

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Justiz-, Gemeinde-
und Kirchendirektion
des Kantons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 26
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Office des affaires communales
et de l'organisation du territoire

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Martin Gugger
150 15 29
martin.gugger@jgk.be.ch

Verfügung

Bauverteilung Interlaken	
E	01. OKT. 2015
Archivplan-Nr.	

30. September 2015

A. Aus den Akten

Gemeinde: Interlaken

1. Gegenstand:

**Überbauungsordnung Nr. 19 „Herreney“ (inkl. geringfü-
gige Änderung) mit Baureglementsänderung** im ge-
mischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV,
bestehend aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Baureglementsänderung

sowie weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Fachbericht Überflutungsgefährdung vom 17. Januar 2014
- Stellungnahme der Gemeinde zu den Einsprachen
- Zustimmung der Grundeigentümerschaft zur geringfügigen
Änderung nach der Auflage vom 12. Januar 2015

Öffentliche Auflage: 9. Juli 2014 bis 11. August 2014

Gemeindebeschluss: 12. Januar 2015 (Gemeinderat)

Einsprachen:

1. **Dr. med. vet. Bernhard Staehelin**, General-
Guisan-Strasse 39, 3800 Interlaken
*Die Einsprache wurde am 17. November 2014 voll-
umfänglich zurückgezogen.*
2. **Martin Diem**, Kanalpromenade 24b, 3800 Interlaken
3. **Kollektiveinsprache**, zusammengesetzt aus:

