



Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»

Informationsveranstaltung öffentliche Auflage, 27. Februar 2024

Ablauf und Inhalt

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. Begrüssung | K. Boss, Gemeinderat |
| 2. Überbauungsordnung | B. Marx, Raumplaner |
| 3. Mitwirkung/Vorprüfung | B. Marx, Raumplaner |
| 4. Würdigung und Ausblick | K. Boss, Gemeinderat |
| 5. Fragen | |

Ziele der Arealentwicklung

- Altlastensanierung Betriebsgelände IBI
- Erneuerung Werkhof IBI
- Innenentwicklung der langfristig nicht für den Betrieb benötigten Flächen
- Wohnraum für die Bevölkerung schaffen, insbesondere auch bezahlbaren
- Erstwohnungsanteil 100 %
- Mischnutzung: Nachbarschaftssituation klären und gestalten
- Hohe Wohnqualität und attraktives Arbeitsumfeld schaffen
- Hochwertige und gut eingepasste Gestaltung der Bauten und Aussenräume
- Sicherstellen der guten Erschliessung

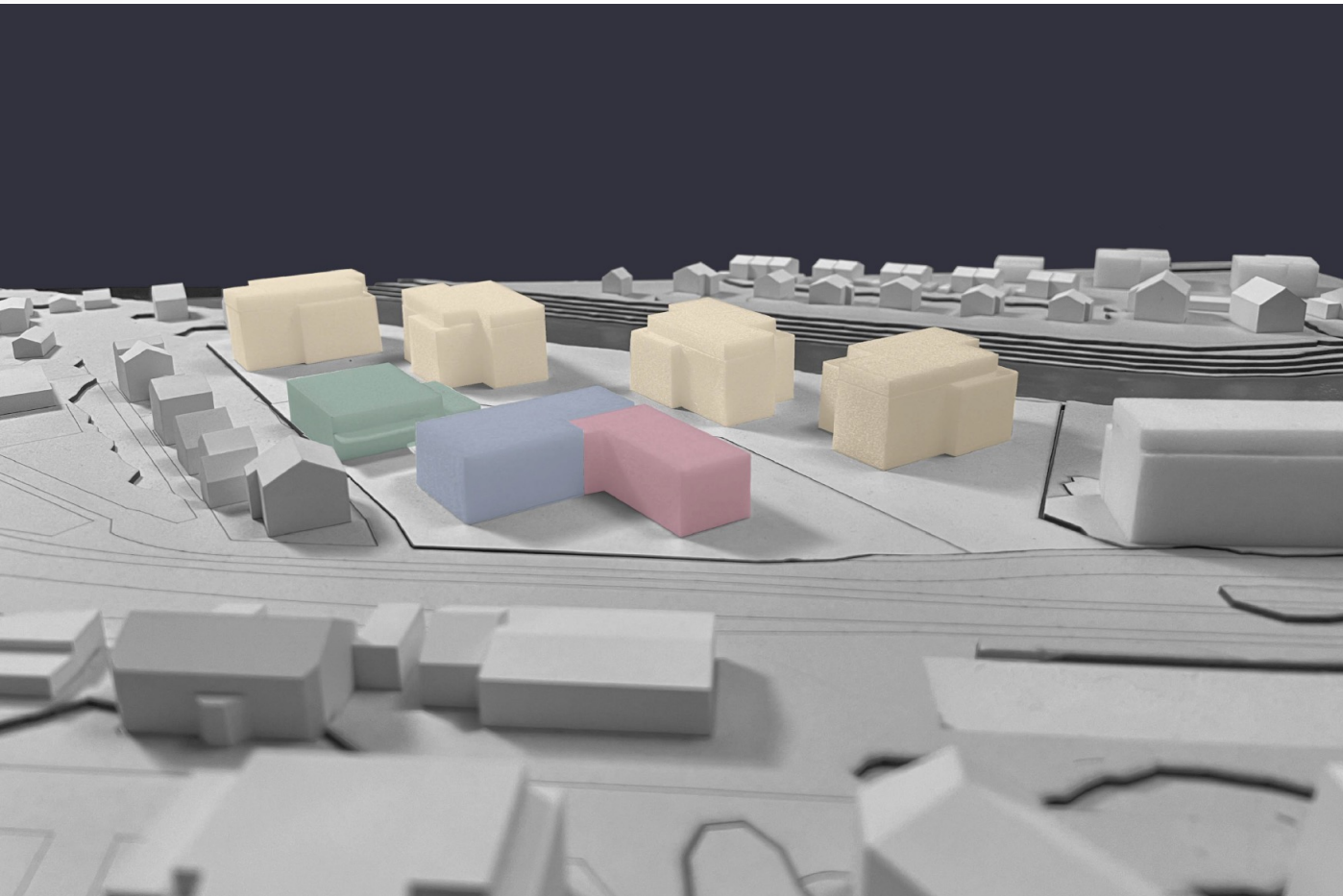
Übersicht Arealentwicklung

Qualitätssicherndes Verfahren

Überbauungsordnung



Richtkonzept Wohn- und Gewerbenutzung



Verfassende

- Brügger Architekten, Thun
- exträ Landschaftsarchitekten, Bern
- Mätzener & Wyss Bauingenieure, Interlaken

Stand des Verfahrens

- Überbauungsordnung in öffentlicher Auflage
- Altlastensanierung abgeschlossen
- Projekt Erneuerung IBI-Betrieb baubewilligt
- Projekt Wohnen abwarten Erlass UeO
Vereinbarung «bezahlbares Wohnen» LEWO
genehmigt und unterschriftsbereit

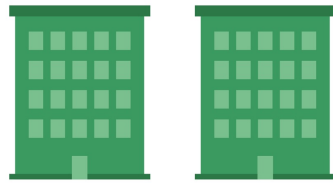
Bezahlbares und durchmischtes Wohnen

**le
 WO lebenswertes
 WOHNEN**



STWE

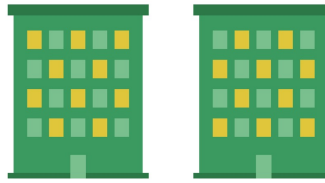
2 Gebäude,
 40 Wohnungen
 Stockwerkeigentum



Fokus 3.5 – 4.5 Zi-Whg.

Mietwohnungen

2 Gebäude
 60 Mietwohnungen



50% 50%

50% 50%

60 Mietwohnungen, davon
 30 Mietwohnungen mit einem
 Unterstützungsbeitrag von lewo.

- Lewo ist ein gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
- Angestrebte Zielgruppen: Junge Menschen, Familien und Senior*innen
- 100 Wohnungen:
 30 bezahlbare Mietwohnungen,
 30 marktkonforme Mietwohnungen
 und 40 Wohnungen STWE
- Alle Mietwohnungen baugleich und auswechselbar

Was heisst bezahlbar?

