

BESCHLUSSFASSUNG

## **Einwohnergemeinde Interlaken**

### **Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»**

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung umfasst:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom  
21. März 2022

Mai 2024

**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:**

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU  
Samuel Wild, Geograf MSc

## I. Allgemeine Bestimmungen

### 1. Allgemeines

#### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 23 «IBI-Areal», Interlaken schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf die Umgebung abgestimmte, qualitativ hochstehende gemischt genutzte Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie eine zweckmässige Erschliessung.

#### Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

#### Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Interlaken (GBR).

#### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

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

##### Sektor A

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

##### Sektor B

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

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

- die projektierte Anlage zur Einfriedung des Sektors A
- die projektierten Gebäude
- die projektierten Hauszugänge
- die bestehende Abwasserleitung
- die projektierte Durchwegung
- die projektierten oberirdischen Veloabstellplätze
- die projektierte Einstellhallenrampe
- der projektierte Fahrbahnrand
- projektiertes Unterniveaubau, unterirdische Bauten, Untergeschosse, Ebene Einstellhalle/Sockel
- die projektierten oberirdischen Parkplätze
- neu-/auszubauender Uferweg gemäss Uferschutzplanung
- Einzelbäume geschützt gemäss Uferschutzplanung
- Schifffahrtskanal
- Gemeindegrenze

## Art. 5

Sektoren

Die UeO wird in folgende Sektoren unterteilt:

- Sektor A für die Arbeitsnutzung
- Sektor B für die Wohnnutzung
- Sektor Verwebung für den Übergang zwischen den Sektoren

Im Überbauungsplan sind die Sektoren bezeichnet.

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 6

Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

### Art. 7

Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> In den Baubereichen A3, B4 sowie «Ebene Einstellhalle/Sockel» wird die Kote 561.0 m ü. M. als massgebendes Terrain festgelegt. Ausserhalb dieser Baubereiche richtet sich das massgebende Terrain nach den Bestimmungen von Art. 1 Abs. 1 und 3 BMBV.

Baubereich «Ebene Einstellhalle/Sockel»

<sup>2</sup> In den Baubereichen «Ebene Einstellhalle/Sockel» sind die Einstellhalle, Velo-, Abstell-, Lager- und Kellerräume, Technikräume und dergleichen für die Nutzungen in beiden Sektoren A und B zulässig. Sie dürfen eine maximale Gesamthöhe GH von 5.0 m erreichen und mit den entsprechenden Geschossen in den angrenzenden Baubereichen A2, A3 und B4 sowie mit unterirdischen und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche

zusammengebaut werden. Sie werden teilweise vom «Bereich für grössere Spielfläche» nach Art. 37 überlagert.

### **Art. 8**

Oberirdische Bauten  
ausserhalb der Bau-  
bereiche

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche resp. anstossend an Gebäude in den Baubereichen sind An- und Kleinbauten wie Velo- und Containerunterstände und dergleichen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche aGbF bis jeweils max. 50 m<sup>2</sup> und mit einer Fh tr von maximal 3.0 m zulässig. Für Überdeckungen der Einstellhallenrampe gilt eine aGbF von max. 120 m<sup>2</sup>. An- und Kleinbauten müssen zum Wirkungsbereich der UeO einen Abstand von min. 2.0 m einhalten.

<sup>2</sup> Im Aussenraum «begrünt» sind Kleinbauten nach Abs. 1 nur zulässig, wenn sie technisch bedingt sind. .

<sup>3</sup> Darüber hinaus und mit Vorbehalt von Art. 40 sind keine vorspringenden Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche zulässig.

### **Art. 9**

Unterirdische Bauten  
und Unterniveaubau-  
ten

Ausserhalb der Baubereiche resp. anstossend an Gebäude in diesen Baubereichen sind unterirdische Bauten und Unterniveaubauten für die Nutzungen in beiden Sektoren A und B zulässig. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen mit den entsprechenden Geschossen innerhalb der Baubereiche zusammengebaut werden.

### **Art. 10**

Technisch bedingte  
Dachaufbauten

Über der max. GH sind nur technisch bedingte Dachaufbauten sowie Oblichter und dergleichen bis zu einer Höhe von 3.0 m zulässig. Sie sind in die Dachgestaltung zu integrieren.

