

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Ortsplanungsrevision



#### Erläuterungsbericht

Die Ortsplanungsrevision besteht aus:

- Änderung Zonenplan
- Bauklassenplan
- Schutzzonenplan
- Zonenplan  
Naturgefahren
- Änderung Baulinienplan
- Änderung Gemeindebaureglement
- Änderung Uferschutzplan
- Änderung Vorschriften zum Uferschutzplan

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Räumliches Entwicklungskonzept REK mit Mitwirkungsbericht
- Lebensrauminventar

August 2024

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Interlaken  
General Guisanstrasse 43, 3800 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

## Inhalt

### A Einleitung

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>7</b>
1.1 Steckbrief der Gemeinde	7
1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde	9
1.3 Abgrenzung Ortsplanungsrevision	11
1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundlagen	12
<b>2. Projektorganisation</b>	<b>13</b>
2.1 Motivation und Projektziele	13
2.2 Vorgehen	13
2.3 Organisation	14
2.4 Partizipation in der Ortsplanungsrevision	15
<b>3. Räumliches Entwicklungskonzept</b>	<b>17</b>
3.1 Behördenverbindliche Zielsetzungen und Zielbild	17
3.2 Mitwirkung REK	19

### B Revision der Planungsinstrumente

<b>4. Übersicht Änderungsbedarf</b>	<b>23</b>
<b>5. Weiterentwicklung Wohn- und Mischnutzung</b>	<b>24</b>
5.1 Nutzungspotenziale schaffen	24
5.2 Umzonungen von der Wohn- zur Mischnutzung	28
5.3 Schlüsselareale und Schlüsselgebiete	30
5.4 Bauzonenreserven aktivieren	36
<b>6. Zentrumsentwicklung</b>	<b>38</b>
6.1 Flexibilisierung der Masse der geschlossenen Bauweise	38
6.2 Erweiterung der geschlossenen Bauweise	40
6.3 Erdgeschossnutzungen	42
<b>7. Entwicklung Arbeitsnutzung</b>	<b>44</b>
7.1 Bestehende Gewerbegebiete nach innen entwickeln	44
7.2 Hotelgebiet nach innen entwickeln	47
7.3 Nutzungsabgrenzung Gewerbe Interlaken West	47
7.4 Nutzungsabgrenzung in weiteren Gebieten	50
7.5 Nachtleben und Freizeitangebot	51
<b>8. Entwicklung der Zonen für öffentliche Nutzungen</b>	<b>52</b>
8.1 Ziel	52
8.2 Massnahmen	52
8.3 Auswirkungen	54

<b>9.</b>	<b>Freiräume, Klima und Umwelt</b>	<b>55</b>
9.1	Naturinventar	55
9.2	Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	56
9.3	Energie	57
9.4	Nachhaltige Bauweisen	59
9.5	Strassenraum (Baulinienplan)	59
9.6	Naturgefahren	61
9.7	Grundwasserschutz	62
<b>10.</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<b>63</b>
10.1	Ortsbildkommission	63
10.2	Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen	65
<b>11.</b>	<b>Weitere Themen</b>	<b>66</b>
<b>12.</b>	<b>Mehrwertabschöpfung und Baulandverfügbarkeit</b>	<b>70</b>
<b>C</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	
<b>13.</b>	<b>Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht</b>	<b>73</b>
13.1	Bund	73
13.2	Kanton	73
13.3	Region	73
<b>14.</b>	<b>Siedlungsentwicklung</b>	<b>74</b>
14.1	Haushälterischer Umgang mit dem Boden	74
<b>15.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>77</b>
<b>16.</b>	<b>Umweltthemen</b>	<b>78</b>
16.1	Anpassung an den Klimawandel	78
16.2	Naturgefahren	79
16.3	Ortsbildschutz, Denkmalpflege und Archäologie	80
16.4	Lärmbelastung	83
16.5	Luftbelastung	84
16.6	Energie	84
16.7	Belastete Standorte	84
16.8	Weitere Themen	85



## **D Verfahren**

<b>17. Termine</b>	<b>87</b>
<b>18. Ablauf</b>	<b>87</b>
18.1 Konzeptphase	87
18.2 Mitwirkung	87
18.3 Vorprüfung	87
18.4 Öffentliche Auflage	88
18.5 Beschlussfassung	88
18.6 Genehmigung	88
<b>Anhang</b>	<b>89</b>
Anhang 1 Nutzungsreserven WMK gemäss Kanton Bern	89
Anhang 2 Übersicht bestehende Überbauungsordnungen	90
<b>Beilagen</b>	<b>91</b>

## Abkürzungen

### Gesetze (Auswahl)

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
BauG	Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BMBV	Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BSG 721.3)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
KEng	Kantonales Energiegesetz
KEV	Kantonale Energieverordnung
SFG	Gesetz über See- und Flussufer vom 6. Juni 1982 (BSG 704.1)

### Planungsinstrumente der Gemeinde (Auswahl)

GBR	Gemeindebaureglement
ZP1	Zonenplan 1
ZP2	Zonenplan 2 (siehe SZP)
SZP	Schutzzonenplan
ZP NG	Zonenplan Naturgefahren (bisher Gefahrenhinweisplan)
ZPP	Zone mit Planungspflicht
UeO	Überbauungsordnung (Sondernutzungsplanung)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept

### Planungsinstrumente anderer Gebietskörperschaften (Auswahl)

AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung (Kanton)
RGSK OO	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Region Oberland Ost
ESP	Entwicklungsschwerpunkte (im kantonalen Richtplan)
AHOP	Arbeitshilfe für die Ortsplanung (des AGR)

### Wichtige Fachbegriffe

UZ	Gebietstyp «Urbane Zentren» gemäss kantonalem Richtplan
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
RN	Raumnutzer (Anzahl Bewohner und Arbeitsplätze in den WMK)
RND	Raumnutzerdichte (RN/ha)
GFo	Geschossfläche oberirdisch (vergleichbar mit BGF)
GFZo	Nutzungsmass, Verhältnis zwischen GFo und Grundstücksfläche
BMZ	Baumassenziffer

## A Einleitung

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Steckbrief der Gemeinde

Lage	Die Gemeinde Interlaken mit ca. 6'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 700 ansässigen Unternehmen liegt auf dem «Bödeli», der Schwemmebene zwischen dem Thuner- und dem Brienersee. Vom ca. 4.3 km <sup>2</sup> grossen Gemeindegebiet liegt das gesamte Siedlungsgebiet im flachen Talboden (ca. 570 m ü. M.). Die Aare bildet weitgehend die Ortsgrenze zu Unterseen und Goldswil. Das Siedlungsgebiet ist mit den Gemeinden Unterseen und Matten zusammengewachsen.
Siedlungsstruktur	Das Zentrum der Gemeinde Interlaken erstreckt sich entlang des «Höhewegs» zwischen den beiden Bahnhöfen Interlaken West und Ost. Ausgehend von der touristisch geprägten, urbanen Achse zwischen den Bahnhöfen West und Ost sind vielfältige Siedlungsstrukturen entstanden. Die Wohnquartiere mit Einfamilienhäusern und kleinen bis mittleren Wohnblöcken breiteten sich im Westen von Interlaken nach Süden sowie im Osten in die Fläche aus. An verschiedenen Standorten entlang der Bahn und vor allem im Osten der Gemeinde siedelten sich vor allem in den letzten beiden Dekaden gewerblich-industrielle Betriebe an. Der Ortskern und der Siedlungsstreifen nördlich des Höhewegs sind geprägt durch die traditionelle Hotellerie. Im Westquartier befinden sich mehrere Pensionen und kleinere Hotels.

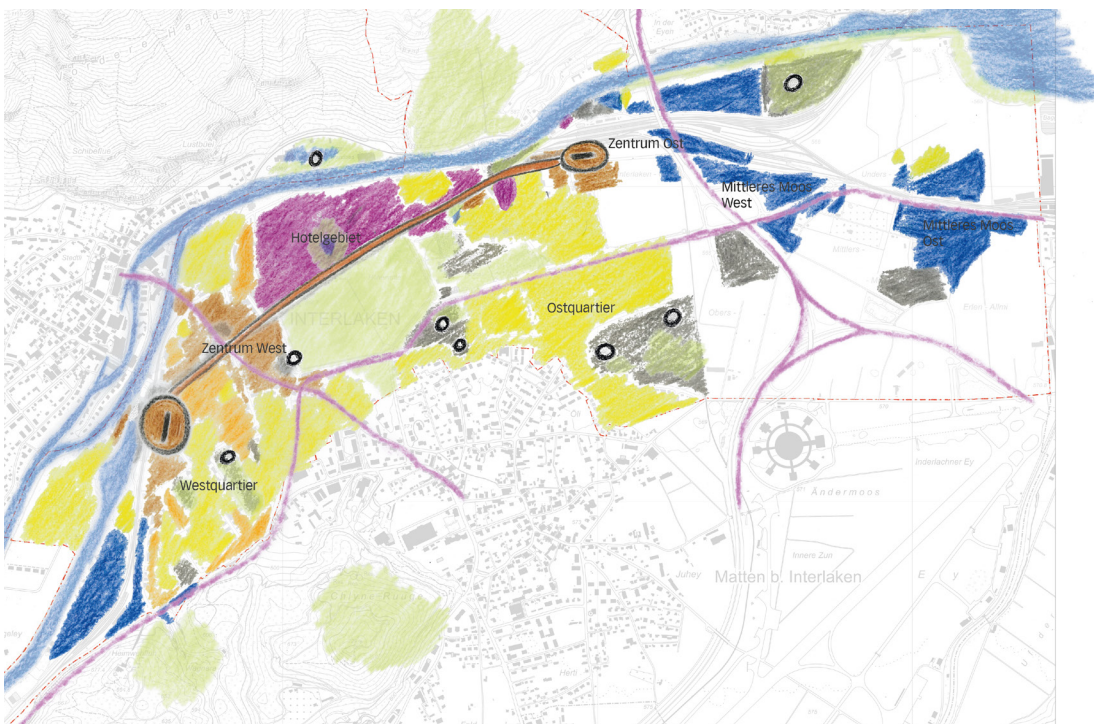



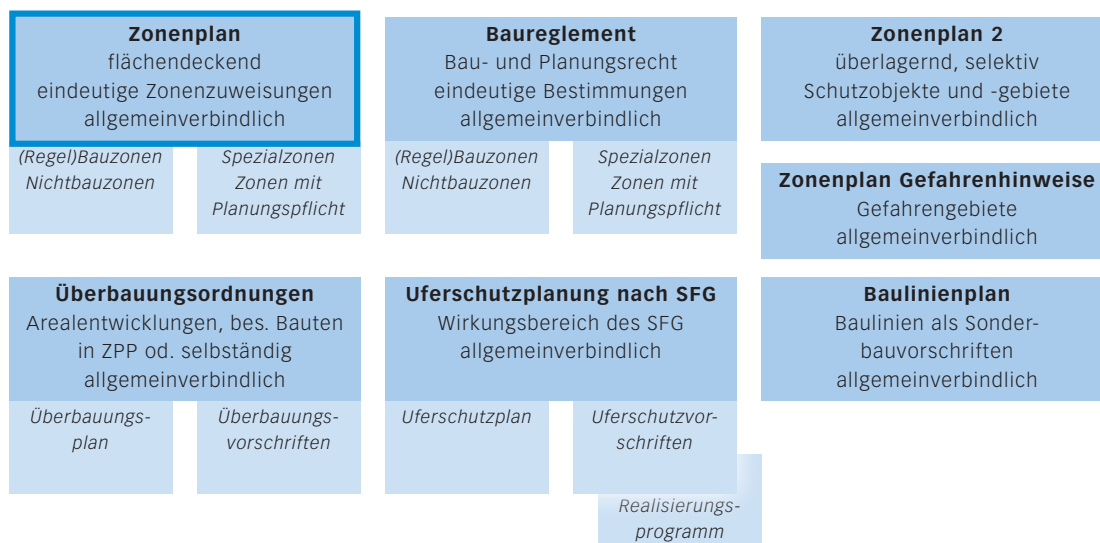


Abb. 1 Skizze der Siedlungsstruktur

Mobilität	<p>Die beiden Bahnhöfe bieten Direktverbindungen nach Bern und Luzern und dienen als Knotenpunkte für die Tourismusdestinationen im Berner Oberland (Brienzer Rothorn, Grindelwald, Schilthorn, Schynige Platte, Brienzer- und Thunersee, etc.). Die Gemeinde verfügt mit den beiden Anschlüssen Interlaken West und Ost über eine direkte Anbindung an das Nationalstrassennetz. Die innerörtliche Hauptverkehrsachse Waldeggstrasse–Alpenstrasse–Lindenallee dient als übergeordnete Sammelstrasse und leitet den Verkehr südlich an den beiden Ortskernen und dem Höheweg vorbei.</p>
Gewerbe	<p>Im urbanen Ortskern und entlang des Höhewegs dominieren touristisch ausgerichtete Verkaufsgeschäfte sowie Gastronomiebetriebe . Es bestehen im Westen und vor allem im Osten der Gemeinde Gewerbegebiete. Im Gebiet «Mittleres Moos West» sind publikumsintensive Fachmärkte für die einheimische Bevölkerung und im Gebiet «Mittleres Moos Ost» gewerblich-industrielle Betriebe angesiedelt.</p>
Infrastrukturen	<p>Die Gemeinde verfügt über zwei Primarschulen, eine Sekundarschule, ein Gymnasium und ein Bildungszentrum für Berufsbildung . Die Region verfügt aufgrund ihrer touristischen Prägung über ein breites Freizeitangebot.</p>
Freiräume	<p>Vor allem in den urbanen Ortsteilen mit hohem Nutzungsdruck wird das Siedlungsgefüge mit wertvollen öffentlichen Freiflächen ergänzt . Südlich des Höhewegs sichert die unverbaubare Höhematte einen ungestörten Ausblick aufs Jungfraumassiv. Das Schloss- und Klosterquartier mit dem Schlosspark und weitere öffentlich zugängliche Freiräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität.</p>
Landschaft	<p>Die Gemeinde ist äusserst gut mit Naherholungsgebieten versorgt. Die beiden Hausberge Harder und Heimwehfluh (Rugen) sind gut erschlossen. Aare, Schifffahrtskanal und der Anschluss zum Brienzersee schaffen Identität sowie Aufenthaltsqualitäten.</p> <p>Das noch verbleibende Kulturland ist weitgehend als Fruchtfolgefläche klassiert.</p>

## 1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde

**Grundordnung** Die rechtsgültige Grundordnung der Gemeinde Interlaken besteht aus Zonenplan, Zonenplan 2 und Zonenplan Gefahrenhinweise. Die letzte Ortsplanungsrevision wurde 2009 genehmigt. Die Grundordnung beinhaltet fünf Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Der Zonenplan ist der Hauptgegenstand dieser Ortsplanungsrevision.



**Änderungen seit der OPR 2009** Im Jahr 2020 wurde das Baureglement geändert. Dabei fanden mit der Umsetzung der BMBV<sup>1</sup> fast ausschliesslich nicht materielle Änderungen statt.

Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Grundordnung folgendermassen geändert:

- GBR: Teilrevision Ortsplanung «Zweitwohnungen»
- GBR / ZP1: ZÖN i «Musikschule» und ZÖN k «Schulanlage Mittengraben»
- GBR / ZP1: ZÖN e «Primarschule West»
- GBR: ZSF P «Ponyhof»
- GBR / ZP1: ZÖN f «Werkhof/ Feuerwehr» (Feuerwehrstützpunkt)
- GBR / ZP1: Arbeitszone A und ZSF P «Ponyhof»

Eine detaillierte Übersicht über die bestehenden Sondernutzungsplanungen ist im Anhang 2 zusammengestellt. Folgende Sondernutzungsplanungen wurden seit der letzten Ortsplanungsrevision genehmigt oder revidiert:

- «Mittlers Moos West», UeO 13 Überbauungsordnung «Mittlers Moos West» (2010)
- «Bärenareal», UeO 14 (2011)
- «Güterareal Ost», UeO 17 (2012)
- «Halle 2, Oberi Erle», UeO 18 (2012)

1 Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

- «Herrenrey», UeO 19 (2015)
- «Artos», UeO 20 (2016)
- «Bleikimatte» UeO 22 (2018)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird geprüft, welche Überbauungsordnungen resp. Sondernutzungsplanungen aufgehoben werden, weil sie inzwischen realisiert oder eigentumsrechtlich gesichert sind.

**Uferschutzplanung** Für den Uferbereich der Aare besteht eine Uferschutzplanung nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG), welche kürzlich revidiert wurde.

Die Uferschutzplanung geniesst Planbeständigkeit<sup>2</sup> und bleibt im Prinzip unverändert in Kraft. Änderungen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision können nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

**Gefahrenkarte** Die Gefahrenkarte wurde aktualisiert. Der Zonenplan Naturgefahren (ehemals Zonenplan Gefahrenhinweise) wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf den aktuellen Stand gebracht.

**Richtpläne** Die Gemeinde verfügt über den Richtplan Siedlungskonzept Einkaufszentren (Genehmigung im Jahr 2016). Ansonsten bestehen die überkommunalen Richtpläne Energie Bödeli aus dem Jahr 2022 und der Verkehrsrichtplan Bödeli «crossbow» aus dem Jahr 1999.

**Weiteres** Die Gemeinde Interlaken verfügt seit dem Jahr 2017 über ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).

Zum Start der Ortsplanungsrevision im Sommer 2023 sind folgende weiteren Planungen im Gange:

- Kommunalen Richtplan Langsamverkehr
- Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»
- Überbauungsordnung Nr. 24 «Hotel Ostbahnhof»
- Workshopverfahren «Arealentwicklung Ländte Interlaken Ost»

---

<sup>2</sup> Mit der Planbeständigkeit wird sichergestellt, dass Planungen im Grundsatz über einen üblichen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahre Bestand haben und damit für alle Grundeigentümer die erforderliche Rechtssicherheit sichergestellt ist.

### 1.3 Abgrenzung Ortsplanungsrevision

Die nötigen Verfahrensschritte sollen in einem Zeitraum erfolgen können, dass die inhaltliche Aktualität einer schnelllebigen Zeit möglichst gewährleistet ist. Deshalb muss die Ortsplanungsrevision thematisch eingeschränkt sein.

Hauptgegenstand der Ortsplanungsrevision ist der Zonenplan. Das Baureglement wird teilrevidiert, wo die aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse dies erfordern.

Die Ortsplanungsrevision wird von zeitlich überschneidenden laufenden Planungen beeinflusst und mit diesen laufend koordiniert. Für die Bearbeitung der entsprechenden Nutzungsvorschriften führt dies zu einer teilweisen oder vollständigen Abgrenzung gegenüber der Ortsplanungsrevision.

Uferschutzplanung Die Uferschutzplanung soll grundsätzlich nicht verändert werden. Nur die Abgrenzungen zwischen Uferschutzplanung und Zonenplan werden im Rahmen der vorliegenden Revision geprüft.

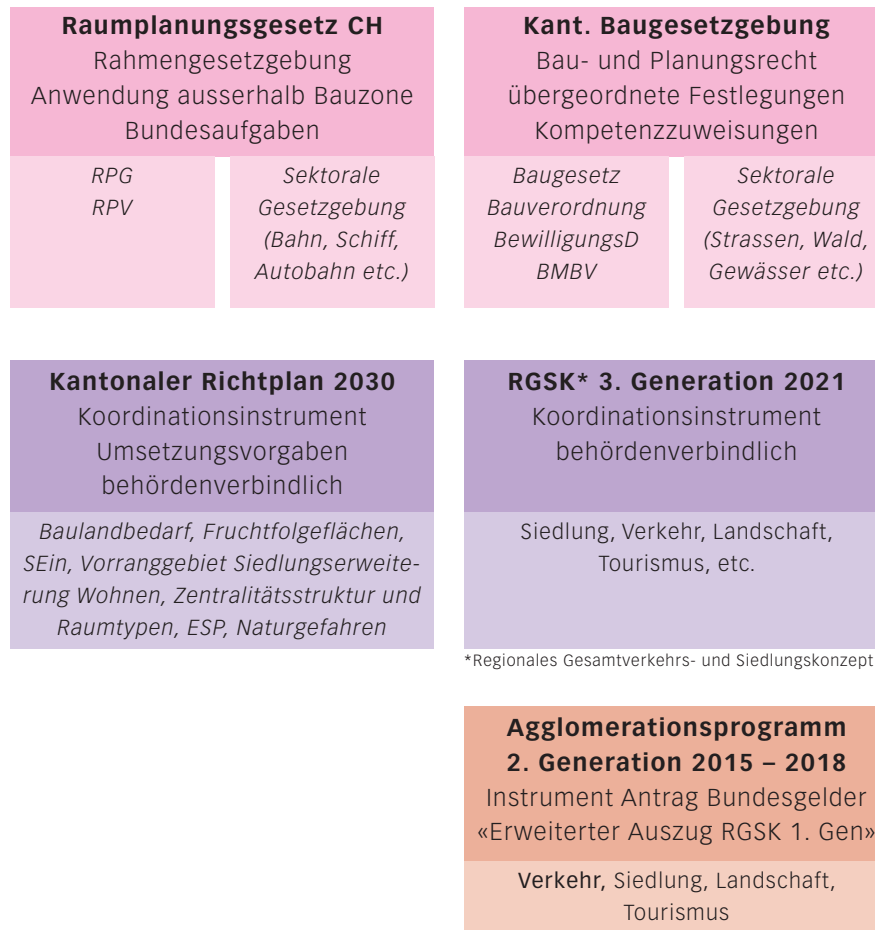
Auch konkrete Bedürfnisse betreffend Uferschutzplanung wie die verbesserte Nutzbarkeit für Sendli und Brienerseeufer sind nicht Teil der Ortsplanungsrevision (Überbauungsordnung oder Anpassung der Uferschutzplanung).

Aussenentwicklung Mögliche Aussenentwicklungen wie «Üechtere» für Wohnnutzung und die Fläche «Underi Erle» (Teil der Parzelle Nr. 138, westlich der BLS-Werkstätte) und im «Mittleren Moos Ost» (Parzellen Nrn. 200, 1514, 1611) für Arbeitsnutzung sowie «Mittengraben» (Parzelle Nr. 144) für öffentliche Nutzungen (ZöN, Bildungscluster) sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision, da die Situation mit Fruchtfolgeflächen, unklarer Erschliessungssituation etc. weitere Abklärungen erfordern, die den Rahmen der Ortsplanungsrevision sprengen würden.

Arealentwicklungen Grössere Arealentwicklungen sind nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision und werden in separaten Verfahren behandelt. Dies gilt auch für das Des Alpes-Areal.

Richtplan Langsamverkehr Parallel zur Ortsplanungsrevision wird ein Richtplan Langsamverkehr erarbeitet. Themen betreffend Fuss- und Veloverkehr sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision.

## 1.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundlagen



Übersicht  
 Änderungen

Seit der letzten Revision der Ortsplanung wurden wichtige übergeordnete Rahmenbedingungen geändert oder neu erlassen:

- Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplan 2030 mit Fokus auf die **Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)** und neuen **Vorgaben für Ein- und Umzonungen**.
- Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zum **Schutz von Kulturland und Fruchtfolgeflächen** (inkl. Mindestnutzungsdichten bei Einzonungen und unbebauten Bauzonenreserven) und weiteren Vorgaben, beispielsweise zur **Mehrwertabschöpfung von Planungsgewinnen**.
- Das **Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)** der Regionalkonferenz Oberland Ost wurde in die zweite Generation überführt (genehmigt im Jahr 2017). Das RGSK wurde 2021 in die dritte Generation überführt, wobei es sich nur um ganz wenige Änderungen handelt<sup>3</sup>.

3 Am 1. November 2021 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt



Die übergeordneten Rahmenbedingungen/Grundlagen werden in der entsprechenden Beilage zum REK ausführlich behandelt. Für das räumliche Entwicklungskonzept werden das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), mehrere Massnahmen des kantonalen Richtplans, Vorgaben aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Oberland-Ost, kommunale Inventare zu Naturwerten und die Legislaturziele 2021-24 der Gemeinde als relevant erkannt.

## 2. Projektorganisation

### 2.1 Motivation und Projektziele

Die Entwicklung der Gemeinde, ihre heutigen Bedürfnisse und die neuen Rahmenbedingungen machen eine Ortsplanungsrevision notwendig. Es ist sinnvoll, mit einer Revision des Zonenplans die bisherige Entwicklung zu überprüfen und die Stossrichtungen und Eckwerte für die nächsten 10 bis 15 Jahre neu auszurichten.

Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende generelle Ziele vorgegeben:

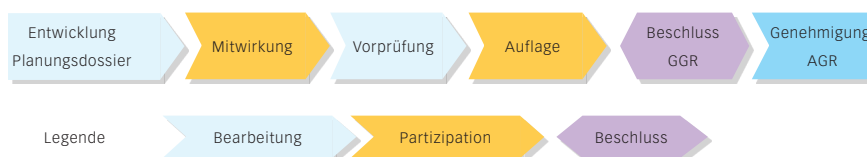
- Definieren der kommunalen Entwicklungsziele im räumlichen Entwicklungskonzept (REK)
- Überprüfen der kommunalen Planungsinstrumente und Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Gemeinde und des Kantons
- Abstimmen der Ortsplanung auf den kantonalen Richtplan sowie auf das revidierte kantonale Baugesetz.

### 2.2 Vorgehen

Die Revision wird im Wesentlichen in 2 Phasen gegliedert. In der Konzeptphase wurde das Räumliche Entwicklungskonzept entwickelt.

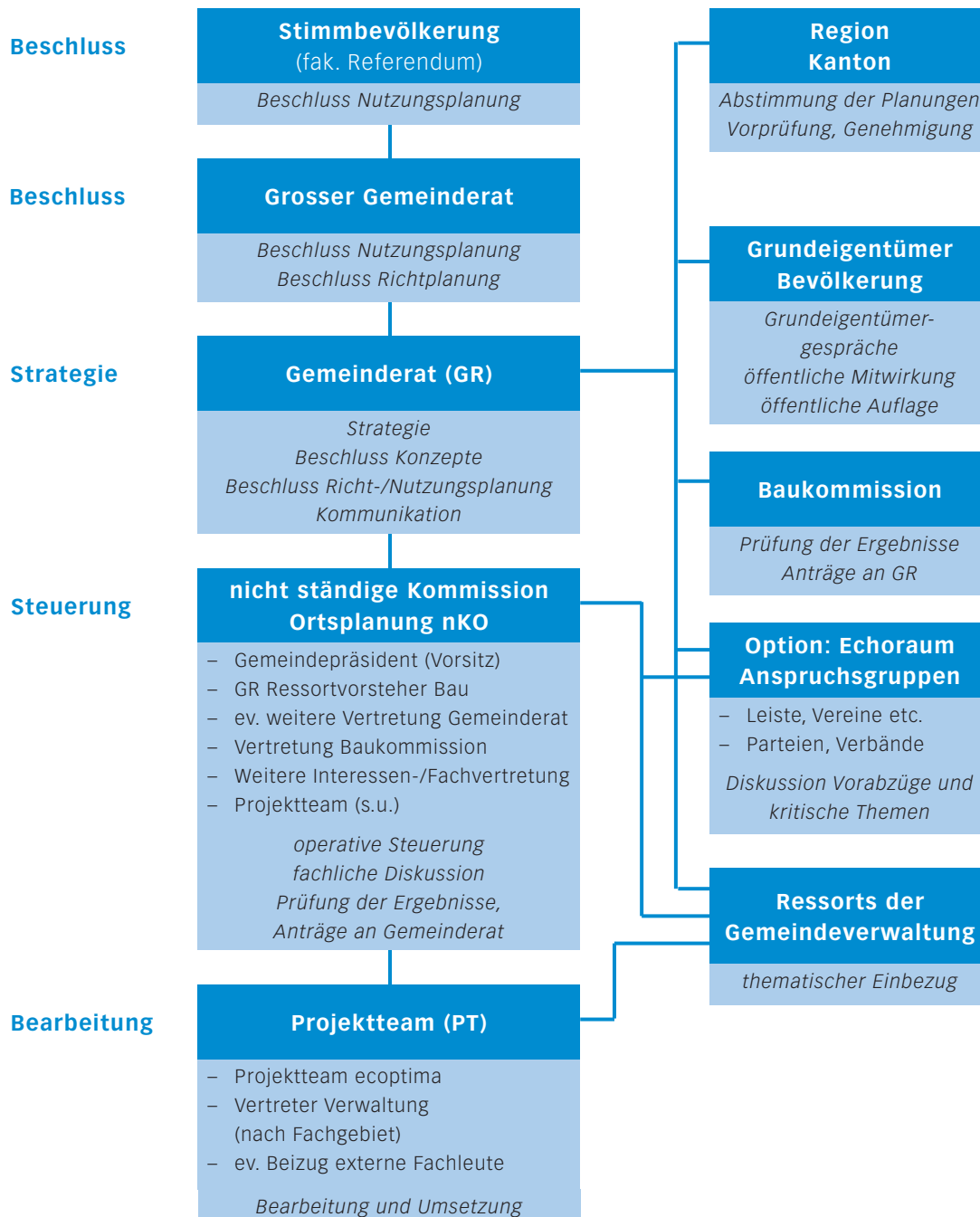


Anschliessend erfolgt die Planungsphase, in der die Revision der Nutzungsplanung erfolgt. Die Revision der Nutzungsplanung erfolgt nach dem folgenden bau- und planungsrechtlichen Verfahren.