Arni Markus, Tschingeleystrasse 25, 3800 Interlaken

Denise Grossen, Tschingeleystrasse 25, 3800 Interlaken

Olga Vezzani, Tschingeleystrasse 29, 3800 Interlaken

Ulrich Schürch, Tschingeleystrasse 28, 3800 Unterseen

Marie-Louise Schürch, Tschingeleystrasse 28, 3800 Unterseen

Peter M. Kreidner, Tschingeleystrasse 26, 3800 Unterseen

Monika Schwendimann, Tschingeleystrasse 31, 3800 Interlaken

Hans Schwendimann, Tschingeleystrasse 31, 3800 Interlaken

Josef Kandlbauer, Tschingeleystrasse 21, 3800 Interlaken

Marco Soppelsa, Kanalpromenade 50, 3800 Interlaken

Yvonne Schlatter, Kanalpromenade 50, 3800 Interlaken

Silvia Thänen, Tschingeleystrasse 9, 3800 Interlaken

Elsbeth Femari, Tschingeleystrasse 11, 3800 Interlaken

Kurt Bircher, Tschingeleystrasse 13, 3800 Interlaken

Sonja Bircher, Tschingeleystrasse 13, 3800 Interlaken

Andreas Thöners, Tschingeleystrasse 9, 3800 Interlaken

Lilian Fuhrer, Kanalpromenade 38, 3800 Interlaken

Jeannette Borter, Tschingeleystrasse 17, 3800 Interlaken

Heinz Borter, Tschingeleystrasse 17, 3800 Interlaken

Jolanda Pikali, Tschingeleystrasse 15, 3800 Interlaken

Julius Pikali, Tschingeleystrasse 15, 3800 Interlaken

Martin Kaufmann, Kanalpromenade 86, 3800 Interlaken

Theres Kaufmann, Kanalpromenade 36, 3800 Interlaken

Gertrud Kolb, Tschingeleystrasse 30, 3800 Unterseen

Gorrfried Kolb-Ginsig, Tschingeleystrasse 30, 3800 Unterseen

Margrit Gugger, Tschingeleystrasse 24, 3800 Unterseen

Christine Bärtschi Burri, Tschingeleystrasse 26, 3800 Unterseen

Heiderose Rohner, Tschingeleystrasse 26, 3800 Unterseen

Mirjam Lüthi, Tschingeleystrasse 28, 3800 Unterseen

Roland Frei, Kanalpromenade 24, 3800 Interlaken

Ursula Frei, Kanalpromenade 24, 3800 Interlaken

Elisabeth Arregger, Tschingeleystrasse 23, 3800 Interlaken

Christine Zürcher, Tschingeleystrasse 30, 3800 Unterseen

Heidi Gurtner, Tschingeleystrasse 30, 3800 Unterseen

Fritz Gurtner, Tschingeleystrasse 30, 3800 Unterseen

Kerstin Bühlmann, Tschingeleystrasse 30, 3800 Interlaken

Markus Allenbach, Tschingeleystrasse 30, 3800 Unterseen

Markus Fuhrer, Kanalpromenade 38, 3800 Interlaken

Valeria Vollmer, Tschingeleystrasse 27, 3800 Interlaken

Patrick Vollmer, Tschingeleystrasse 7, 3800 Interlaken

alle vertreten durch Umberto Vezzani, Tschingeleystrasse 29, 3800 Interlaken

Die Kollektiveinsprache wurde mit Schreiben vom 4. November 2014 vollumfänglich zurückgezogen.

4. **Hanspeter Imhof**, Tschingeley 24, 3800 Unterseen
Die Einsprache wurde am 29. Oktober 2014 vollumfänglich zurückgezogen.
5. **René und Marianne Wälchli**, Oberriedenstrasse 16, 5412 Gebenstorf
6. **Richard und Ursula Frei**, Kanalpromenade 24, 3800 Interlaken
Die Einsprache wurde am 27. November 2014 vollumfänglich zurückgezogen.
7. **Hans Peter und Katharina Abegglen-Wyss**, Kanalpromenade 12 A, 3800 Interlaken
Die Einsprache wurde am 10. November 2014 vollumfänglich zurückgezogen.
8. **Friedrich und Ursula Steiner-Zurbrügg**, Kanalpromenade 10 A, 3800 Interlaken
Die Einsprache wurde am 13. November 2014 vollumfänglich zurückgezogen.

Einsprachen nach Art. 61 Abs. 3 BauG:

keine

Rechtsverwahrungen:

1. vergleiche **Einsprache Nr. 2**
2. **Martin und Theres Kaufmann-Schmid**, Kanalpromenade 36, 3800 Interlaken
3. **BLS AG**, Infrastruktur Immobilien, Bucherstrasse 3, 3400 Burgdorf

4. vergleiche **Einsprache Nr. 5**
5. vergleiche **Einsprache Nr. 6**
6. **Industrielle Betriebe Interlaken (IBI)**, Fabrikstrasse 8, Postfach 536, 3800 Interlaken

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: keine

2. Gegenstand: **Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung (Legende des Überbauungsplans: „Erschliessungsfläche (ungefähre Lage)“)**, bestehend aus:
- Zustimmung der Grundeigentümerschaft zur geringfügigen Änderung nach der Auflage (Teil 2) vom 12. Februar 2015

Gemeindebeschluss: 2. September 2015 (Gemeinderat)

B. Erwägungen

1. Vorgeschichte

- 1.1 Die Herreney ist eine langgezogene Halbinsel, flankiert vom begradigten Aarelauf und dem leicht tiefer liegenden Schifffahrtskanal. In diesem Naherholungsgebiet soll neuer, qualitativ hochstehender Wohnraum geschaffen werden.
- 1.2 Für das genannte Gebiet gelten die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) „Herreney“ gemäss Art. 312 des Baureglements der Einwohnergemeinde (EG) Interlaken vom 9. Juli 2009 (GBR). Planungszweck dieser Zone ist die Sicherstellung einer differenzierten und etappierbaren Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und hochwertiger Umgebungsgestaltung.
- 1.3 Gestützt darauf wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Gemäss Siegerprojekt sind Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 170 Wohnungen vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt ab der Kanalpromenade. Aus dem Siegerprojekt entstand das Richtprojekt, welches als Vorlage der Überbauungsordnung (UeO) dient.
- 1.4 Am 22. Juli 2013 ist beim AGR die UeO Nr. 19 „Herreney“ zur Vorprüfung eingegangen. Die Vorgaben der ZPP „Herreney“ wurden mehrheitlich in die UeO integriert. Gestützt auf den ersten Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 1. November 2013 wurden die Unterlagen bereinigt und am 5. März 2014 erneut eingereicht. Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2014 konnte das AGR die Genehmigung der UeO Nr. 19 „Herreney“ mit Änderung GBR in Aussicht stellen.
- 1.5 Vom 9. Juli bis 11. August 2014 lag die UeO Nr. 19 „Herreney“ mit Änderung GBR öffentlich auf. Während der Einsprachefrist gingen 8 Einsprachen und 6 Rechtsverwendungen ein. Anlässlich der Einspracheverhandlungen wurden 6 Einsprachen zurückgezogen. 2 Einsprachen wurden aufrechterhalten und blieben unerledigt.