## **3. Baugestaltung**

### **Art. 11**

Dachgestaltung

Begehbare Dachflächen sind zulässig. Nicht begehbare Dachflächen sind extensiv zu begrünen und sofern technisch sinnvoll für die Nutzung der Sonnenenergie zu nutzen.

## 4. Aussenraum

### Art. 12

- Grundsätze <sup>1</sup> Für die Aussenraumgestaltung ist ein Gesamtkonzept zu realisieren, welches ein attraktives Wohnumfeld, eine hochwertige Gestaltung, eine vielseitige Nutzbarkeit und gute Übergänge zwischen den Sektoren A und B, zum Uferbereich und zur übrigen Nachbarschaft schafft.
- <sup>2</sup> Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- <sup>3</sup> Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten.
- Veranstaltungen <sup>4</sup> Es dürfen keine personenintensive öffentliche Anlässe im Freien veranstaltet werden.

### Art. 13

- Aussenraum «Adresse» Der Aussenraum «Adresse» dient einer attraktiven Gestaltung des Arealzugangs an der Fabrikstrasse, als Anschlussbereich für die Durchwegung, der Erschliessung und Anlieferung sowie der Besucher- und Kundenparkierung gem. Art. 18 Abs. 3 der beiden Sektoren A und B. Die Gesamterrscheinung soll eine gute Adressierung erzeugen.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 14

- Grundsätze der Erschliessung Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr des Areals erfolgt über die Fabrikstrasse in den Bereichen für die Zu- und Wegfahrt.

### Art. 15

- Notfall- und Servicezufahrt Soweit Wege für Notfall- und Servicedienste benötigt werden, ist dauerhaft eine befahrbare Breite von min. 3.5 m sicherzustellen.

### Art. 16

- Sichtzonen <sup>1</sup> Bei den Zu- und Wegfahrten zum Areal sind Sichtzonen freizuhalten, so dass ausreichende Sichtverhältnisse dauerhaft sichergestellt sind.

<sup>2</sup> Bepflanzungen, Einfriedigungen und dergleichen in der Sichtzonen dürfen maximal eine Höhe von 0.6 m erreichen.

### **Art. 17**

Parkplätze <sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### **Art. 18**

Einstellhalle <sup>1</sup> Für den Sektor A soll die Parkierung möglichst in einer Einstellhalle erfolgen. Sie kann ausserdem im Bereich für Aussenraum Gewerbe und in den Baubereichen für Gewerbebauten A2 bis A4 erfolgen.

<sup>2</sup> Für den Sektor B hat die Parkierung von Motorfahrzeugen grundsätzlich in einer Einstellhalle zu erfolgen.

<sup>3</sup> Besucher- und Kundenparkplätze für beide Sektoren A und B sind im Aussenraum «Adresse» gemäss Art. 13 zulässig und anzuordnen.

### **Art. 19**

Veloabstellplätze Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 20**

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

### **Art. 21**

Etappierung <sup>1</sup> Die Überbauung kann in Etappen erstellt werden.

<sup>2</sup> Zusammen mit den einzelnen Etappen sind die zugehörigen Verkehrsflächen und Aussenräume zu erstellen. Die grössere Spielfläche gemäss Art. 37 ist im Rahmen der ersten Bauetappe mit Wohnnutzung in vollem Umfang zu erstellen.

## II. Bestimmungen im Sektor A

### 7. Art und Mass der Nutzung

#### Art. 22

Art der Nutzung      Arbeitsnutzungen mit stillem bis mässig störendem Gewerbe gemäss den in Art. 211 Abs. 9 GBR festgelegten Bestimmungen über die Arbeitszone A\*.

#### Art. 23

Mass der Nutzung      <sup>1</sup> Die Gesamthöhe (GH) beträgt im Baubereich A2 maximal 11.0 m, im Baubereich A3 maximal 10.5 m, im Baubereich A4 maximal 5.0 m. Im Baubereich A1 richten sich die Höhen nach dem Bestand (ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Art. 10).

Bereich für gedeckten Aussenraum Gewerbe      <sup>2</sup> In den Bereichen für gedeckten Aussenraum Gewerbe dürfen die Nutzungen gemäss Art. 25 Abs. 1 mit an die Gebäude in den Baubereichen A angebauten Dächern resp. Vordächern gedeckt werden. Die gedeckten Aussenräume müssen auf mindestens einer Fassadenseite dauerhaft offen sein. Die Vordächer dürfen eine max. Kote von 569.0 m ü. M. nicht überschreiten, wobei eine Aufhängung der Vordächer an der Hauptfassade nicht berücksichtigt wird.