## 2.3 Organisation

Die Projektorganisation zur Revision der baurechtlichen Grundordnung sieht wie folgt aus:



Die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Revision des Zonenplans erfolgt durch eine «nicht ständige Kommission Ortsplanung (nKO)». Zusammengesetzt ist diese aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro. Die Projektbearbeitung, die Projektkoordination und die Administration erfolgen soweit möglich durch das Projektteam der

ecoptima ag. Hoheitliche Aufgaben der Gemeinde (Gemeinderatssitzungen mit Anträgen und Beschlüssen, Einspracheverhandlungen) sind durch die zuständigen Behörden zu erfüllen.

## 2.4 Partizipation in der Ortsplanungsrevision

**Grundeigentümer** Die Grundeigentümer sind die Träger der baulichen Entwicklung und Schlüsselakteure für die Siedlungsentwicklung nach innen. Zur Aktivierung der bestehenden Bauzonenreserven, für die weitere Entwicklung von Schlüsselarealen sowie bei allfälligen Einzonungen sind direkte Gespräche mit den Betroffenen nötig. Diese erfolgen teilweise im Rahmen der Revision, bilden aber auch danach eine Daueraufgabe für die Gemeinde.

**Bevölkerung** Von Gesetzes wegen sind eine öffentliche Mitwirkung, die öffentliche Planaufgabe und der Beschluss durch den Grossen Gemeinderat durchzuführen. Die Stimmbevölkerung hat die Möglichkeit zum fakultativen Referendum. Für die Ortsplanungsrevision sind folgende Beteiligungselemente vorgesehen:

<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Konzeptphase</b>	Räumliches Entwicklungskonzept <i>(orientierend)</i>  – Anspruchsgruppen (Echoraum) – Interessierte Öffentlichkeit
<b>Eingaben</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung Nutzungsplanung</b>	Nutzungsplanung <i>(Zonenpläne, Baureglementsänderungen etc. allgemeinverbindlich)</i>  – Interessierte Öffentlichkeit
<b>Einsprachen</b>	<b>Öffentliche Auflage Nutzungsplanung</b>	Nutzungsplanung <i>(Zonenpläne, Baureglementsänderungen etc. allgemeinverbindlich)</i>  – Grundeigentümerschaften – Direktbetroffene
<b>Beschluss</b>	<b>Referendum zum GGR-Beschluss</b>	Nutzungsplanung <i>(Zonenpläne, Baureglementsänderungen etc. allgemeinverbindlich)</i>  – Grosser Gemeinderat GGR – Stimmberechtigte

Mit diesen Veranstaltungen kann sich die breite Bevölkerung ein gutes Bild von den Inhalten und vom Ablauf der Ortsplanungsrevision machen. Es wird ein ergebnisoffenes Partizipationsverfahren angestrebt. Dazu wird ein Echoraum zum Ende der Konzeptphase durchgeführt. Erfahrungsgemäss entstehen bei solchen Partizipationsformen zahlreiche Ideen und Erwartungen, die anschliessend in den engen Rahmenbedingungen nicht den Erwartungen entsprechend erfüllt werden können, da die Spielräume der Revision insgesamt sehr eingeschränkt sind (Vorgaben kantonaler Richtplan und Baugesetz zu Siedlungsentwicklung nach innen, Fruchtfolgeflächen, Naturgefahren etc.).

### 3. Räumliches Entwicklungskonzept

#### Was ist das räumliche Entwicklungskonzept?

Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) analysiert, wie sich die Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten entwickelt hat, definiert Entwicklungsziele für die nächsten 15–20 Jahre und legt die Schwerpunkte für die Revision der Ortsplanung fest. Das Konzept betrachtet die Themen Siedlung/Bevölkerung, Landschaft/Erholung, Verkehr, Wirtschaft/Tourismus, Infrastruktur, Grüne/blau Infrastruktur sowie deren Schnittstellen.

Das REK wird durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen und ist damit für die Gemeindebehörden verbindlich. Im Unterschied zu einem kommunalen Richtplan (Genehmigung Kanton) ist das räumliche Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich, d.h. die Inhalte (Ziele, Stossrichtungen) können bei Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Nutzen, wenn in der späteren Richt- und Nutzungsplanung neue Erkenntnisse gewonnen werden, welche den Festlegungen im REK widersprechen (vgl. Beilage 1).

#### 3.1 Behördenverbindliche Zielsetzungen und Zielbild

Basierend auf den erkannten Herausforderungen beschloss der Gemeinderat für die Revision der Ortsplanung, die folgenden Zielsetzungen zu verfolgen:

- |    |   |
|----|---|
| Z1 | <b>Siedlung soll qualitativ nach innen entwickelt werden.</b><br>Die bestehende Bebauung soll nach innen entwickelt und erneuert werden, wo dies unter Wahrung einer guten Siedlungsqualität möglich ist. Für die Baulandreserven wird eine Aktivierung und eine hochwertige Bebauung in den nächsten ca. 15 Jahren angestrebt. Für die wichtigen Schlüsselareale definiert die Gemeinde eine Entwicklungsstrategie.                            |
| Z2 | <b>Wohnumfeldqualität soll gesichert und wo nötig aufgewertet werden.</b><br>Die Siedlungsentwicklung nach innen soll einhergehen mit dem Erhalt und der Schaffung von attraktiven, möglichst durchgrünten Aussenräumen. In stark durchgrünten Wohngebieten ist die gute Wohnumfeldqualität zu erhalten. Die Wohngebiete sollen durch attraktive Langsamverkehrsverbindungen mit den Orten für Bildung, Arbeiten und Freizeit verbunden werden. |
| Z3 | <b>Zentrum soll belebt bleiben.</b><br>Das Zentrum zwischen den beiden Bahnhöfen soll gestärkt werden. Die Hauptachsen sollen mit den angrenzenden Plätzen und Parkanlagen und publikumsattraktiven Erdgeschoss die Basis bilden. Durch vielfältige Angebote für Einheimische und Gäste soll das Gewerbe und der Tourismus ein belebtes Zentrum schaffen.   |

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>Z4</b> | <b>Charakteristisches Ortsbild soll erhalten und weiterentwickelt werden.</b>   |
|           | Die bauliche Entwicklung im Bestand soll die ortsbaulichen Qualitäten bewahren, erhalten und weiterentwickeln. Es soll ein einheitlicher Umgang mit den übergeordneten Inventaren (kantonales Bauinventar, ISOS) etabliert werden.  |
| <b>Z5</b> | <b>Arbeits-, Freizeit und Versorgungsstandort soll gestärkt werden.</b>   |
|           | Die regionale Bedeutung als Arbeits-, Freizeit- und Versorgungsstandort soll sowohl in den Arbeitsgebieten (West und Ost) wie auch im Zentrum und in den Mischnutzungsgebieten durch klare und attraktive Rahmenbedingungen gesichert werden. Das Mit- und Nebeneinander von Wohn-, Freizeit- und Arbeitsnutzungen soll optimiert werden. |
| <b>Z6</b> | <b>Ökologie und Stadtklima soll bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.</b>   |
|           | Bei der Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Räume und bei der Innenentwicklung der bestehenden Bebauung sollen ökologisch wertvolle und stadtklimatisch zukunftsfähige Strukturen geschaffen und vernetzt werden.  |
| <b>Z7</b> | <b>Schulen und weitere öffentliche Infrastrukturen sollen optimal ausgelastet sein.</b>   |
|           | Das gut ausgebaute Angebot der öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen soll erhalten, zweckmässig ausgelastet und punktuell erweitert werden. Die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung sollen in absorbierbaren Etappen erfolgen, so dass kurzfristige Überlastungen der (Schul) Infrastrukturen vermieden werden.            |
| <b>Z8</b> | <b>Projektrealisierungen sollen erleichtert werden.</b>   |
|           | Durch klare Regelungen und vorbereitete Wege sollen Projektentwicklung, Qualitätssicherung und Schutz der berechtigten Interessen effizienter koordiniert werden können, so dass der Entwicklungsaufwand auch für kleinere Projektträger verkraftbar wird.  |
| <b>Z9</b> | <b>Aussenentwicklung Uechteren soll bis 2035 angestossen werden.</b>  |
|           | Der Standort Uechtere ist das einzige potenzielle Aussenentwicklungsgebiet. Mindestens die Entwicklung einer ersten Etappe soll bis zum Jahr 2035 angestossen werden.   |

Die Ziele wurden im nachfolgenden Zielbild räumlich umgesetzt. Das Zielbild dient als Rahmen für die in der Ortsplanungsrevision und in anderen Verfahren zu verfolgenden Strategien und Massnahmen.

### 3.2 Mitwirkung REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept REK wurde vom bis zu einer öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. I

Während der Auflagefrist gingen 8 Eingaben ein. Der Gemeinderat hat die Anliegen der Mitwirkenden ausgewertet und überprüft, inwiefern diese in der weiteren Planung berücksichtigt werden können. Im Mitwirkungsbericht zum REK sind die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt.

Es werden grundsätzlich keine Änderungen an den aufgelegten Unterlagen zum REK vorgenommen. Die einzigen Änderungen betreffen das Landschaftsgebiet L4 Wilderswil Moos in der Gebietsanalyse, und sind redaktioneller Natur.

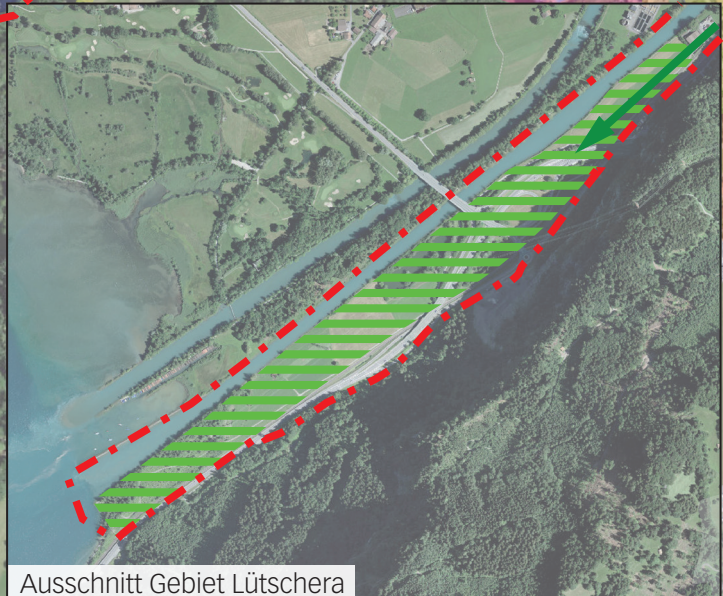
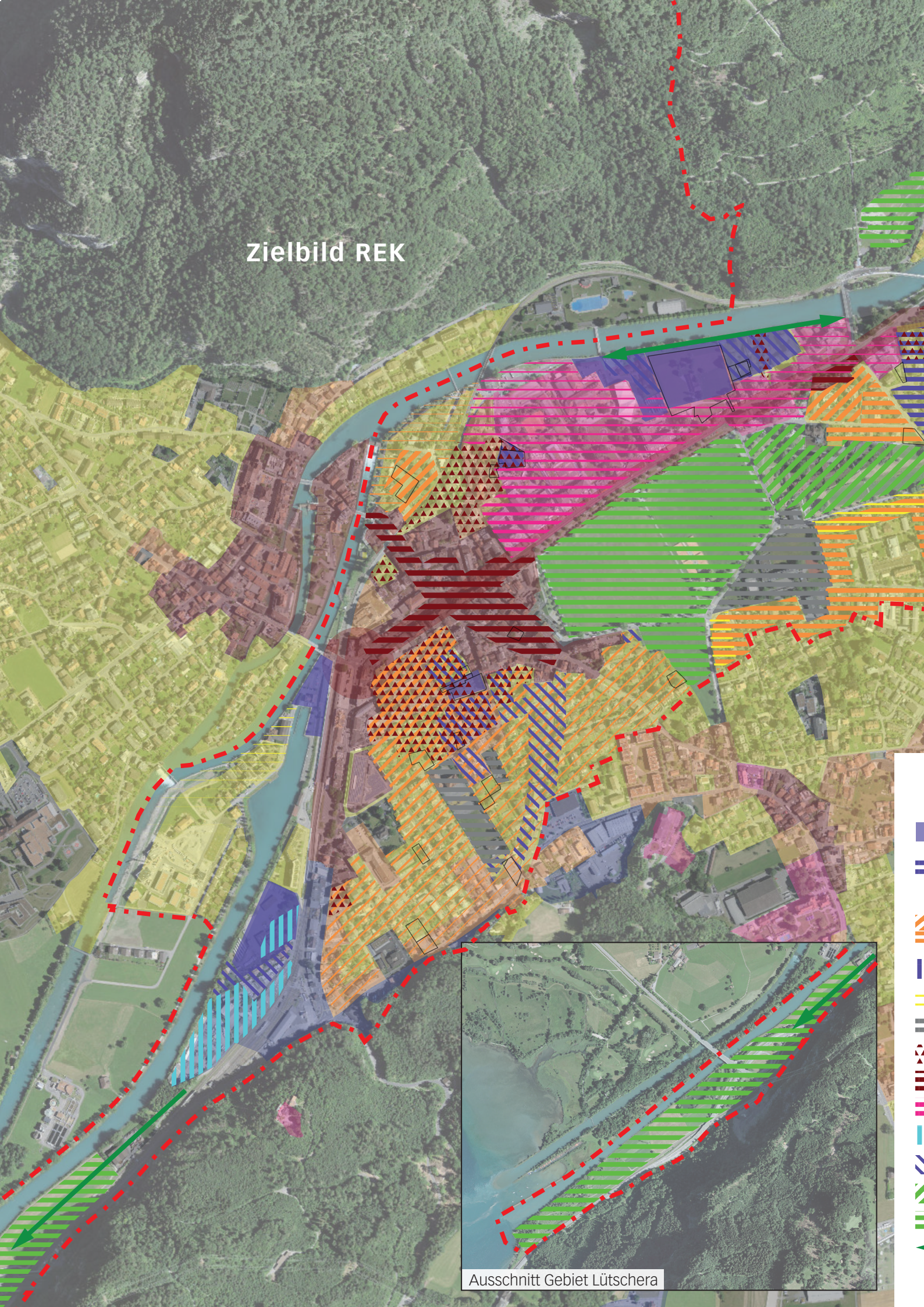
Auf Grund der Mitwirkungseingaben ergeben sich folgende Erkenntnisse für die Planungsphase:

- Die grundsätzlichen Stossrichtungen im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) werden positiv zur Kenntnis genommen. Die Siedlungsentwicklung nach Innen (Wohnen und Arbeiten) wird positiv aufgenommen.
- Die Nutzungsabgrenzungen zwischen Wohnen und Arbeiten müssen sorgfältig mit den betroffenen Grundeigentümer und Betrieben definiert werden.
- Das bestehende Langsamverkehrsnetz wird tendenziell als ungenügend erachtet. Es gilt zu prüfen, inwiefern im Rahmen der kommunalen Nutzungs- und Richtplanung wirkungsvolle Massnahmen getroffen werden können.
- Es bestehen Ängste, dass sich der Wohnraum für Einheimische verknappt und damit die Preise steigen. Die Gemeinde bemüht sich, diesem Trend entgegenzuwirken.

Die Erkenntnisse werden im Rahmen der Entwicklung des Planungsdossiers berücksichtigt.

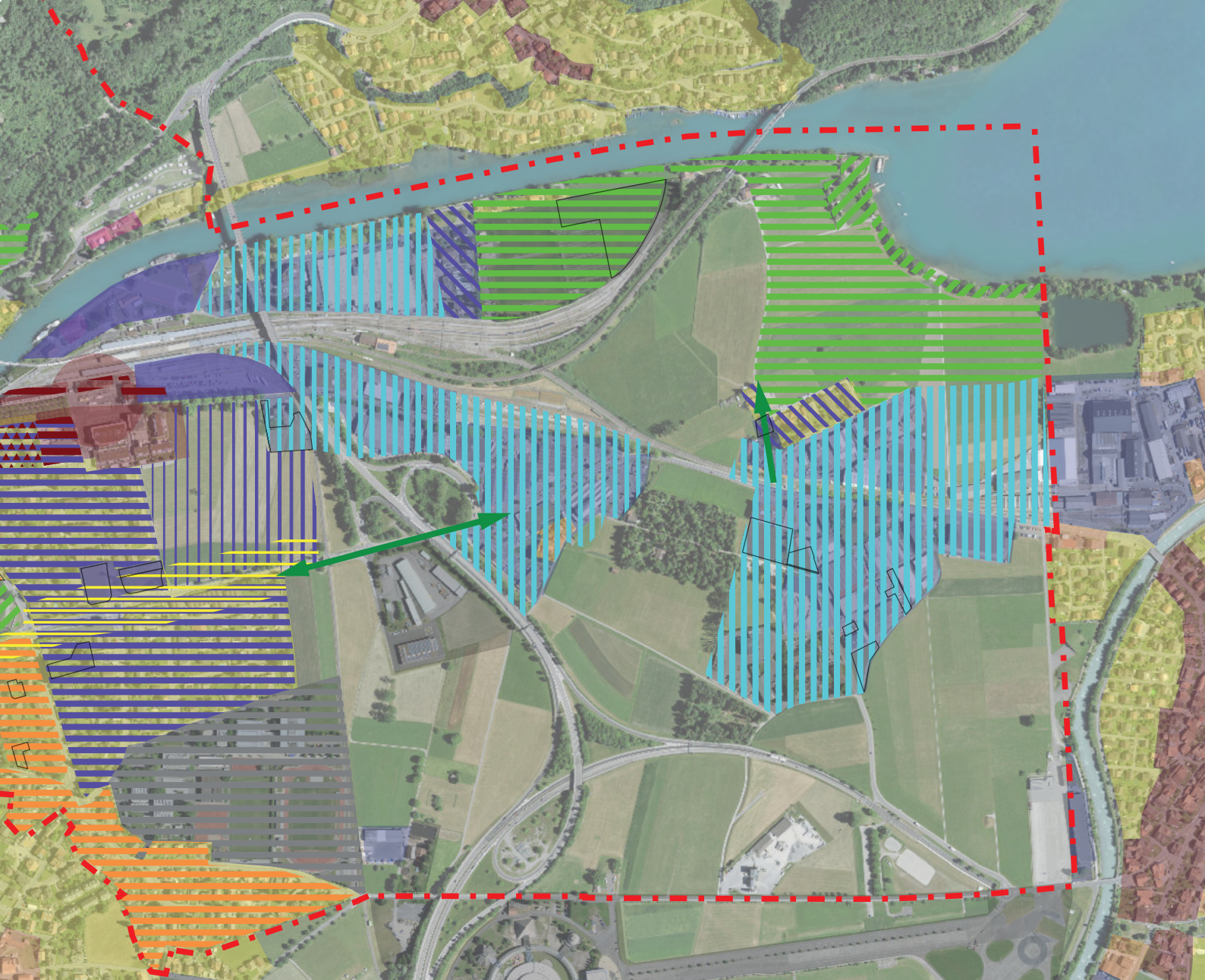


# Zielbild REK






Ausschnitt Gebiet Lütsera














## Legende

### Inhalte

-  Schlüsselareale sind entwickelt
-  Langfristige Perspektiven für Schlüsselgebiet Allmendstrasse sind gesichert
-  Innenentwicklungspotenziale sind aktiviert:  
stark in Wohngebieten mittlerer bis hoher Dichte  
moderat in Wohngebieten geringer bis mittlerer Dichte
-  Aussenentwicklung ist bis 2035 angestossen
-  Wohnumfeld ist verbessert/gestärkt
-  Schulstandort ist gestärkt
-  Abgrenzung zur geschlossenen Bauweise ist geklärt
-  Gewerbliche Erdgeschossnutzung ist gestärkt
-  Hotelnutzung ist gestärkt
-  Arbeitsnutzung ist gestärkt und verdichtet
-  Nutzungsabgrenzungen sind geklärt
-  Aneignung und Nutzbarkeit sind verbessert
-  Freiräume sind gesichert und genutzt
-  Erreichbarkeit Langsamverkehr ist verbessert

### Hinweise

-  Zentrumsstrukturen
-  Baulandreserven
-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  Kernnutzung
-  Hotelnutzung
-  Arbeitsnutzung
-  Öffentliche Nutzungen / Andere Nutzungen
-  Gemeindegrenze



## B Revision der Planungsinstrumente

### 4. Übersicht Änderungsbedarf

Die Planungsinstrumente der Einwohnergemeinde Interlaken (vgl. Kapitel 1.2) sollen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wie folgt angepasst werden:

<i>Instrument</i>	<i>Inhalt</i>	<i>Revision</i>	<i>Verbindlichkeit</i>
Zonenplan	Nutzungszonen (Siedlungsgebiet)	Revision	Allgemeinheit
Bauklassenplan	Bauklassen	Neues Instrument	Allgemeinheit
Zonenplan 2 neu: Schutzzoneplan	Schutzzonen und -objekte	Revision Umbenennung	Allgemeinheit
Zonenplan Gefahren- hinweise neu: Zonenplan Naturgefahren	Gefahrengebiete Naturgefahren	Aktualisierung Umbenennung	Allgemeinheit
Baureglement	Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften	Prüfung Inhalte	Allgemeinheit
Uferschutzplanung	Schutz der Aareufer gemäss SFG	Prüfung Abgrenzung Aktualisierung Ver- weise Baureglement	Allgemeinheit
Baulinienplan (Über- bauungsordnung)	Baulinien zum Strassenraum	Revision	Allgemeinheit
Sonderbauvorschriften Nr. 3 (SBV 3)	Umgesetzte gemischt genutzte Überbau- ung	Überführung Regel- bauzone	Allgemeinheit

Alle weiteren Planungsinstrumente, insbesondere die Überbauungsordnungen, Sonderbauvorschriften und dergleichen bleiben unverändert gültig.

Neuer Bauklassenplan	Der neue Bauklassenplan ergänzt den Zonenplan. Für die Wohnzonen, die Wohnzonen K (neu), die Mischzonen A und die Mischzonen K werden die baupolizeilichen Masse neu mit Bauklassen (BK) geregelt. Damit werden für diese Zonen Art und Mass der Nutzung entflochten resp. auf zwei Pläne aufgeteilt. Im Geoportal ergeben sich zwei Layer, die überlagert werden können. In Art. 212 wird die tabellarische Darstellung der Nutzungsmasse für die Wohn-, Misch und Kernzonen mit Bauklassen von den weiteren Nutzungszonen (Hotel- und Arbeitszonen) abgetrennt. Die Regelung der Erstwohnungsanteile bleibt mit der Nutzungsart verknüpft und wird in Art. 211 verschoben und dort den einzelnen Nutzungszonen zugewiesen.
----------------------	--

In den nachfolgenden Kapitel werden die Themen der Ortsplanungsrevision dargestellt. Bei jedem Thema wird erklärt, welche Änderungen im Zonenplan, im Baureglement und allenfalls in weiteren Planungsinstrumenten vorgenommen werden. Ebenso wird jeweils ausgeführt, welche spezifischen Auswirkungen die einzelne Massnahme hat.

## 5. Weiterentwicklung Wohn- und Mischnutzung

### 5.1 Nutzungspotenziale schaffen

#### 5.1.1 Ziel

Im REK wurde als Ziel definiert, dass die Siedlung qualitätsvoll nach innen entwickelt werden soll. Dazu sollen im bereits überbauten Gebiet die baupolizeilichen Grundlagen geschaffen werden, damit Nutzungspotenziale aktiviert werden können.

Hinweis: Die Erweiterung der geschlossene Bauweise führt ebenfalls zur Aktivierung von Nutzungspotenzialen, wird aber im Kapitel 6 unter Zentrumsentwicklung thematisiert.

#### 5.1.2 Massnahmen

##### Nutzungspotenziale Fläche

Verringerung der  
Grenzabstände

Um eine verbesserte Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen werden grundsätzlich die Grenzabstände reduziert. Davon ausgenommen ist das Schlüsselgebiet Allmendstrasse «Burgerland», hier bleiben die Grenzabstände unverändert, da keine Anreize zur Innenentwicklung im Bestand entstehen sollen.

<i>Geschossigkeit der Zone</i>	<i>kleiner Grenzabstand</i>	<i>grosser Grenzabstand</i>
2-geschossig	4 m -> 3 m	10 m -> 7 m
3-geschossig	5 m -> 4 m	12 m -> 10 m
4-geschossig	6 m -> 5 m	14 m -> 12 m

Für die neuen 5-geschossigen Zonen beträgt der kleine Grenzabstand 6 m und der grosse Grenzabstand 14 m.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

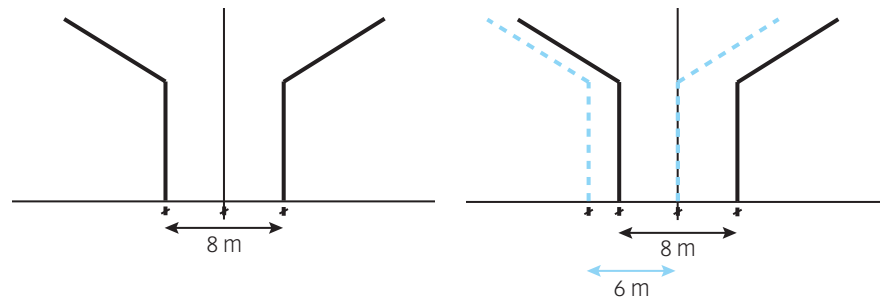
Baureglement: Art. 212 Abs. 1 (Umstellung System Bauklassen)

Bauklassenplan: Differenzierung zwischen Bauklassen mit reduzierten Grenzabständen und solchen mit unveränderten Grenzabständen (Bezeichnung Bauklasse mit \*)

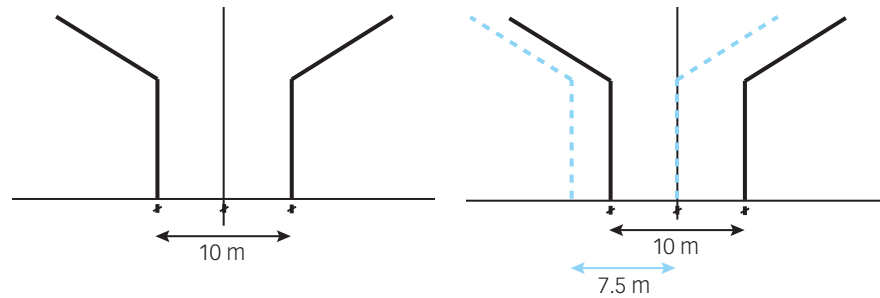
---

Reduktion des  
 reglementarischen  
 Gebäudeabstands

Die offene Bauweise ist im bestehenden Baureglement gesichert, indem der reglementarische Gebäudeabstand durch die Einräumung von Näherbaurechten um max. 25% reduziert werden darf. Der Wert von 25% begründet sich damit, dass der minimale Gebäudeabstand gemäss Art. 79 Abs. 1 EG ZGB (zivilrechtlich) von 6 m nicht unterschritten werden soll<sup>4</sup>.