- 1.6 Am 12. Januar 2015 beschloss der Gemeinderat Interlaken die UeO Nr. 19 "Herrenney" (inkl. geringfügige Änderung) sowie die Änderung des GBR.

2. Genehmigung

Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet es im Genehmigungsverfahren mit voller Überprüfungsbefugnis über die unerledigten Einsprachen.

- 2.1 Bei der Überprüfung der Unterlagen stellte das AGR fest, dass es in der Legende einen Unterschied zwischen dem aufgelegten (Erschliessungsfläche [Hauszufahrt, ungefähre Lage]) und dem zur Genehmigung eingereichten Überbauungsplan (Erschliessungsfläche [ungefähre Lage]) gab. Das AGR forderte die EG Interlaken deshalb auf, die entsprechende Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft beizubringen.
- 2.2 Am 17. Februar 2015 reichte die EG Interlaken die verlangte Zustimmung in der erforderlichen Anzahl nach. Anfangs September 2015 liess die Gemeinde dem AGR den Protokollauszug aus der 16. Sitzung des Gemeinderats vom 2. September 2015 (Beschluss der 2. geringfügigen Änderung der UeO) zukommen. Die Unterlagen liegen dem AGR nun vollständig vor.
- 2.3 Die weiteren in der Vorprüfung vorgebrachten Vorbehalte und Mängel wurden bereinigt. Die UeO Nr. 19 „Herrenney“ ist – unter Vorbehalt der Prüfung der unerledigten Einsprachen (vgl. nachfolgende Erwägung 3) – rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar.

3. Einsprachen

Mit Einsprache können Einwände gemacht werden, welche die Genehmigungsfähigkeit der Planung betreffen, also deren Rechtmässigkeit oder Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen. Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) kann – im Rahmen der Einsprachebehandlung – eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vorgenommen werden.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie sind jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorzumerken.

Die Einsprachen Nrn. 1, 3, 4, 6, 7 und 8 sind durch die jeweiligen Einsprecher und Einsprecherinnen rechtsgenüglich zurückgezogen worden.

Zu entscheiden bleibt somit über die noch offenen Einsprachen Nrn. 2 und 5.

Die Einsprachelegitimation der Einsprecher ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 und 3 sowie Art. 35a bis 35c und Art. 60 Abs. 2 BauG.

Die Einsprecherinnen und Einsprecher Nrn. 2 und 5 richten ihre Einsprachen gegen Teilaspekte der UeO, soweit sie ihre eigenen resp. benachbarten Parzellen betreffen. Als Nachbarn bzw. Eigentümer betroffener Parzellen können sie demnach eine unmittelbare Beziehung zur Streitsache geltend machen. Sie sind somit in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobenen Einsprachen ist daher einzutreten.

3.1 Einsprache Nr. 2

3.1.1 Mit Einschreiben vom 21. Juli 2014 stellt der Einsprecher folgende drei Anträge:

- „A. Das Gebäude J im Sektor «Stadtvillen» ist maximal zweistöckig mit einer Höhe von 7 Metern ohne Attikaaufbau zu bewilligen und zu realisieren.
- B. Das Projekt ist erst zu realisieren, wenn die vorgesehenen Hochwasserschutzmassnahmen der Schwellenkommission an der Aare entlang der Kanalpromenade umgesetzt sind.
- C. Der geplante Zusatzverkehr von 750 PW Fahrten pro Tag ist um die Hälfte zu reduzieren. Dazu sind die Parkierungsmöglichkeiten im neuen Areal entsprechend zu reduzieren.“

Zur Begründung des Antrags A bringt er vor, die geplante maximale Bauhöhe von 10 m sei irreführend, da nicht vom gewachsenen Grund sondern von der aufgeschütteten Hochwasserschutzkote aus gemessen werde. Die effektive Höhe dürfte deshalb auf über 11 m zu liegen kommen. Durch die Baute J entstehe abends vollständiger Schattenwurf auf seinem Sitzplatz. Zudem werde die freie und grosszügige Aussicht Richtung Westen auf den Niesen vollständig verbaut. Schliesslich werde auch seine Privatsphäre massiv beeinträchtigt.