Reduktion der marktkonformen Nettomiete mit einer Unterstützung zwischen 300 und 500 CHF monatlich pro Wohnung durch lewo

Vorteile

1. Erstwohnungsanteil: 100%
2. Vorrang für die lokale Bevölkerung
3. Soziale und generationenübergreifende Durchmischung
4. Gute Erschliessung, Anschluss an den öffentlichen Verkehr
5. Urbane Nachhaltigkeit

Vergabekriterien

1. Selbstbewohnen
2. Wohnsitz in Interlaken
3. Einkommen Bruttomiete zwischen 20 und 30% des Bewohner-einkommens
4. Belegung Mitglieder des Haushalts \geq Zahl der Zimmer
5. Jährliche Überprüfung der Kriterien

2. Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»

B. Marx

Bestandteile:

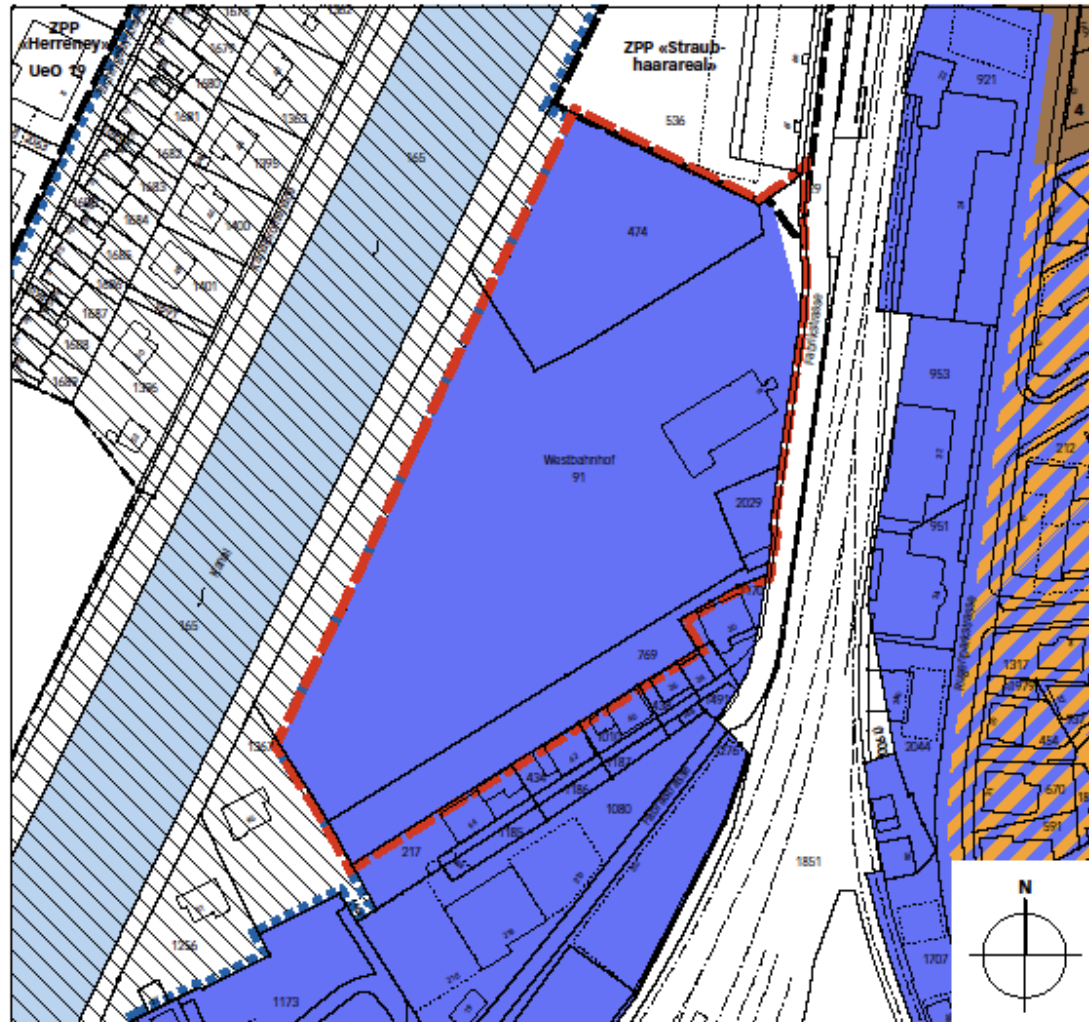
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften **mit Anhang Richtkonzept Sektor B**
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

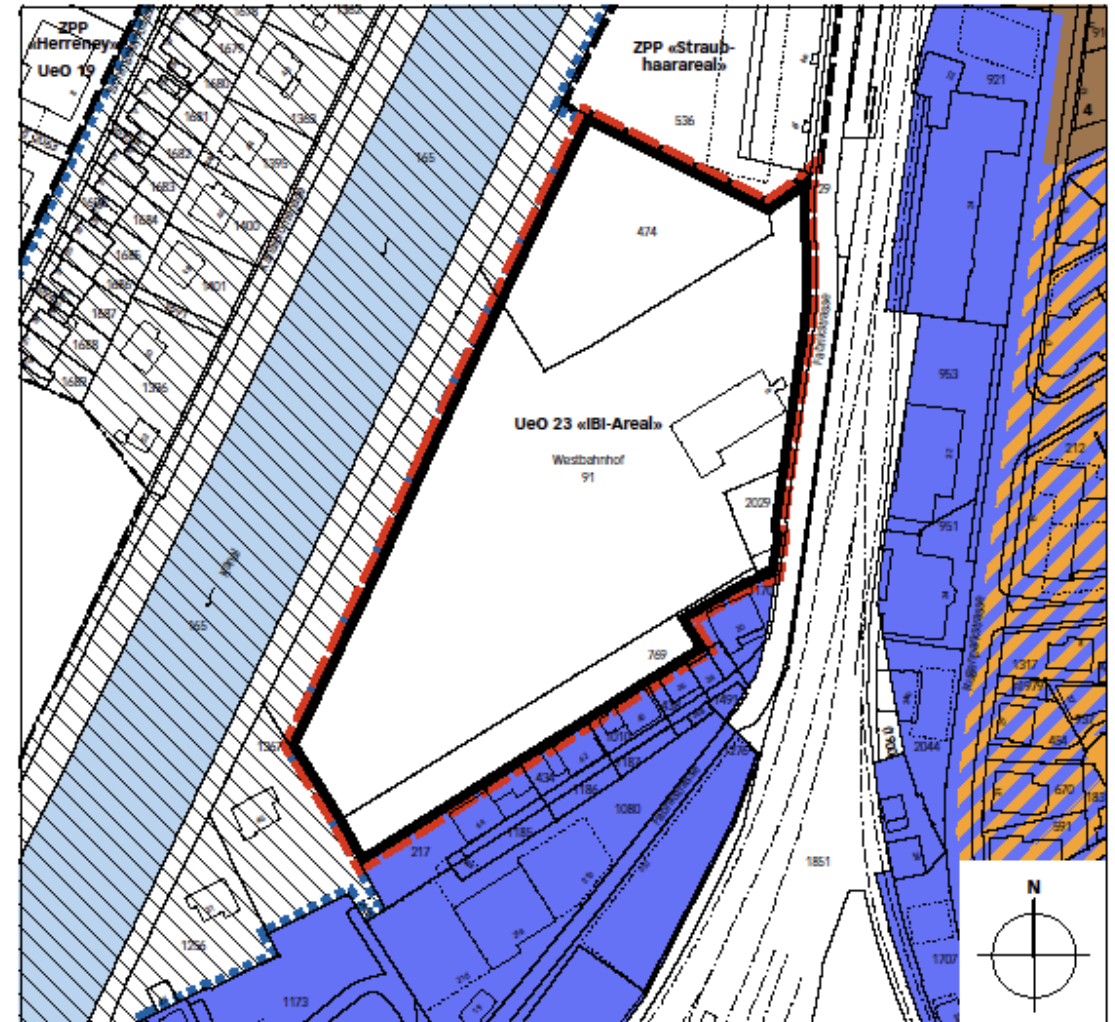
- Erläuterungsbericht (inkl. Schlussbericht, Lärm- und **Verkehrsgutachten**)
- Richtkonzept vom 21. März 2022
- **Mitwirkungsbericht**
- **Vorprüfungsbericht**