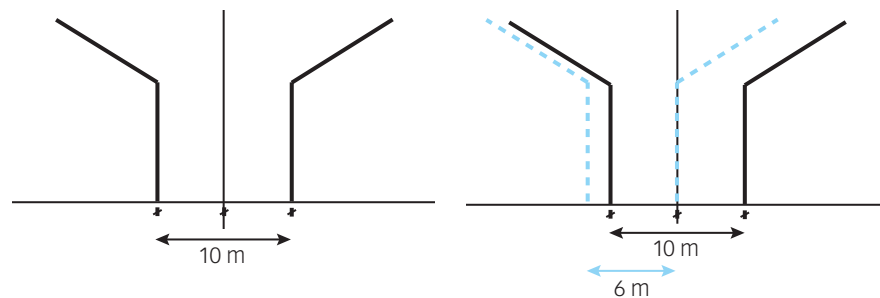
Mögliche Setzung im reglementarischen Gebäudeabstand bei kleinem Grenzabstand 4 m  
 Bisher mögliche Reduktion um 25%



Mögliche Setzung im reglementarischen Gebäudeabstand bei kleinem Grenzabstand 5 m  
 Bisher mögliche Reduktion um 25%

Der Wert von 25% ist nicht für alle Zonen optimal. In den meisten Zonen wären gemäss EG ZGB tiefere Gebäudeabstände möglich.

Deshalb soll der reglementarische Gebäudeabstand um 40% statt um 25% reduziert werden können. Vorbehalten bleiben die übergeordnet geltenden Brandschutzvorschriften. Im Beispiel mit einem kleinen Grenzabstand von 5 m darf nun auf einen Gebäudeabstand von 6 m reduziert werden.



Mögliche Setzung im reglementarischen Gebäudeabstand bei kleinem Grenzabstand 5 m  
 Mögliche Reduktion um 40%

4 Ausser in der Hotelzone B beträgt der kleine Grenzabstand bisher mindestens 8 m, wovon 75% 6 m ergeben.



---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: A144 Abs. 4 Gebäudeabstand

---

Vollausbau Attika-/  
Dachgeschoss

#### Nutzungspotenziale Höhe

Das Attika-/Dachgeschoss soll grundsätzlich als Vollgeschoss genutzt und voll ausgebaut werden können (siehe Abb. 2). Dabei handelt es sich um eine ergänzende Massnahme im Sinne der Innenentwicklung.

Von der Aufstockung ausgenommen sind das Schlüsselgebiet Allmendstrasse «Burgerland», hier bleiben die Grenzabstände unverändert, da keine Anreize zur Innenentwicklung im Bestand entstehen sollen, und die Wohnzonen in der Uferschutzplanung.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 212 Abs. 1

Bauklassenplan: Differenzierung zwischen Bauklassen mit ausschliesslich Vollgeschossen (Erhöhung der Vollgeschossezahl) und solchen mit unveränderten Vorschriften mit zusätzlichem Dach-/Attikageschoss (Bezeichnung Bauklasse mit +)

---

Höhenentwicklung

In bestimmten Gebieten mit einem zusätzlichen städtebaulichen Potenzial wird die zulässige Geschossigkeit und Höhe zusätzlich zur generellen Erweiterung des Attika- und Dachgeschosses um ein Vollgeschoss aufgestockt (+ca. 1.3 Geschosse<sup>5</sup>).

Im Zentrum wird die bisher stark differenzierte Mischzone K MK einheitlich der Bauklasse BK 5+ (5 Vollgeschosse und zusätzliches Dach-/Attikageschoss) zugeteilt. Die weiteren Rahmenbedingungen (insbes. Schutzobjekte und Ortsbildschutzgebiete) schränken eine Erneuerung bereits genügend ein. Die zusätzliche sehr kleinteilige Fixierung der Bestandshöhen ist aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig.

Ortsbaulich sensible oder von einer potenziell grossen Veränderung betroffene Areale werden als Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen bezeichnet, in welchen ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt wird (vgl. Kapitel 10.2).

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 212 Einführung Bauklassen

Zonenplan: Dargestellt wird nur noch die Nutzungszone, die Nutzungsmasse sind dem Bauklassenplan zu entnehmen.

Bauklassenplan: Festlegung der Geschossigkeit gemäss nebenstehendem Übersichtsplan

---

---

5 z.B. Aufzonung einer 2-geschossigen Wohnzone mit Dachgeschoss zu einer 4-geschossigen Wohnzone ohne Dachgeschoss.

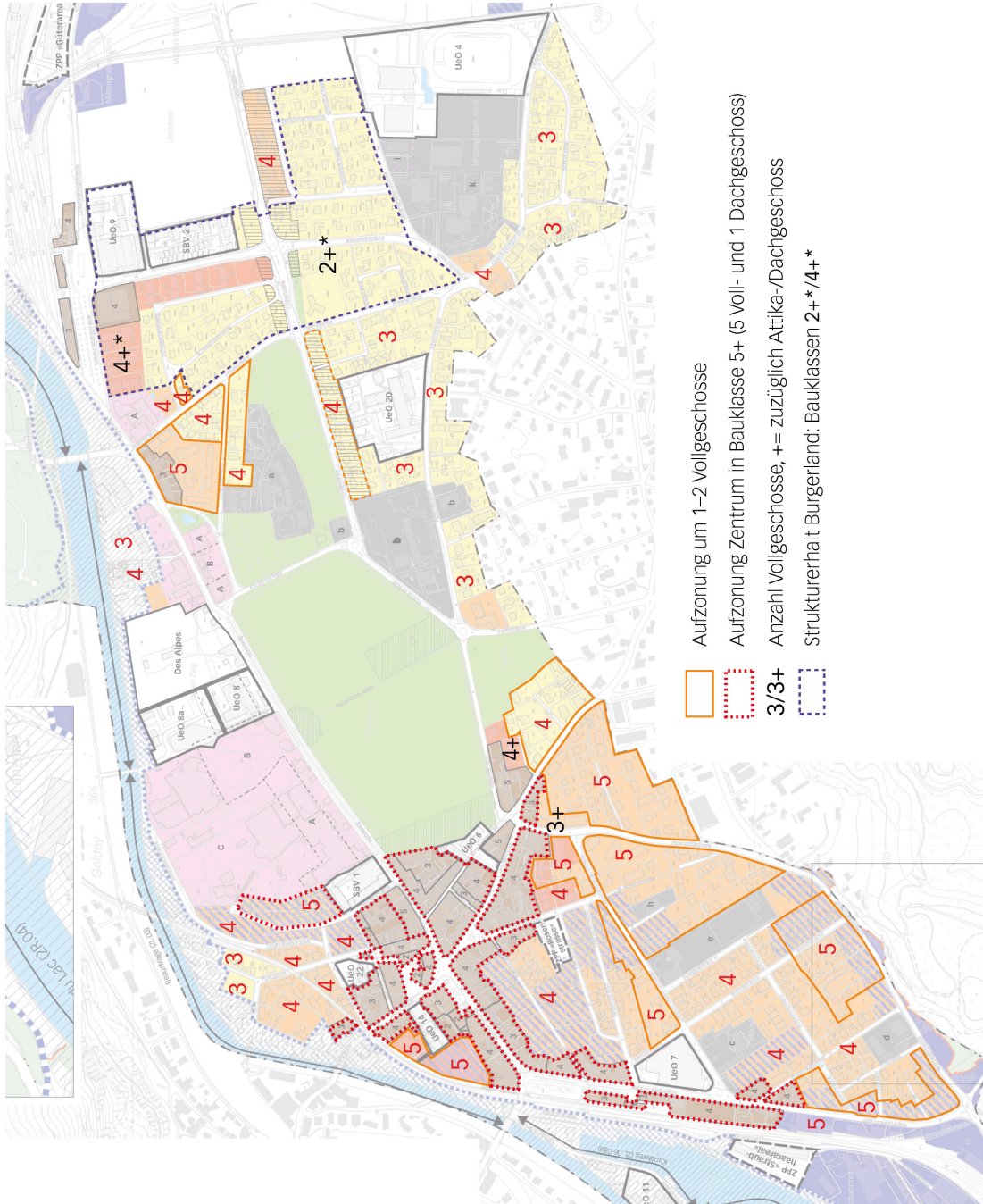


Abb. 2 Übersicht Aufzonungen und Bauklassen WMK

### 5.1.3 Auswirkungen

Zeithorizont

Die Änderungen betreffen Bauzonen die bereits fast vollständig überbaut sind. Entsprechend ist durch den Lebenszyklus der Gebäude mit einer langfristigen Umsetzung der neuen Möglichkeiten zu rechnen.

Ortsbild, ISOS Die untergeordneten Aufzonungen (Reduktion der Gebäudeabstände, Aufstockung Attikageschoss) haben wenige Auswirkungen auf das Ortsbild. Areale mit wesentlichen Aufzonungen und entsprechendem Höhenentwicklungspotenzial werden als Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen bezeichnet, in welchen ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt wird (vgl. Kapitel 10.2). Dieses Verfahren muss die verträgliche Einbettung in das Ortsbild sicherstellen.

Siedlungsinnenentwicklung, Verkehr Es werden über das gesamte Gemeindegebiet verteilt Entwicklungspotenziale geschaffen, die in ihrer Summe einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsinnenentwicklung leisten. Durch die disperse Verteilung kommt es nicht zu einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen an einem Punkt, welche das Verkehrssystem in Frage stellen würde. Im übergeordneten Verkehrsnetz wird die spezifische Zunahme durch Einzelvorhaben von der generellen Verkehrsentwicklung überlagert.

Für das Verkehrsnetz bietet das Chancen, wenn im Strassenraum Massnahmen zu Gunsten des Langsamverkehrs (LV) und des öffentlichen Verkehrs (ÖV) lanciert werden.

Grundsätzlich ist ganz Interlaken bereits gut mit dem ÖV und LV erschlossen, so dass die verkehrlichen Auswirkungen der Innenentwicklung grundsätzlich geringer sind im Vergleich zu einer Entwicklung in weniger gut angebundenen Gebieten.

Klima, Biodiversität Die Verringerung der Grenz- und Gebäudeabstände beeinträchtigen unter Umständen an gewissen Orten Kaltluftströme. Die Gärten zwischen den Gebäuden wirken hitzemindernd und können für die Biodiversität Mehrwert schaffen. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden im Gegenzug stärkere Vorgaben für die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung gemacht (vgl. Kapitel 9.6).

## 5.2 Umzonungen von der Wohn- zur Mischnutzung

### 5.2.1 Ziel

Es erfolgen Umzonungen von der reinen Wohnnutzung in die Mischnutzung.

Durch die Umzonungen sollen die überwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebiete stärker belebt werden. Für das Gewerbe soll mehr Raum zur Verfügung stehen (Zielsetzung im REK: «Arbeits-, Freizeit und Versorgungsstandort soll gestärkt werden»).

### 5.2.2 Massnahmen

Die Umzonungen erfolgen an Orten, wo die Nutzungsdurchmischung eine belebende Wirkung erzielen soll und wo die Lärmemissionen durch den Verkehr die Lärmempfindlichkeitsstufe III einfordern.



Vom Grundsatz «Strukturerhalt Burgerland» wird bezogen auf die Art der Nutzung für die nördliche Zeile entlang der Unteren Bönigstrasse abgewichen (Baurechtspartellen Nrn. 1519, 1559, 1508, 1560, 1518).

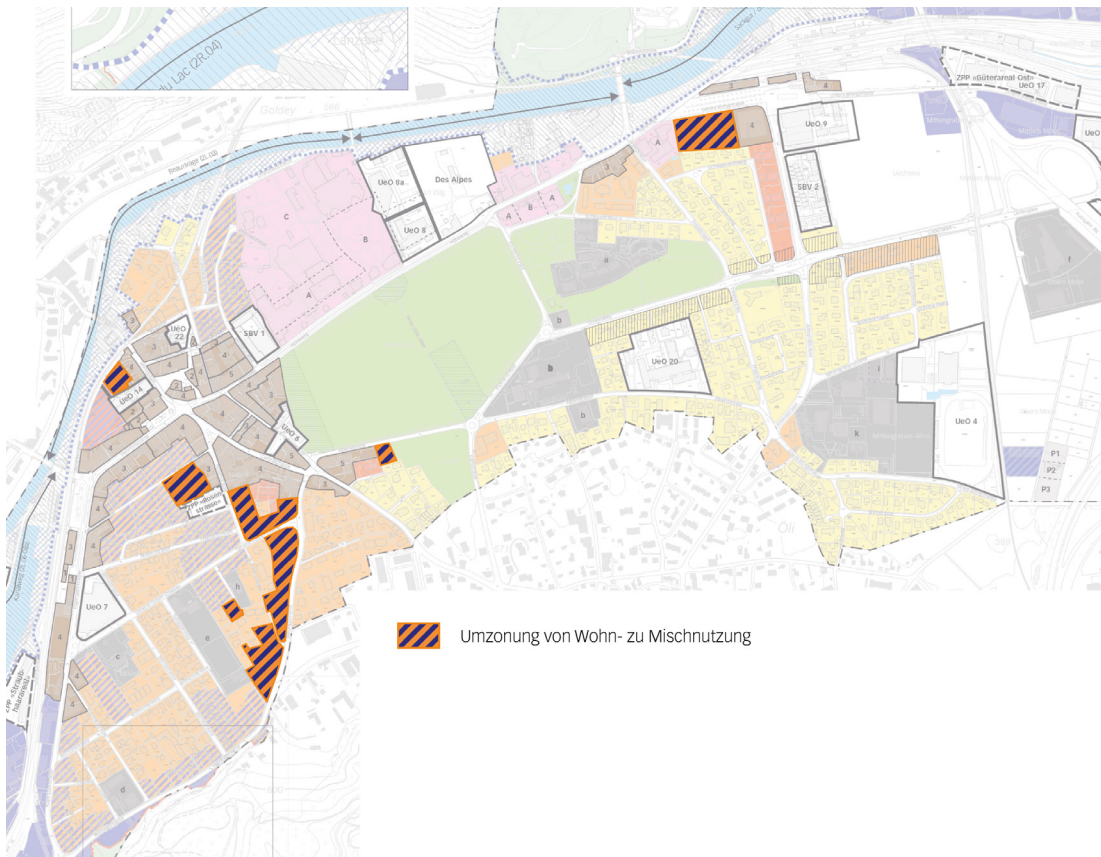


Abb. 3 Erweiterung der Mischnutzung

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Zonenplan: Umzonung von Wohn- zu Mischzonen

---

#### 5.2.3 Auswirkungen

Ortsbild, ISOS

Die Änderung der Nutzungsart führt auch zu einer Änderung der äusseren Erscheinung. Diese Änderungen sollen qualitativ sein, sind aber durchaus erwünscht. Interlaken als Regionalzentrum soll dynamisch bleiben.

Erstwohnungsanteil, kurzzeitige Vermietung

In den Mischzonen MA3 und 4 gilt ein Erstwohnungsanteil von 50 %, in den Mischzonen K MK gilt ein Erstwohnungsanteil von 25%. In den Wohnzonen gilt kein Erstwohnungsanteil. Dafür bestehen in den Wohnzonen Beschränkungen für die kurzzeitige Vermietung.

Mit den Umzonungen wird ein Wohnanteil gesichert, die kurzzeitige Vermietung hingegen erleichtert.

Siedlungsinne-  
entwicklung,  
Verkehr

Die Umzonung von der Wohn- zur Mischzone führt grundsätzlich nicht zu einer Erhöhung der Raumnutzerdichte. Punktuelle Orte sollen einen gemischt genutzten Charakter einnehmen und stärker belebt werden. In den Mischzonen ist grundsätzlich auch publikumsintensives Gewerbe mit grösserem Verkehrsaufkommen zulässig.

### 5.3 Schlüsselareale und Schlüsselgebiete

#### 5.3.1 Ziel

In den Schlüsselarealen soll eine qualitätvolle Innenentwicklung angestoßen werden, welche Qualitäten für die Öffentlichkeit schaffen und dem spezifischen Ort Rechnung tragen. Für einige der Areale erfolgt dies im Rahmen der Ortsplanungsrevision:

- die im Räumlichen Entwicklungskonzept REK erkannten Schlüsselareale «Viktoriastrasse», «Aarzelg» und «Allmendstrasse / Lindenallee»
- das zusätzliche Schlüsselareal «ZPP Rosenstrasse»

Für das Schlüsselgebiet «Allmendstrasse» («Burgerland») werden die bestehenden Bestimmungen unverändert übernommen, um langfristig eine Erneuerung und Innenentwicklung aufzugleisen.

Alle weiteren im REK definierten Schlüsselgebiete sind Gegenstand separater Verfahren.

#### 5.3.2 Schlüsselareal «Viktoriastrasse»

Stand

Die Abklärungen im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente ergeben, dass ein Bedarf an Reserven in den Hotelzonen besteht. Der Gemeinderat behält deshalb die Hotelzone auf der Parzelle Nr. 428 unverändert bei. Bei der Abwägung der Interessen wird auch berücksichtigt, dass die bestehenden Hotelzonen für die touristische Infrastruktur in Interlaken eine grosse Bedeutung haben und grundsätzlich bewahrt werden sollen.

Massnahmen

---

**Anpassungen Planungsinstrumente**  
keine

---

#### 5.3.3 Schlüsselareal Aarzelg

Schlüsselareal  
«Aarzelg»

Das Gebiet «Aarzelg» wurde im REK als Schlüsselareal erkannt.

Im heutigen Zustand reicht der Uferschutzperimeter bis fast zum Höheweg. Die heutige Ausdehnung nach Süden ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar.

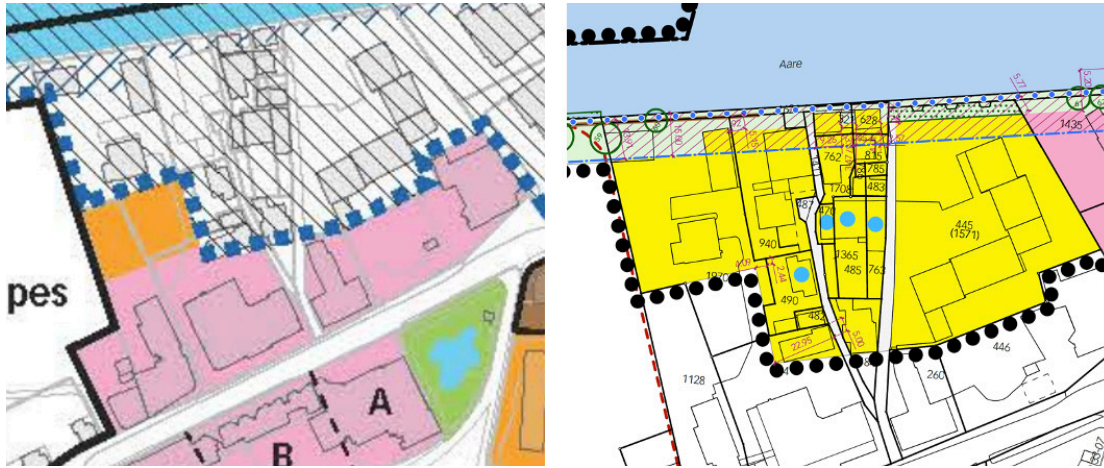


Abb. 4 Nutzungsordnung gemäss heutigem Zonen- und Uferschutzplan

Nur die erste Bautiefe an der Aare soll in der Uferschutzplanung belassen werden. In West-Ost-Richtung wird das Areal in drei Stücke eingeteilt:

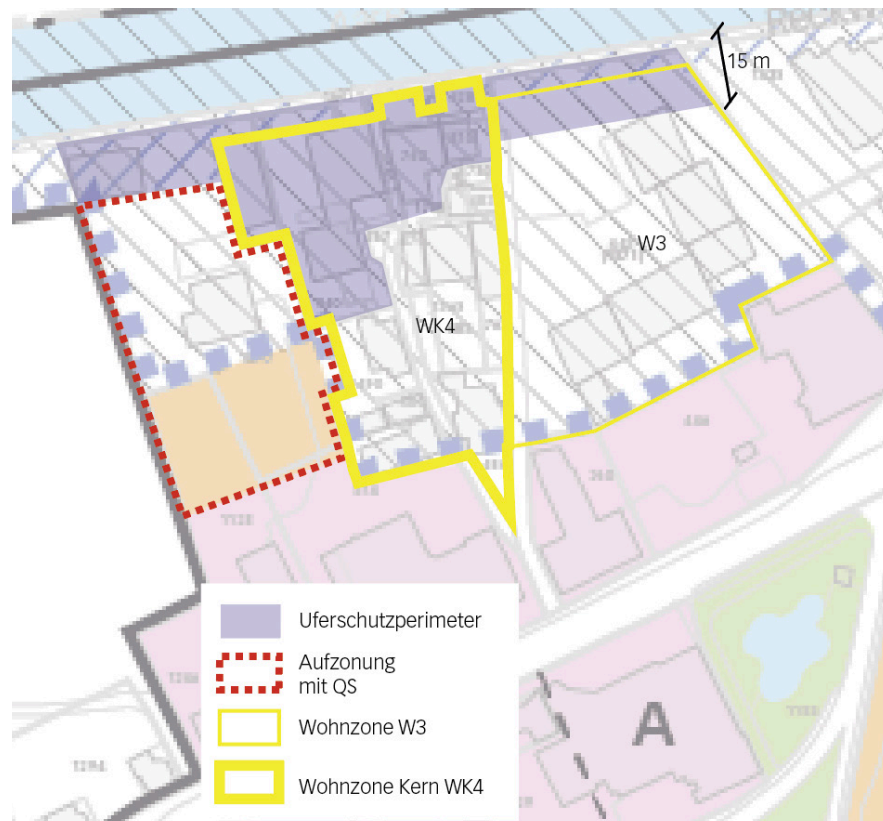


Abb. 5 Schema Nutzungsordnung

Für den westlichen Teil an der Schnittstelle zum Des Alpes-Areal sind sowohl Wohn- als auch touristische Nutzungen denkbar. Dieser Teil im Umfang von ca. 3'500 m<sup>2</sup> wird in eine Zone mit Planungspflicht ZPP umgezont mit den folgenden Rahmenbedingungen:

- Wohnnutzung mit geschlossener Bauweise WK
- Touristische Nutzungen gemäss Hotelzone C
- Erstwohnungsanteil EWA 100 %
- Lärmempfindlichkeit: ES II
- Bauklasse BK 4 mit 4 Vollgeschossen ohne zusätzliches Attika-/Dachgeschoss.
- Pflicht zur Rückbau Baukörper in Uferschutzzone (ausserhalb ZPP)
- Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für eine Überbauungsordnung.

Der mittlere Teil wird gemäss der bestehenden Bebauung in die Wohnzone K WK mit geschlossener Bauweise und in die Bauklasse BK4 umgezont. Die Wohnzone K WK wird auch in der Uferschutzplanung ergänzt.

Im östlichen Teil befindet sich ein 3.7 geschossiger Winkelbau in der Wohnzone W2 (2.7 Geschosse). Der Bereich wird gemäss der bestehenden Geschossigkeit in die Wohnzone W und die Bauklasse 3+ (mit Dach-/Attikageschoss) umgezont. Die Wohnüberbauung soll dem benachbarten Hotel Beau-Rivage hierarchisch untergeordnet bleiben.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Baureglement: Bestimmungen zur neuen ZPP «Aarzelg» (Art. 316)

Zonenplan: teilweise Überführung in den Zonenplan und Umzonung in die Wohnzone K WK

Bauklassenplan: Zuweisen der Bauklasse BK 4 resp. BK 3+

Uferschutzplanung: Umzonung, Ergänzung der WK4 in den Uferschutzvorschriften

---

#### **5.3.4 Schlüsselareal «ZPP Rosenstrasse»**

Im Rahmen des REK wurde die bestehende ZPP «Rosenstrasse» als Baulandreserve beachtet, jedoch noch nicht als Schlüsselareal definiert. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Westquartiers mit Auf- und Umzonungen zeigte sich jedoch, dass auch die Bestimmungen der ZPP an die im Umfeld angestrebte Innenentwicklung anzupassen ist, auch wenn aufgrund des langjährigen Pachtvertrags nicht eine unmittelbare Entwicklung absehbar ist.

Folgende Eckwerte sind künftig einzuhalten:

- Auf dem gesamten Areal soll die geschlossene Bauweise umgesetzt werden können, es gilt die Mischzone K MK.
- Es ist ein Erstwohnungsanteil von 100% einzuhalten.
- Der Standort für öffentliche Parkplätze bleibt gesichert. Um eine angemessene Bebauung zu ermöglichen wird die minimale Anzahl auf 50 (bisher min. 100) reduziert. Heute bestehen 86 Parkplätze auf dem Areal



- Die ZPP erlaubt heute eine dreigeschossige Bebauung. Im Sinne einer städtebaulichen Angleichung an die Umgebung sollen neu 5 Vollgeschosse mit Dachgeschoss (Bauklasse BK 5+) möglich sein.
- Es ist eine Minstdichte von GFZo 0.8 einzuhalten.
- Die ZPP Rosenstrasse befindet sich sehr zentral, mit den Änderungen ist nun eine höhere Nutzungsdichte möglich. Deshalb wird ergänzt, dass für die Überbauungsordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen ist.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Anpassen der Bestimmungen zur ZPP «Rosenstrasse» (Art. 313)

Bauklassenplan: Zuweisen zur Bauklasse BK 5+

---

#### 5.3.5 Schlüsselareal «Allmendstrasse / Lindenallee»

Das Schlüsselareal «Allmendstrasse / Lindenallee» aus dem REK wird in einer ZPP abgebildet. Die ZPP wird ausgeweitet auf die Grünzone auf der anderen Strassenseite.



Schlüsselareal REK



Umsetzung ZPP

Im REK wurden für das Schlüsselareal folgende Ziele erreicht:

- Rolle als Eingang- und oder Abschluss Gebiet Zentrum Interlaken Ost
- Attraktives Scharnier zwischen umliegenden Gebieten

Für die Baulandreserven BR-Parzelle Nr. 1604 und die Parzelle Nr. 1864 im Schlüsselareal verlangt der Kanton eine GFZo von mindestens 0.8 (vgl. Kapitel 5.4).