Bereich für Einfriedung Lager      <sup>3</sup> Im Bereich für Einfriedung Lager sind Einfriedungen zum Aussenraum «Süd» zulässig, welche eine max. Kote von 569.0 m ü. M. nicht überschreiten.

### 8. Baugestaltung

#### Art. 24

Dachform      Die Dachform ist frei.

### 9. Aussenraum

#### Art. 25

Nutzung      <sup>1</sup> Der Bereich für den Aussenraum Gewerbe dient der gewerblichen Nutzung, der oberirdischen Parkierung gem. Art. 18, dem Werkverkehr, den Aussenlagern, der Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Anlagen zur Einfriedung des Sektors A.

Einfriedung      Das Werkareal darf eingefriedet werden.

### III. Bestimmungen im Sektor B

#### 10. Art und Mass der Nutzung

##### Art. 26

Art der Nutzung Wohnnutzung gemäss den im GBR festgelegten Bestimmungen über die Wohnzonen W. Der Erstwohnungsanteil EWA beträgt 100 %.

##### Art. 27

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Die Bebauung im Sektor B muss insgesamt mindestens eine GfO von 9'000 m<sup>2</sup> und maximal eine GfO von 12'300 m<sup>2</sup> einhalten.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden baupolizeilichen Masse, wobei die Bandbreite der GfO nach Abs. 1 einzuhalten ist:

Baubereiche	max. Gesamthöhe GH (m)	min.	max.
		Geschossfläche oberirdisch GfO (m <sup>2</sup> )	Geschossfläche oberirdisch GfO (m <sup>2</sup> )
B1	16.5	2'200	3'000
B2	16.5	2'200	3'000
B3	16.5	2'200	3'000
B4	19.0	2'400 <sup>1)</sup>	3'800 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Im untersten Vollgeschoss des Baubereichs B4 sind keine Hauptnutzflächen (HNF) zulässig.

#### 11. Baugestaltung

##### Art. 28

Richtkonzept Das Richtkonzept im Anhang «Richtkonzept Sektor B» ist bezüglich der Anordnung und Gliederung der Bauten im Sektor B im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

##### Art. 29

Qualitätssicherung Die Beurteilung der Gestaltung von Bauten erfolgt durch die in Art. 421 GBR vorgesehene Fachberatung im Rahmen der Baubewilligung. Nach Möglichkeit sind die im Workshopverfahren involvierten Fachpersonen beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben

mit dem Richtkonzept im Anhang «Richtkonzept Sektor B» und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

### **Art. 30**

Grundsätze Für die Bebauung ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen, so dass eine gute Gesamterscheinung entsteht.

### **Art. 31**

Fassaden <sup>1</sup> Die Fassaden müssen bezüglich Farbgebung eine Einheit bilden und sich gut in das Ortsbild einpassen. Glänzende Materialien oder verspiegeltes Glas sind nicht zulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung an der Fassade sind zulässig.

<sup>2</sup> Bei Fassadenabschnitten über 20.0 m müssen mindestens 40 % des Fassadenabschnitts um mindestens 2.0 m rückversetzt werden. Davon ausgenommen ist das oberste Geschoss.

### **Art. 32**

Dachform Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

## **12. Aussenraum**

### **Art. 33**

Richtkonzept Das Richtkonzept im Anhang «Richtkonzept Sektor B» ist bezüglich der Aufteilung und Gestaltung des Aussenraums im Sektor B im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

### **Art. 34**

Qualitätssicherung Beurteilung der Gestaltung von Aussenräumen erfolgt durch die in Art. 421 GBR vorgesehene Fachberatung im Rahmen der Baubewilligung. Nach Möglichkeit sind die im Workshopverfahren involvierten Fachpersonen beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem Richtkonzept im Anhang «Richtkonzept Sektor B» und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

### Art. 35

Nutzung

<sup>1</sup> Ausser dem Aussenraum «Süd» dient der Aussenraum der gemeinschaftlichen Nutzung als Wohnumfeld, Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsraum.

<sup>2</sup> Der Aussenraum «Hauszugänge» dient zusätzlich dem Zugang zu den Gebäuden, der Erstellung von gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätzen und ist möglichst zu bepflanzen.