Weiter führt er zum Antrag B aus, die durch den Investor in Auftrag gegebene Studie betreffend Hochwasserschutz komme gemäss Modellrechnung zum Schluss, dass das Hochwasserproblem durch die neue Überbauung in der Tendenz, aber nicht signifikant, Aare aufwärts verlagert werde. Die Studie bevorzuge die «Bestvariante», welche zuerst den geplanten Hochwasserschutz der Schwellenkommission umsetze.

Schliesslich hält er zu Antrag C fest, die beauftragte Studie zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens gehe von 750 zusätzlichen Fahrten aus. Die Zufahrt ab den Liegenschaften Kanalpromenade 24, 24a und 24b seien bereits heute sehr unübersichtlich und gefährlich. Durch den zusätzlichen Verkehr steige die Gefahr eines Verkehrsunfalls deutlich an. Diese Gefahr sei abzuwenden. Die Studie sei nicht auf dieses Problem eingegangen.

3.1.2 Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der UeO Nr. 19 „Herrenney“ unter Abweisung der Einsprache Nr. 2.

Der Gemeinderat von Interlaken erwidert mit Stellungnahme zu den Einsprachen vom Januar 2015, beim Areal Herrenney handle es sich um eine bestehende Bauzone. Die UeO halte die für die ZPP geltenden Bestimmungen ein. Gemäss GBR wären im an den Einsprecher angrenzenden Bereich drei Geschosse und eine zusätzliche Attika zulässig. Die UeO lege fest, dass hier nur drei Geschosse ohne zusätzliche Attika möglich seien. Der Abstand des Baubereichs „J“ betrage ca. 15 m. Nach GBR genüge bereits der kleine Grenzabstand von 5 m. Nach einer nochmaligen Prüfung sei in der UeO die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) nochmals geringfügig reduziert worden. Dem Vergleich der Schattenwurfdiagramme könne entnommen werden, dass die Bebauung gemäss UeO eine deutlich geringere Beschattung der Nachbarschaft mit sich bringe als dies mit Abständen und Höhen nach GBR der Fall wäre.

Zum Antrag B führt die Gemeinde weiter aus, es sei zwischen dem Hochwasserschutz für den Perimeter, welcher im Rahmen der UeO zu regeln sei, und dem Hochwasserschutz an der Aare insgesamt, der mit dem Wasserbauprojekt der Schwellenkorporation erfüllt werden solle, zu unterscheiden. Die Bebauung erfolge hochwassersicher. Die Hochwasserschutzlösung für das Areal „Herreney“ entspreche den gesetzlichen Anforderungen und bringe keine Mehrgefährdung für die Nachbarn mit sich. Es gebe somit keine rechtliche Grundlage zur Verhinderung der Beplanung dieser Baulandparzellen. Die Anhebung der Kote auf dem gesamten Terrain sei notwendig, um den Hochwasserschutz auf dem Areal (inkl. Grundwasser) sicherzustellen. Die Realisierung des Wasserbauprojekts der Schwellenkorporation lasse sich zeitlich nicht mit dem Hochwasserschutz des Areals koordinieren. Dieses sei jedoch in Erarbeitung und mit den für das Areal vorgesehenen Massnahmen kompatibel.

Abschliessend erklärt der Gemeinderat, bei der Kanalpromenade handle es sich um eine öffentliche Detailerschliessungsstrasse der Gemeinde, welche allen Anstössern zur Verfügung stehe. Der Zusatzverkehr sei für die Strasse in den vorliegenden Dimensionen ohne weiteres verkraftbar. Die Anzahl Abstellplätze richte sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Kantons. Die Verkehrssicherheit auf der Kanalpromenade sei und bleibe gewährleistet. Die Sichtbeziehungen der Hauszufahrt seien durch die Eigentümer sicherzustellen.

3.1.3 Zunächst ist der Antrag A betreffend die Gebäudehöhe des Baubereichs j zu prüfen.

Der strittige Baubereich j liegt innerhalb des Sektors «Stadtvillen», welcher sich im nördlichen Bereich des ZPP-Perimeters befindet.