Damit die im REK definierten Ziele erreicht werden können und gleichwohl die erforderliche Bebauungsdichte erreicht werden kann, wird eine Zone mit Planungspflicht ZPP erstellt:

- Die Art der Nutzung richtet sich nach der Mischzone A MA, wobei das 1. Vollgeschoss für Gastgewerbe, Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung, etc. vorbehalten ist.
- Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Bauklasse BK 5+.
- Es sind ausschliesslich Erstwohnungen zulässig (EWA 100 %).
- Der Strassenraum ist in ganzheitlicher Betrachtung zu gestalten.
- Zur Qualitätssicherung ist ein entsprechendes Verfahren anzuwenden. Damit soll eine Überbauung die Rolle gemäss REK einnehmen können.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Bestimmungen zur neuen ZPP «Allmendstrasse Lindenallee (Art. 317)

Zonenplan: Umzonung zur ZPP

Bauklassenplan: Zuweisen zur Bauklasse 5+

### 5.3.6 Schlüsselgebiet «Allmendstrasse» («Burgerland»)

Im östlichen Ortsteil zwischen dem Bahnhofplatz Interlaken Ost und der Allmend-/ Mittengrabenstrasse im Süden besteht ein zusammenhängender Grundbesitz der Burgergemeinde Interlaken, welcher mit kleinteiligen Baurechten belegt ist, die ab 2054 auslaufen werden (vgl. Beilage 1 REK).

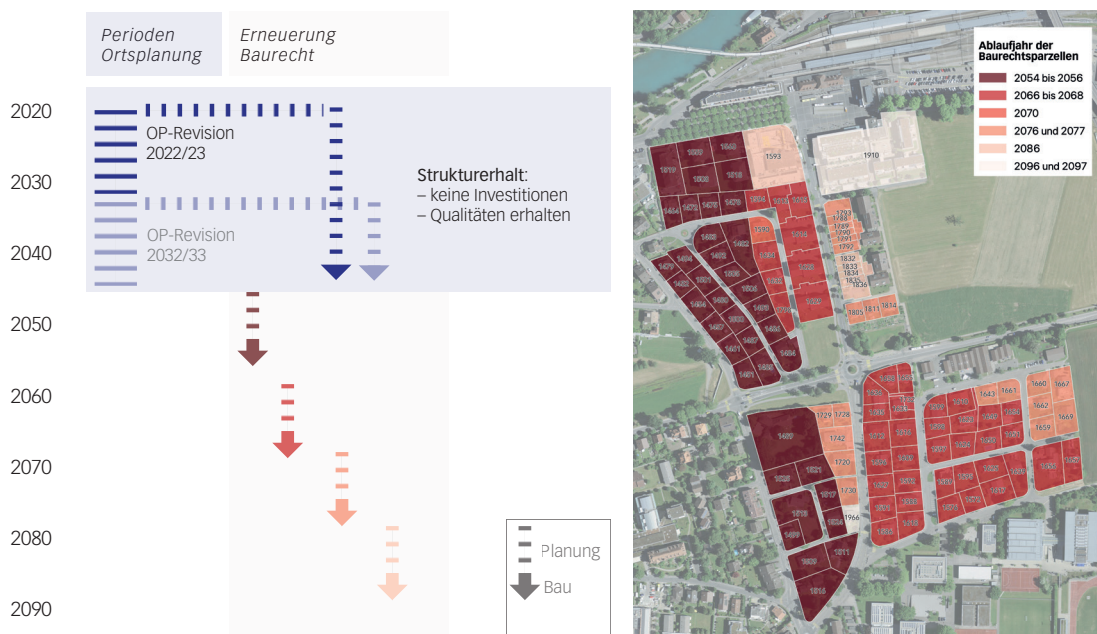


Abb. 6 Entwicklungsperspektiven Schlüsselgebiet Allmendstrasse

Langfristig bietet sich hier die Möglichkeit im Rahmen einer koordinierten baulichen Erneuerung eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit höherer baulicher Dichte zu erreichen. Im Rahmen der anstehenden und voraussichtlich auch einer nächsten Planungsperiode (je ca. 10–15 Jahre) sollen die bestehenden Wohnverhältnisse und Aussenraumqualitäten erhalten werden. Auf eine substanzielle Innenentwicklung wird zunächst verzichtet, um eine langfristige Innenentwicklungsstrategie durch die Grundeigentümerschaft im Rhythmus der auslaufenden Baurechte zu ermöglichen.

Die baurechtliche Grundordnung bleibt in diesem Gebiet unverändert. Es erfolgen weder Lockerungen noch Verschärfungen zu den heutigen Bestimmungen. Dazu werden die speziellen Bauklassen mit \* eingeführt.

Lediglich auf der ersten Bautiefe entlang Höhweg/Bönigstrasse erfolgt eine Umzonung zur Mischzone K MK, soweit dies nicht bereits der Fall ist (vgl. Kapitel 5.2).

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Bestimmungen zu den Bauklassen 2+\* und 4+\* mit unveränderten Massen

Bauklassenplan: Zuweisen zu den Bauklassen 2+\* resp. 4+\*

---

#### 5.3.7 Auswirkungen

Ortsbild, ISOS

Das **Schlüsselareal «Aarzelg»** befindet sich im ISOS Gebiet VII «Hintergelände der Hotels, teilweise überbaut mit Hotelnebenbauten, Parkplätzen, auch Wohn-/Gewerbehäusern», eingestuft als Erhaltungsziel klein b. Dabei sind die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen zu erhalten. Mit der Ortsplanungsrevision erfolgen nur im westlichen Teil Änderungen, welche ortsbaulich relevant sind. Mit den Vorgaben der ZPP und insbesondere dem qualitätssichernden Verfahren kann eine eingepasste Überbauung erreicht werden.

Das **Schlüsselareal «ZPP Rosenstrasse»** befindet sich im ISOS Gebiet «Älterer Teil der Erweiterung beim Bahnhof West, Wohn-/Gewerbebauten an zwei geraden Strassenzügen, E. 19. und 20. Jh.», eingestuft als Erhaltungsziel gross C. Dabei soll der Charakter erhalten werden. Wird das Areal entwickelt, soll ein qualitätssicherndes Verfahren zeigen, dass die Bebauung den Charakter des Gebiets stärkt.

Das **Schlüsselareal «Allmendstrasse / Lindenallee»** befindet sich im ISOS Gebiet XI<sup>6</sup>, eingestuft als Erhaltungsziel klein b. Es wird eine Zone mit Planungspflicht erstellt, welche eine UeO und ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt. Dabei sollen die geeigneten Nutzungsanweisungen durch eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Ort eruiert werden.

Das gesamte **Schlüsselgebiet «Allmendstrasse»** («Burgerland») befindet sich ebenfalls im Gebiet XI (Erhaltungsziel klein b). Das Ortsbild wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision bewahrt.

Siedlungsinnenentwicklung,  
Verkehr

Bei den Schlüsselarealen «Aarzelg», «ZPP Rosenstrasse» und «Allmendstrasse / Lindenallee» werden Nutzungspotenziale geschaffen. Die Schlüsselgebiete befinden sich an gut erschlossener Lage, eine Entwicklung würde das Verkehrsnetz nur mässig belasten. Für die Schlüsselareale «Allmendstrasse / Lindenallee» und «ZPP Rosenstrasse» sowie in der neuen ZPP «Aarzelg» muss zudem im Sinne der Aktivierung von Bauzonenreserven eine Mindestnutzungsziffer GFZo von 0.8 festgelegt werden (vgl. Kapitel 5.4).

Das Schlüsselgebiet «Allmendstrasse» («Burgerland») soll möglichst integral nach Ablauf der Baurechtsverträge entwickelt werden. Das verträgliche Nutzungsmass und die Verkehrsführung sind dann in geeigneten Verfahren zu bestimmen. Im Vorfeld soll keine weitere bauliche Erneuerung erfolgen.

---

<sup>6</sup> Wohnquartiere, vorwiegend Einfamilienhäuser und kleine Wohnblöcke aus verschiedenen Jahrzehnten des 20. Jh., fließender Übergang zu den Wohnquartieren der Gemeinde Matten

Klima, Biodiversität

Bei allfälligen Entwicklungen der Schlüsselareale «Aarzelg», «ZPP Rosenstrasse» und «Allmendstrasse / Lindenallee» sollen die Themen Klima, Biodiversität angemessen berücksichtigt werden.

Das Einfrieren der heutigen Bestimmungen im Schlüsselgebiet «Allmendstrasse» («Burgerland») verhindert kleine Erweiterungen ohne Erhöhung der Raumnutzerzahl. Ganzheitliche bauliche Lösungen mit einer höheren Bebauungsdichte sind nachhaltiger als kleinteilige Siedlungsstrukturen.

## 5.4 Bauzonenreserven aktivieren

### 5.4.1 Ziel

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss der Zielsetzung im REK wird für bestehende Baulandreserven in den Wohn-, Misch und Kernzonen sowie Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland eine minimale Nutzungsdichte gemäss Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans festgelegt. Dies erfolgt in Form einer minimalen «Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZO)».

### 5.4.2 Massnahmen

Bei bestehenden Bauzonenreserven über 1'500 m<sup>2</sup> fordert der Kanton die Festlegung einer GFZO von mindestens 0.8. Betroffen sind folgende Areale:

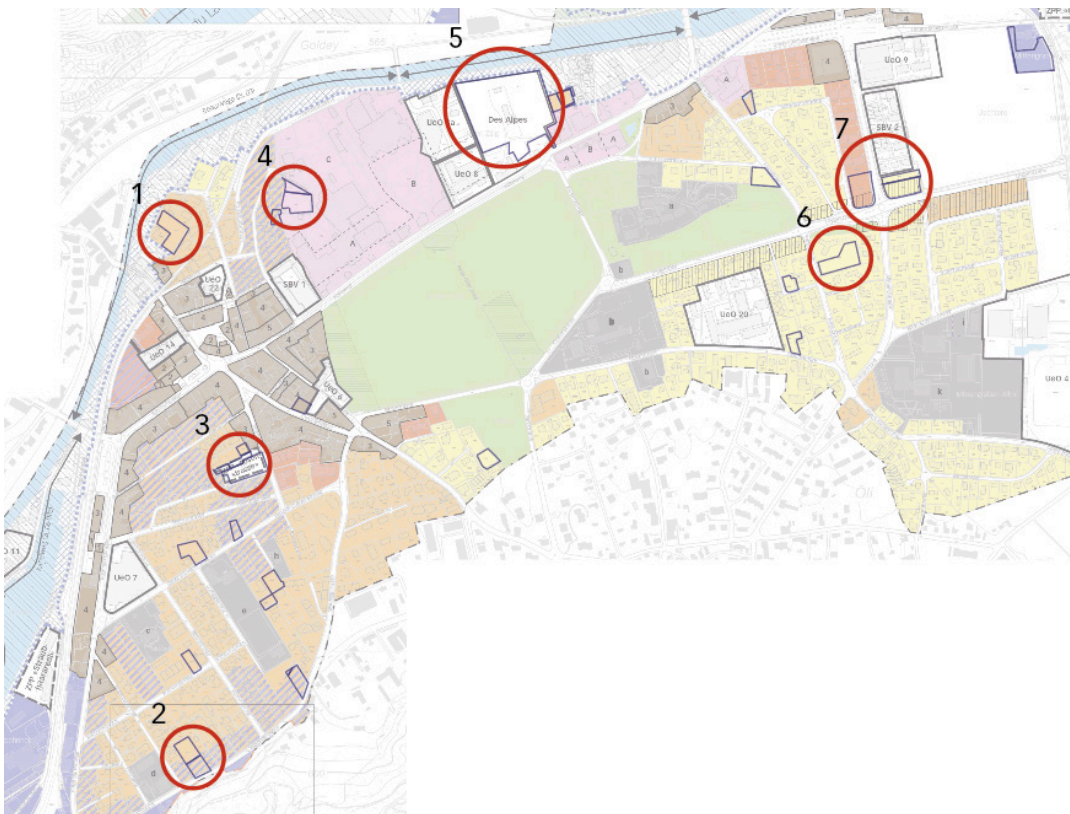


Abb. 7 roter Kreis = Bauzonenreserven über 1'500 m<sup>2</sup>

blaue Umrandung = alle Bauzonenreserven gemäss Erhebung AGR



Die Umsetzbarkeit muss durch die zulässigen baupolizeilichen Masse gewährleistet sein und weitere spezifische Rahmenbedingungen berücksichtigen. Dies bedeutet für die einzelnen Areale:

Baulandreserve	Situation	Massnahme
1 Obere Schleuse Parzelle Nr. 1579	Regelbauzone	minimale GFZo festlegen Aufzonung Bauklasse BK 4
2 Waldeggstrasse Parzelle Nr. 675	Regelbauzone	minimale GFZo festlegen Aufzonung Bauklasse BK 4
3 Rosenstrasse Parzelle Nr. 420	Zone mit Planungspflicht, Schlüsselareal vgl. Kapitel 5.3.4	minimale GFZo festlegen Anpassung ZPP-Bestimmungen
4 Viktoriastrasse Parzellen Nrn. 418/703	Hotelzone C	minimale BMZ festlegen
5 Des Alpes-Areal Parzelle Nr. 521	Es gelten die Bestimmungen des Zonenplans 1997	separates Verfahren vorgesehen. Auf die Festlegung einer Mindestnutzungsziffer wird verzichtet.
6 Freiestrasse («Burgerland») Parzelle Nr. 1605 resp. BR-Parzelle Nr. 1489	Teil des Schlüsselgebiets Allmendstrasse «Burgerland», wo die baupolizeilichen Masse nicht geändert werden. vgl. Kapitel 5.3.6	Es wird keine Mindestnutzungsziffer festgelegt, um nicht Anreize für einzelne vorzeitige Überbauungen zu schaffen
7 Allmendstrasse / Lindenallee Parzellen Nrn. 1604, 1864	Regelbauzone, Schlüsselareal vgl. Kapitel 5.3.5	minimale GFZo festlegen Integration in ZPP-Bestimmungen

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Neuer Art. 215 Abs. 1, Festlegung in ZPPs

Zonenplan: Parzellen(teile) der Baulandreserven 1 und 2 werden umrandet und mit Mindestnutzungsmass in der Legende bezeichnet.

#### 5.4.3 Auswirkungen

Ortsbild, ISOS

Die Mindestdichte GFZo 0.8 hat punktuell Auswirkungen auf das Ortsbild. Es ist wichtig, dass diese Neubauvolumen sich qualitativ ins bestehende Siedlungsgefüge integrieren. Bei den meisten der betroffenen Flächen wird die nötige Qualitätssicherung über eine ZPP oder eine andere Vorgaben eines qualitätssichernden Verfahrens gewährleistet.

Zur Wahrung der bestehenden Qualität von Baudenkmalern oder von Ortsbildschutzgebieten kann gemäss Art. 11c Abs. 2 BauV ausnahmsweise von der minimalen GFZo abgewichen werden.

Siedlungsinnenentwicklung,  
Verkehr

Die Festlegung einer Mindestnutzungsziffer GFZo von 0.8 dient der Siedlungsinnenentwicklung und schliesst die Erstellung von Einfamilienhäusern mit grosszügigem Garten aus<sup>7</sup>. Neuüberbauungen auf den betroffe-

7 übliche Dichte zwischen 0.2 bis 0.4 GFZo

nen Flächen müssen mehrgeschossig geplant werden. Damit genügend Aussenraumflächen gewährleistet sind, müssen Dachflächen vermehrt genutzt werden. Damit wird auch der Spielraum für allgemein zugängliche Aussenraumflächen eingeschränkt.

Klima, Biodiversität

Die Erfüllung der Mindestnutzungsdichte soll möglichst unter Berücksichtigung von Mehrwerten für Klima und Biodiversität erfolgen. Ist die Ortsbildverträglichkeit gewährleistet, soll möglichst in die Höhe gebaut werden.

## **6. Zentrumsentwicklung**

### **6.1 Flexibilisierung der Masse der geschlossenen Bauweise**

#### **6.1.1 Ziel**

Als übergeordnetes Zielsetzung im REK wurde definiert, dass Anreize für eine stärkere Zentrumsbelebung geschaffen werden sollen.

Die Zentren sollen sich auch ortsbaulich entwickeln und markanter von den umliegenden Gebieten abheben können. Die geschlossene Bauweise soll mehr Freiheiten für bauliche Erneuerungen erhalten und weniger durch Grundstücksabgrenzungen und Nachbarschaftsverhältnisse behindert werden. Dazu sollen die Masse liberalisiert werden.

In der geschlossenen Bauweise darf bisher mit einer Tiefe von maximal 13.0 m an das Nachbarsgrundstück (geschlossen) gebaut werden. Bisher ist der Anbau an die Grundstücksgrenze bis auf eine Tiefe von 18.0 m gestattet, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat. Dieses Mass erweist sich als einschränkend. Halten bestehende Gebäude diese Masse nicht ein, ist die bauliche Erneuerung im Bestand erschwert und nur mit Ausnahmen möglich.

Vor allem auf kleineren Parzellen schränkt auch der definierte rückwärtige (auf der der Strasse abgewandten Seite) Grenzabstand von 7.0 m ein. Auch hier wird eine verträgliche Flexibilisierung angestrebt.

#### **6.1.2 Massnahmen**

Die Masse werden erhöht: Neu muss bis auf eine Gebäudetiefe von 16.0 m seitlich an die Grenze gebaut werden. Bei entsprechendem Bestand oder mit Zustimmung der Nachbarn kann künftig bis auf 22.0 m seitlich an die Grenze gebaut werden. Darüber hinaus wird der Grenzabstand auf 3.0 m reduziert.

Ebenfalls wird der rückwärtige Grenzabstand auf 3.0 m reduziert und gilt soweit das Gebäude nicht seitlich an die Grenze gebaut ist. Die 3.0 m entsprechen auch dem Abstand nach EG ZGB. Neu werden Grenzbaurechte explizit zugelassen, so dass im Einverständnis mit der Nachbarschaft oder bei bestehenden Situationen auch ein rückwärtiger Zusammenbau der Gebäude möglich wird.

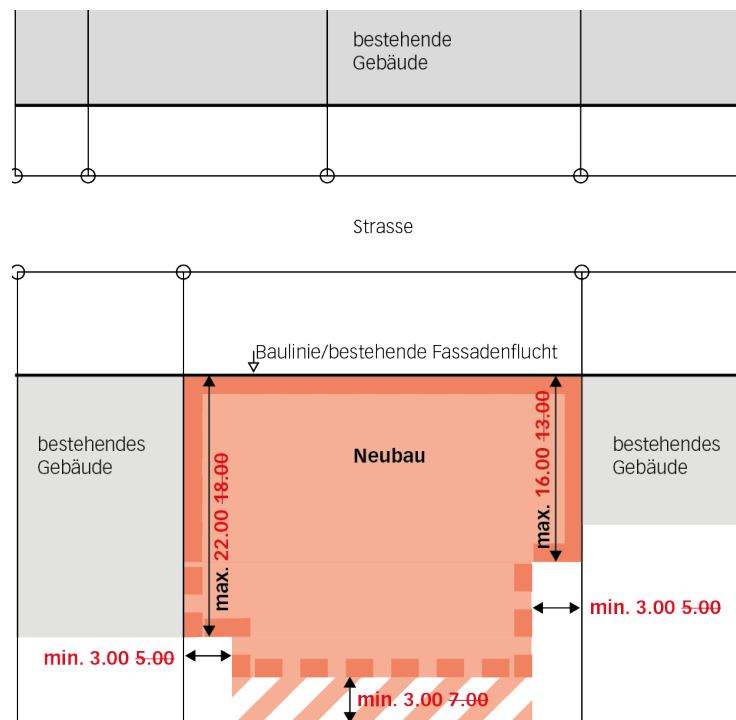


Abb. 8 Baureglementsskizze zur geschlossenen Bauweise (rot=neu)

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 212 Abs. 3 (Aufhebung), Art. 413, Anhang A145 für Baureglementsskizze

#### 6.1.3 Auswirkungen

Ortsbild, ISOS

Die neue Regelung zur Tiefe von möglichen Anbauten und zum rückwärtigen Grenzabstand haben geringen Einfluss auf das Ortsbild, da die meisten betroffenen Grundstücke bereits entsprechend bebaut sind. Die betroffenen Parzellen befinden sich grösstenteils in Ortsbildgestaltungsbereichen nach Art. 511 GBR. Bei Baugesuchen muss eine Fachstelle, bevorzugt die neue Ortsbildkommission gemäss Art. 421 beigezogen werden (vgl. Kapitel 10.1).

Siedlungsentwicklung,  
Verkehr

Alle Massnahmen schaffen weitere Nutzungspotenziale in zentrumsnahen Gebieten oder an wichtigen Verkehrsachsen. Der zusätzliche Mehrverkehr bleibt überschaubar.

Die Massnahmen führen nicht zur Aufhebung wichtiger Fusswegverbindungen.

Klima, Biodiversität

Die Regelungen können zum Verlust von nach innen gerichteten Aussenräumen (Innenhof) und Grünflächen führen. Diese Auswirkungen werden in Kauf genommen. Sie sind möglichst zu kompensieren (Entsiegelungen im Aussenraum, Dach- und Fassadenbegrünung etc.).

## 6.2 Erweiterung der geschlossenen Bauweise


### 6.2.1 Ziel

Als übergeordnetes Zielsetzung im REK wurde definiert, dass Anreize für eine stärkere Zentrumsbelebung geschaffen werden sollen.

Die Zentren sollen sich ortsbaulich entwickeln, was auch eine bauliche Abhebung von den umliegenden Gebieten beinhaltet. Dazu soll die geschlossene Bauweise räumlich erweitert werden. Dies soll entkoppelt von der Nutzungsart (Misch- oder Wohnnutzung) erfolgen


### 6.2.2 Massnahmen

Ausweitung geschlossene Bauweise

Bei den im Konzeptplan (Abb. 9) bezeichneten Grundstücken der Wohn- und Mischzonen  gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise. Betrifft der Wechsel eine Wohnzone hat dies keinen Einfluss auf die Art der Nutzung (kein Wechsel zur Mischnutzung).

Mit der Überführung in die geschlossene Bauweise geht nicht nur das Recht sondern auch weitgehend die Pflicht einher, an die Grenze zu bauen. Durchgänge in den Rückwärtigen Bereich sind damit künftig in die Gebäude zu integrieren oder mit eigenständigen Grundstücken zu sichern.

Qualitätssicherung

Bei den im Konzeptplan gestrichelt bezeichneten Grundstücken der Wohn- und Mischzonen  werden als Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen bezeichnet, bei welchen für grössere Vorhaben ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 422 durchzuführen ist (vgl. Kapitel 10.2).

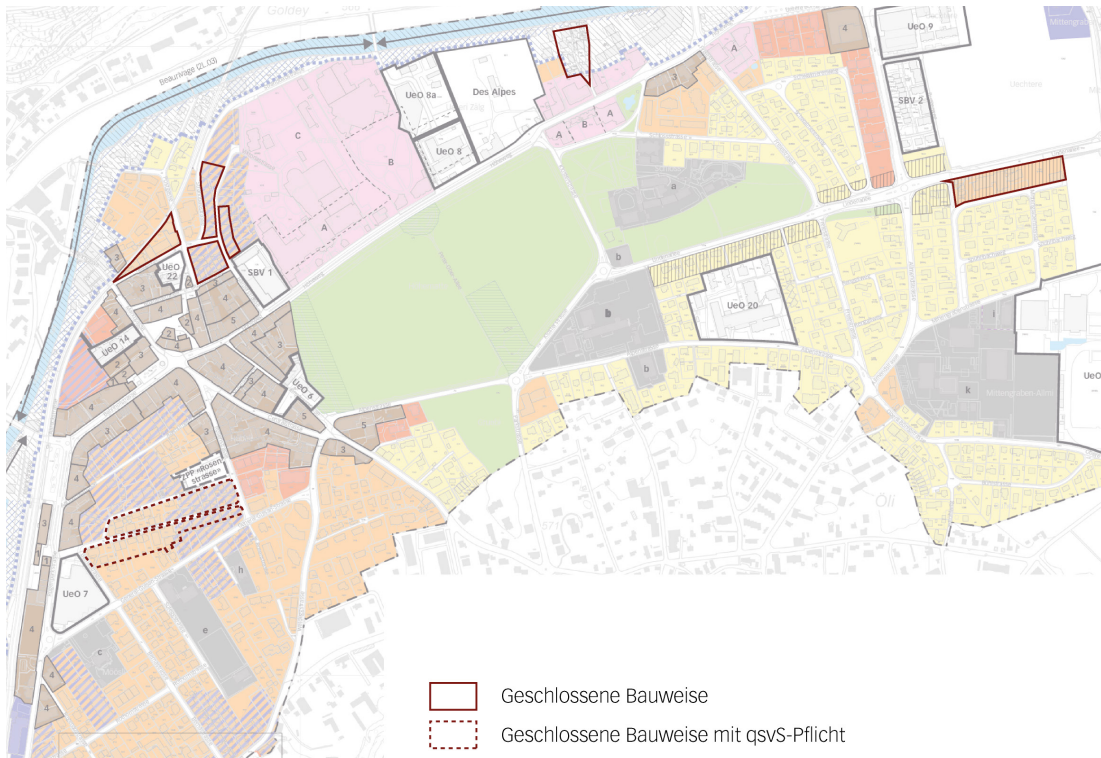


Abb. 9 Wechsel zur geschlossene Bauweise

Neue Wohnzone K  
WK

Für den Wechsel bisheriger Wohnzonen von der offenen zur geschlossenen Bauweise wird eine neue Wohnzone K WK geschaffen. Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohnzonen. Im Unterschied zu den Wohnzonen wird ein Erstwohnungsanteil vom 100% eingeführt. Das Mass der Nutzung richtet sich nach der jeweiligen Bauklasse und den Bestimmungen zur geschlossenen Bauweise.

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 211 Abs. 1, Art. 212 Abs. 1a, sowie Art. 212 Abs. 3 zur geschlossenen Bauweise und Art. 422 zur Qualitätssicherung  
Zonenplan: Ausweitung MK und neue WK

#### 6.2.3 Auswirkungen

Ortsbild, ISOS

Grundsätzlich ist die geschlossene Bauweise im Zentrum von Interlaken ortstypisch. Dennoch ändert die Ausweitung der geschlossenen Bauweise den ortsbaulichen Charakter. Besonders sensible Areale werden als Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen bezeichnet, in welchen qualitätssichernde Verfahren durchzuführen sind (Art. 422 GBR, vgl. Abb. 9 und Kapitel 10.2). Andere Bereiche befinden sich im Ortsbildgestaltungsbereich nach Art. 511, wo ohnehin eine Fachstelle, bevorzugt die neue Ortsbildkommission (vgl. Kapitel 10.1) beigezogen wird.



In folgenden Gebieten muss die nötige Qualitätssicherung im «normalen» Baubewilligungsverfahren gewährleistet werden:

- Aareckstrasse: Ortsbaulich ergeben sich nicht viele Möglichkeiten.
- Neugasse/Postgasse: Bereits ähnliche Struktur wie geschlossene Bauweise
- Teilweise Rosenstrasse/General Guisanstrasse: Eckstück befindet sich im Ortsbildgestaltungsbereich
- Strandbadstrasse: Bereits ähnliche Struktur wie geschlossene Bauweise
- Harderstrasse: Bereits ähnliche Struktur wie geschlossene Bauweise
- Aarzelg: Bereits ähnliche Struktur wie geschlossene Bauweise
- Freiestrasse: Bereits ähnliche Struktur wie geschlossene Bauweise
- Lindenallee: Bereits ähnliche Struktur wie geschlossene Bauweise

Erstwohnungsanteil, kurzzeitige Vermietung	Die Erweiterung der geschlossenen Bauweise führt für die Wohnzone eine neue Wohnzone K WK ein. Da es sich um eine neue Zone handelt, wird die Festlegung des Erstwohnungsanteils überprüft und ein EWA von 100% festgelegt.
Siedlungsinnenentwicklung, Verkehr	Alle Massnahmen betreffend der geschlossenen Bauweise schaffen weitere Nutzungspotenziale, tendenziell in zentrumsnahen Gebieten oder an wichtigen Verkehrsachsen. Der zusätzliche Mehrverkehr bleibt überschaubar.
Klima, Biodiversität	Der Wechsel zur geschlossenen Bauweise verhindert an gewissen Orten Kaltluftströme. Die Gärten zwischen den Gebäuden wirken hitzemindernd und können für die Biodiversität Mehrwerte schaffen. Diese werden verkleinert. Diese Auswirkungen werden in Kauf genommen. Sie sind möglichst zu kompensieren (Entsiegelungen im Aussenraum, Dach- und Fassadenbegrünung etc.).

