen gesichert und präziser in den Vorschriften beschrieben.
- Verschiedene Begriffe werden präzisiert, insbesondere im Hinblick auf die BMBV (Vordächer, 1. Vollgeschosse, Gebäudeabstand).
- Die Vorschriften für den Ersatz der geschützten Baumgruppe werden präzisiert.

Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 14. Juni 2017 stellt das AGR der bereinigten Planung die Genehmigung in Aussicht, wenn letzte Genehmigungsvorbehalte erfüllt würden. Mit der Bereinigung der Unterlagen für die öffentliche Auflage wurden diese Punkte geklärt. Insbesondere wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Es wird ein minimale GFZo von 0.9 nach BauV vorgegeben, so dass die gemäss BauV nötige Mindestnutzung gewährleistet ist (Art. 6 Abs. 3(neu) UeV, vgl. auch Ausführungen in Ziffer 4.2 und 5.1)
- Die Vorschriften zum Aussenraum (Umgebungsbereich, Trottoir, Verkehrsfläche, Parkierung und öffentliche Fuss- und Velowegverbindung werden neu strukturiert (Art. 14 und 19 UeV).
 - Die Lage der öffentlichen Parkplätze wird im Plan präziser definiert.
 - Durch Anschlusspunkte wird festgelegt, welche öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen mit welchem Minimalstandard angeboten werden müssen. Die Sicherstellung erfolgt im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans sowie mit Dienstbarkeiten.
 - Die projektierte Lage der Rampe zur Einstellhalle wird in der Verkehrsfläche nur noch als Hinweis dargestellt.
- Die Anzahl Familienwohnungen (Art. 43 Abs. 3 BauV) wird auf maximal 20 begrenzt (Art. 16 Abs. 2(neu) UeV).
- Die projektierten Ersatzstandorte für die zu fällenden Bäume werden im Plan nur noch als Hinweis dargestellt. Die Art und der Umfang des Ersatzes wird mit den Vorschriften geregelt.
- Insgesamt werden im Überbauungsplan keine Inhalte mehr in ungefäh-
rer Lage festgelegt.
- Die Vereinbarungen über die Vereinigung und den Abtausch von Grundstücken müssen für die Genehmigung der UeO vorliegen.
- Ausführungen zur Planbeständigkeit wurden in Kapitel 5.1 ergänzt.
- Statt von einem Sockelgeschosses wird in Art. 11 UeV von einem Gebäudesockel als Element der architektonischen Gestaltung gesprochen.

6.4 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand vom 16. August bis zum 18. September 2017 die öffentlich Auflage der Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplan- und Baulinienplanänderung statt.

Unerledigte
Einsprache und
Rechtsverwahrung

Während der Auflagefrist ging 1 Einsprache der Stockwerkeigentümer Harderstrasse 9, Parzelle Nr. 286 aus der weiteren Nachbarschaft ein. Die Einsprechenden machen zudem eine Rechtsverwahrung. Es handelt sich um eine Kollektiveinsprache von 4 Parteien, vertreten durch die advokatur56 ag, Bern. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 verzichteten die Einsprechenden explizit auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung, da sie keine Möglichkeit für eine Einigung sehen. Die Gemeinde respektiert den Wunsch und verzichtet auf eine Einspracheverhandlung. Somit bleibt die Einsprache unerledigt.

Die Einsprechenden beantragen, dass aus der Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplan- und Baulinienplanänderung die Neuregelung von Art und Mass der Nutzung (2. Titel der Überbauungsvorschriften) sowie die Zonenplanänderung von MK 3 auf je 4 Vollgeschosse in den Bereichen «nord» samt Mansarddach und «süd» zu streichen sei. Ausserdem sei die Rechtsverwahrung vorzumerken.

Der Gemeinderat stellt die Legitimation der Einsprechenden in Frage und erachtet die Einsprache auch in materieller Hinsicht als öffentlich-rechtlich unbegründet. Er hält deshalb an der Planung fest.

Rechtsverwahrung

Ausserdem liegt eine Rechtsverwahrung der BLS Netz AG wegen allfälliger Immissionen durch den Bahnbetrieb vor.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die aufgelegte Planung wird dem Grossen Gemeinderat in Kenntnis der unerledigten Einsprache zur Beschlussfassung unterbreitet und danach dem AGR zur Genehmigung eingereicht. Über die unerledigte Einsprache entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.

Anhang

Anhang

Anhang A Fachgutachten Baumgruppe

Gutachten zu geschützter Baumgruppe auf den Parzellen Nr. 1273 und 523, Gemeinde Interlaken durch Dr. Peter E. Zingg – Bat Research, Conservation & Consulting, Unterseen vom 18. April 2017

Gutachten zu geschützter Baumgruppe auf den Parzellen Nr. 1273 und 523 - Gemeinde Interlaken

1. Grundlagen, Dokumente

Überbauung Bleikimatta, Interlaken; Projektdokumentation (Phase32), Stand 24.1.2017
von brönimann architekten ag, Untere Bönigstrasse 10A, 3800 Interlaken

Zonenplanänderung „Bleikimatte“ bestehend aus Ausschnitt Zonenplan 1:1000 und Erläuterungsbericht;
April 2016

Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Interlaken (GBR)

Fachbericht Naturschutz vom 27.1.2017, der Abt. Naturförderung (ANF) des Amtes für Landwirtschaft
und Natur des Kantons Bern.