Zonenplanänderung

Alter Zustand








Neuer Zustand







Legende


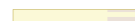






Inhalte:

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Sektoren A, B und Verwebung
-  Baubereiche Ebene "Einstellhalle/Sockel" mit Begrenzung
-  Aussenraum «Adresse»
-  Bereiche für die Zu- und Wegfahrt


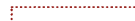





Sektor A






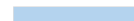

-  Baubereiche für Gewerbebauten mit Begrenzung und Bezeichnung
-  Bereich für Aussenraum Gewerbe
-  Bereich für gedeckten Aussenraum Gewerbe
-  Bereich für Einfriedung Lager

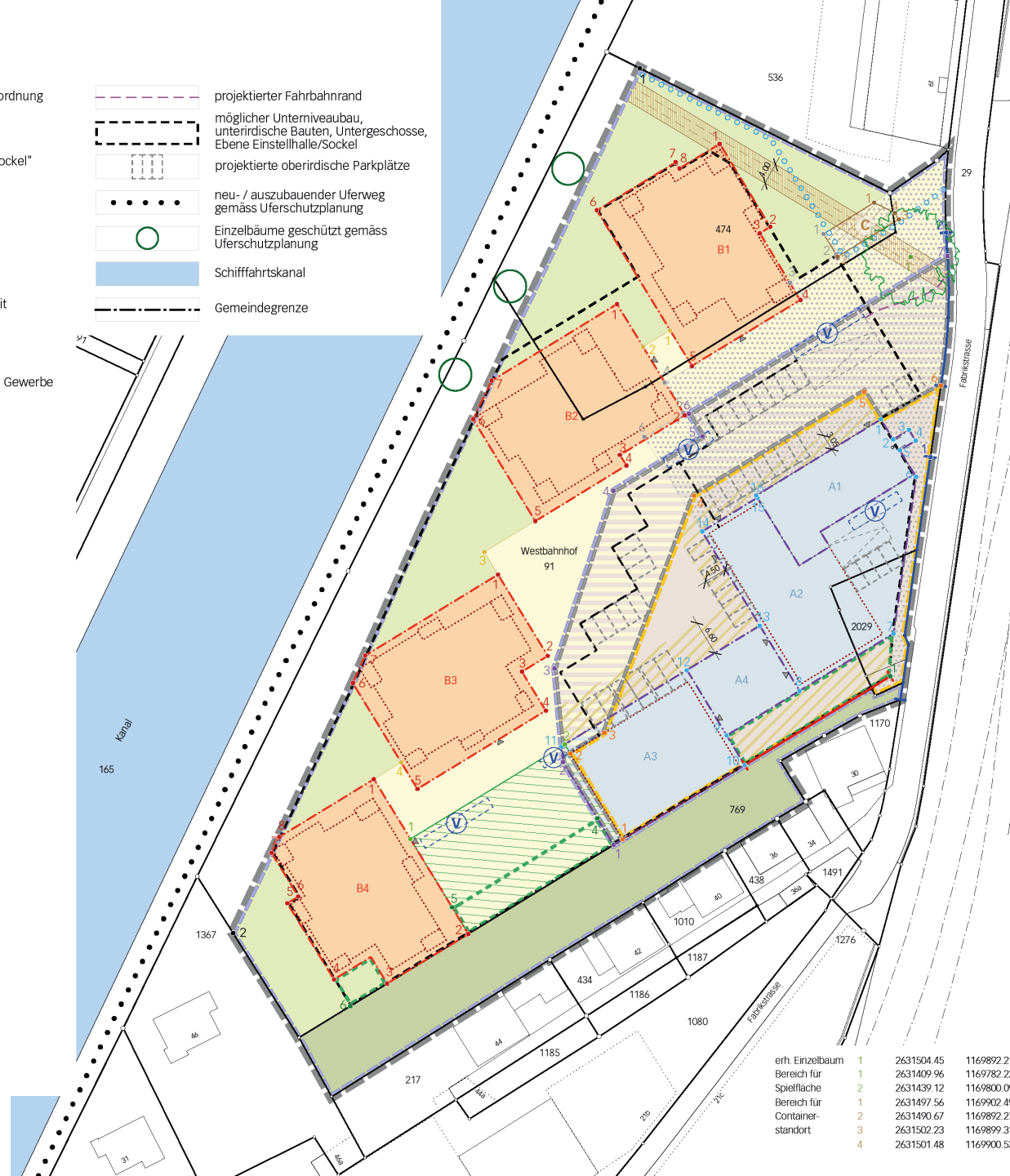
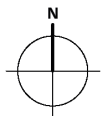
Sektor B

-  Baubereiche für Wohngebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
-  Aussenraum «Hauszugänge»
-  Aussenraum «begrünt»
-  Aussenraum «süd»
-  erhaltenswerter Einzelbaum
-  Bereich für die grössere Spielfläche
-  Abstandsbereich Abwasserleitung
-  Bereich für Containerstandort

Hinweise:

-  projektierte Anlage zur Einfriedung des Sektors A
-  projektierte Gebäude
-  projektierte Hauszugänge
-  bestehende Abwasserleitung
-  projektierte Durchwegung
-  projektierte oberirdische Veloabstellplätze
-  projektierte Einstellhallenrampe

-  projektiierter Fahrbahnrand
-  möglicher Unterniveaubau, unterirdische Bauten, Untergeschosse, Ebene Einstellhalle/Sockel
-  projektierte oberirdische Parkplätze
-  neu- / auszubauender Uferweg gemäss Uferschutzplanung
-  Einzelbäume geschützt gemäss Uferschutzplanung
-  Schifffahrtskanal
-  Gemeindegrenze