## 6.3 Erdgeschossnutzungen

### 6.3.1 Ziel

Die Mietpreise für gewerbliche Erdgeschosse im Zentrum sollen sinken.

### 6.3.2 Massnahme

Um dem Lädelerben entgegenzuwirken, soll eine andere Strategie gefahren werden als ursprünglich im räumlichen Entwicklungskonzept REK vorgesehen. Statt die gewerblichen Erdgeschossnutzungen an den wichtigsten Achsen zu konzentrieren, soll durch eine zwingende Vorgabe zur gewerblichen Erdgeschossnutzung ein Angebotsüberschuss erreicht werden. Damit sollen die Ladenflächen auch für weniger rentables Gewerbe bezahlbar werden. Ein vorübergehend höherer Leerstand wird in Kauf genommen.

In der Mischzone K MK ist die gewerbliche Erdgeschossnutzung nun zwingend. Die Mischzone K MK wird zudem erweitert werden (vgl. Kapitel 6.2).

---

## Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 211 Abs. 4

---

### **6.3.3 Auswirkungen**

Die Massnahme birgt das Risiko von toten Schaufenstern im Sockelgeschoss. Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass in Interlaken als Regional- und Touristikzentrum noch viel Potenzial für gewerbliche Erdgeschossnutzungen besteht, vor allem in Fusswegdistanz der beiden Bahnhöfe. Auf dem Markt besteht in der heutigen Situation tendenziell ein zu knappes resp. zu teures Angebot.

## 7. Entwicklung Arbeitsnutzung

### 7.1 Bestehende Gewerbegebiete nach innen entwickeln

#### 7.1.1 Ziel

Das Gewerbe soll haushälterischer mit dem Boden umgehen, damit der Knappheit entgegengewirkt werden kann.

Ausgangslage

Es sind immer weniger freie Gewerbeflächen verfügbar, die Gewerbelandpreise steigen tendenziell. Die heutige Situation zeigt, dass die meisten Betriebe eingeschossig bauen, obwohl die Bestimmungen im Baureglement eine Gesamthöhe von 17 m zulassen. Mehrgeschossige Bauwerke sind im Betrieb komplizierter und erfordern höhere bauliche Investitionskosten. Einzelne Beispiele in Interlaken deuten aber darauf hin, dass die Bodenpreise/Landverfügbarkeit bereits heute die Erstellung von mehrgeschossigen Gewerbebauten rechtfertigen.

#### 7.1.2 Massnahmen

Es werden Anreize geschaffen, dass Gewerbebetriebe haushälterischer mit dem Boden umgehen. Gleichwohl muss auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Gewerbebetriebe Rücksicht genommen werden.

Baulandreserven

Der Kanton verlangt eine Mindestnutzungsdichte bei den Baulandreserven über 1'500 m. Es wird eine minimale Baumassenziffer BMZ<sup>8</sup> von 3.2 festgelegt. Dieses Mass ist abgeleitet von der minimalen GFZo 0.8<sup>9</sup> und einer theoretischen Geschosshöhe von 4.0 m. Dieses minimale Nutzungsmass sichert zum einen eine angemessene Nutzungsdichte und bleibt andererseits auch für KMU wirtschaftlich tragbar. Die BMZ hat gegenüber der GFZo den Vorteil, dass auch überhohe Geschosse (Hochregallager etc.) mit dem ganzen Bauvolumen berücksichtigt werden. Betroffen sind die Parzellen Nrn. 1762, 140 und 1974/1577/599 in der Arbeitzone.



Abb. 10 Baulandreserven über 1'500 m<sup>2</sup>

8 Die Baumassenziffer BMZ regelt das oberirdische Gebäudevolumen (GV m<sup>3</sup>) im Verhältnis zur Parzellenfläche (Art. 29 BMBV)

9 Vorgabe für Einzonungen WMK im Raumtyp UK

Bei den Baulandreserven über 1'500 m<sup>2</sup> sind zudem die vier Grundsätze nach Art. 11c Abs. 5 BauV anzuwenden:

- mehrgeschossige Bauweise
- flächensparende Erschliessung
- Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen
- kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen

Bei unbebauten Flächen unter 1'500 m<sup>2</sup> müssen drei der vier genannten Prinzipien berücksichtigt werden.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 215

Parzellen(teile) der Baulandreserven werden umrandet und mit Mindestnutzungsmass in der Legende bezeichnet

---

#### Gebäudemasse

Die meisten Gebäude in den Arbeitszonen bleiben deutlich unter dem zulässigen Höhenmass. Entsprechend wird angenommen, dass eine Anhebung der zulässigen Höhen wohl keine massgeblichen Anreize zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bilden würde.



Abb. 11 3D-Modell der Gebäudehöhe über der Referenzhöhe von 10 m über Terrain.

Hingegen sind viele Gebäude und Gebäudekomplexe deutlich länger, als dies die gültigen Bestimmungen zulassen (in der Regel Fälle mit Bestandesgarantie). Um die bauliche Erneuerung zu erleichtern wird deshalb die Beschränkung der Gebäudelänge (GL) von bisher 50 m ersatzlos aufgehoben. Auch wird innerhalb der Arbeitszone das gegenseitige Grenzbaurecht zugelassen.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 212 Abs. 1: Freigabe Gebäudelänge; Art. 212 Abs. 4: neues gegenseitiges Grenzbaurecht

---

Zonenabstand

Gegenüber anderen Zonen (ausgenommen A und L) gilt ein Zonenabstand von 10 m. Das Instrument des Zonenabstandes wirkt zusätzlich zum privatrechtlichen Grenzabstand und kann auch mit Näherbaurechten nicht unterschritten werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich diese Bestimmung nicht bewährt und in vielen Fällen über eine Ausnahmegewilligung aufgehoben werden muss.

Diese Vorschrift wird aufgehoben.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 212 Abs. 1 (neu 1b) Fussnote <sup>\*3)</sup> zur Tabelle der Nutzungsmasse: Streichung Zonenabstand

---

#### 7.1.3 Auswirkungen

Orts- und Landschaftsbild

Die Gewerbegebiete befinden sich bereits in stark von Infrastrukturbauten geprägten Räumen. Die Massnahmen dienen einer haushälterischen Nutzung der bestehenden Gewerbezone, damit der Druck auf neue Einzonungen in die Fläche reduziert wird.

Die zulässigen Höhen werden aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt. Die Massnahmen sollen die Unternehmen dazu bewegen, längerfristig zu denken. Die Streichung der maximalen Gebäudelänge soll verhindern, dass Zwischenräume entstehen, welche wenig Mehrwert bieten (weder für Betriebe, Allgemeinheit, noch Umwelt). Ausserdem sollen sie die Erneuerung des Bestands ermöglichen der bisher nur gesetzliche Bestandsgarantie geniesst (Ersatzneubauten ausgeschlossen).

Siedlungsinnenentwicklung, Verkehr

Die grossen Gewerbegebiete Mittleres Moos West und Ost sind sehr gut an das Strassenverkehrsnetz angebunden. Hier soll längerfristig die Erschliessung für Velo und ÖV möglichst verbessert werden (vgl. Kapitel 9.5).

Die beiden Gewerbegebiete Interlaken West und Lanzenen sind genügend an das Strassenverkehrsnetz angebunden. Dennoch soll auch hier auf den vorhandenen Flächen Innenentwicklung stattfinden können. Eine flächige Ausweitung dieser Arbeitsgebiete soll nicht stattfinden.

Die Aufhebung des Zonenabstands ermöglicht es, Hochbauten näher an andere Nutzungszonen zu stellen. Das Gewerbe muss trotz der Aufhebung die Mindestabstände einhalten, welche für Emissionsschutz, Brandschutz und Nachbarrecht gefordert sind.



Klimaadaptation,  
Biodiversität

Die Liberalisierung der Gebäudelänge kann verstärkend auf Blockaden für Kaltluftströme wirken. Aufgrund der peripheren Lage der Gewerbegebiete hat dies keinen wesentlichen Einfluss auf die Wohn- und Hotelgebiete sowie auf die Zonen für öffentliche Nutzungen. Allgemein sollen die Massnahmen zu höher und dichter genutzten Flächen führen. In heissen Tagen bewirkt Schatten die beste Kühlung für die Arbeitstätigen. Massnahmen wie Baumpflanzungen und Grünflächen liegen im Ermessen und Verantwortung der Grundeigentümerschaften.

## 7.2 Hotelgebiet nach innen entwickeln

### 7.2.1 Massnahmen

Für die Hotelbauten werden die Höhenmasse in den Hotelzonen A und C leicht erhöht, welche nicht eingeschossigen Bauten dienen. Damit soll die Konkurrenzfähigkeit der Hotels entlang des Höhewegs verbessert werden.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 212 Abs. 1

---

### 7.2.2 Auswirkungen

Bessere Rahmenbedingungen zur Siedlungsentwicklung nach innen erleichtert die Erneuerung und verbessert die Konkurrenzfähigkeit der Hotels in den Hotelzonen. Das Hotelgebiet um den Höheweg ist vom Kanton als Baugruppe «Höheweg / Aarzelg» inventarisiert. Die meisten Gebäude sind als schützens- oder erhaltenswert inventarisiert. Auf kommunaler Stufe befindet sich das Gebiet in Ortsbildgestaltungsbereichen. Die Erhöhung der zulässigen Masse führt deshalb nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

## 7.3 Nutzungsabgrenzung Gewerbe Interlaken West

### 7.3.1 Ziel

Erweiterung  
Arbeitsgebiet

Die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbegebiet Interlaken West sind beschränkt. Eine Erweiterung der Arbeitszone nach Süden (Lüt-schera/Autobahnzufahrt) wird in der Ortsplanungsrevision nicht weiterverfolgt. Es handelt sich nur um ein geringes zusätzliche Flächenpotenzial mit wenig geeignetem Zuschnitt zwischen Bahn, Kanal und Wald. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden zu sehr beschränkt durch Fruchtfolgefleichen, Wald, Störfallvorsorge, durch die unzulängliche Erschliessungssituation und die starke Abgängigkeit zu den langfristigen Projekten des ASTRA für die Sanierung von Autobahn und Anschlussknoten.

Zum Zeitpunkt dieser Ortsplanungsrevision wird deshalb die südliche Erweiterung des Gewerbegebiets als nicht realistisch angesehen und nicht weiterverfolgt.

Übergang Arbeits-  
und Wohnnutzung

Mit der Entwicklung Straubhaarareal entstand mit dem «Quai West» im Norden des Gewerbegebiets eine grosse Wohnüberbauung. Die teilweise Umstrukturierung des IBI-Areals (separates Verfahren) setzt diese Entwicklung fort und endet an eine Reihe historisch im Arbeitsgebiet entstandener Wohnhäuser. Diese sind in der heutigen Arbeitszone zonenfremd und entsprechenden Einschränkungen unterworfen. Dieser Zustand soll mit der Ortsplanungsrevision beereinigt werden. Darüber hinaus soll hingegen die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe ermöglicht resp. gesichert werden. (für den Planungshorizont der nächsten ca. 15 Jahren) soll diese Entwicklung nicht weiter nach Süden fortgeführt werden.

### 7.3.2 Massnahmen

Die bestehende Arbeiterhausreihe sowie die beiden Einfamilienhäuser am Schifffahrtskanal sollen die Grenze zwischen Wohnen und Arbeiten markieren und in die Mischzone umgezont werden. Nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind die beiden Einfamilienhäuser am Schifffahrtskanal im Uferschutzperimeter. Die Uferschutzplanung unterliegt der Planbeständigkeit. Der unbebaute Streifen der Parzelle Nr. 217 verbleibt in der Arbeitszone, es soll kein weiteres Wohnhaus auf in diesem Bereich entstehen. Für die verbleibende Arbeitszone wird im Gegenzug die Gebäudelänge liberalisiert.

Der Streifen zwischen den Bahngleisen und der Rugenparkstrasse soll von der Arbeitszone in eine Mischzone überführt werden und flexibler genutzt werden können. Hier besteht im heutigen Zustand kein Gewerbe mehr, das auf die Arbeitszone angewiesen ist. Der schmale Streifen lässt zwischen Bahn und Strasse lässt ohnehin nur eine für gewerbliche Zwecke eher schmale Bautiefe zu.



Abb. 12 Erweiterung der Mischnutzung

---

Anpassungen Planungsinstrumente  
Zonenplan: Umzonung zur Mischzone

---

### 7.3.3 Auswirkungen

Ortsbild	<p>Die Auswirkungen der Umzonungen auf das Ortsbild sind gering. Es wird der bestehende Zustand in der Nutzungsplanung abgebildet. Die betroffenen Bauten dienen bereits nicht mehr einer industriellen Nutzung. Die Reihe der Wohnhäuser südlich des IBI-Areals war historisch als Arbeiterhäuser neben der gewerblichen Nutzung entstanden. Es handelt sich um ein wertvolles Ensemble, welches in das ISOS eingeflossen ist (vgl. auch Kapitel 13.1) und so erhalten werden kann.</p> <p>Mit der Umzonung werden für den Streifen entlang der Rugenparkstrasse Anreize für Umstrukturierungen gesetzt, wobei das ISOS angemessen berücksichtigt werden kann. Die nötige Qualitätssicherung ist gewährleistet, da sich der Streifen im Ortsbildgestaltungsbereich befindet.</p>
Wirtschaft, Betrieb	<p>In der Mischzone gilt die ES III. Sie schafft einen Puffer zwischen der Wohnzone in der ES II (Straubhaarareal) und der Arbeitszone in der ES IV. Für die bestehenden Betriebe ergeben sich im heutigen Zustand keine Einschränkungen (vgl. Lärmgutachten zur UeO IBI-Areal<sup>10</sup>). Mit geeigneten Lärmschutzmassnahmen (baulich und betrieblich) bleibt eine Weiterentwicklung der Arbeitsnutzungen ohne wesentliche Einschränkungen möglich.</p>
Bahnanschluss	<p>Art. 7 Abs. 4 gibt vor, dass bei «bahnnahen Industriegebieten genügend Anschlussmöglichkeiten an das Schienennetz offenzuhalten» sind.</p> <p>Für das Arbeitsgebiet an der Fabrikstrasse westlich der Gleise besteht bereits bisher keine Anschlussmöglichkeit, um das Gebiet direkt mit einem Anschlussgleis anzubinden, da auf dieser Seite das Streckengleis verläuft und in den Bahnhofbereich des Personenbahnhofs übergeht. Darüber hinaus besteht viel zu wenig Platz, um die nötigen Gleisgeometrien und Sicherheitseinrichtungen unterzubringen.</p> <p>Für das Arbeitsgebiet zwischen Bahn und Rugenparkstrasse besteht ein Güterbahnhof mit entsprechenden Anschlüssen, welcher insbesondere für die Anlieferung von Mineralölprodukten genutzt wird. Im südlichen Teil des Umgezonten Gebiets bestehen auch noch entsprechende Betriebe (Tankstellen und Tanklager). Im nördlichen Teil ist das ehemalige Anschlussgleis entlang der Gebäudefassade (bis zur ehemaligen Landi) bereits seit einiger Zeit ausser Betrieb und weitgehend stillgelegt. Die Anlage entspricht auch nicht mehr den heute gültigen Anforderungen und Normen (Abstand zum Streckengleis, Sicherheitseinrichtungen etc.), so dass eine Wiederinbetriebnahme nicht ohne weiteres möglich ist. Zudem ist das Areal so schmal, dass aus heutiger Sicht keine neue Ansiedlung einer gewerblich-industriellen Nutzung mit Gleisanschluss absehbar ist.</p>

---

10 Die Lärmabklärungen zur Umstrukturierung des IBI-Areals haben gezeigt, dass mit der bestehenden Betriebssituation die Grenzwerte für die Mischnutzung in der ES III eingehalten werden.

	<p>Mit der Umzonung zur Mischzone wird das Spektrum für eine Umnutzung erweitert, nichtsdestotrotz bleibt eine Arbeitsnutzung auch künftig möglich, so dass der gesetzlichen Bestimmung genüge getan wird.</p>
Siedlungsinne- entwicklung, Verkehr	<p>Das Gebiet liegt gut erschlossen in Fusswegdistanz zum Bahnhof Interlaken und eignet sich deshalb sehr gut für eine Mischnutzung.</p> <p>Westlich der Gleise besteht für das Gewerbe keine gute Anbindung an das Strassenverkehrsnetz. Die Situation wird damit tendenziell entschärft.</p>
Klimaadaption	<p>Der Streifen zwischen Gleisen und Rugenparkstrasse ist umgeben von Hartflächen. Sollte eine Wohnnutzung angesiedelt werden, sind zusätzliche Aussenräume nötig. Im Zuge der Qualitätssicherung (vgl. Kapitel 10.2) muss erreicht werden, dass eine genügende Aufenthaltsqualität im Aussenraum entsteht.</p>

## 7.4 Nutzungsabgrenzung in weiteren Gebieten

### 7.4.1 Ziel

In weiteren Gebieten soll die Nutzungsabgrenzungen zwischen Wohn- und Arbeitszonen bereinigt und die Übergänge geklärt werden.

Die Nutzungsdurchmischung durch bestehende Hotels und Gastgewerbebetriebe in der Wohnzone soll erhalten werden, ohne dass weitere Hotels und Gastgewerbebetriebe in die Wohngebiete ziehen.

### 7.4.2 Massnahmen

SBV Nr. 3	<p>Die Nutzungseinteilung der bestehenden Sonderbauvorschrift SBV zum Überbauungsplan Nr. 3 im Gewerbegebiet Mittleres Moos Ost bleibt bestehen. Die Sonderbauvorschriften werden gemäss der heutigen Nutzungseinteilung in die passenden Regelbauzonen überführt. Die Freifläche (Kantine/Kinderhort) wird nicht mehr als ZÖN benötigt und in eine Mischzone umgezont.</p>
-----------	---

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 752: Aufhebung der SBV 3

Zonenplan: Umzonung

---

Hotels und Gast- gewerbebetriebe in der Wohnzone	<p>Hotel- und Gastgewerbebetrieb sollen auch weiterhin in den Wohngebieten möglich sein. Die Umzonung zur Mischzone würde dabei eine unerwünschte zusätzliche Fragmentierung der Zonen bewirken. Dies wird als nicht zweckmässig angesehen, insbesondere da dies bezüglich des Immissionschutzes der Nachbarschaft (Wohnnutzung) kaum Vorteile bringen würde.</p>
--	---

Sowohl für Hotels als auch für Gastgewerbebetriebe gilt bereits eine Erweiterung der Bestandsgarantie in den Wohnzonen (vgl. Art. 211 Abs. 2). Die Bestimmungen werden so ergänzt, dass sie innert 15 Jahren auch für einen neuen Betrieb anwendbar sind, sofern dieser hinsichtlich Grösse und Emissionen vergleichbar zu einem zuvor geschlossenen Betrieb ist.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Ergänzung Art. 211 Abs. 2

---

##### 7.4.3 Auswirkungen

Die Hotel- und Gastgewerbebetriebe in den Wohnquartieren (vor allem Interlaken West) prägen den Charakter von Interlaken. Sie beleben punktuell den Strassenraum und gehören damit zum Ortsbild. Diese Qualitäten sollen möglichst erhalten bleiben, auch wenn zwischenzeitlich andere Nutzungen vorkommen.

Das Nebeneinander von Hotel, Gastgewerbe und Wohnen birgt Konfliktrisiken, vor allem wegen des Lärms. Es wird deshalb auch keine Ausweitung solcher Situationen angestrebt. Bestehenden, bereits etablierte Orte sollen möglichst bestehen bleiben.

Vorbehalten bleibt die Erteilung einer generellen Überzeitbewilligung, welche in der Kompetenz des Regierungsstatthalteramts liegt.

## 7.5 Nachtleben und Freizeitangebot

### 7.5.1 Ziel

Angebot

Das Nachtleben für die einheimische Bevölkerung soll gestärkt werden. Es bestehen auf dem Bödéli verteilt einzelne Angebote (z.B. im Zentrum von Matten). In der Tendenz hat das Angebot abgenommen.

### 7.5.2 Massnahmen

Die Bestimmungen des Baureglements werden so angepasst, dass Nachtleben- und Freizeitangebote in den Arbeitszonen als Komplementärnutzung zum Gewerbe explizit zugelassen und in der Hotelzone ermöglicht resp. erleichtert werden.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 211 Abs. 7 (Erläuterungen) und 8

---

### 7.5.3 Auswirkungen

Zonenkonformität

Es wird davon ausgegangen, dass die unter Umständen störenden Angebote des Nachtlebens in den Arbeitszonen bereits bisher zulässig sind. Mit der expliziten Erwähnung wird dies bestätigt. In den Hotelzonen sind bisher und künftig «mässig störende» Angebote zulässig.



Erreichbarkeit In Interlaken ist die ÖV-Güteklasse weniger wichtig für das Nachtleben. Es besteht aufgrund der hohen Tagesnachfrage durch die Touristen ein gut verfügbares Taxi-Angebot auch in der Nacht.

## 8. Entwicklung der Zonen für öffentliche Nutzungen

### 8.1 Ziel

Im REK wurde als Ziel definiert, dass Schulen und weitere öffentliche Infrastrukturen optimal ausgelastet sein sollen. Dazu werden vorsorglich Nutzungspotenziale in den bestehenden Zonen geschaffen.

### 8.2 Massnahmen

ZÖN b «Schulanlage Alpenstrasse» Für die ZÖN b «Schulanlage Alpenstrasse» wird das Mass der Nutzung auf 5 Geschosse erhöht. Aufgrund der Nähe zu den potenziellen Entwicklungsgebieten Uechtere und Des Alpes ist der haushälterische Umgang mit dem Boden besonders wichtig. Der Schutz von Inventarobjekten ist im Rahmen einer allfälligen Projektentwicklung zu berücksichtigen.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 221 Abs. 4

---

ZÖN k «Schulanlage Mittengraben» Für die ZÖN k «Schulanlage Mittengraben» wird das Mass der Nutzung ebenfalls auf 5 Geschosse erhöht. Die Schulanlage ist nicht im Bauinventar enthalten. Entsprechend werden die bestehenden Schutzbestimmungen aufgehoben. Es gelten die gleichen baupolizeilichen Masse wie neu in der ZÖN b. Die Baureglementsbestimmungen werden entsprechend angepasst.

Im Gegenzug und anders als in den anderen ZÖN ist für Neubauten und wesentliche Erweiterungen die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens nach Art. 99a BauV zwingend. Der Verweis auf diese übergeordnete Qualitätsvorgabe erfolgt generell und ist eine Voraussetzung, dass die Qualitätssicherung von den kantonalen Amtsstellen anerkannt wird.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 221 Abs. 2, Art. 221 Abs. 4

---

ZÖN i «Musikschule» Für die ZÖN i «Musikschule» wird das Mass der Nutzung auf 3 Geschosse erhöht. Damit kann hier langfristig ein spezifisches Innenentwicklungspotenzial geschaffen werden. Die Baureglementsbestimmungen werden entsprechend angepasst.

Im Gegenzug und anders als in den anderen ZÖN ist für Neubauten und wesentliche Erweiterungen die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens nach Art. 99a BauV zwingend. Der Verweis auf diese übergeordnete Qualitätsvorgabe erfolgt generell und ist eine Voraussetzung, dass die Qualitätssicherung von den kantonalen Amtsstellen anerkannt wird.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

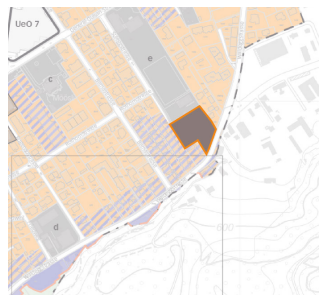
Baureglement: Art. 221 Abs. 2, Art. 221 Abs. 4

---

ZÖN e «Primarschule West»

Im südlichen Bereich der ZÖN e «Primarschule West» wurde ein Kindergarten erstellt. Östlich davon besteht Platz für ein zweites Gebäude. Südlich der ZÖN e auf der Parzelle Nr. 105 soll ein Vereinsheim entstehen. Im Südwesten steht eine gewerblich genutzte Garage im Baurecht (Baurechtspartzele Nr. 1748).

Zur Sicherung langfristiger Reserven soll die ZÖN e nach Süden bis zur Waldeggstrasse erweitert werden (Parzelle Nrn. 105 und 925 im Eigentum der Einwohnergemeinde). Die Bestimmungen zur Art der Nutzung werden ergänzt mit «Vereinsheim». Die Baurechtspartzele Nr. 1748 verbleibt in der Mischzone.



Umzonung von Wohn- und Mischnutzung zu ZÖN e

Abb. 13 Umzonung Wohn- und Mischnutzung zu ZÖN e

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 221 Abs. 4

Zonenplan: Umzonung

---

ZÖN «Moos»  
(SBV 3)

Die Sonderbauvorschriften SBV 3 weisen bisher Teile der Parzellen Nrn. 841 und 842 einer Freifläche (entspricht heute einer ZÖN) mit der Zweckbestimmung Kantine und Kinderhort. Dies wurde nie realisiert und aus heutiger Sicht besteht absehbar kein Bedarf nach dieser oder einer anderen öffentlichen Nutzung in diesem Bereich.

Damit die Grundstücke einer Nutzung zugeführt werden können, erfolgt eine Umzonung in die Mischzone A MA mit Bauklasse 3 und Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, welche damit sowohl der angrenzenden Arbeits- wie auch der Wohnnutzung zugeordnet werden kann.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Zonenplan: Umzonung

---

### 8.3 Auswirkungen

Ortsbild/Siedlungsinne-  
entwicklung/Schul-  
raumplanung

Grundsätzlich sind auch die Schulanlagen von der Forderung nach Siedlungsinneentwicklung und haushälterischer Bodennutzung betroffen. Eine flächige Ausweitung der ZÖN ist in Interlaken grundsätzlich nicht möglich. Der Aussenraumverfügbarkeit kommt in den ZÖN jedoch eine noch grössere Bedeutung zu als bei anderen Zonentypen. Die bisherigen Vorschriften wirken wie eine Bestandszone, da keine Masse für (Ersatz-) Neubauten festgelegt sind.

Die heutigen Bestimmungen zur ZÖN k «Schulanlage Mittengraben», wonach sich für Erweiterungs- und Neubauten Gestaltung und Volumetrie an den bestehenden Bauten orientieren müssen, sind aus heutiger Sicht nicht mehr stufengerecht und zeitgemäss.

Der Gemeinderat anerkennt, dass die Schulanlage Mittengraben ortsbau-lich einen hohen Wert hat. Die Schulanlage soll aber nicht als schützenswert gelten, die Freiräume sollen nicht in der heutigen Gestalt erhalten werden müssen. Für zukünftige Schulkinder sollen zeitgemässe Raumstrukturen zur Verfügung gestellt werden. Die Schulanlage kann in die Höhe weiterentwickelt werden, Freiräume können auch auf Dachflächen entstehen. Gleichwohl sollen die grosszügigen ebenerdigen Freiräume möglichst erhalten bleiben. Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens deshalb zwingend um die qualitätvolle Weiterentwicklung des Areals im Rahmen einer Bauprojektierung sicherzustellen. Diese Flexibilisierung zur Schaffung eines Innenentwicklungspotenzials ist auch eine Voraussetzung im Hinblick auf den zusätzlichen Flächenbedarf für die Weiterentwicklung dieses Bildungsclusters.