<sup>3</sup> Der Aussenraum «Süd» dient der privaten oder gemeinschaftlichen Nutzung als Aussenraum der angrenzenden Bauten und Bereiche.

<sup>4</sup> Der erhaltenswerte Einzelbaum ist aus landschaftsästhetischen Gründen zu erhalten. Der Gemeinderat bewilligt eine Fällung, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn der Baum für Mensch, Tier oder Eigentum eine Gefährdung darstellt. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

### Art. 36

Gestaltung

<sup>1</sup> Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräume zu achten. Aussenräume sind möglichst zu begrünen und versickerungsfähig auszugestalten.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung mit Bäumen über unterirdischen oder Unterniveaubauten sind Baumtröge zulässig.

<sup>3</sup> Der Aussenraum «Hauszugänge» ist soweit nötig befahrbar auszugestalten und soweit möglich zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Der Aussenraum «begrünt» ist zu begrünen und mit standortgerechten, hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.

<sup>5</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

### Art. 37

Kinderspielplätze,  
Aufenthaltsbereiche  
und Grössere Spiel-  
fläche

<sup>1</sup> Die gemäss BauV geforderten Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sowie die grössere Spielfläche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

<sup>2</sup> Die grössere Spielfläche von zwingend 600 m<sup>2</sup> ist im «Bereich für grössere Spielfläche» zu erstellen. Sie ist wohlproportioniert, eben und ohne

Hindernisse zu erstellen und von Wegen, Unterständen und Bepflanzungen freizuhalten.

### **Art. 38**

Abstandsbereich Abwasserleitung

Die Abwasserleitung muss ohne Zusatzaufwand erhalten und erneuert werden können. Dazu sind Bauten im Abstandsbereich Abwasserleitung mit der Eigentümerschaft der Leitung abzustimmen.

## **13. Weiteres**

### **Art. 39**

Fusswegverbindung

Zwischen dem Aussenraum «Adresse» und der Grenze zur Parzelle Nr. 165 ist eine Fusswegverbindung von mindestens 1.5 m Breite zwischen Fabrikstrasse und Uferweg zu erstellen und dauernd freizuhalten.

### **Art. 40**

Bereich für Containerstandort

<sup>1</sup> Container sind im Bereich für oberirdischen Containerstandort anzuordnen, zu überdecken und mindestens auf der Nordost- und der Nordwestseite mit einer geschlossenen Fassade abzuschirmen. Diese Fassaden sind angemessen zu bepflanzen, so dass sie gegenüber der Fabrikstrasse und der nördlichen Nachbarschaft möglichst wenig in Erscheinung treten.

<sup>2</sup> Alternativ sind Unterflurcontainer im gesamten Aussenraum «Adresse» oder im Baubereich A2 zulässig.

## IV. Bestimmungen im Sektor Verwebung

### Art. 41

Abgrenzung der Sektoren A und B

<sup>1</sup> Im Sektor Verwebung ist eine Abgrenzung zwischen den Sektoren A und B zu erstellen, ihre Lage kann innerhalb des Sektors frei bestimmt werden. Beidseits der Abgrenzung richten sich Nutzung und Gestaltung nach den Bestimmungen der angrenzenden Sektoren mit den jeweiligen schraffiert dargestellten Aussenräumen und Baubereichen sowie im überlagerten Teil des Aussenraums «Adresse».

<sup>2</sup> Als Abgrenzung kann das Werksgelände zwischen dem Gebäude im Baubereich A3 und der Einstellhallenrampe oder dem Baubereich A2 eine Einfriedung von max. 2.0 m Höhe erstellt werden.

<sup>3</sup> Die Abgrenzung und Einfriedung sind gut in den Aussenraum zu integrieren und möglichst mit An- und Kleinbauten zu kombinieren.