Gemäss Art. 312 Abs. 4 Satz 1 und 2 GBR gelten längs der Südostseite des Areals auf einer Grundstückstiefe von ca. 25 m die Bestimmungen der W2. Für den Rest des Areals gelten die Bestimmungen der W3. Die Gebäudehöhe darf in der W3 maximal 10 m betragen (Art. 212 Abs. 1 GBR).

Nach Art. 312 Abs. 6 Satz 1 GBR sind geeignete Massnahmen zur Gefahrenbehebung vorzusehen. Art. 312 Abs. 4 GBR wird mit den Erkenntnissen aus dem Fachgutachten betreffend Hochwasser ergänzt. Die erforderliche Hochwasserschutzkote von 562.10 m.ü.M. wird ausdrücklich als Höhe des massgebenden Terrains zur Berechnung der Gebäudehöhe festgelegt (vgl. auch E. 3.1.4).

Gestützt auf diese Bestimmungen im GBR erarbeitete die Gemeinde die UeO. Gemäss Art. 7 Abs. 4 der Überbauungsvorschriften (UeV) sind in den Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» drei und im Sektor «Tschingeley» zwei Vollgeschosse zulässig. Im Sektor «Stadtvillen» ist eine maximale Gebäudehöhe von 10.0 m zulässig (vgl. Art. 7 Abs. 5 UeV). Gemäss Art. 7 Abs. 6 UeV richtet sich die Messweise nach dem GBR. Als massgebendes Terrain gilt die Hochwasserschutzkote von 562.10 m.ü.M.

Gemäss Art. 55 Abs. 1 BauG befasst sich die Ortsplanung mit der räumlichen Ordnung des Gemeindegebiets. Sie ist Aufgabe der Gemeinden. Die Gemeinden haben diese Aufgabe entsprechend ihren Verhältnissen und Bedürfnissen zu erledigen (vgl. Art. 64 Abs. 1 BauG). Das AGR hat den Grundsatz der Gemeindeautonomie zu beachten (Art. 65 BauG sowie allgemein Art. 109 der Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993). Danach sind die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei (Art. 65 Abs. 1 BauG). Ihnen kommt im Bereich der Bau- und Zonenordnung ein weiter Ermessensspielraum zu (BGE 114 Ia 291 E. 3b; BVR 2000 S. 105 E. 3a). Erst wenn die Gemeinde rechtliche Vorschriften oder die übergeordnete Planung verletzt, darf die Genehmigungsbehörde einschreiten. Andernfalls verletzt sie ihrerseits Recht. Es besteht auch seitens eines Grundeigentümers oder einer Nachbarin kein Rechtsanspruch auf Umsetzung einer Planungsmassnahme, selbst wenn diese Massnahme ebenfalls denkbar, rechtmässig und genehmigungsfähig wäre.

Der Einsprecher kann daher nicht die Umsetzung seiner eigenen Vorstellungen betreffend Messweise, Höhe und Abstand verlangen, wenn sich die von der Gemeinde getroffene Lösung als rechtmässig erweist.

Wie die Gemeinde zutreffend vorbringt, hält die UeO die Vorgaben in Art. 312 GBR ein. Es wäre gar ein deutlich kleinerer Abstand zulässig. Ein allfälliger Schattenwurf entspricht demjenigen einer quartiertypischen zonenkonformen Nutzung und ist – wie auch der Verlust an Aussicht und die Beeinträchtigung der Privatsphäre – hinzunehmen.

Die Vorbringen betreffend Höhe, Schattenwurf, Beeinträchtigung der Aussicht und Beeinträchtigung der Privatsphäre erweisen sich als unzutreffend und der entsprechende Antrag ist daher als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

3.1.4 Weiter rügt der Einsprecher den Hochwasserschutz (Antrag B).

Mit Stellungnahme vom 8. Oktober 2013 formulierte der Oberingenieurkreis I (OIK I) des Tiefbauamtes des Kantons Bern (TBA) gestützt auf Art. 689 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) und Art. 21 BauG einen Genehmigungsvorbehalt. Da mit der Genehmigung der UeO auch das Überbauungskonzept festgelegt werde, sei bereits auf dieser Stufe der Nachweis zu erbringen, dass dieses Überbauungskonzept (Anordnung der Bauten und Definition der Terrainhöhen der Umgebung) nicht zu unzulässigen Mehrgefährdungen Dritter führe. Dieser Nachweis müsse durch einen ausgewiesenen Naturgefahrenspezialisten erbracht werden.