Bei der Schulanlage Alpenstrasse ist es aus kommunaler Sicht besonders wichtig, dass die nötigen Nutzungspotenziale geschaffen werden. Im Osten der Gemeinde befinden sich auf lange Sicht die grossen Entwicklungsgebiete (Uechtere, Burgerland). Die definierten Höhen orientieren sich am bereits bestehenden Hauptgebäude mit 4 Vollgeschossen. Aus städtebaulicher Sicht wird die Dominanz des langen Hauptgebäudes nicht in Frage gestellt, weil die verfügbaren Flächen nur kürzere Baukörper zulassen.

In der ZÖN e «Primarschule West» wird an baulichen Vorgaben festgehalten, weil sich dort ein schützenswertes Schulhaus befindet und zudem weniger Entwicklungsspielraum besteht.

Klimaadaption,  
Biodiversität

Die wertvollen Aussenräume sollen möglichst nicht verbaut werden. Heute bereits bebaute Flächen sollen effizienter genutzt werden.

Auf separate Bestimmungen wird verzichtet. Es gilt der neue Art. 418 zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. Die Themen Schwammstadt, Siedlungsdruckgrünung, Stadtklima sind in den ZÖN besonders zu berücksichtigen. Naturnahe Konzepte zur Aussenraumgestaltung werden zukünftig stärker berücksichtigt. Es soll möglichst auf versiegelte Flächen verzichtet werden.

## 9. Freiräume, Klima und Umwelt

### 9.1 Naturinventar

Naturinventar 2008	Zur Erhebung der natur- und kulturräumlichen Wertobjekte im Gemeindegebiet wurden im Inventarplan (hinweisend) aus dem Jahr 2008 alle wertvollen und schutzwürdigen Natur- und Landschaftsobjekte inventarisiert. Es wurden ein «Inventar der wertvollen Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume» und ein «Inventar der Lebensräume» erarbeitet. Die beiden kommunalen Inventare bilden die Ergänzung zu den bereits bestehenden Inventaren des Bundes, des Kantons und der Region.
Zonenplan 2 2008	Mit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 wurden Inhalte und Hinweise aus den Bereichen Ortsbild- und Landschaftsschutz in den allgemeinverbindlichen Zonenplan 2 überführt. Dieser beinhaltet die besonders wertvollen Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume, Feuchtgebiete, Teiche und Entwässerungsmulde aus dem Inventar sowie zusätzlich archäologische Schutzgebiete, das Landschaftsschongebiet Brienzersee und Ortsbildgestaltungsbereiche gemäss den übergeordneten Inventaren und stellt diese unter Schutz.
Revision Uferschutzplanung	Mit der Revision der Uferschutzplanung wurde der Bestand der ökologisch wertvollen Objekte in deren Wirkungsbereich nachgeführt und verbindlich festgelegt. Da die Uferschutzplanung alle Gewässer auf dem Gemeindegebiet von Interlaken abdeckt, sind damit auch alle Ufervegetationen erfasst.
Aktualisierung Inventarplan	<p>Das Naturinventar bildet eine gute und nach wie vor gültige Grundlage für die kommunalen Festlegungen der Schutzobjekte. Im Rahmen der Revision wird deshalb auf eine grundlegende Überarbeitung verzichtet und lediglich der Bestand der aufgeführten Objekte überprüft. Die Überprüfung ergab, dass folgende Objekte abgegangen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Nr. 10: Einzelbaum (1 gemeine Fichte) Waldeggstrasse 3 / Parzelle Nr. 806</li><li>– Nr. 11: Einzelbäume (1 Waldföhre, 1 Hängebirke) General-Guisanstrasse 10 (Hotel Stella) / Parzelle Nr. 435</li><li>– Nr. 19: Einzelbaum (1 Weymouthsföhre) Aarmühlestrasse 18 / Parzelle Nr. 290</li><li>– Nr. 29: Baumgruppe (Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand) Jungfraustrasse (Altes Amtshaus) / Parzelle Nr. 58, BR Nr. 1901</li></ul> <p>Diese Objekte werden aus den Plänen und im Anhang A22 zum Baureglement gestrichen.</p> <p>Der aktualisierte Inventarplan sowie der aktuelle Stand der übergeordneten Inventare ist Grundlage für die Überprüfung der Festlegungen im neuen Schutzzonenplan, der den bisherigen Zonenplan 2 ablöst. Inhaltlich geändert werden insbesondere die Ortsbildschutzgebiete. Sie werden an die neu gültigen Abgrenzungen der Baugruppen aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege angepasst.</p>

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Inventarplan: Aktualisierung

Schutzzonenplan: Aktualisierung

Inventar der wertvollen Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume: Aktualisierung

Inventar der Lebensräume: Aktualisierung

---

## 9.2 Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

### 9.2.1 Ziel

Die erwarteten Herausforderungen des Klimawandels sollen auch in der baurechtlichen Grundordnung berücksichtigt werden. Eine Anpassung ist sowohl an die zunehmende sommerlichen Überhitzung mit längeren Trockenperioden wie auch an zunehmende Starkregenereignisse nötig. Auch für den Erhalt der Biodiversität kommt den Siedlungsgebieten eine immer grössere Bedeutung zu.

Zur Hitzeminderung und als Flächen zur Förderung der Biodiversität sollen sowohl die privaten als auch die öffentlichen Aussenräume möglichst begrünt und attraktiv gestaltet werden. Im dicht genutzten Siedlungsgebiet ist eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität des Aussenraums bereits heute wichtig. Im Sinne des «Schwammstadt»-Prinzips soll das Regenwasser möglichst zurückgehalten (Trockenheitsvorsorge) und wieder verdunstet (Kühleffekt) werden. Das überschüssige Wasser soll möglichst versickern können, so dass nur noch ein kleiner Teil des Wassers über die Leitungen abgeführt werden muss (Reduktion der Systemüberlastungen).

Um diese Ziele zu erreichen, sollen die Grundeigentümer- und Bauherrschaften, aber auch Liegenschaftsverwaltungen und Bevölkerung auf möglichst vielen Wegen sensibilisiert werden. Im Baureglement werden die entsprechenden Prinzipien für die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung ergänzt.

### 9.2.2 Massnahmen

- |                    |   |
|--------------------|---|
| Beratungsangebot   | Vorderhand wird auf ein aktives Beratungsangebot zur Aussenraumgestaltung verzichtet, da (noch) keine entsprechende Nachfrage besteht. Sollte sich in den kommenden Jahren eine entsprechende Nachfrage ergeben, strebt die Gemeinde ein regional abgestütztes Angebot für eine Beratung durch Fachexperten an. |
| Qualitätssicherung | Die Themen Klimaadaptation und gute Aussenraumgestaltung sollen Teil Qualitätssicherung in den Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen sein (vgl. Kapitel 10.2).   |



Sensibilisierung	Grundsätzlich soll durch Information sensibilisiert werden. Bestehende Gestaltungsrichtlinien und Empfehlungen für die Aussenräume zur Verbesserung der Biodiversität, Hitzevorsorge und Ortsbildqualität anderer Gemeinden können einen Überblick geben.
Gestaltungsvorgaben	Neu werden qualitative Gestaltungsvorgaben für private Aussenräume formuliert. Regenwasser ist möglichst zurückzuhalten und zu verdunsten. Versiegelte Flächen sind auf das funktionale Minimum zu begrenzen. Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf die vorhandene Grünsubstanz ist besondere Rücksicht zu nehmen. Sie soll möglichst erhalten bleiben oder ersetzt werden. Es sollen standortgerechte und vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden. Die Gestaltung des Aussenraumes als reiner Steingarten ist nicht zulässig.
Begrünung der Dachflächen	Die bestehende Bestimmung zu den nichtbegehbaren Flachdächern ist nicht mehr zeitgemäss. Betroffen sind bisher Dächer ab einer Fläche von 60 m <sup>2</sup> . Diese Schwelle ist aus heutiger Sicht zu hoch angesetzt und wird auf 20 m <sup>2</sup> herabgesetzt. Die Dachbegrünung dient der Biodiversität, dem Regenwasserrückhalt und funktioniert gut im Zusammenspiel mit Solaranlagen, weil die kühlende Wirkung der Pflanzen (Verdunstung) zu Ertragserhöhungen führen kann.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 418 (neu), Änderung 414 Abs. 6 zur Dachgestaltung

---

### 9.2.3 Auswirkungen

Die neuen Vorschriften und Prinzipien sind die Grundlage für eine klimagerechte Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets und für den nötigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet. Sie sollen in erster Linie die Akteure für das Thema und die möglichen Lösungen sensibilisieren, so dass sich das Ortsbild langfristig an die neuen Rahmenbedingungen anpassen kann.

Ziel ist es, das Wohn- und Lebensumfeld für die Bevölkerung auch unter veränderten Verhältnissen attraktiv zu erhalten, ohne dass teure technische Lösungen erarbeitet oder harte Massnahmen eingefordert werden müssen.

## 9.3 Energie

### 9.3.1 Ziel

Das kantonale Energiegesetz macht klare Vorgaben zur Energieversorgung und für den Heizungsersatz und wird zusammen mit den verschiedenen Energie- und Nachhaltigkeitslabels laufend den technischen Entwicklungen angepasst. In diesem Bereich sollen keine zusätzlichen Vorschriften der Gemeinde geschaffen werden.

Die Gemeinden des Bördeli haben 2020 den (revidierten) überkommunalen Energierichtplan erlassen. Mit dem technischen Fortschritt, dem Wandel der Energiegesetzgebung, dem Verlauf der darin skizzierten Projekte und nicht zuletzt der globalen Lage sind wesentliche Punkte bereits heute nicht mehr aktuell:

- Die Erschliessung mit Gas als nach wie vor meist fossilem Energieträger ist nur in Ausnahmefällen ein Zukunftsmodell, eine Anschlusspflicht ist nach Energiegesetz ausgeschlossen.
- Der Ausbau der Fernwärmeversorgung verzögert sich erheblich. Es besteht auf absehbare Zeit keine genügende Kapazität für zusätzliche Anschlüsse in grösserem Umfang. Ausserdem ist in Teilen des bestehenden Fernwärmenetzes der Anteil fossiler Quellen so hoch, dass eine Anschlusspflicht nach den Bestimmungen des Energiegesetzes nicht möglich ist.

Mit dem hochstehenden Grundwasser ist die Auswahl möglicher erneuerbarer Energieträger im Gemeindegebiet stark eingeschränkt, so dass zusätzliche Einschränkungen oder Vorgaben auf Stufe Baureglement als nicht stufengerecht angesehen werden.

### 9.3.2 Massnahmen

Solarenergie  
Anlagen zur Solarenergienutzung sind im übergeordneten Recht geregelt und grundsätzlich zulässig, unter gewissen Bedingungen sogar bewilligungsfrei. Bezüglich der Dachgestaltung ist bei Flachdächern eine Kombination mit einer extensiven Begrünung (Biodiversität, Kühleffekt) und der Regenwasserrückhaltung (Schwammstadt) möglich resp. anzustreben. Die entsprechende Bestimmung im Baureglement wird dahingehend präzisiert.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 414

---

Anschlusspflicht und gemeinsames Heizwerk  
Die bestehenden Bestimmungen betreffend Anschlusspflicht und gemeinsamen Heizwerken greifen seit der kantonalen Revision des Energiegesetzes nicht mehr und werden aufgehoben. Es gelten die kantonalen Bestimmungen.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 431, Art. 432

---

Ladesäulenpflicht bei Neubauten  
Die neue Gesetzgebung von Art. 56a BauV macht seit 1. April 2023 weitgehende Vorgaben. Die übergeordnete Gesetzgebung wird als ausreichend erachtet, es werden keine Bestimmungen ergänzt.

## 9.4 Nachhaltige Bauweisen

Nachhaltige und einheimische Bauweisen sollen bevorzugt werden und nicht aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Bei nachhaltigen Bauweisen wie z.B. der Verwendung von einheimischem Holz dürfen die Beurteilungskriterien der Bau- und Aussenraumgestaltung schwächer gewichtet werden.

In den Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen (vgl. Kapitel 10.2) soll diese Grundhaltung berücksichtigt werden.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Art. 411 Abs. 2 Ergänzung, Art. 422 zur Qualitätssicherung

---

## 9.5 Strassenraum (Baulinienplan)

### 9.5.1 Ziel

Die Strassenabstände sind übergeordnet durch kantonales Recht geregelt. Auf kommunaler Ebene besteht der Baulinienplan, welcher situativ Abweichungen zu einem enger oder weiter geöffneten Strassenraum gewährt. Die Baulinien schaffen ortsbauliche Qualitäten, welche beibehalten und weiter geschärft werden sollen.

### 9.5.2 Massnahmen

Der Baulinienplan ist ein bereits bestehender Sondernutzungsplan (Überbauungsordnung) über grosse Teile des Siedlungsgebiet und wird weiterentwickelt. Wo die Baulinien mit den gesetzlichen Strassenabständen deckungsgleich oder fast deckungsgleich sind, können die Baulinien im Prinzip aufgehoben werden, ohne dass sich daraus weitere Folgen ergeben (siehe schwarze Linie bei nachfolgender Darstellung).



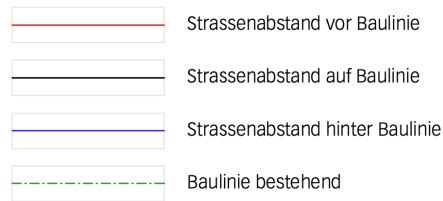


Abb. 14 Ausschnitt aus dem Differenzplan im Vergleich Baulinienplan zu gesetzlichen Strassenabständen

Die Baulinienplan wird gemäss den folgenden Grundsätzen angepasst:

- Die Baulinien werden beibehalten, wenn sie wichtige Platzsituationen schaffen.
- Die Baulinien werden beibehalten, wenn Raum sichern, welcher aus verkehrstechnischen Gründen wichtig ist.
- Die Baulinien werden beibehalten, wenn sie sich an Fassadenfluchten nahe an der Strasse orientieren und diese Fassadenfluchten weiterhin einheitlich sein sollen.
- Baulinien werden aufgrund der oben genannten Prinzipien geändert resp. ergänzt, insbesondere wenn bestehende Gebäude im Zentrum näher an der Strasse stehen als die geltende Baulinie. *Im weiteren Verfahren können Erkenntnisse aus dem parallel laufenden Verfahren zum Richtplan Langsamverkehr berücksichtigt werden.*
- Bei wichtigen Strassenzügen werden Baulinien beidseitig möglichst durchgehend und einheitlich festgelegt (insbes. Allmendstrasse).
- Die Baulinien werden aufgehoben, wenn sie über ein grösseres Gebiet den gesetzlichen Strassenabständen entsprechen (Westquartier).

Diese Prinzipien sind im geänderten Baulinienplan wo nötig mit Aufhebungen und Neufestlegungen umgesetzt. Entlang der Kantonsstrassen sind keine kommunalen Baulinien möglich.

Im Geltungsbereich der bisherigen SBV 3 Gewerbe Moos werden zusammen mit der Aufhebung der SBV auch die im entsprechenden Überbauungsplan festgelegten Baulinien aufgehoben. Da diese auf die spezifischen Anforderungen der Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung angepasst sind, werden sie sinngemäss in den Überbauungsplan übernommen. Bei der Übernahme zeigen sich jedoch erhebliche Differenzen der geplanten zu den bestehenden Strassengeometrien. Im Sinne einer Bereinigung werden die Linien mit den in der SBV vorgesehenen Abständen ab dem tatsächlich bestehenden Fahrbahnrand gemäss amtlicher Vermessung neu konstruiert und als «neue Baulinien» festgelegt. Die folgende Abbildung zeigt die Differenzen zum Überbauungsplan:

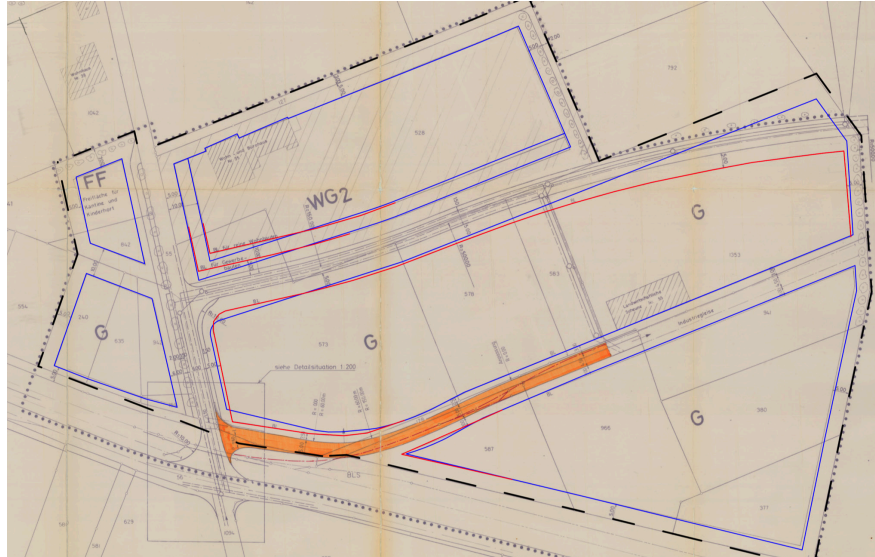


Abb. 15 Differenzplan Baulinien im Überbauungsplan zu SBV 3 (rot, Stand 1990) gegenüber Neufestlegung im Baulinienplan (blau)

---

## Anpassungen Planungsinstrumente

Baulinienplan: Gesamtrevision

---

### 9.5.3 Auswirkungen

Der Baulinienplan schafft resp. sichert vor allem in den zentrumsnahen Gebieten städtebauliche Qualitäten. Er ermöglicht einheitliche Fassadenfluchten, Aufweitungen mit Potenzialen für Baumpflanzungen oder Radstreifen, platzartige Situationen z.B. in Kreuzungsbereichen. Gerade in Kreuzungsbereichen halten die Baulinien Flächen frei, welche gerade für verkehrstechnische Weiterentwicklungen wertvoll sind. Diese Qualitäten sollen gesichert und weiter geschärft werden.

### 9.6 Naturgefahren

Gemäss den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (D\_03) müssen Naturgefahren in der Ortsplanung berücksichtigt werden.

Aktualisierung      Dazu wird der bestehende Zonenplan Gefahrenhinweise (genehmigt im Jahr 2009) gemäss der aktuellen Gefahrenkarte aktualisiert. Wie in den anderen Gemeinden des Kantons inzwischen üblich, wird der Plan neu als «Zonenplan Naturgefahren» bezeichnet.

Übersicht            Die Gefahrengebiete Naturgefahren werden im Zonenplan Naturgefahren dargestellt und allgemeinverbindlich festgelegt. Das Siedlungsgebiet von Interlaken ist durch Hochwasser der von der Lütchine herabfliessenden Wasser und Steinschlag vom Rugen gefährdet.



Lütschine Die grösste Gefahr geht von der Lütschine aus. Betroffen sind die östlichen Gebiete Lanzenen/ Ostbahnhof, Uechtere, Mittlers Moos, Ändermoos.

Zur Reduktion der Gefährdung durch Hochwasser von der Lütschine hat die Schwellenkorporation Bödéli Süd ein Hochwasserschutzkonzept erarbeiten lassen, welches in den kommenden Jahren umgesetzt wird (Projektabschluss ab ca. 2027). Ein Entlastungskorridor entlang der Autobahnanlagen und zwischen den beiden Gewerbegebieten Mittleres Moos West und Ost in Richtung Sendli entlastet das heute betroffene Siedlungsgebiet. Durch das laufende Hochwasserschutzprojekt der Schwellenkorporation ist bei allen betroffenen Gebieten eine Entschärfung der Gefahrensituation zu erwarten. Die Gefahrenkarte kann aber erst nach Projektabschluss ab ca. 2027 aktualisiert werden.

Der Entlastungskorridor führt zu Nutzungseinschränkungen, welche auf Grundlage der rechtskräftigen Wasserbauplanung privatrechtlich gesichert werden. Im Zonenplan Naturgefahren ist dieser Korridor hinweisend eingetragen. *Die Abgrenzung des Korridors wird aktualisiert, sobald die entsprechenden Grundlagendaten vorliegen.*

Rugen Vom Ruuge geht eine mittlere Gefährdung für die Hanglagen zur Därligen-/Waldeggstrasse aus. Entlang dem Ruugen sind gewisse Hanglagen durch Hangrutschungen bedroht.

Marchgraben Vom Marchgraben geht eine geringe bis mittlere Gefährdung für das Gebiet «Im Sack» (Camping TCS/Sackgut) aus.

Betroffene Parzellen Bei Bauprojekten in Gebieten mit geringer oder mittlerer Gefährdung ist der Situation Rechnung zu tragen und es sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Mit der Aktualisierten Gefahrenkarte sind keine Bauzonen mehr von einer starken Gefährdung betroffen, so dass keine weitergehenden Massnahmen nötig sind. Auch ist keine Baulandreserve der Wohn-, Misch oder Kernzone (unbebaute Bauzone) von blauem Gefahrengebiet betroffen. Von einer mittleren Gefährdung betroffen sind mehrere Baulandreserven der Arbeitsgebiete im Moos. Hier geht die Gemeinde davon aus, dass sich diese Gefährdungssituation mit der vollständigen Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen an der Lütschine nochmals erheblich reduziert. Entsprechend wird auf Auszonungen oder ähnliche Massnahmen verzichtet. Nach Abschluss der Arbeiten soll die Situation anhand der dann gültigen Gefahrenkarte neu beurteilt werden.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Zonenplan Naturgefahren: Umbenennung und Aktualisierung

---

### 9.7 Grundwasserschutz

Die Grundwasserschutzzonen im Gebiet Obere Erle bleiben bestehen und werden in den Schutzzonenplan überführt.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Schutzzonenplan: Aktualisierung

---

## 10. Qualitätssicherung

### 10.1 Ortsbildkommission

#### 10.1.1 Ziel

Das Siedlungsgebiet von Interlaken ist als «schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung» inventarisiert. Mit dem hochstehenden Grundwasser ist in vielen Fällen für Bauprojekte eine Ausnahmegewilligung nach Bundesrecht (Gewässerschutzgesetzgebung) nötig. Mit der Entwicklung der Rechtsprechung seit der letzten Ortsplanungsrevision kommt diesem Umstand inzwischen eine erheblich grössere Bedeutung zu.

Der Fokus auf die Innenentwicklung der bestehenden, weitgehend bebauten Bauzonen führt einerseits zu flexibleren Massvorschriften (vgl. vorangegangene Ausführungen, andererseits steigt durch die zunehmende bauliche und soziale Dichte auch der Anspruch an die Qualität der Projekte.

Für die Gemeinde ist dies der Anlass, neue Massnahmen zur Qualitätssicherung und zur Unterstützung der Bauwilligen zu ergreifen. Hauptelement ist die Schaffung einer neuen ständigen «Ortsbildkommission». Damit sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Schutz und qualitativ hochwertige Weiterentwicklung des Ortsbilds
- Einheitlicher Umgang mit ISOS- und anderen Ortsbildfragen
- Unterstützung von Innenentwicklungsprojekten
- Vereinfachung Organisation von Qualitätssichernden Verfahren
- Gremium für die Begleitung von Qualitätssichernden Verfahren in «Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen» (vgl. Kapitel 10.2)
- Bereitstellen einer «leistungsfähigen örtlichen Fachstelle», welche an Stelle der kantonalen Orts- und Landschaftsbildkommission OLK in Verfahren beigezogen wird

Die Ortsbildkommission ist in erster Linie zuständig für Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (gemäss Art. 99b BauG). Für andere Fragestellungen kann die Baukommission auch künftig für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben auf die bisherige Fachberatung durch externe Fachpersonen zurückgreifen.

#### 10.1.2 Massnahmen

Es wird die neue Ortsbildkommission konstituiert.

#### Aufgabenfelder

Sie soll sich mit folgenden Aufgabenfeldern befassen:

- Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Denkmalpflege bei Hochbauprojekten
- Landschaftsarchitektur, Klimavorsorge und Biodiversitätsförderung bei Projekten im öffentlichen Strassen- und anderen wichtigen Grün- resp. Freiräumen
- Berücksichtigung ISOS in allen relevanten Projekten

Die Kommission soll sich nicht mit Reklamen befassen.

Zusammensetzung	Sie soll sich mindestens aus folgenden Bereichen zusammensetzen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Architektur</li><li>– Landschaftsarchitektur</li><li>– Heimat- oder Denkmalschutz</li><li>– Ortsplanung/Bauverwaltung</li></ul>
Aufteilung der Rollen	<p>Für die Bewilligung von Baugesuchen ist auf Gemeindeebene gemäss Kommissionenreglement grundsätzlich die Baukommission zuständig. Das Baureglement regelt davon abweichend die Fälle, in welchen direkt der Bauverwalter zuständige Baubewilligungsbehörde ist. Künftig soll dies auch bei allen Baugesuchen der Fall sein, die keine Ausnahmewilligung benötigen.</p> <p>Beide stützen sich bei ihren Entscheiden auf die Empfehlungen der Ortsbildkommission (neu) oder einer anderen Fachberatung (bereits bisher möglich), wenn ein entsprechender Sachverhalt zu beurteilen ist. Dies bedeutet, dass die neue Ortsbildkommission nie direkt als Baubewilligungsbehörde zuständig ist, sondern immer nur Empfehlungen und Anträge stellt.</p>
Regionale Zusammenarbeit	Es soll dem Gemeinderat offen gelassen sein, ob er eine eigenständige Lösung wählt oder eine Zusammenarbeit mit Nachbargemeinde. Aufgrund der spezifischen Umstände und der spezifischen Anforderungen sind die Synergieeffekte einer Kooperationslösung beschränkt. <i>Im weiteren Verfahren sollen die Möglichkeiten einer Zusammenarbeit vertieft überprüft werden.</i>

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente und weitere Reglemente**

Baureglement: Art. 421, Art. 511 Abs. 3

Kommissionenreglement: Ergänzung neue Ortsbildkommission

Verordnung Ortsbildkommission: Erlass nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen

---

#### **10.1.3 Auswirkungen**

Ortsbild	Die Ortsbildkommission ist wie die Bezeichnung der Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen eine Antwort auf die wachsenden Herausforderungen der Siedlungsinnenentwicklung. Können grössere Volumen realisiert werden, hat dies stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild. Es soll eine Fachkommission konstituiert werden, welche sich im Rahmen ihrer Kommissionstätigkeiten über die nächsten Jahre intensiv mit der Weiterentwicklung des Ortsbilds von Interlaken auseinandersetzt. Die Kommission erfüllt die Anforderungen an eine «leistungsfähige örtliche Fachstelle» im Sinne von Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG, so dass sie bei Planungen und Bauvorhaben an Stelle der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) zum Einsatz kommt. Damit soll eine einheitlichere Beurteilung der Vorhaben und damit mehr Planungssicherheit für die privaten Entwickler erhöht und es sollen die Verfahren vereinfacht werden.
----------	--

Vorbehalten bleiben die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten der OLK und anderer Kommissionen, insbesondere bei Beschwerdeverfahren.

Organisation

Die Ortsbildkommission muss hinsichtlich Schnittstellen, Einsatzbereichen, etc. effizient organisiert sein. Die entsprechenden Grundlagen werden im Baureglement und im Kommissionenreglement geregelt.