2. Ausgangslage

Im Fachbericht der ANF wird verlangt, dass abzuklären ist, „*ob es sich bei den drei Bäumen auf dem Grundstück Nr. 1273 um Biotopbäume mit Bruthöhlen für Vögel oder Fledermäuse handelt.*“

Definition Biotopbäume. Je nach Definition weist ein Biotopbaum eine unterschiedliche Anzahl von Merkmalen auf. Vereinfacht formuliert ist ein Biotopbaum ein meist alter und grosser Baum mit besonderem Wert für die Flora und Fauna.

Nach Vorgabe des Fachberichts der ANF ist im vorliegenden Fall vor allem auf Bruthöhlen für Vögel und Fledermäuse zu achten.

3. Ergebnisse der Datensammlung im Feld

Die drei Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) auf Parzelle 1273 und die zwei Sommerlinden auf Parzelle 523 wurden am 27.3. und 31.3.2017 im noch blattfreien Zustand tagsüber begutachtet und fotografisch erfasst.

Zur Diskussion stehen die drei zur Fällung vorgesehenen Rosskastanien auf Parzelle 1273:

Kennzeichnung	Lage auf Parzelle 1273	Stammumfang auf 1.5m über Boden
Ae1	NE Ecke	290 cm
Ae2	Seite Postgasse	247 cm
Ae3	Seite Neugasse	178 cm

Lediglich bei der grössten Rosskastanie Ae1 war eine kleine Höhle in einer Astbruchstelle zu erkennen. Es waren insgesamt bei allen drei Rosskastanien keine markanten Rindentaschen bzw. -spalten zu erkennen, die Fledermäusen oder Kleinvögeln als Quartier bzw. Brutort dienen könnten.

Am 12.4.2017 (die Blätter der Rosskastanien und Sommerlinden waren nun ausgetrieben) wurden

abends von 20:30 bis 21:00 Uhr (15°C Lufttemperatur) mit einem Ultraschalldatenlogger (Batlogger M) fliegende Fledermäuse identifiziert. Bis vier Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) jagten über Strassen und Flachdächern im Umfeld der Rosskastanien, aber nicht bei diesen selbst. Auf dem Durchflug wurden festgestellt: Um 20:51 Uhr eine Alpenfledermaus (*Hypsugo savii*) und um 20:54 Uhr eine Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*).

Das Vorkommen aller am 12.4.2017 beobachteten Fledermausarten ist vom „Bödeli“ (Grossraum Interlaken) bereits bekannt.

4. Biologische Bedeutung der Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

„Die Rosskastanie wurde erst 1576 von Konstantinopel nach Wien gebracht und von dort weiter nach West- und Mitteleuropa verbreitet. Nur sehr wenige heimische Insekten leben an Blättern oder im frischen Holz der Rosskastanie. Bisher ist kein Borkenkäfer bekannt, der sich bei uns an diese Baumart wagen würde. Nur in Jahren von Massenvermehrungen befrisst der Maikäfer die Blätter, ansonsten werden heimische Baumarten eindeutig bevorzugt. Die einzige regelmäßig auftretende phytophage Schmetterlingsart ist die Ahorn-Rindeneule (*Acronita aceris*).“ (zit. aus: Bussler, H. ‚Insekten an der Rosskastanie‘; <http://www.lwf.bayern.de/biodiversitaet/biologische-vielfalt/061778/index.php>)

Weiter werden der Asiatische Laubholzbockkäfer (*Anoplophera glabripennis*) und die Rosskastanien-Miniermotte (*Cameraria ohridella*) als Rosskastanien befallende Insekten genannt.

Nach einer Studie in England (Southwood, 1961 in J. Animal Ecology: The Number of Species of Insect Associated with Various Trees.) waren mit Rosskastanien nur 4 Insektenarten vergesellschaftet, mit Linden dagegen rund 30.

Das heisst, zusammenfassend, Rosskastanien beherbergen bei uns nur wenige Insektenarten, welche ihrerseits wieder als Nahrung für Vögel, Fledermäuse und andere Insekten fressende Tiere dienen könnten.

5. Schlussfolgerungen

Die drei auf Parzelle 1273 stehenden Rosskastanien sind trotz ihrer Grösse nicht eigentliche Biotopbäume. Einerseits bieten sie nur sehr wenigen Insektenarten eine Lebensgrundlage, andererseits konnten bei den drei Bäumen keine nennenswerten höhlenartigen Strukturen erkannt werden, die Vögeln oder Fledermäusen als Quartier dienen könnten. Auch die beiden Sommer-Linden auf Parzelle 523 weisen (noch) keine Höhlen auf.

Im Fachbericht Naturschutz wird die spätere Neupflanzung von 6 Bäumen verlangt. Angesichts der Klimaveränderung und der die Bäume umgebenden Strukturen dürften besonders trockenheits- und eventuell auch hitzeresistente Baumarten eine langfristige Überlebenschance haben. Zu diesen zählt auch die im Fachbericht Naturschutz aufgeführte Traubeneiche (*Quercus petraea*) welche für viele Tierarten attraktiv ist und so zur faunistischen Artenvielfalt beiträgt. Für enge Platzverhältnisse ist die Traubeneiche auch als Säulenform erhältlich.

6. Fotodokumentation



Ansicht der Bäume von Norden (Neugasse) am 31. März 2017. Links aussen ist die grössere der beiden Sommerlinden auf Parzelle 523 noch sichtbar.

Die drei Rosskastanien (Ae1, Ae2, Ae3 von links nach rechts) stehen auf Parzelle 1273. Die beiden Parzellen werden durch die Postgasse getrennt.



Die drei Rosskastanien im belaubten Zustand am 17. April 2017. Von links nach rechts im Bild: Ae3, Ae1, Ae2.



Die beiden unterschiedlich grossen Sommerlinden auf Parzelle 523 am 17. April 2017