In der Folge wurde die Kissling und Zbinden AG beauftragt, ein Gutachten auszuarbeiten. Mit Fachbericht zur Überflutungsgefährdung vom 14. Januar 2014 liegt die geforderte Beurteilung vor.

Das AGR unterbreitete das Gutachten der kantonalen Fachstelle und ersuchte sie erneut, der Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme zur Hochwassergefahr zuzustellen.

Mit Stellungnahme vom 31. März 2014 teilte der OIK I zum „Nachweis Überflutungsgefährdung“ mit:

„Den Nachweis, dass durch die geplanten Gebäude keine unzulässigen Mehrgefährdungen für Dritte entstehen, erachten wir als erbracht.“

Wie die Gemeinde zutreffend ausführt, entsprechen die in der UeO festgelegten Hochwasserschutzmassnahmen den gesetzlichen Anforderungen. Durch die Bebauung des Planungsgebiets wird es nicht zu einer Verlagerung bzw. Mehrgefährdung von Dritten kommen.

Beim Wasserbauprojekt handelt es sich um ein anderes Verfahren. Eine Kopplung dieser beiden Verfahren ist nicht geboten, da die Vorkehrungen in den UeV ein sicheres Bauen innerhalb und angrenzend an den Planungssperimeter garantieren.

Die Rüge des Einsprechers erweist sich daher als öffentlich-rechtlich unbegründet.

3.1.5 Schliesslich ist Antrag C betreffend Verkehr zu beurteilen.

Mit Stellungnahme vom 8. Oktober 2013 teilte der OIK I als kantonale Fachstelle mit, dass die Kanalpromenade durchschnittlich 5.50 m breit sei und einseitig einen Gehweg aufweise. Er erachte sie als Basiserschliessung für die UeO als ausreichend. Soweit der Einsprecher die Erschliessung, insbesondere im Bereich der Kanalpromenade 24, 24a und 24b, rügt, ist seine Einsprache deshalb als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Wie die Gemeinde richtig ausführt, richtet sich die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach dem BauG und der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

Gemäss Art. 17 Abs. 1 UeV richtet sich die Bemessung der Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die UeV verweisen direkt auf die kantonale Gesetzgebung. Es wird somit auf kommunaler Ebene auch nichts festgelegt, dass gegen die übergeordneten Regelungen verstossen würde. Art. 17 UeV erweist sich als rechtmässig. Die diesbezügliche Rüge des Einsprechers ist somit als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die exakte Anzahl der Abstellplätze nicht im vorliegenden Verfahren, sondern erst im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren festgelegt wird. Soweit der Einsprecher eine Reduktion der Parkplätze fordert, kann daher im vorliegenden Plangenehmigungsverfahren nicht eingetreten werden.

- 3.1.6 Aus den E. 3.1.3 bis 3.1.5 geht zusammengefasst hervor, dass die Einsprache Nr. 1 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.2 Einsprache Nr. 5

- 3.2.1 Die Einsprechenden beantragen mit Einschreiben vom 4. August 2014:

Die Wasserschutzmassnahmen seien nach der aktuell kritischen Lage nach wie vor vorzuziehen.

Vor Baubeginn sei die Strasse mit allen möglichen Mitteln auf den Mehrverkehr vorzubereiten.

Das Gebäude J sei zurückzusetzen oder höchstens zweistöckig mit einer Höhe von maximal 7 m ohne Attikaufbau zu bauen.

Zur Begründung ihrer Anträge bringen sie vor, sie seien seinerzeit informiert worden, dass der eigentliche Baubeginn erst nach den nötigen Wasserschutzmassnahmen beginne.

Beim letzten Hochwasser und auch bei künftigen, werde die Aare nach der Mauer zwischen ihrem und dem Gebäude Nr. 971 austreten und die ganze Herreney überschwemmen. Das Gleiche gelte für geeignete Massnahmen auf der Strasse.

Weiter führen sie aus, der Mehrverkehr werde so oder so auch den Verkehr bei der Barriere zusätzlich behindern.

Das Gebäude J stelle sie komplett in den Schatten und die freie Sicht nach Westen sei zu 100 % blockiert.