Koordinatenbemessung

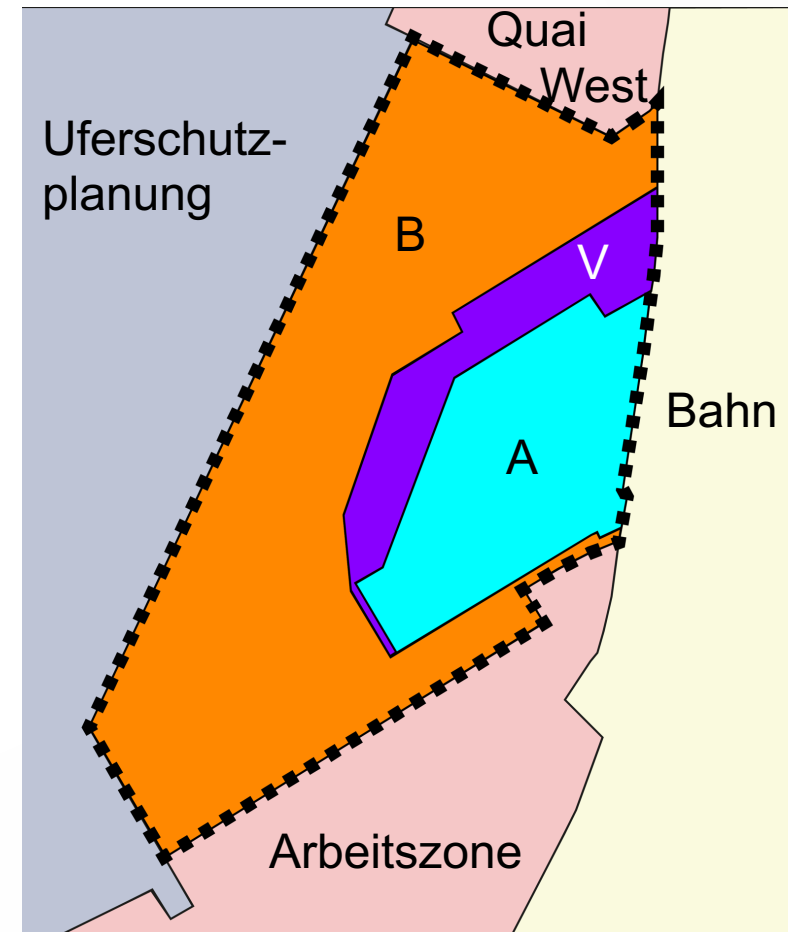
	Ecke	x	y
Wirkungsbereich	1	2631453.29	1169927.88
	2	2631376.44	1169764.45
Sektor A	1	2631450.06	1169782.16
	2	2631440.18	1169798.36
	3	2631446.60	1169802.28
	4	2631463.52	1169847.11
Sektor B	1	2631495.70	1169866.73
	2	2631490.15	1169867.87
	3	2631448.36	1169781.11
	4	2631438.79	1169796.80
	5	2631437.17	1169814.45
	6	2631448.31	1169848.04
Baubereich Sockel mit Begrenzung	1	2631465.15	1169858.31
	2	2631462.55	1169862.57
	3	2631511.44	1169892.39
	4	2631500.61	1169812.99
	5	2631445.28	1169786.15
	6	2631417.82	1169769.32
Aussenraum «Adresse»	1	2631488.01	1169896.57
	2	2631490.41	1169892.69
	3	2631481.64	1169887.35
	4	2631458.01	1169868.48
Zu-/Wegfahrt	1	2631461.52	1169862.72
	2	2631454.16	1169858.23
	3	2631508.19	1169854.43
	4	2631511.15	1169896.80
	5	2631498.86	1169861.52
	6	2631501.15	1169857.74
Baubereich Gewerbe	1	2631504.14	1169859.58
	2	2631505.39	1169857.50
	3	2631502.41	1169855.68
	4	2631505.49	1169850.64
Wohngebäude 1	1	2631501.25	1169821.05
	2	2631483.45	1169810.20
	3	2631469.70	1169801.81
	4	2631473.13	1169796.19
	5	2631438.52	1169799.72
	6	2631462.12	1169814.11
	7	2631475.94	1169822.52
	8	2631465.07	1169840.35
	9	2631475.53	1169846.72
	10	2631475.27	1169847.14
	11	2631468.39	1169913.58
	12	2631477.95	1169897.92
	13	2631475.94	1169896.69
	14	2631483.62	1169884.10
	15	2631463.13	1169871.60
	Wohngebäude 2	1	2631445.17
2		2631460.07	1169910.14
3		2631460.80	1169908.95
4		2631448.97	1169883.29
5		2631461.78	1169862.29
6		2631449.53	1169854.82
7		2631449.53	1169854.82
Wohngebäude 3	1	2631426.52	1169832.20
	2	2631435.90	1169816.84
	3	2631431.03	1169813.87
	4	2631435.54	1169806.49
	5	2631411.29	1169791.70
Baubereich Wohngebäude 4	1	2631399.09	1169811.71
	2	2631401.42	1169816.90
	3	2631403.06	1169793.53
	4	2631420.89	1169764.29
	5	2631405.55	1169754.89
	6	2631395.51	1169755.67
Aussenraum «Hauszugänge»	1	2631386.72	1169770.10
	2	2631388.77	1169771.35
	3	2631383.73	1169779.61
	4	2631385.18	1169782.63

erh. Einzelbaum	1	2631504.45	1169892.21
Bereich für Spielfläche	1	2631409.96	1169782.22
Bereich für Containerstandort	1	2631439.12	1169800.09
	2	2631497.56	1169902.49
	2	2631490.67	1169892.27
	3	2631502.23	1169899.31
	4	2631501.48	1169900.53

Perimeter und Sektoren

Gliederung Vorschriften:

- Allgemein
- Sektor A
- Sektor B
- Sektor Verwebung (V)