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 42

Privatrechtliche Vereinbarungen

Soweit notwendig ist die Umsetzung der Überbauungsordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

### Art. 43

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## **Genehmigungsvermerke**

Öffentliche Mitwirkung vom 18. August 2022 – 19. September 2022  
Vorprüfung vom 8. November 2023

Publikation im Amtsblatt vom 21. Februar 2024  
Publikation im amtl. Anzeiger vom 22. Februar 2024  
Öffentliche Auflage vom 22. Februar – 25. März 2024

Einspracheverhandlungen am 22. und 29. April 2024  
Erledigte Einsprachen 2  
Unerledigte Einsprachen 18  
Rechtsverwahrungen 3

Beschlossen durch den Gemeinderat am  
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Die Präsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Anja Liechti

Brigitte Leuthold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

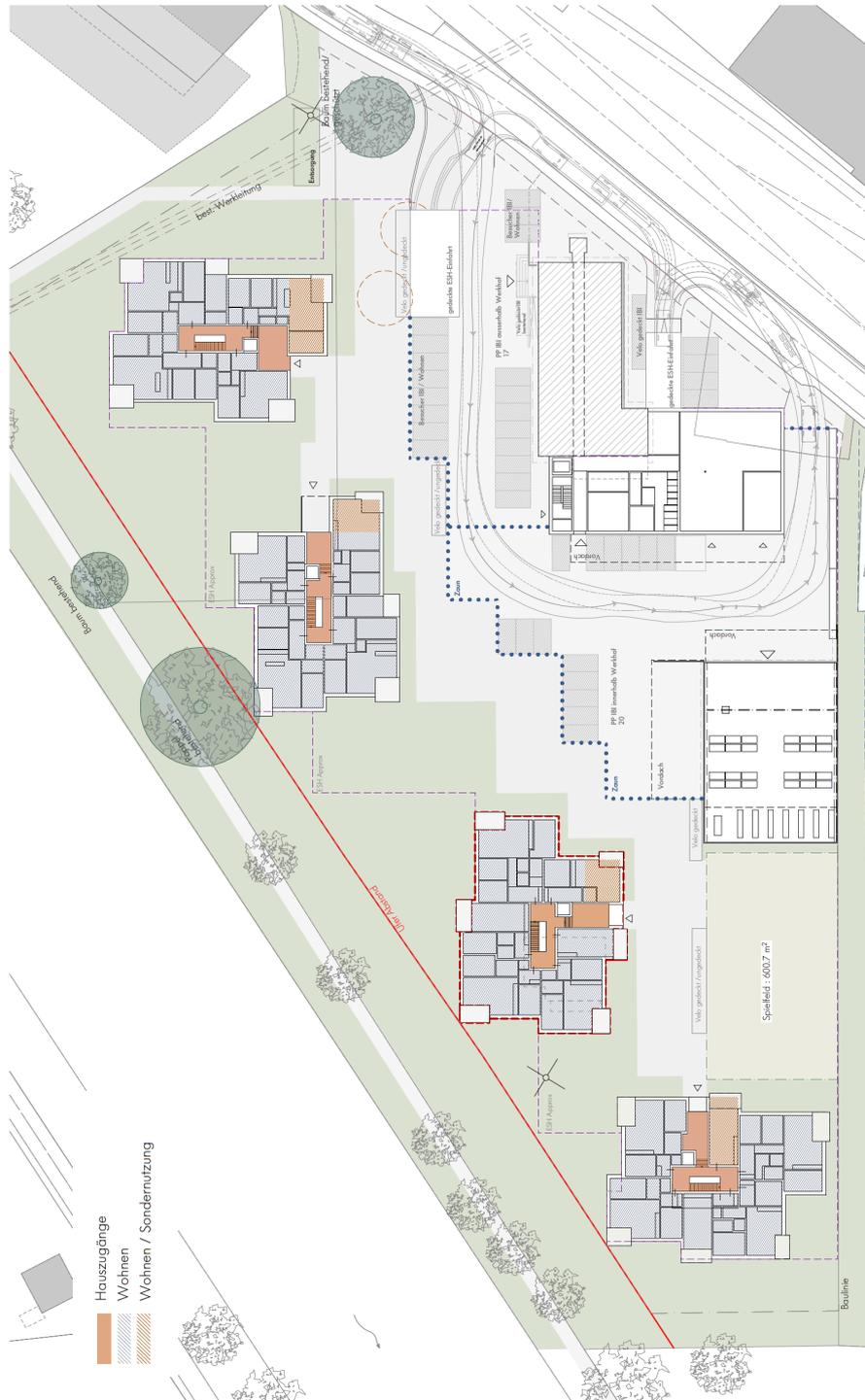
Interlaken, .....

Die Gemeindeschreiberin

Brigitte Leuthold

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

## Anhang «Richtkonzept Sektor B»



Anordnung und Gliederung der Gebäude