- 3.2.2 Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung der UeO Nr. 19 „Herreney“ unter Abweisung der Einsprache Nr. 5.

Die EG Interlaken entgegnet, es sei zwischen dem Hochwasserschutz für den Perimeter, welcher im Rahmen der UeO zu regeln sei, und dem Hochwasserschutz an der Aare insgesamt, der mit dem Wasserbauprojekt der Schwellenkorporation erfüllt werden solle, zu unterscheiden. Die Bebauung erfolge hochwassersicher. Die Hochwasserschutzlösung für das Areal „Herreney“ entspreche den gesetzlichen Anforderungen und bringe keine Mehrgefährdung für die Nachbarn mit sich. Es gebe somit keine rechtliche Grundlage zur Verhinderung der Beplanung dieser Baulandparzellen. Die Anhebung der Kote auf dem gesamten Terrain sei notwendig, um den Hochwasserschutz auf dem Areal (inkl. Grundwasser) sicherzustellen. Die Realisierung des Wasserbauprojekts der Schwellenkorporation lasse sich zeitlich nicht mit dem Hochwasserschutz des Areals koordinieren. Dieses sei jedoch in Erarbeitung und mit den für das Areal vorgesehenen Massnahmen kompatibel (vgl. Stellungnahme zu den Einsprachen vom Januar 2015).

Zum Verkehr führt der Gemeinderat aus, ein im Auftrag der Gemeinde erstelltes Verkehrsgutachten für den Knoten Kanalpromenade-Bahnhofstrasse zeige, dass die Kapazi-

tät des Knotens für die zusätzliche Belastung genüge (inkl. Reserve und Sensitivitätsanalyse). Massnahmen zur Optimierung des Knotens würden unabhängig von der UeO Nr. 19 „Herreney“ geprüft. Abbiegen sei am Knoten Bahnhofstrasse/Kanalpromenade auch möglich, wenn die Schranken geschlossen seien und der Verkehr Richtung Bahnhofkreisel stehe. Eine häufigere Schliessung der Bahnschranken sei auf Grund der bereits ausgelasteten Kapazität der gesamten Linie nach Spiez nicht zu befürchten. Das Areal könne nur über die Kanalpromenade erschlossen werden. Andere Erschliessungsoptionen würden nicht bestehen.

Abschliessend hält die Gemeinde fest, beim Areal Herreney handle es sich um eine bestehende Bauzone. Die UeO halte die für die ZPP geltenden Bestimmungen ein. Gemäss GBR wären im an den Einsprecher angrenzenden Bereich drei Geschosse und eine zusätzliche Attika zulässig. Die UeO lege fest, dass hier nur drei Geschosse ohne zusätzliche Attika möglich seien. Der Abstand des Baubereichs „J“ betrage ca. 15 m. Nach GBR genüge bereits der kleine Grenzabstand von 5 m. Nach einer nochmaligen Prüfung sei in der UeO die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) nochmals geringfügig reduziert worden. Dem Vergleich der Schattenwurfdiagramme könne entnommen werden, dass die Bebauung gemäss UeO eine deutlich geringere Beschattung der Nachbarschaft mit sich bringe als dies mit Abständen und Höhen nach GBR der Fall wäre.

- 3.2.3 Da sich die von den Einsprechenden Nr. 5 vorgebrachte Rüge zum Hochwasserschutz mit dem Vorbringen in der Einsprache Nr. 2 übereinstimmt, ist aus leserlichen und verwaltungsökonomischen Gründen grundsätzlich auf die E. 3.1.4 zu verweisen. Den Einsprechenden gehen dadurch keine Rechte verlustig.

Wie an jener Stelle dargelegt wurde, ist eine Koordination nicht erforderlich. Die Bebauung des Perimeters ist sicher und hat keine Gefahrenverlagerung für die benachbarten Parzellen zur Folge.