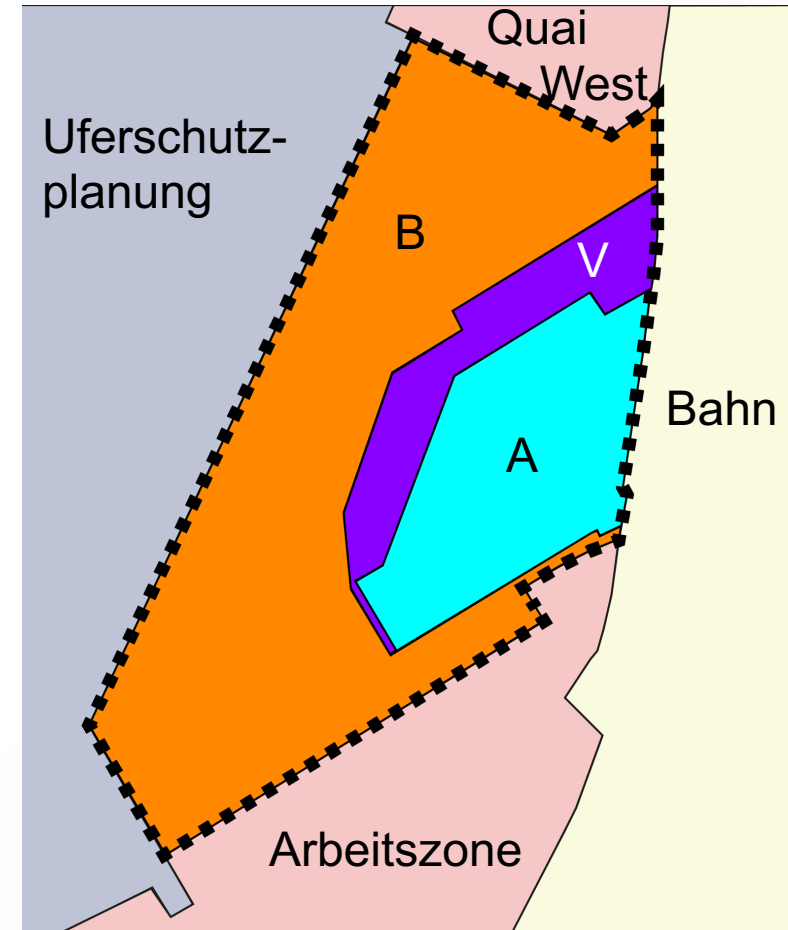


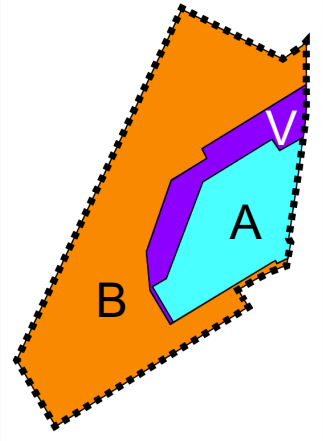


Art der Nutzung

Gemischte Nutzung

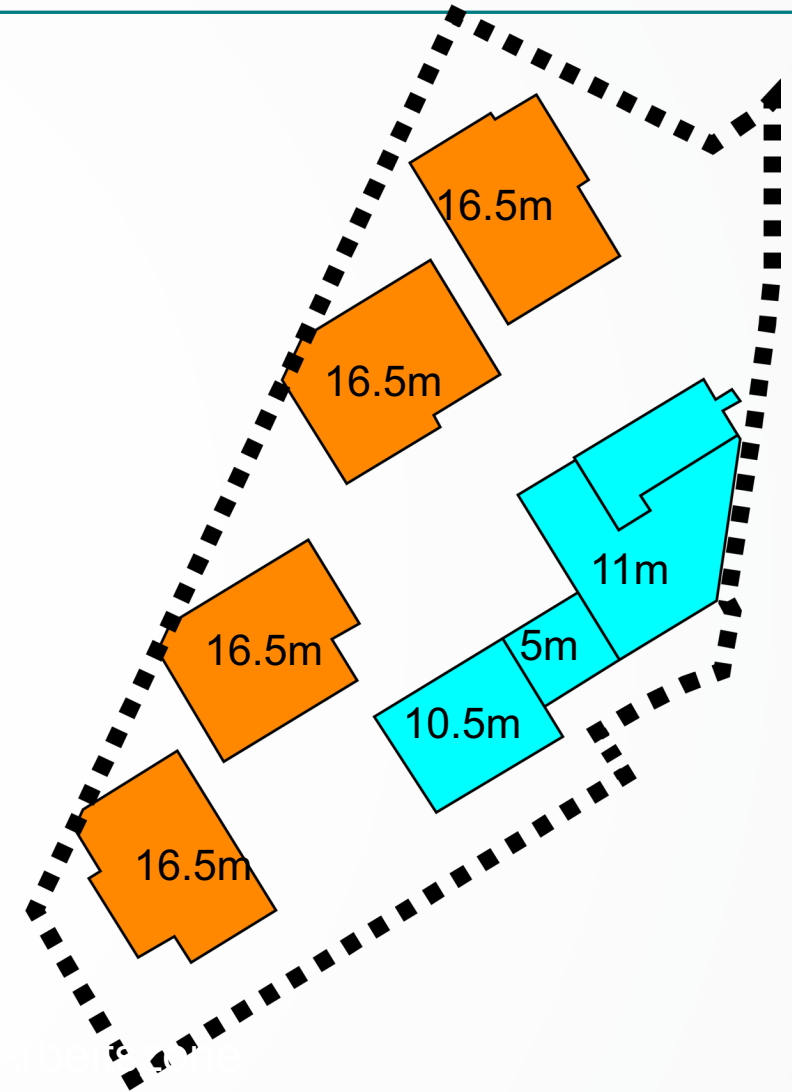
- Sektor A: Arbeiten A*
(keine publikums- oder verkehrsentensive Betriebe)
- Sektor B: Wohnen
(Erstwohnungsanteil EWA 100 %)
- Lärm ES III
- Schnittstellen zwischen Nutzungsarten

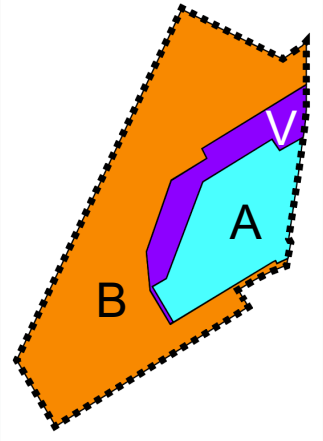




Bebauung

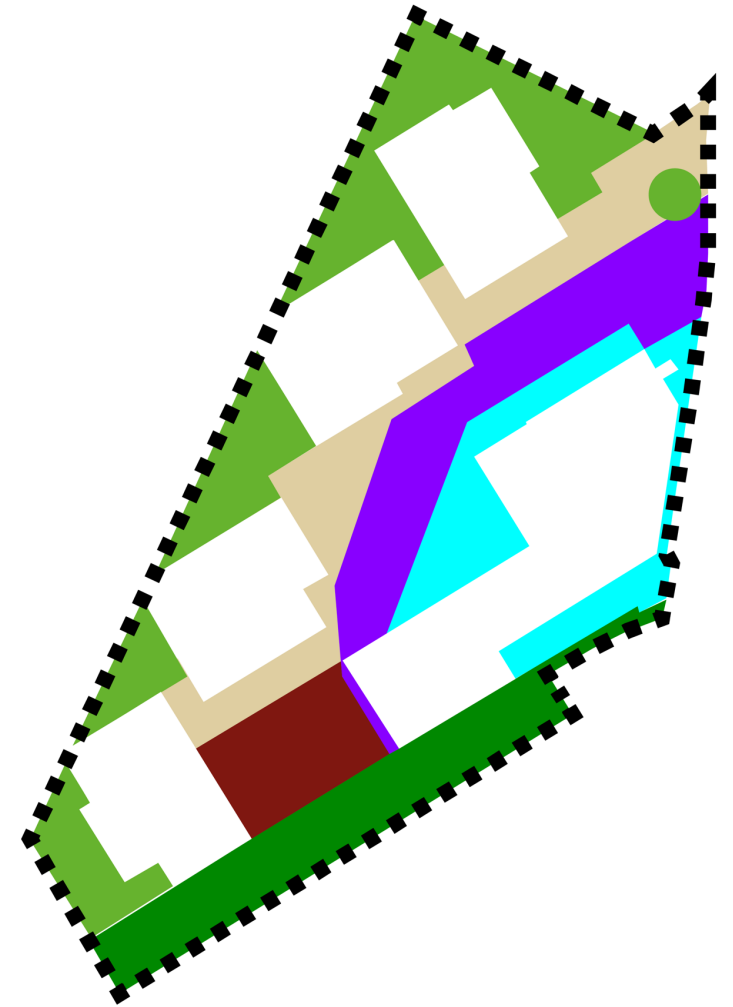
- max. Gesamthöhe gemäss Abbildung ab bisherigem Terrain IBI-Areal
- Einheitliche Dachlinie:
Referenz Überbauung Straubhaarareal
- GFo: 9'000 m² – 12'300 m²
- Sektor A: Dachform frei
- Sektor B: Flachdächer

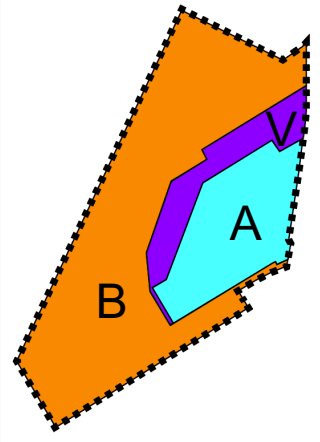




Aussenraum

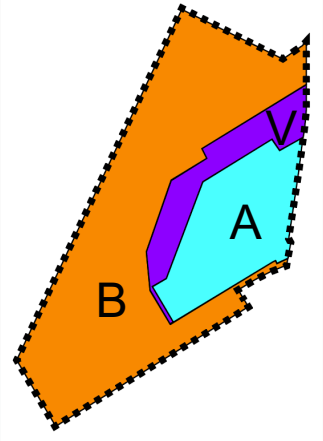
- Aussenraum Gewerbe mit Einfriedung
- gemeinschaftliche Aussenräume Wohnen
 - . «begrünt»
 - . «Hauszugänge»
 - . grössere Spielfläche
 - . «Süd» (Gärten)
- Sorgfältige Gestaltung Übergang Wohnen und Gewerbe
- Gemeinsame Adresse mit Baum





