



Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal», Beschluss

Wir verweisen auf die beiliegenden Unterlagen, insbesondere den umfassenden Erläuterungsbericht.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung, des Überbauungsplans und der Überbauungsvorschriften sind 20 Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen aus der Nachbarschaft des Areals eingegangen. Von den Einsprachen sind 16 weitgehend identisch.

Einsprache und Rechtsverwahrungen

Sowohl die weitgehend identischen Einsprachen wie auch die individuell formulierten lehnen die Umzonung grundsätzlich und die Setzung der künftigen Bebauung des Areals ab und befürchten Verkehrsprobleme auf dem Knoten Bahnhofstrasse/Kanalpromenade/Fabrikstrasse durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Spezifische Punkte der Einsprache betreffen die individuelle Aussicht und den Containerstandort. Weiter wird das Vorgehen und die doppelte Rolle des Gemeinderats als Planungsbehörde und als Vertretung der Gemeinde als Mehrheitsaktionärin der IBI in Frage gestellt.

Das Verfahren und die unterschiedlichen Rollen des Gemeinderats richten sich nach den gesetzlichen und reglementarischen Vorgaben, die allesamt eingehalten sind, wie das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit dem Vorprüfungsbericht bestätigt.

Der Gemeinderat beurteilt alle Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet und beantragt deren Abweisung. Für Details wird auf den Erläuterungsbericht (Ziffer 6.5, Seite 41-43) verwiesen. Die Rechtsverwahrungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat (GGR) in Kenntnis der unerledigten Einsprachen. Gegen den Beschluss kann das fakultative Referendum ergriffen werden. Nach der Beschlussfassung wird der Gemeinderat die Überbauungsordnung dem AGR zur Genehmigung einreichen. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

Rechtliches

Der Zonenplan und die Überbauungsordnungen gehören zur baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. Der Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung fallen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b des Organisationsreglements 2000 vom 28. November 1999 (OgR 2000, ISR 101.1) in die Kompetenz des Grossen Gemeinderates, unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums.



Finanzielles

Der Gemeinde entstehen aus der Änderung des Zonenplans und der Überbauungsordnung keine Kosten.

Rückweisung im GGR vom 25. Juni 2024 und Umsetzung des Rückweisungsantrags

Der GGR stimmte am 25. Juni 2024 mit 18 Stimmen einem Rückweisungsantrag der FDP zu. Der Gemeinderat wurde beauftragt, die Planungsvorlage dem GGR wieder vorzulegen, wenn das künftige IBI-Betriebsareal und die Wohnüberbauung eigentumsrechtlich entflochten sind. Es sei sicherzustellen, dass die künftigen und bestehenden Betriebsgebäude und die für den Betrieb benötigten Flächen im dinglichen Eigentum der IBI verbleiben und die nötigen Dienstbarkeiten gesichert sind.

Diese Entflechtung wurde durch IBI und lewo partnerschaftlich vollzogen. Das Entflechtungskonzept sieht vor, dass der Teil Gewerbe vollständig im Besitz der IBI bleibt und die Grundstücke Wohnen als Baurecht an die Firma lewo abgegeben wird. Dazu werden vier separate Baurechtsverträge STOWE 1, STOWE 2, Miete und Rampenparzelle errichtet. Damit werden die gegenseitigen Abhängigkeiten weitgehend reduziert. Einzelne Dienstbarkeiten werden unter den Parteien IBI und lewo abgeschlossen.

Zusammenfassung Entflechtung Teil Gewerbe:

- IBI bleibt unabhängige Eigentümerin des gesamten Teils Gewerbe (keine Abgabe Teil Gewerbe im Baurecht).
- Keine Abhängigkeit zwischen Gewerbe und Wohnen; die Projekte können getrennt voneinander realisiert werden. Zudem gegenseitige Verpflichtung der Parteien, sich später allfällig nötige Dienstbarkeiten einzuräumen.
- Zufahrt Gewerbe während gesamter Bauphase Wohnen gewährleistet.
- Baubewilligung für Gewerbe liegt vor, jedoch keine Pflicht zu bauen: IBI kann entscheiden, wann und mit wem sie den Gewerbeanteil bauen wird (bzw. ob Bau überhaupt erfolgen soll).
- Übernahme baubewilligtes Projekt Gewerbe durch IBI ist im Nachtrag zum Letter of Intent (LoI), der Anfang 2021 zwischen der IBI AG und Bricks AG unterzeichnet wurde, definiert.

Die Parzellierung, die vier Baurechtsverträge Wohnen und die Vereinbarung betreffend bezahlbares Wohnen werden gemäss IBI und lewo vor der GGR-Sitzung unterschrieben sein. Die Baurechtsverträge stehen unter den aufschiebenden Bedingungen, dass die UeO rechtskräftig wird und die Vereinbarung für die Übergangsphase unterzeichnet werden kann.

Der Gemeinderat hat von der Umsetzung des Rückweisungsantrags Kenntnis genommen und der Abgabe der Parzellen Wohnen 474 und 91 durch die IBI AG im Baurecht an die Firma lewo zugestimmt. Somit kann die Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» dem GGR vom 15. Oktober 2024 erneut zur Genehmigung vorgelegt werden.

Antrag

1. **Die Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal» mit Zonenplanänderung wird beschlossen.**
2. **Dem Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die Überbauungsordnung zu genehmigen und die unerledigten Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet abzuweisen.**
3. **Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.**

Interlaken, 18. September 2024

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard
Gemeindepräsident

Brigitte Leuthold
Sekretärin

Beilagen:

- Erläuterungsbericht
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept
- Schlussbericht Workshopverfahren
- Lärmgutachten
- Verkehrsgutachten