Der Antrag ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 3.2.4 Der OIK I hält in der Stellungnahme vom 8. Oktober 2013 zur Erschliessung fest:

„Die Simulation der B+S AG zeigt anschaulich, dass der Knoten auch nach dem Vollausbau der UeO funktionsfähig bleibt, sogar ohne Massnahmen. Selbst der Linksabbieger von Interlaken in die Kanalpromenade bleibt ohne Massnahmen gewährleistet. Ob dennoch allenfalls gewisse Massnahmen zu realisieren sind, liegt im Ermessen der Gemeinde, da der Knoten an einer Gemeindestrasse liegt.“

Es kann festgehalten werden, dass die kantonale Fachstelle die vorhandene Erschliessung die gesetzlichen Anforderungen auch ohne Massnahmen vollständig erfüllt. Entgegen der Ansicht der Einsprechenden sind keine Anpassungen an den Erschliessungsstrassen erforderlich. Im Übrigen kann an dieser Stelle auch auf die Ausführungen in E. 3.1.5 verwiesen werden. Am angegebenen Ort wurde dargetan, dass die Kanalpromenade den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Die Rüge betreffend Strasse und Mehrverkehr erweist sich somit als öffentlich-rechtlich unbegründet und ist abzuweisen.

Die Gemeinde führt im Übrigen aus, dass sie unabhängig von der UeO Nr. 19 „Herreney“ Massnahmen zur Optimierung des Knotens prüfe. Sofern die Gemeinde tatsächlich Optimierungen vornehmen sollte, erfolgen diese auf freiwilliger Basis.

- 3.2.5 Da sich die von den Einsprechenden Nr. 5 vorgebrachte Rüge zur Höhe und Lage des Baubereichs j mit dem Vorbringen in der Einsprache Nr. 2 übereinstimmt, ist aus leserlichen und verwaltungsökonomischen Gründen grundsätzlich auf die Ausführungen in E. 3.1.3 zu verweisen. Den Einsprechenden gehen dadurch keine Rechte verlustig.

Die Vorbringen betreffend Höhe, Attika, Schattenwurf und Beeinträchtigung der Aussicht erweisen sich daher als unzutreffend und der entsprechende Antrag ist als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.

- 3.2.6 Zusammenfassend ist die Einsprache Nr. 5 als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4. Rechtsverwahrungen

Von den Rechtsverwahrungen Nrn. 1 bis 6 ist Kenntnis zu nehmen und zu geben. Sie sind praxisgemäss, soweit geeignet, vorzumerken.

5. Kosten

- 5.1 Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der UeO Nr. 19 „Herrenrey“ mit Baureglementsänderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgt somit gebührenfrei.
- 5.2 Im Einspracheverfahren besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 107 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; BSG 155.21). Es sind daher keine Parteikosten zu sprechen.


C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die vom Gemeinderat von Interlaken am 12. Januar 2015 beschlossene UeO Nr. 19 „Herrenrey“ (inkl. geringfügige Änderung) und die Baureglementsänderung (im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV) werden in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat von Interlaken am 2. September 2015 beschlossene geringfügige Änderung der UeO Nr. 19 „Herrenrey“ (Legende des Überbauungsplans) wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt,
 - wobei die Zeile „Beschlossen durch den Gemeinderat am“ sämtlicher Genehmigungsvermerke von Amtes wegen mit „/ 02. September 2015“ ergänzt wird.
3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1, 3, 4, 6, 7 und 8 rechtsgenügend zurückgezogen worden sind.
4. Die Einsprachen Nrn. 2 und 5 werden als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
5. Von den Rechtsverwahrungen Nrn. 1 bis 6 wird Kenntnis genommen und gegeben. Sie werden praxisgemäss, soweit geeignet, vorgemerkt.

6. Die EG Interlaken wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [BSG 170.111]) öffentlich bekanntzumachen.
7. Es werden keine Gebühren für die Plangenehmigung erhoben.
8. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
9. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern, schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
10. Diese Verfügung wird eingeschrieben eröffnet:
 - der EG Interlaken unter Beilage von 2 Exemplaren der genehmigten Vorschriften; und
 - den Einsprechenden Nrn. 2 und 5.
11. Je 2 Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten UeO Nr. 19 „Herreney“ mit Baureglementsänderung sind für das Amtsassiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Dr. Barbara Boczek, Vorsteherin

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)
- Rechtsverwährende

Kopie per E-Mail:

- Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abt. Amtl. Bewertung
- AWA
- TBA/OIK I (Strassenbaupolizei/Wasserbaupolizei)
- KDP
- AGR/KPL: SPK
- AGR/O+R: WIB