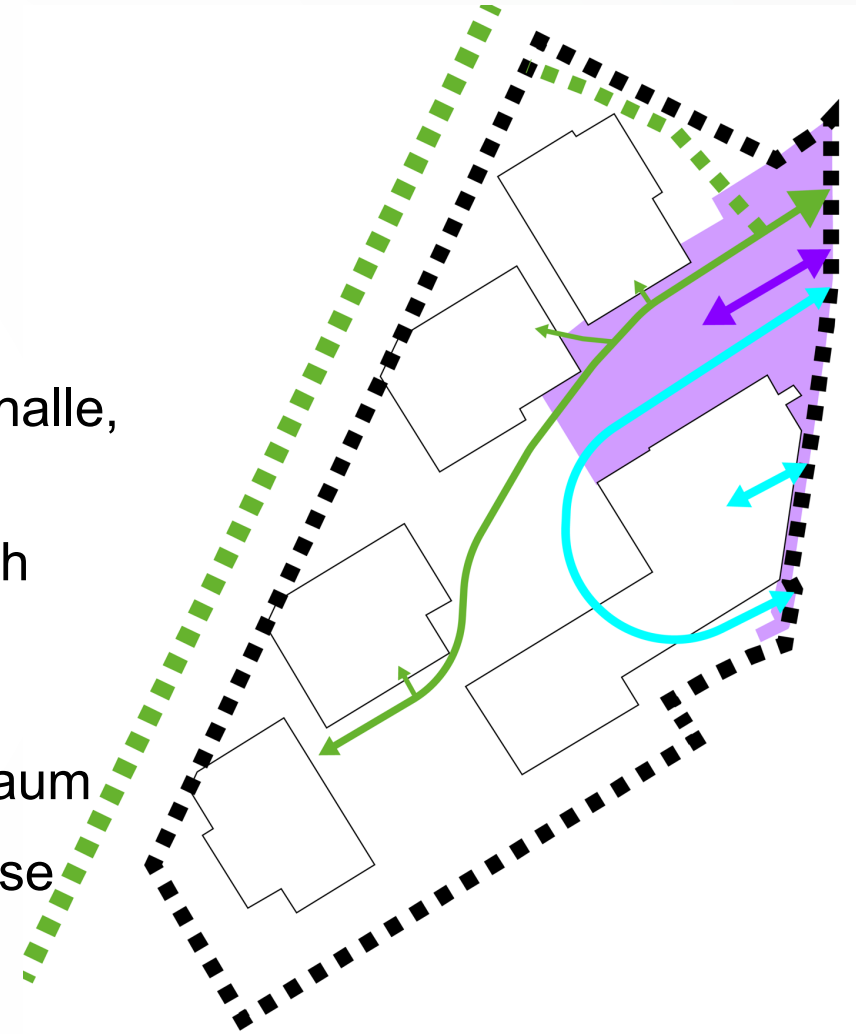
Gestaltung und Qualität

- Ziel: Gesamthaft gute Gestaltung von Gebäuden und Aussenräume
- **Verbindliche Richtkonzeptinhalte für Sektor B im Anhang UeO-Vorschriften**
- Beurteilung durch Fachpersonen im Baubewilligungsverfahren
- Fassadengestaltung:
 - . Einheitliche Farbgebung, Einpassung ins Ortsbild
 - . Keine glänzenden oder verspiegelte Materialien
- Rückversetzte Fassadenabschnitte
- Überdeckung und Gestaltung des Containerstandorts



Erschliessung und Parkierung

- Zufahrten ab Fabrikstrasse
- Gemeinsame Adresse mit Rampe Einstellhalle, Besucher- und Kundenparkplätzen
- Sektor A: Parkierung unter- und oberirdisch
- Sektor B:
 - . Auto: Parkierung unterirdisch
 - . Velo: unterirdisch, im Gebäude, Aussenraum
- Fusswegverbindung zwischen Fabrikstrasse und Uferweg



Verkehrsgutachten

- Gute Erschliessung und Zentrumsnähe führen zu weniger Fahrten.
- Das übergeordnete Verkehrsnetz kann den Mehrverkehr aufnehmen.
- Der Knoten Fabrikstrasse/Kanalpromenade/Bahnhofstrasse funktioniert.
- Auch eine gewerbliche Nutzung hätte Mehrverkehr zur Folge.
- Erschliessung über Fabrikstrasse nach Süden ist/bleibt ausgeschlossen.

Lärm

- IBI-Areal: Lärmempfindlichkeitsstufe ES III für Mischnutzung
- Quai West: Grenzwerte ES II für Wohnnutzung eingehalten
Neue Nachbarschaft Wohnnutzung von Vorteil
- Gewerbegebiet: Keine neuen Einschränkungen durch neue Wohnnutzung
- Weiterentwicklung Gewerbegebiet ist Gegenstand Ortsplanungsrevision

Energie

- Abklärungen mit AVARI: keine Anschlussmöglichkeit an Fernwärmenetze
- Fokus auf Umweltwärmenutzung Kanalwasser
- **Keine Anschlusspflicht Fernwärme in der UeO verankert.**



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Sektoren A, B und Verwebung
- Baubereiche Ebene "Einstellhalle/Sockel" mit Begrenzung
- Aussenraum «Adresse»
- Bereiche für die Zu- und Wegfahrt

Sektor A

- Baubereiche für Gewerbebauten mit Begrenzung und Bezeichnung
- Bereich für Aussenraum Gewerbe
- Bereich für gedeckten Aussenraum Gewerbe
- Bereich für Einfriedung Lager