## 10.2 Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen

### 10.2.1 Ziel

Die Schaffung von Nutzungspotenzialen soll an ortsbild- und städtebaulich sensiblen Lagen an erhöhte Qualitätsanforderungen gekoppelt werden. Diese umfassen die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV. Das Ergebnis des Verfahrens, in der Regel ein Richtprojekt, ist ohne weiteres Planerlassverfahren (keine «Planungspflicht» mit Überbauungsordnung) ein Bauvorhaben im Rahmen einer Regelbauzone zu realisieren. Diese Verfahren sollen in der Regel von der neuen Ortsbildkommission begleitet werden.

Abgrenzung

Diese Verfahren dienen der ortsverträglichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und verfolgt demnach einen anderen Zweck als die Ortsbildgestaltungsbereiche gemäss Art. 511 und 512 GBR.

### 10.2.2 Massnahmen

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten müssen Neubauten, Ersatzneubauten sowie erhebliche Erweiterungen bestehender Bauten mit über 20 % zusätzlicher oberirdischer Geschossfläche erhöhte Qualitätsanforderungen erfüllen und dazu ein qualitätssicherndes Verfahren durchlaufen. Dabei wird die Qualität des Bauens und Nutzens eingefordert. Die Verfahren werden von der Ortsbildkommission begleitet (vgl. Art. 421) und müssen die Vorgaben von Art. 99a BauV an solche Verfahren erfüllen. Damit ist auch sichergestellt, dass das Projekt nicht mehr von der OLK begutachtet werden muss.

Eckwerte dieser Verfahren sind:

- Durchführung von in der Regel zwei Workshops mit der Ortsbildkommission
- Einhaltung der geltenden Bestimmungen der jeweiligen Bauzone, allenfalls unter Erteilung von Ausnahmegewilligungen im «üblichen» Rahmen
- Nachweis, dass mindestens drei ortsbaulich unterschiedliche Varianten überprüft wurden, welche sich aus einer sorgfältiger Ortsanalyse ableiten
- Zustimmung der Ortsbildkommission zum Bauprojekt in Übereinstimmung mit dem Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens (in Übereinstimmung mit den bestehenden Bestimmungen der jeweiligen Bauzone)

Im Baubewilligungsverfahren beurteilt die Ortsbildkommission die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem Richtkonzept und stellt Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

---

### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Neuer Art. 422 zur Qualitätssicherung

Zonenplan: Bezeichnung der Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen

---

#### 10.2.3 Auswirkungen

Die Bezeichnung der Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen ist wie die Ortsbildkommission eine Antwort auf die wachsenden Herausforderungen der Siedlungsinnenentwicklung. Können grössere Volumen realisiert werden, hat dies stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild. Mit der steigenden Raumnutzerdichte steigt der Bedarf nach attraktiven, allgemein zugänglichen Aussenräumen und zukunftsgerichteten Verkehrskonzepten.

Sind bisher bei Innenentwicklungsvorhaben besondere Regelungen oder Qualitätsanforderungen zu erfüllen, ist meist ein qualitätssicherndes Verfahren mit anschliessender Erarbeitung einer Überbauungsordnung nötig. Dieser Weg ist in der Regel aufwändig und nur bei grösseren Vorhaben verhältnismässig. Mit der neuen Vorschrift wird auch für kleinere Projekte in Regelbauzonen eine niederschwellige Vorgehen zur Sicherung einer guten Ortsbild- und Wohnumfeldqualität geschaffen.

Die zusätzlichen Vorschriften gelten nur für die im Zonenplan bezeichneten besonders sensiblen Bereiche und Areale mit einem überdurchschnittlichen zusätzlichen Nutzungspotenzial. Eine generelle Anwendung auf Regelbauzonen erfolgt nicht.

## 11. Weitere Themen

Benennung  
Arbeitszonen

Seit einiger Zeit besteht neben der Arbeitszone (Art. 211 Abs. 8) eine Arbeitszone A\* (Art. 211 Abs. 9). Um Verwechslungen zu vermeiden werden beide Zonenbezeichnungen mit der Abkürzung ergänzt und als «Arbeitszone A» resp. «Arbeitszone A\*» benannt, wie dies auch bei den übrigen Zonen der Fall ist. Dies hat keine materiellen Auswirkungen.

Nachvollzug Bundesplanungen

Die Erweiterung der BLS-Werkstätten in Bönigen wurde mit einem Plan-genehmigungsverfahren nach Bundesrecht bewilligt und ist in der Umsetzung. Bereits realisiert ist der Betriebsparkplatz der BLS auf Parzelle Nr. 137 an der Gemeindegrenze zu Bönigen. Nachdem dies zuvor nur als provisorische Lösung bewilligt war, handelt es sich nun um eine dauerhafte Bewilligung. Faktisch dient diese Fläche demnach einer Arbeitsnutzung. Entsprechend führt die Gemeinde dies im Zonenplan nach, da die bisherige Darstellung als übriges Gebiet/Landwirtschaftszone irreführend ist. Mit dem weiteren Realisierungsfortschritt der Werkstätte sind die

Abgrenzungen der Zonen und die Schnittstellen zu einer Aussenentwicklung im Gebiet Erle (separates Verfahren) zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu prüfen.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Zonenplan: Zuweisung des Parkplatzes auf Parzelle Nr. 137 zur Arbeitszone

---

Erweiterte Besitzstandsgarantie

Grundsätzlich ist die Besitzstandsgarantie in Art. 3 BauG geregelt. Bauten und Anlagen, die rechtmässig bewilligt wurden und seither aufgrund einer geänderten Rechtsbestimmung nicht mehr zulässig wären, dürfen genutzt, unterhalten und in angemessenem Mass erneuert werden. Ersatzneubauten und Eingriffe, die so weitgehend sind, dass sie einem Ersatzneubau gleichkommen fallen jedoch nicht mehr unter diese Garantie, sie müssen deshalb nach gültigem Recht beurteilt werden.

Wird ein Gebäude durch einen Elementarschaden (Naturgefahr) oder durch Feuer zerstört, deckt die Versicherung in der Regel nur den Wiederaufbau des ursprünglichen Gebäudes. Nach BauG muss dieses Vorhaben jedoch als Neubau beurteilt werden. Um diese Widersprüche aufzulösen, soll eine erweiterte Besitzstandsgarantie definiert werden, welche einen Wiederaufbau nach einem Elementar- oder Feuerschaden innert einer Frist zulässt. Auch andere Gemeinden (z.B. Köniz) haben eine solche Bestimmung.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Baureglement: Art. 64: Besitzstandsgarantie

---

Vorspringende Gebäudeteile

Das konkrete Mass für die Breite eines vorspringenden, offenen Gebäudeteils bzw. dessen Anteil am zugehörigen Fassadenabschnitt liegt im Bereich der Gemeindeautonomie. Der zulässige Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts im grossen Grenzabstand wird von 1/2 auf 2/3 erhöht.

Die Änderung stützt sich auf einen entsprechenden Beschwerdeentscheid der Direktion für Inneres und Justiz in einem vergleichbaren Fall in einer anderen Gemeinde. Es liegen somit erheblich geänderte Verhältnisse vor, so dass die Planbeständigkeit nicht relevant ist. Das Mass wurde aufgrund eines entsprechenden Genehmigungsvorbehalts des AGR auf 1/2 festgesetzt.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Baureglement: Art. 212 Abs. 4 c)

---

Kleinere Gebäude

Bisher sind im Baureglement nur die Kleinbauten geregelt. Diese sind nach Art. 3 BMBV als Bauten definiert, die nur Nebennutzflächen umfassen. Kleine Gebäude mit Hauptnutzflächen (also mit Wohn- oder Arbeitsnutzung belegte Flächen) fallen nicht darunter und müssen entsprechend die ordentlichen Abstände einhalten. Diese Regelung entsprach dem Stand der Möglichkeiten zum Zeitpunkt der Anpassung des Baureglements



an die BMBV (Kantonale Vorprüfung (2017/2018)). Inzwischen hat das AGR in vielen anderen Gemeinden eine Bestimmung für «kleinere Gebäude» genehmigt, welche privilegierte Abstände auch für solche Gebäude mit Hauptnutzflächen festlegen. Eine solche Bestimmung soll nun auch in Interlagen eingeführt werden.

Da die gleichen Masse wie für Kleinbauten festgelegt werden, spielt es künftig für die Abstandsvorschriften keine Rolle mehr, wie solche Gebäuden genutzt werden. Eine nachträgliche Aufstockung oder Erweiterung ist hingegen nicht möglich, wenn die ordentlichen Abstände nicht eingehalten sind. Von dieser Bestimmung auch betroffen sind gedeckte, allseits offene Gartensitzplätze und dergleichen, die nach gängiger Praxis wie Gebäude beurteilt wurden, die dem Wohnzweck dienen. Neu können diese auch mit reduzierten Abständen erstellt werden.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Baureglement: Art. 212 Abs. 4 a1): neu

---

Kniestockhöhe

Mit den neuen Bauklassen verliert das Mass der Kniestockhöhe an Bedeutung. Um auch in den verbleibenden Bauklassen mit zusätzlichem Dachgeschoss eine grössere Flexibilität zu erhalten wird die Kniestockhöhe auf 1.7 m vergrössert.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Baureglement: Art. 212 Abs. 4 e), zweites Alinea

---

Anordnung grosser Gebäudeabstand (A143)

Bei annähernd quadratischen Gebäudegrundrissen ergibt sich die Lage des grossen Grenzabstands (gA) nicht automatisch aus dem übergeordneten Recht. Das Baureglement regelt dies in Anhang A143. Bisher wird es in diesen Fällen den Baugesuchstellenden überlassen, die Seite mit dem gA festzulegen. Dies bewährt sich nicht, da in Einzelfällen nicht die Hauptwohnseite des Gebäudes gewählt wurde.

Neu soll die Festlegung der Seite der Baubewilligungsbehörde übertragen werden. Diese wird in der Regel die Seite mit der grössten Fensterfläche wählen.

---

#### **Anpassungen Planungsinstrumente**

Baureglement: Art. A143

---

Aktualisierung Bauinventar und Ortsbildschutzgebiete

Die vom Kanton durchgeführte Revision des Bauinventars hat auch für Interlaken Änderungen bei den geschützten und erhaltenswerten Gebäuden sowie bei den Baugruppen gebracht.

Dies wird im Schutzzonenplan (bisher Zonenplan 2) nachvollzogen. Die schützens- und erhaltenswerten Gebäude sind als Hinweise eingetragen und werden redaktionell angepasst. Die Baugruppen sind als Inhalt «Ortsbildschutzgebiete» verbindlich festgelegt. Diese Festlegung wird entsprechend der neuen Abgrenzung der Baugruppen im Bauinventar aktualisiert:

- Zusammenlegung der Baugruppen im westlichen Zentrum rund um Postplatz/Marktplatz zur Baugruppe D «Zentrum»
- Arrondierung der Baugruppe E «Höheweg/Aarzelg» (keine Überlappung mehr mit Baugruppe D) und Erweiterung am Höheweg nach Osten bis zur Brienzstrasse

Neben den Objekten des kantonalen Bauinventars zeigt der Schutzzonenplan auch die gemäss HOBIM vom Bund inventarisierten Objekte. Das «Inventar der militärischen Hochbauten» HOBIM verzeichnet die «historisch wertvollen militärischen Hochbauten».

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Schutzzonenplan: Aktualisierung Ortsbildschutzgebiete

---

Historische Verkehrswege

Gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS<sup>11</sup>) bestehen in Interlaken historische Verläufe mit Substanz von nationaler (Abschnitte der Strecke Därligen–Weissenau, Inventar-Nr. BE 11.4 sowie der Brienzseeestrasse, BE 12.3) und von lokaler Bedeutung (Forstwege am Harder, BE 194). Diese sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und wegbegleitenden Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Weitere Abschnitte von Regionaler Bedeutung (Kunststrasse Unterseen–Lauterbrunnen BE 188.3) weisen in Interlaken keine Substanz mehr auf und werden deshalb nicht aufgeführt.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Baureglement: Neuer Art. 522 zu den Historischen Verkehrswegen  
Schutzzonenplan: Ergänzung IVS-Objekte lokale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz

---

Archäologische Schutzgebiete

Das archäologische Schutzgebiet beim Schloss- und Klosterviertel wurde nach Norden ausgeweitet.

---

#### Anpassungen Planungsinstrumente

Schutzzonenplan: Aktualisierung

---

## 12. Mehrwertabschöpfung und Baulandverfügbarkeit

Mehrwertaus-  
gleich

Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangt von den Kantonen, durch Planungen entstehende Mehrwerte angemessen auszugleichen. Es gibt einen Mindestsatz für Einzonungen von 20 Prozent vor.

Das kantonale Baugesetz (BauG) regelt den Ausgleich von Planungsvorteilen in den Art. 142 ff. und gibt darin den Gemeinden die Möglichkeiten Planungsmehrwerte nicht nur bei Ein-, sondern auch bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen.

Die Gemeinde macht dies mit dem Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR (in Kraft seit 1. Juli 2017). Darin ist für Einzonungen ein Abschöpfungssatz von mindestens 30 % mit einer Progression von +10% ab dem sechsten und +20 % ab dem elften Jahr nach Rechtskraft der Einzonung festgelegt. Für Um- und Aufzonungen ist der Satz der Mehrwertabschöpfung auf 25 % (ohne Progression) festgelegt.

Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, wie Anpassungen bei den baupolizeilichen Massen oder der zulässigen Nutzung die für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird gemäss Art. 1 Abs. 2 MWAR keine Mehrwertabgabe erhoben. In dieser Ortsplanungsrevision wird dies insbesondere in folgenden Fällen angewendet:

- für die durch die neuen Bauklassen 3, 4 und 5 erzeugten generellen Aufstockungen um 0.3 resp. 1.3 Geschosse im bebauten Bestand.
- für die generelle Reduktion der Grenzabstände in den Wohn- und Mischzonen

In Fällen, in welchen Nutzungszone resp. Nutzungsmass an den tatsächlichen Bestand angepasst wird, wird ebenfalls auf eine Erhebung des Mehrwerts verzichtet, da in diesen Fällen keine massgebende Veränderung des Landwertes zu erwarten ist:

- für die Vereinheitlichung der Bauklasse in der bisher stark differenzierten Mischzone K MK: Der überwiegend historisch gewachsene Bestand nutzt die möglichen Masse meistens bereits heute aus. In den anderen Fällen wird das tatsächlich mögliche Nutzungsmass durch Vorgaben des Denkmal- und Ortsbildschutzes sowie der Wohnhygiene und des Brandschutzes erheblich eingeschränkt.
- für den Wechsel von der offenen in die geschlossene Bauweise (Zonen MK oder WK): Dies erfolgt überwiegend in Gebieten, die bereits bisher in geschlossener Bauweise überbaut sind, so dass kaum zusätzliche Nutzung zu erwarten ist.
- für Umzonungen von Wohn- zu Mischzonen: Die Erweiterung des Nutzungsspektrums wirkt sich nicht massgeblich auf den Landpreis aus, da unverändert Wohnnutzung als ertragreichste Nutzungsart möglich ist.

In allen anderen Fällen einer massgeblichen Änderung der Nutzungsvorschriften ist der Mehrwert zu erheben und gegebenenfalls abzuschöpfen. Voraussichtlich ist dies in folgenden Fällen der Fall:

Parzelle Nr./Name	Kategorie	Auslöser	Ergebnis
420, 1171, 1241, 1244 ZPP Rosenstrasse	Aufzoning	Mehrnutzung und Reduktion der Auflage zur Erstellung öffentlicher Parkplätze durch die Anpassung der ZPP	
604, 1863, 1864 ZPP Lindenallee	Auf- und Umzoning	Mehrnutzung und Flexibilisierung der Nutzungsart durch die Umzoning zur ZPP	
1128, 1970 ZPP Aarzelg	Auf- und Umzoning	Mehrnutzung und Flexibilisierung der Nutzungsart durch die Umzoning zur ZPP	
841/842 Sendlistrasse	Umzoning	Mehrwert durch Umzoning von ZÖN in Mischzone A	
921, 951, 953, 1707, 1851, 2044 Rugenparkstrasse	Umzoning	Mehrwert durch Umzoning von Arbeitszone A ind Mischzone A	
217, 434, 438, 1010, 1170, 1491 Fabrikstrasse	Umzoning	Mehrwert durch Umzoning von Arbeitszone A ind Mischzone A	

Die Mehrwerte werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage erhoben und den betroffenen Grundeigentümerschaften kommuniziert. Mit der Rechtskraft der Ein-, Um- oder Aufzoning erfolgt die Verfügung der Mehrwertabschöpfung durch den Gemeinderat. Gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wird diese fällig, wenn der Mehrwert durch Überbauung oder Veräusserung realisiert wird (Art. 142c BauG).

Baulandverfügbarkeit

Art. 15 Abs. 4 RPG gibt vor, dass Einzonungen von neuem Bauland nur möglich sind, wenn dieses danach für eine Bebauung zur Verfügung steht. Die Kantone müssen auch bei bestehenden Bauzonen Instrumente zur Förderung der Baulandverfügbarkeit verankern.

Der Kanton regelt die Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland in Art. 126a ff. Den Gemeinden stehen folgende Möglichkeiten offen:

- die Baulandumlegung (Art. 119 ff. BauG),
- die vertragliche Bauverpflichtung (Art. 126b BauG),
- die bedingte Einzoning (Art. 126c BauG),
- die Anordnung der Bauverpflichtung und die zur Durchsetzung nötigen Massnahmen (Art. 126d BauG),
- der Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 142 ff. BauG).

Die Gemeinde Interlaken wendet bei allen Ein-, Um- und Aufzonungen den Ausgleich von Planungsvorteilen an (vgl. obenstehend). Dieser hat aber nur bei den Einzonungen durch die an Fristen gebundene Progression einen direkt wirksamen Mechanismus.

Zwingend vorgegeben sind Massnahmen nur bei den Einzonungen, welche jedoch nicht im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sondern ggf. in separaten Verfahren erfolgen. Mit den weiteren aufgeführten Massnahmen auf freiwilliger Basis sowie den weiteren bereits laufenden Vorhaben wird die zu erwartende Nachfrage des Wohnungsmarktes in den kommenden 5–10 Jahren abgedeckt. In einigen Jahren wird zu prüfen sein, ob für weitere Areale Massnahmen zur Aktivierung der Baulandreserven angebracht sind.



## C Auswirkungen auf die Umwelt

Für die einzelnen Themen und Massnahmen wird im Teil B des Berichts bereits auf die spezifischen Auswirkungen auf die Umwelt eingegangen. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Auswirkungen aus der Gesamtsicht der Ortsplanungsrevision eingeordnet.

### 13. Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

#### 13.1 Bund

Die revidierte Ortsplanung entspricht den Vorgaben des Bundesrechts. Einerseits werden die Zielsetzungen der Raumplanung verfolgt, insbesondere mit der Förderung der Innenentwicklung und dem weitgehenden Verzicht auf eine Aussenentwicklung.

Die Spezialgesetzgebungen des Bundes, insbesondere zu den Eisenbahnen und den Nationalstrassen werden berücksichtigt. Ebenso wird das ISOS berücksichtigt (vgl. Kapitel 16.3).

#### 13.2 Kanton

Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt und erfüllt die kantonalen Rahmenbedingungen und Vorgaben. Insbesondere sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans und des Baugesetzes zur Innen- und Aussenentwicklung eingehalten.

Innenentwicklung	Der Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision liegt auf der Innenentwicklung welche mit einer Vielzahl von Massnahmen erreicht werden soll (vgl. Ausführungen im vorangegangenen Teil dieses Berichts).
Aussenentwicklung	Im Verfahren der Ortsplanungsrevision sind keine Einzonungen vorgesehen. Die wichtigen Siedlungserweiterungen für das Wohnen (Üechteren) und das Arbeiten (Moos Ost, Erle) sowie ZÖN (Mittengraben) sollen zu gegebener Zeit in separaten Verfahren erfolgen.

#### 13.3 Region

RGSK Oberland-Ost	Die revidierte Ortsplanung berücksichtigt und erfüllt die regionalen Rahmenbedingungen und Vorgaben. Von zentraler Bedeutung sind die Entwicklungsschwerpunkte der Innen- und Aussenentwicklung im RGSK (Periode 2025–29/Agglomerationsprogramm 5. Generation, Stand für die öffentliche Mitwirkung) wurden im REK berücksichtigt. Bei vielen Arealentwicklungen und insbesondere bei den Aussenentwicklungen wird die weitere Bearbeitung in separate Verfahren ausgegliedert.
-------------------	---



Überkommunaler Richtplan Energie «Bödeli»  
Der Überkommunale Energierichtplan Bödeli sieht eine Anschlusspflicht für Fernwärme vor. Da jedoch die nötigen Ausbauten seitens der Anbieter nicht zeitgerecht umgesetzt werden können, wird auf eine verbindliche Festlegung verzichtet (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 9.3).

## 14. Siedlungsentwicklung

### 14.1 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Kulturlandschutz  
Mit dem revidierten Baugesetz vom 1. April 2017 hat der Grosse Rat des Kantons Bern den Schutz des Kulturlands gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und andere bodenverändernde Nutzungen deutlich erhöht. Dies mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und dem Grundsatz eines Haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden.

Siedlungsentwicklung nach innen  
Der übergeordnete Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 54 Bst. I BauG) wird mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung stark gewichtet. Die Gemeinde legt grossen Wert auf einen Haushälterischen Umgang mit dem Boden. Das Vorgehen, welches die kantonalen Arbeitshilfe<sup>12</sup> empfiehlt, wurde bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision stets berücksichtigt. Zusätzliche Nutzflächen werden durch die Siedlungsentwicklung nach innen dort geschaffen, wo Baulandreserven und Baulücken bestehen. Massnahmen sind insbesondere:

- die Schaffung von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) für Schlüsselareale (vgl. Kapitel 5.3);
- die Festlegung von Mindestnutzungsdichten auf grossen Bauzonenreserven über 1'500 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 5.4);
- An geeigneten Orten erfolgen Um- und Aufzonungen, welche eine effizientere Nutzung ermöglichen sollen<sup>13</sup>.
- In vielen Fällen erfolgt eine Bezeichnung als Gebiet mit erhöhten Qualitätsanforderungen, in welchen ein Qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben wird, damit eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt werden kann (vgl. Kapitel 10.2).

In den folgenden Fällen wird auf die Festlegung eines minimalen Nutzungsmasses verzichtet:

- in den Grünzonen, da diese nicht bebaut werden können;
- in den Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF), da diese nutzungsbedingt nicht oder nur teilweise bebaut werden, können und die Kombination von Nutzungen durch die Zweckbestimmungen eingeschränkt ist.

---

12 AGR (2016): Arbeitshilfe. Siedlungsentwicklung nach innen

13 Es werden keine unbebauten Flächen umgezont. Bei Umzonungen von unbebauten Flächen (Nichtkulturland) müsste eine minimale GFZo von 0.8 gemäss dem Massnahmenblatt A\_01 im kantonalen Richtplan festgelegt werden.

	<p>– Bei kleinen Baulandreserven, die sich aufgrund ihrer Grösse nicht dicht bebauen lassen.</p>
Aussenentwicklung	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision findet keine Aussenentwicklung statt. Für diese Entwicklungsgebiete sind separate Verfahren durchzuführen. Nachfolgend wird die potenzielle Siedlungserweiterung Wohnen im Gebiet Üechteren dennoch berücksichtigt, damit der Nachweis zum Baulandbedarf auch für parallel zur Ortsplanungsrevision angelaufene Verfahren geltend gemacht werden kann.</p>
Baulandbedarf	<p>Massgebend für die Ortsplanungsrevision sind die 11.2 ha, welche im kantonalen Richtplan als maximales Wachstum bis zum Jahr 2030 vorgesehen werden (gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans). Der Kanton berechnet den Baulandbedarf basierend auf der Raumnutzerdichte und der prognostizierten Zunahme von Raumnutzernden<sup>14</sup>.</p>
Erhebung der unüberbauten und überbauten Bauzonen	<p>Für die Vorprüfung der Ortsplanungsrevision erfolgt die Prüfung der unüberbauten Bauzonen und die Erfassung der vorgesehenen Neueinzonungen gemäss den kantonalen Arbeitshilfen.</p> <p>Ein- und Umzonungen von bereits bebauten resp. befestigten Arealen (Landwirtschaft und Industriebauten) sind beim Baulandbedarf nicht zu berücksichtigen und deshalb im folgenden gesondert ausgewiesen. Ebenfalls nicht anzurechnen sind die Reserven in den überbauten WMK, da der Schwellenwert für die Raumnutzerdichte übertroffen wird.</p> <p>Mit 2.45 ha liegt der Wert der bestehenden Baulandreserven WMK unter dem gemäss Richtplan möglichen theoretischen Baulandbedarf Wohnen von 14.5 ha. Hinzu kommen die Reserven in der Hotelzone (Des Alpes und Viktoria von 1.7 ha). Für den Baulandbedarf Wohnen nicht berücksichtigt werden die Reserven der Arbeitszone (1.6 ha) und der ZSF (1.2 ha).</p>

---

<sup>14</sup> Als Raumnutzende (RN) in den Wohn-, Misch- und Kernzonen werden nebst der Wohnbevölkerung auch Arbeitsplätze in diesen Zonen (Dienstleistungen, Büros etc.) berücksichtigt.

Die Raumnutzerdichte als Grundlage für die Berechnung des Baulandbedarfs richtet sich nach dem Massnahmenblatt A\_01 des kantonalen Richtplans. Unabhängig davon legen Art. 11c BauV sowie Massnahmenblatt A\_07 zur Siedlungsentwicklung nach innen des Richtplans minimale bauliche Nutzungsdichten für Baulandreserven, Ein- und Umzonungen fest. Der Zusammenhang zwischen der Anzahl zusätzlicher Raumnutzender (RN) und dem Wohnbaulandbedarf ist abhängig vom durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Raumnutzender. Da dieser sich dauernd ändert, stehen die beiden Messweisen nicht in einem linearen resp. konstanten Verhältnis zueinander und sind nur mit theoretischen Annahmen vergleichbar. Bei einer Annahme von 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Raumnutzender bei Wohnnutzung entsteht aus der geforderten baulichen Mindestdichte eine deutlich höhere Raumnutzerdichte als der für den Nachweis des Baulandbedarfs zu Grunde gelegte durchschnittliche Wert von 85 RN/ha.