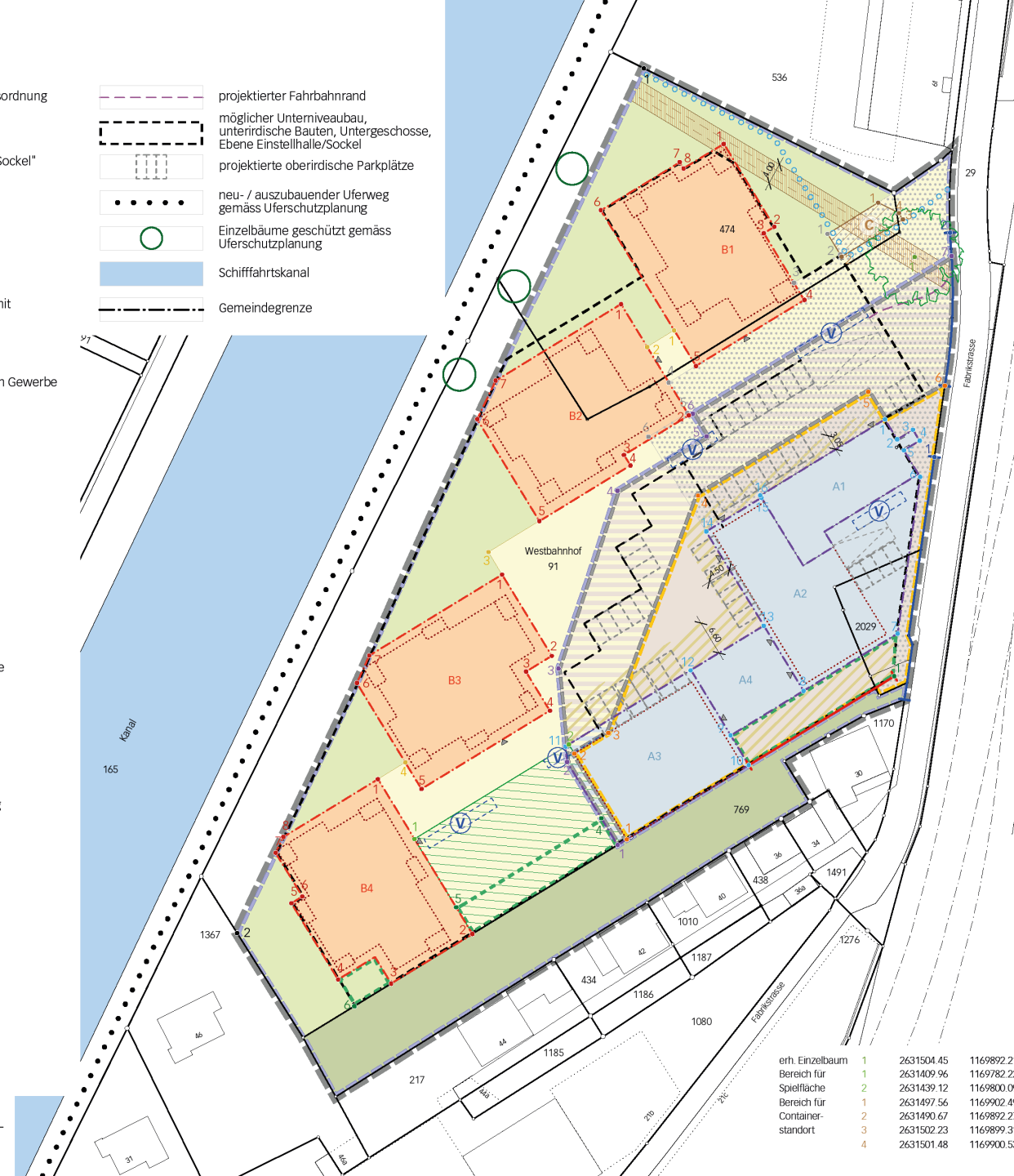
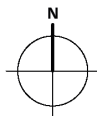
Sektor B

- Baubereiche für Wohngebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- Aussenraum «Hauszugänge»
- Aussenraum «begrünt»
- Aussenraum «süd»
- erhaltenswerter Einzelbaum
- Bereich für die grössere Spielfläche
- Abstandsbereich Abwasserleitung
- Bereich für Containerstandort

Hinweise:

- projektierte Anlage zur Einfriedung des Sektors A
- projektierte Gebäude
- projektierte Hauszugänge
- bestehende Abwasserleitung
- projektierte Durchwegung
- projektierte oberirdische Veloabstellplätze
- projektierte Einstellhallenrampe

- projektierter Fahrbahnrand
- möglicher Unterebenebau, unterirdische Bauten, Untergeschosse, Ebene Einstellhalle/Sockel
- projektierte oberirdische Parkplätze
- neu- / auszubauender Uferweg gemäss Uferschutzplanung
- Einzelbäume geschützt gemäss Uferschutzplanung
- Schifffahrtskanal
- Gemeindegrenze



Koordinatenbemessung

	Ecke	x	y
Wirkungsbereich	1	2631453.29	1169927.88
	2	2631376.44	1169764.45
Sektor A	1	2631450.06	1169782.16
	2	2631440.18	1169798.36
	3	2631446.60	1169802.28
	4	2631463.52	1169847.11
Sektor B	1	2631495.70	1169866.73
	2	2631510.15	1169867.87
	3	2631448.36	1169781.11
	4	2631438.79	1169796.80
	5	2631437.17	1169814.45
	6	2631448.31	1169848.04
Baubereich Sockel mit Begrenzung	1	2631465.15	1169858.31
	2	2631462.55	1169862.57
	3	2631511.44	1169892.39
	4	2631500.61	1169812.99
	5	2631445.28	1169786.15
	6	2631417.82	1169769.32
Aussenraum «Adresse»	1	2631488.01	1169896.57
	2	2631490.41	1169892.69
	3	2631481.64	1169887.35
	4	2631458.01	1169868.48
Zu-/Wegfahrt	1	2631461.52	1169862.72
	2	2631454.16	1169858.23
	3	2631508.19	1169854.43
	4	2631511.15	1169896.80
	5	2631498.86	1169861.52
	6	2631501.15	1169857.74
Baubereich Gewerbe	1	2631504.14	1169859.58
	2	2631505.39	1169857.50
	3	2631502.41	1169855.68
	4	2631505.49	1169850.64
Baubereich Wohngebäude 1	1	2631501.25	1169821.05
	2	2631483.45	1169810.20
	3	2631469.70	1169801.81
	4	2631473.13	1169796.19
	5	2631438.52	1169799.72
	6	2631462.12	1169814.11
	7	2631475.94	1169822.52
	8	2631465.07	1169840.35
	9	2631475.53	1169846.72
	10	2631475.27	1169847.14
	11	2631468.39	1169913.58
	12	2631477.95	1169897.92
	13	2631475.94	1169896.69
	14	2631483.62	1169884.10
	15	2631463.13	1169871.60
	Baubereich Wohngebäude 2	1	2631445.17
2		2631460.07	1169910.14
3		2631460.80	1169908.95
4		2631448.97	1169883.29
5		2631461.78	1169862.29
6		2631449.53	1169854.82
7		2631449.53	1169854.82
Baubereich Wohngebäude 3	1	2631426.52	1169832.20
	2	2631435.90	1169816.84
	3	2631431.03	1169813.87
	4	2631435.54	1169806.49
Baubereich Wohngebäude 4	1	2631411.29	1169791.70
	2	2631399.09	1169811.71
	3	2631401.42	1169816.90
	4	2631403.06	1169793.53
	5	2631420.89	1169764.29
	6	2631405.55	1169754.89
Aussenraum «Hauszugänge»	1	2631395.51	1169755.67
	2	2631386.72	1169770.10
	3	2631388.77	1169771.35
	4	2631383.73	1169779.61

erh. Einzelbaum	1	2631504.45	1169892.21
Bereich für Spielfläche	1	2631409.96	1169782.22
Bereich für Containerstandort	1	2631439.12	1169800.09
	2	2631497.56	1169902.49
	2	2631490.67	1169892.27
	3	2631502.23	1169899.31
	4	2631501.48	1169900.53

3. Mitwirkung/Vorprüfung

B. Marx

Ergebnis Mitwirkung:

- 9 Eingaben, überwiegend aus dem näheren Umfeld
- Themen:
 - Bauvolumen und Einpassung Ortsbild → Beibehalten Konzept
 - Nachbarschaft zum Wohnen → Beibehalten Konzept
 - Verkehrsaufkommen → Verkehrsgutachten positiv
 - Zukunft Gewerbegebiet West → Lärmgutachten positiv
→ Thema der Ortsplanungsrevision
- Ergebnis: keine inhaltliche Anpassung der Planung
- Mitwirkungsbericht ist Teil der Auflageakten, anonymisiert

3. Mitwirkung/Vorprüfung

Ergebnis Vorprüfung:

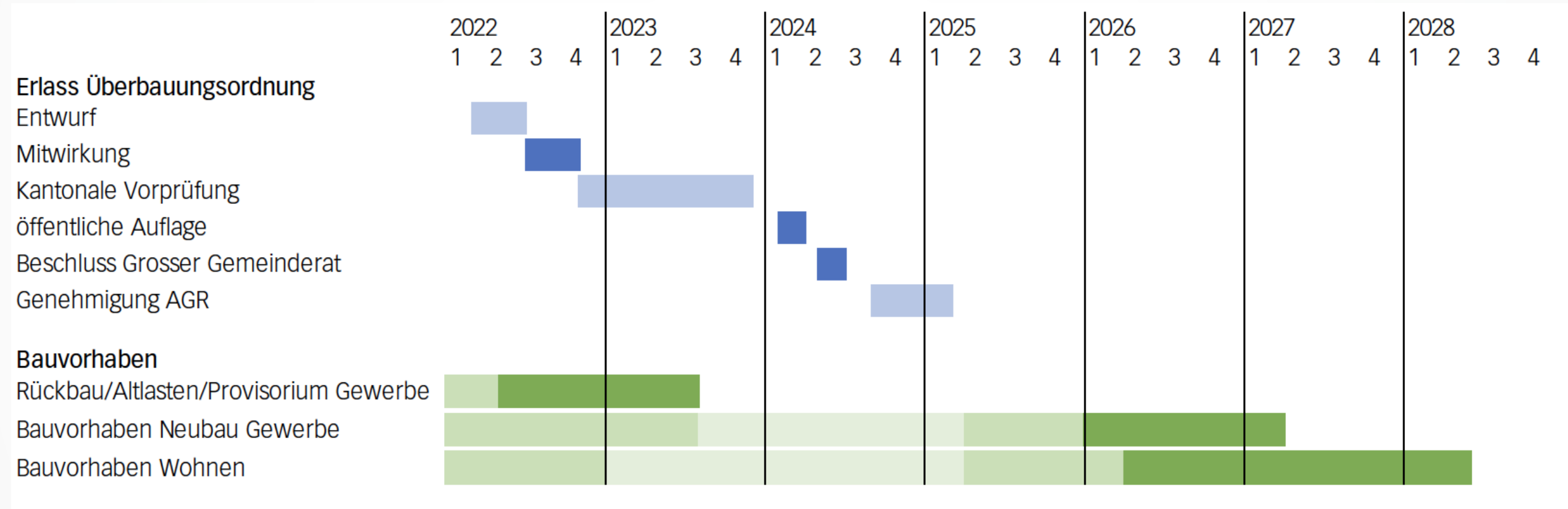
- keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben
- alle formellen Vorbehalte konnten bereinigt werden
- Änderungen:
 - **Arbeitszone A*: keine verkehrs- oder publikumsintensive Gewerbe**
 - **Einfachere Bestimmungen zur Verwebung der Sektoren**
 - **Einfachere Bestimmungen zur Parkierung**
 - **Verbindliche Richtkonzeptinhalte im Anhang für Sektor B (Wohnen)**

Neue Erkenntnisse

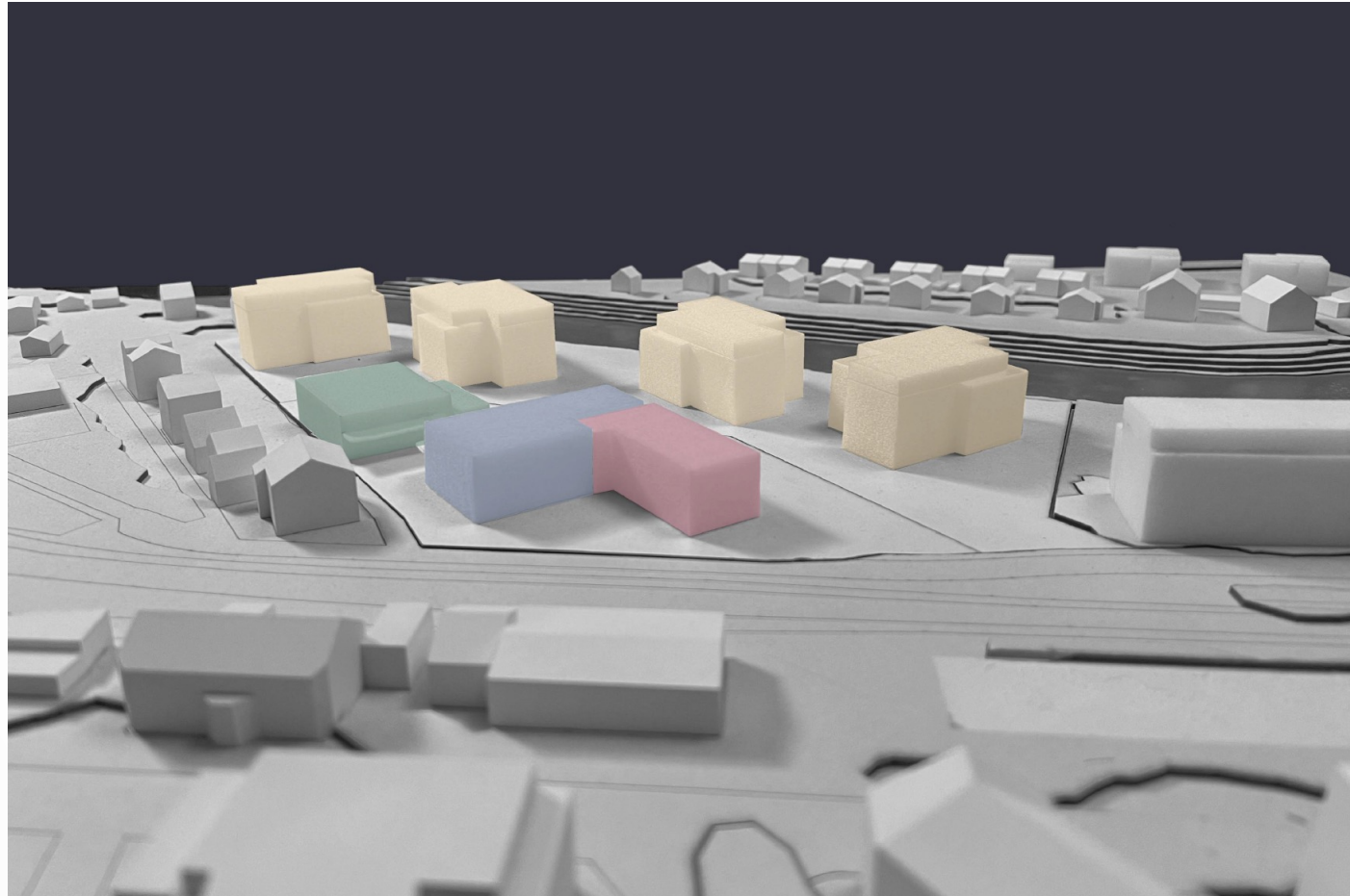
- Wohnnutzung: keine Zweitwohnungen vorgesehen/erwünscht
 - Festlegung Erstwohnungsanteil EWA 100 %
 - Vereinbarung Konzept LEWO für bezahlbaren Wohnraum
- Ladestationen E-Mobilität seit 2023 gesetzlich vorgeschrieben
 - Verzicht auf Bestimmung in UeO

4. Würdigung und Ausblick

K. Boss



Fragen



IBI, Fabrikstrasse 8, 3800 Interlaken

EINWOHNERGEMEINDE

INTER
LAKEN



General-Guisan-Strasse 43
3800 Interlaken
www.interlaken-gemeinde.ch

27.02.24

IBI, Fabrikstrasse 8,
3800 Interlaken