Die Schlüsselareale der Siedlungsentwicklung, die weiteren Reserven und Umstrukturierungen sowie die im Rahmen der Revision ausgeklammerten Areale lassen sich folgendermassen aufschlüsseln (anzurechnende Kategorien in fetterer Schrift):

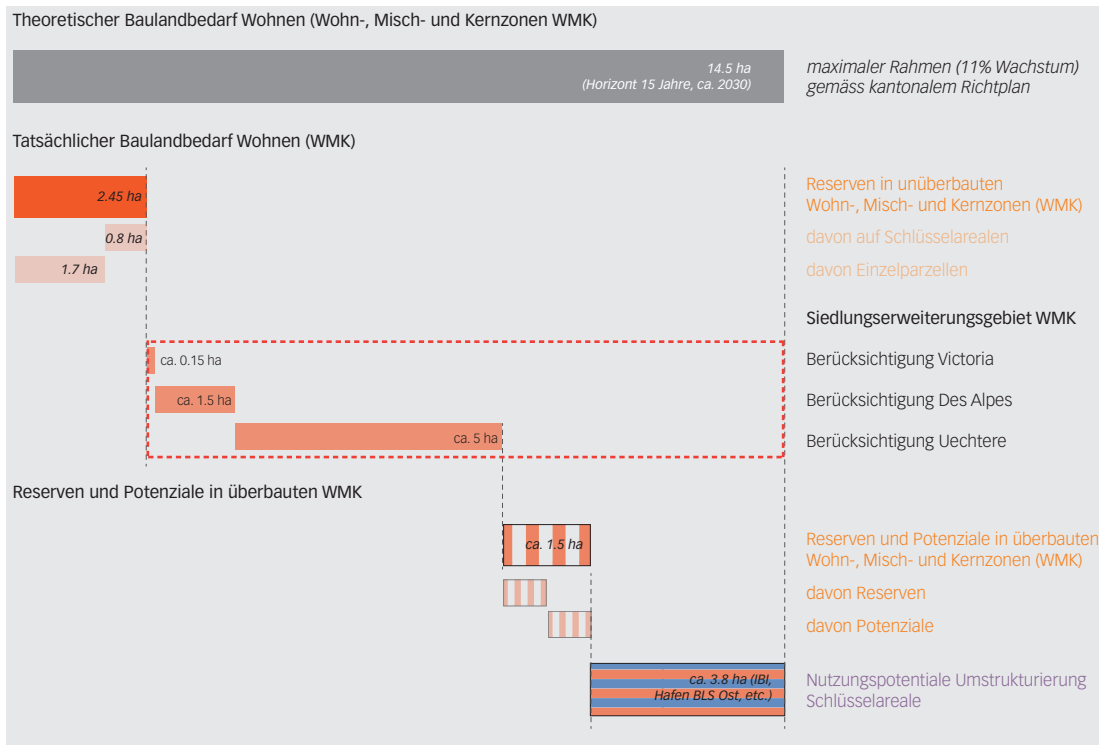


Abb. 16 Schema zur Abdeckung des Baulandbedarfs mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen unter Berücksichtigung der zeitlichen Staffelung

Die Details der Baulandreserven und der Einzonungen werden für die Kantonale Vorprüfung im Geoportal erfasst und in Beilage 3 mit den Berichten dokumentiert.

**Bevölkerungsentwicklung**

Die nachfolgende Darstellung bilanziert für die Schlüsselareale die mögliche Bevölkerungsentwicklung in den Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK (mit groben Bandbreiten). Bei einer umfassenden Realisierung der inneren Reserven und der äusseren Potenziale wäre ein Wachstum von bis zu 3'000 Raumnutzenden möglich. Im absehbaren Planungshorizont von 10–15 Jahren (kurz–mittelfristige Entwicklungen) sind 300–500 zusätzliche Raumnutzende realistisch.

Nr.	Art des Potentials, Areal	Fläche	Potenzial zusätzliche Raumnutzende WMK	Zeit-horizont
<b>I</b>	<b>Innenentwicklung</b>			
I 1	Schlüsselareale		800–1'100	kurz- bis langfristig
I 1.1	Fabrikstrasse (UeO IBI-Areal)	14'000 m <sup>2</sup>	200–250	kurzfristig
I 1.2	Hafen BLS, Interlaken West	8'000 m <sup>2</sup>	50–100	mittel- bis langfristig

Nr.	Art des Potentials, Areal	Fläche	Potenzial zusätzliche Raumnutzende WMK	Zeit- horizont
I 1.3	ZPP Rosenstrasse	3'000 m <sup>2</sup>	40–60	langfristig
I 1.4	Strandbadstrasse	12'000 m <sup>2</sup>	100–150	langfristig
I 1.5	Des Alpes Areal	24'000 m <sup>2</sup>	300–400	langfristig
I 1.6	Aarzelg	3'000 m <sup>2</sup>	20–40	mittel- bis langfristig
I 1.8	Hafen BLS, Interlaken Ost	14'000 m <sup>2</sup>	50–70	kurzfristig
I 1.10	Allmendstrasse / Lindenallee	5'000 m <sup>2</sup>	40–80	mittelfristig
I 2	Aktivierung Bauzonenreserven Wohn-, Misch- und Kernzonen	17'000 m <sup>2</sup>	150–250	mittel- bis langfristig
I 3	Innenentwicklung in bebauten Wohn-, Misch- und Kernzonen		400–650	mittel- bis langfristig
I 3.1	Moderate Entwicklung in bisher wenig dichten Wohngebieten		100–150	mittel- bis langfristig
I 3.2	Intensive Entwicklung in bereits dichten Misch- und Kerngebieten		300–500	mittel- bis langfristig
A	<b>Aussenentwicklung</b>			
A 1	Einzonung Mischnutzung Üechteren	50'000 m <sup>2</sup>	800–1'200	langfristig

## 15. Verkehr

Grundsatz	Aus Sicht des Gemeinderats bestehen in erster Linie regionale Verkehrsprobleme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz. Als Zentrumsgemeinde ist Interlaken vom regionalen Transitverkehr und dem Zubringerverkehr zur Autobahn betroffen. Dagegen spielt das Verkehrsaufkommen aus den Quartieren eine untergeordnete Rolle. Die vorgesehene Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung führt nicht zu einer spezifischen Verkehrszunahme oder einer generellen Verschärfung des Verkehrsproblems.
Verkehrsminderung durch Siedlungsentwicklung nach innen	Für die Ortsplanungsrevision wird Siedlungsentwicklung «nach innen» angestrebt. Dabei kommen als Schwerpunktgebiete der Siedlungsentwicklung nur gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiete (mindestens ÖV-Gütekategorie D) in Frage. Die Revision setzt in auf die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur, so dass die bestehenden Infrastrukturen und Angebote optimal genutzt werden können und insbesondere keine zusätzlichen öffentlichen Strassenbauten nötig werden.

Mehrverkehr	Die zukünftige Verkehrsbelastung ist von zahlreichen, teilweise unbekannt Faktoren abhängig und Prognosen variieren je nach den getroffenen Annahmen stark. In jedem Fall ist jedoch die Siedlungsentwicklung nach innen an den zentral gelegenen Orten an Stelle einer Aussenentwicklung in peripheren Lagen eine wichtige Massnahme, das künftige Verkehrsaufkommen zu beschränken. Dies kann sich sowohl reduzierend auf die Anzahl Fahrten MIV wie auch die zurückgelegten Distanzen auswirken, da nur durch räumliche Nähe und attraktive Alternativen kürzere Wege und alternative Verkehrsmittel (ÖV, Velo, Fussgänger) zur Verfügung stehen.
Aussenentwicklungen	Die Aussenentwicklungen sind nicht Gegenstand dieser Ortsplanungsrevision, entsprechend sind auch die Fragen der Erschliessung, der guten Anbindung an den öffentlichen und den Langsamverkehr sowie des Verkehrsaufkommens und der Netzbelastung in den separaten Verfahren zu bearbeiten und zu klären. Aus heutiger Sicht sind bei diesen Arealen jedoch keine «unlösbaren» Probleme absehbar.
Richtplan Langsamverkehr	<p>Parallel zur Ortsplanungsrevision wird ein kommunaler Richtplan Langsamverkehr erarbeitet. Die behördenverbindlichen Festlegungen und Massnahmen des Verkehrsrichtplans werden in der Ortsplanung berücksichtigt. Ebenfalls kann der Verkehrsrichtplan gegebenenfalls nachträglich auf geänderte Umstände in der Ortsplanungsrevision angepasst werden.</p> <p>Beim kommunalen Richtplans Langsamverkehr handelt es sich um ein behördenverbindliches Koordinationsinstrument für die Weiterentwicklung des Langsamverkehrs im Gemeindegebiet Interlaken und der zugehörigen Infrastrukturen unter Berücksichtigung der Schnittstellen zu den anderen Verkehrsträgern (MIV, ÖV, Schwerverkehr) und zu den Nachbargemeinden.</p> <p>Der kommunale Richtplan Langsamverkehr zeigt die Wege für den Fuss- und für den Veloverkehr auf dem Strassen- und Wegenetz sowie die wesentlichen Verkehrsziele (insbesondere Schulstandorte) und Verkehrsangebote (ÖV-Haltestellen) auf. Er erfasst die bekannten Schwach- und Gefahrenstellen und benennt die nötigen resp. wünschbaren Massnahmen für den Langsamverkehr.</p>

## 16. Umweltthemen

### 16.1 Anpassung an den Klimawandel

Klima	Im Kapitel D2 «Siedlungsqualität und öffentlicher Raum» des kantonalen Richtplans thematisiert der Kanton die Förderung von klimagerechten Siedlungsstrukturen. Mit dem Massnahmenblatt D_11 «Klimagerechte Siedlungsstruktur fördern» beauftragt der Kanton die Gemeinden, Massnahmen für eine klimagerechte Siedlungsstruktur zu ergreifen. Diese sollen dazu beitragen, dass auch künftig trotz steigender Hitzebelastung
-------	--

eine angenehme Aufenthalts-, Arbeits- und Wohnqualität sichergestellt, Gesundheitsrisiken insbesondere in Siedlungszentren vermindert und die Biodiversität in den Siedlungen gefördert werden.

Die Gemeinde Interlaken erfüllt diesen Auftrag im Zuge der Ortsplanungsrevision mit folgenden Massnahmen:

- Die wichtigen Kaltluftquellen und die Durchlüftungskorridore bleiben erhalten. Besondere Qualität weisen diesbezüglich in Interlaken die bewaldeten Hänge von Harder und Rugen, die Höhematte sowie der Gewässerraum von Aare, Schifffahrtskanal sowie der beiden Seen auf.
- Für die Aussenraumgestaltung werden neu Anforderungen definiert, die die Begrünung im Siedlungsraum, die Wasserrückhaltung und Verdunstung (Schwammstadt-Prinzip) sowie die Biodiversität fördern.
- Bei qualitätssichernden Verfahren, bei Innenentwicklungsprojekten und bei Projekten die der Ortsbildkommission vorgelegt werden, ist das Kriterium einer «klimagerechten» Planung zu berücksichtigen.
- Bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum, insbesondere bei Strassenbauten, soll dem Thema künftig besondere Beachtung geschenkt werden.
- Weiterhin gibt es keine neuen Hochhäuser in Interlaken, welche sich negativ auf die Luftströmungen auf dem Bödeli auswirken könnten.

Interlaken ist durch die Lage am Fluss, zwischen Seen und Bergen und mit grossen zentral gelegenen Grünflächen in einer klimatisch privilegierten Situation. Das dicht bebaute Zentrum kann an heissen Sommertagen bereits bisher überhitzen. Mit der angestrebten Innenentwicklung wird dies tendenziell noch verstärkt, entsprechend soll die Klimaadaptation bei solchen Verfahren gezielt berücksichtigt und mit geeigneten Massnahmen verbessert werden. Dies können Begrünungen oder Bepflanzungen sein, im Einzelfall ist auch die Ausrichtung auf wichtige Kaltluftströme zu berücksichtigen.

## **16.2 Naturgefahren**

Mit der Aktualisierung des Zonenplans Naturgefahren (vgl. Kapitel 9.6) wird der aktuellen Gefährdungssituation Rechnung getragen. Damit wird der bereits anwendbare Stand der Gefahrenbeurteilung allgemeinverbindlich verankert. Entsprechend entsteht dadurch keine Veränderung der Situation sondern es erfolgt eine Klärung der Grundlagen für Bauprojekte. Eine nächste Aktualisierung wird voraussichtlich nach Abschluss der Hochwasserschutzmassnahmen an der Lütschine angebracht sein, wenn die Gefährdungssituation erheblich verbessert wurde.



### 16.3 Ortsbildschutz, Denkmalpflege und Archäologie

#### Ortsbild

Interlaken hat ein Ortsbild, welches im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS verzeichnet ist. Die Auseinandersetzung mit dieser Situation ist ein Leitthema, welches die gesamte Ortsplanungsrevision durchzieht und insbesondere bei den Massnahmen zur Innenentwicklung berücksichtigt wird (vgl. Ausführungen dort).

Auch in der Gesamtbilanz kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass dem ISOS mit der vorliegenden Planung angemessen und stufengerecht Rechnung getragen wird.

Grundsätzlich kann die vorhandene Bausubstanz in einer dynamischen Gemeinde wie Interlaken nicht eingefroren werden. Die Gemeinde ist das regionale Zentrum und muss haushälterisch mit dem Boden umgehen, damit unverbaute Landschaftsräume in der Region Berner Oberland nicht zersiedelt werden.

In den Wohn- Misch und Misch Kerngebieten erfolgen Aufzonungen sowie Wechsel von der offenen in die geschlossene Bauweise im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen (vgl. Kapitel 5.1). Auch in der Arbeitszone erfolgt durch die Aufhebung der maximalen Gebäudelänge eine Aufzoning. Die Massnahmen führen langfristig zu Veränderungen im Ortsbild.

Diese Änderungen betreffen teilweise auch ISOS-Gebieten mit höheren Erhaltungszielen, versuchen diese aber möglichst zu berücksichtigen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

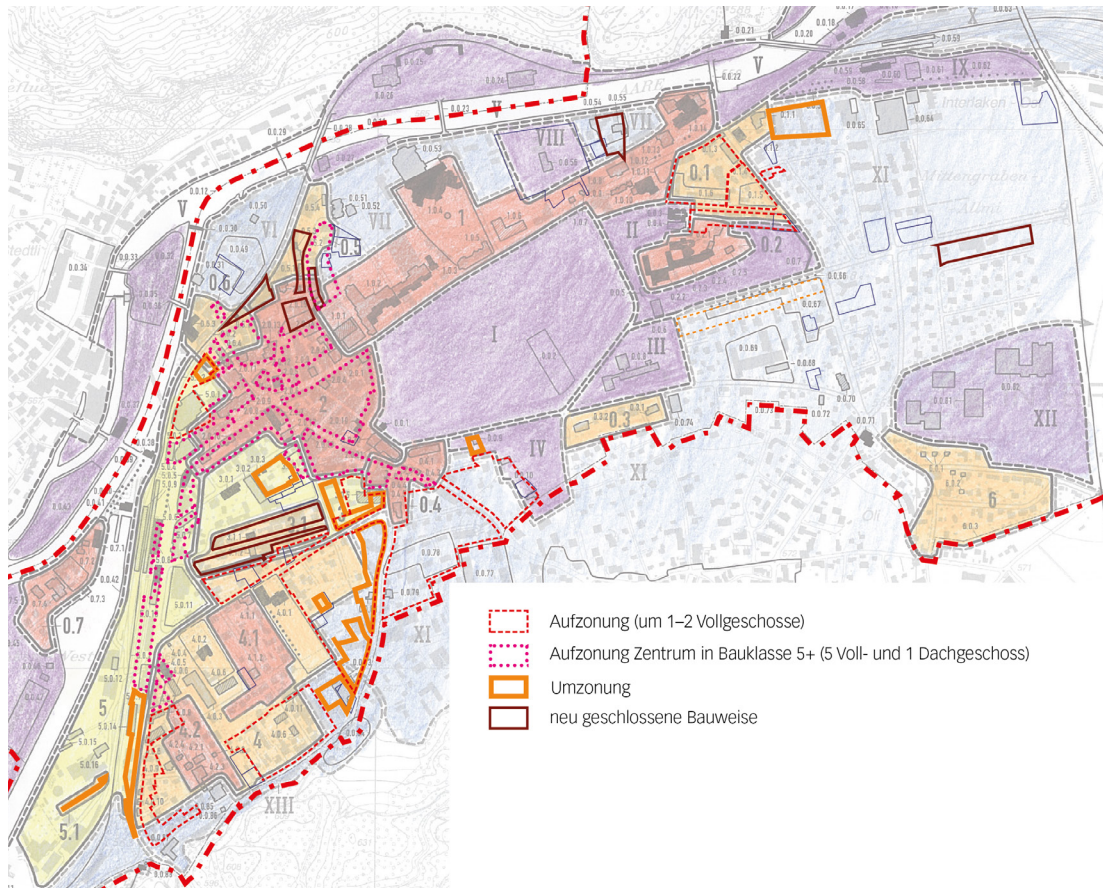


Abb. 17 Abgleich Um- und Aufzonungen mit ISOS-Schutzzielen

Legende ISOS Schutzziele:

A		a	
B		b	
C			

Das bestehende Ortsbild ist sowohl für die einheimische Bevölkerung, als auch für die Touristen sehr wichtig. Der Ortsbildschutz wird entsprechend hoch gewichtet. Dazu wird eine Ortsbildkommission konstituiert, welche Bauprojekte begleiten soll und sich neben anderen Themen auch intensiv mit dem ISOS auseinandersetzt (vgl. Kapitel 10.1).

In den bezeichneten «Gebieten mit erhöhten Qualitätsanforderungen» ist ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben, wenn das Nutzungsmass erhöht werden soll (vgl. Kapitel 10.2). So soll im Einzelfall eine ortsbildverträgliche Innenentwicklung erreicht werden. In diesen Verfahren obliegt es dem Begleitgremium (in der Regel Fachpersonen der Ortsbildkommission), die Übereinstimmung mit den Vorgaben des ISOS sicherzustellen (Art. 99b BauG). Eine Involvierung der eidgenössischen Kommissionen bei Bundesaufgaben bleibt vorbehalten.

Baugruppen / Ortsbildschutzgebiete In der Gemeinde Interlaken bestehen seit der Revision des kantonalen Bauinventars insgesamt sieben Baugruppen. Mit der Übernahme der neuen Abgrenzungen für die Ortsbildschutzgebiete (vgl. Kapitel 9.1) wird dieser Stand auch im Schutzzonenplan abgebildet.

In Bereichen der Baugruppen/Ortsbildschutzgebiete sind folgende Änderungen der baurechtlichen Grundordnung vorgesehen.

<i>Baugruppen</i>	<i>Massnahmen</i>	<i>Beurteilung</i>
A Kanalpromenade	keine Änderungen	
B Niesenstrasse	Umzonung zur MK	In diesem Gebiet soll mit der geschlossenen Bauweise der bestehenden, weitgehend geschützten Situation besser Rechnung getragen werden.
C Bernastrasse	keine Änderungen	
D Zentrum	Generelle Bauklasse 5+	Mit der Vereinheitlichung der Bauklasse wird die bisherige direkte Abbildung des Bestands in der Geschossigkeit abstrahiert. Dadurch besteht bei den untergeordneten Gebäudeteilen mehr Spielraum für die Innenentwicklung und Aufstockung. Es wird nicht erwartet, dass mit der Änderung ein grosser Veränderungsdruck auf die bereits grossen Gebäude entsteht. In jedem Fall sind die Vorgaben des Bauinventars bei Schutzobjekten und der Ortsbildschutzgebiete in jedem Fall zu berücksichtigen.
E Höheweg/Aarzelg	keine Änderungen	
F Schloss	keine Änderungen	
G Lindenallee/Freiestrasse	Zuordnung zur Bauklasse 3	Gegenüber der bisherigen W2-Zone ist neu der Ausbau des Dachgeschosses zulässig. Bei den Schutzobjekten wird davon ausgegangen, dass dadurch kein starker Erneuerungsdruck entsteht, da die Anforderungen des Baugesetzes unvermindert Geltung haben. Wenn dies mit den Qualitäten des Objekts verträglich ist entsteht mehr Flexibilität bei der Ausgestaltung des Dachgeschosses.

Schutzobjekte  
Denkmalpflege Das kantonale Bauinventar wurde revidiert und in der neuen Fassung 2023 in Kraft gesetzt. Mit dem neuen Schutzzonenplan wird dieser Stand hinweisend abgebildet. Massgebend bleibt auch künftig der vom Kanton in Kraft gesetzte Stand. Die entsprechenden Anforderungen und Bestimmungen bleiben den mit der Ortsplanungsrevision geschaffenen Anreizen zur Innenentwicklung vorbehalten.

Archäologie In der Gemeinde existieren insgesamt zwei archäologischen Schutzgebiete: Im Schloss- und Klosterbezirk und südlich der Schulanlage Mitten-graben. Die Ortsplanungsrevision hat auf die beiden Schutzgebiet keinen Einfluss.

## 16.4 Lärmbelastung

Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>An den folgenden Orten wird die nicht optimale unmittelbare Nachbarschaft zwischen ES II und ES IV durch Umzonungen bereinigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gewerbegebiet Interlaken West: Umzonung von der Arbeits- in die Mischzone, Parzellen Nrn. 1256, 1367, 217, 434, 1010, 438, 1491, 1170</li><li>– Gewerbegebiet Mittleres Moos Ost: Umzonung von einer ZÖN (Freifläche für Kantine und Kinderhort) in die Mischzone, Parzelle Nr. 841.</li></ul> <p>An den folgenden Orten erfolgen Umzonungen von der Wohn- in die Mischzone, wodurch die Vorbelastung durch Lärmemissionen der Strasse weniger einschneidend sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Waldeggstrasse: Parzellen Nrn. 435, 694, 995, 1189, 1416, 1443, 1503, 1504, 1674, 1733,</li><li>– Alpenstrasse: Parzelle Nr. 282</li></ul>
Strassenverkehrslärm	<p>Durch den Einsatz von Flüsterbelägen und der stärker werdenden Bedeutung von Elektromobilität ist in den nächsten Jahren bei den langsamen innerörtlichen Verkehren von einer Verringerung der verkehrlichen Lärmemissionen auszugehen.</p> <p>Die Innenentwicklung an zentralen, gut erschlossenen Standorten, wie dies die Ortsplanungsrevision für Interlaken anstrebt, soll durch kürzere Wege und einen veränderten Modal-Split grundsätzlich zu weniger Verkehrsaufkommen beim motorisierten Individualverkehr sorgen und so grundsätzlich die Lärmbelastung durch den motorisierten Strassenverkehr resp. deren Zunahme dämpfen.</p>
Eisenbahnlärm	<p>Bei den von Eisenbahnlärm betroffenen Gebieten (insbesondere im Gebiet der Oberen Schleuse) ist darauf zu achten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben die Belastungsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) nicht überschritten werden. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (mittels Lärmgutachten) ist durch die Baubewilligungsbehörde im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.</p>
Alltagslärm	<p>Mit der Innenentwicklung entsteht in der Tendenz auch mehr Alltagslärm. Dieser ist über das Ortspolizeireglement (Nachtruhe und dergleichen) geregelt. Auf der Ebene der Ortsplanungsrevision bestehen weder Handlungsbedarf noch Handlungsmöglichkeiten. Bei einzelnen Vorhaben und Entwicklungsgebieten ist dem Thema in den separaten resp. nachgelagerten Verfahren Rechnung zu tragen.</p>

## 16.5 Luftbelastung

Dank den gesamtschweizerischen Massnahmen hat sich die Luftqualität in den letzten zwei Jahrzehnten deutlich verbessert. Die Belastungen von Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), lungengängigem Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ozon (O<sub>3</sub>) sind aber nach wie vor zu hoch. Hauptverursacher ist der strassengebundene Verkehr. Die Ortsplanungsrevision wirkt sich in erster Linie durch den Mehrverkehr auf die Luftbelastung aus. Die Auswirkungen durch die Umstrukturierungs- und Innenentwicklungsgebiete sowie durch die Neueinzonungen sind jedoch unbedeutend. Zusätzlich kann die Luftbelastung mit gezielten Massnahmen in den Bereichen Verkehrsberuhigung, Wärmedämmung, Heizung und Warmwasseraufbereitung weiter reduziert werden.

## 16.6 Energie

Übergeordnete Bestimmungen

Grundsätzlich legt das neue Baureglement nur zurückhaltend ergänzende Bestimmungen zur übergeordneten Energiegesetzgebung des Kantons fest, welche bereits als sehr nachhaltig und effizient beurteilt wird. Die übergeordnete Gesetzgebung beinhaltet bereits starke Bestimmungen (z.B. Verpflichtung zu gemeinsamen Heizwerken, Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz unter gewissen Bedingungen, Erstellung von Ladesäulen für E-Autos und E-Bikes, Einhaltung einer Gesamtenergieeffizienz (berücksichtigt Verbrauch und Eigenenergieproduktion), etc.).

Energierichtplan

Der Energierichtplan sieht für grosse Ortsteile eine Anschlusspflicht an Gas oder Fernwärme vor. Mit dem inzwischen verschärften kantonalen Energiegesetz kommt eine Anschlusspflicht an Gas nicht in Frage. Aktuelle Fälle (insbes. IBI-Areal) zeigen, dass auch eine substanzielle Ausweitung der Fernwärmenetze zur Zeit nicht umgesetzt werden kann. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf die Festsetzung einer Anschlusspflicht, da damit auch eine Erschliessungspflicht für die Anbieter einhergehen würde, welche auf absehbare Zeit nicht gesichert ist.

## 16.7 Belastete Standorte

Bei Altlasten handelt es sich um belastete Standorte in der Form von ehemaligen Ablagerungsstandorten (Deponien), Betriebsstandorten (Fabriken, Industrieareale), Unfallstandorten und Schiessanlagen.

Nur wenige Gebiete, welche in der vorliegenden Revision einer Änderung unterliegen, werden von bestehenden Altlasten überschritten. Keine der Planungsmassnahmen führt zu einer Veränderung der Situation. Die Standorte müssen weiterhin saniert oder überwacht werden bzw. sind bauliche Massnahmen im Einzelfall mit der zuständigen kantonalen Stelle (AWA) frühzeitig abzusprechen.

## 16.8 Weitere Themen

### Ökologie, Natur- und Landschaftsschutz

Den Bedürfnissen der Ökologie sowie dem Natur- und Landschaftsschutz wird durch die Fortschreibung der seit der Revision 2008/2009 bestehenden Bestimmungen Rechnung getragen.

### Gewässer

Die Gewässerräume wurden gemäss Gewässerschutzgesetzgebung bereits mit der Uferschutzplanung (Stand: Beschwerdeverfahren) festgelegt. Grundwasserschutzgebiete sind durch die Revision der Ortsplanung keine betroffen.

### Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die durch die Ortsplanungsrevision angestrebte Innenentwicklung ist durch die generelle Entwässerungsplanung GEP und die Kapazität der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen grundsätzlich abgedeckt. Gradueller Ausbaubedarf kann in der laufenden Projektierung und Umsetzung der GEP-Massnahmen berücksichtigt werden, ohne dass Kostensprünge entstehen. Insbesondere werden durch den Verzicht auf Einzonungen kostspielige Neuerschliessungen vermieden.

Massnahmen nach dem «Schwammstadt»-Prinzip (Rückhalten und Verdunsten vor Versickern vor Ableiten) wie die Begrünung von privaten und öffentlichen Aussenräumen, die stärkere Begrünung von Dachflächen oder die Planung von Rückhaltebecken helfen, die Belastungsspitzen zu dämpfen (vgl. Kapitel 9.2).





## D Verfahren

### 17. Termine

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	Sommer 2024
Kantonale Vorprüfung / Bereinigung	Herbst 2024–Frühjahr 2025
Öffentliche Auflage	Herbst 2025
ev. Einspracheverhandlungen	Herbst–Winter 2025
Beschluss Grosser Gemeinderat	Frühjahr 2026
Kantonale Genehmigung	anschliessend

### 18. Ablauf

#### 18.1 Konzeptphase

Im Rahmen der Konzeptphase wurde bis März 2023 ein Räumliches Entwicklungskonzept REK erarbeitet. Es wurde von Februar 2023 bis März 2023 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Die Konzeptphase und die Erkenntnisse daraus sind in Kapitel 3 zusammengefasst.

#### 18.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 12. August bis zum 23. September 2024 statt. Am 21. August 2024 findet eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben.

#### 18.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben. Die Planungsinstrumente wurden anschliessend aufgrund der Vorbehalte im Vorprüfungsbericht und Empfehlungen des AGR bereinigt.

#### **18.4 Öffentliche Auflage**

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Im Rahmen der Auflage können von Personen, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

#### **18.5 Beschlussfassung**

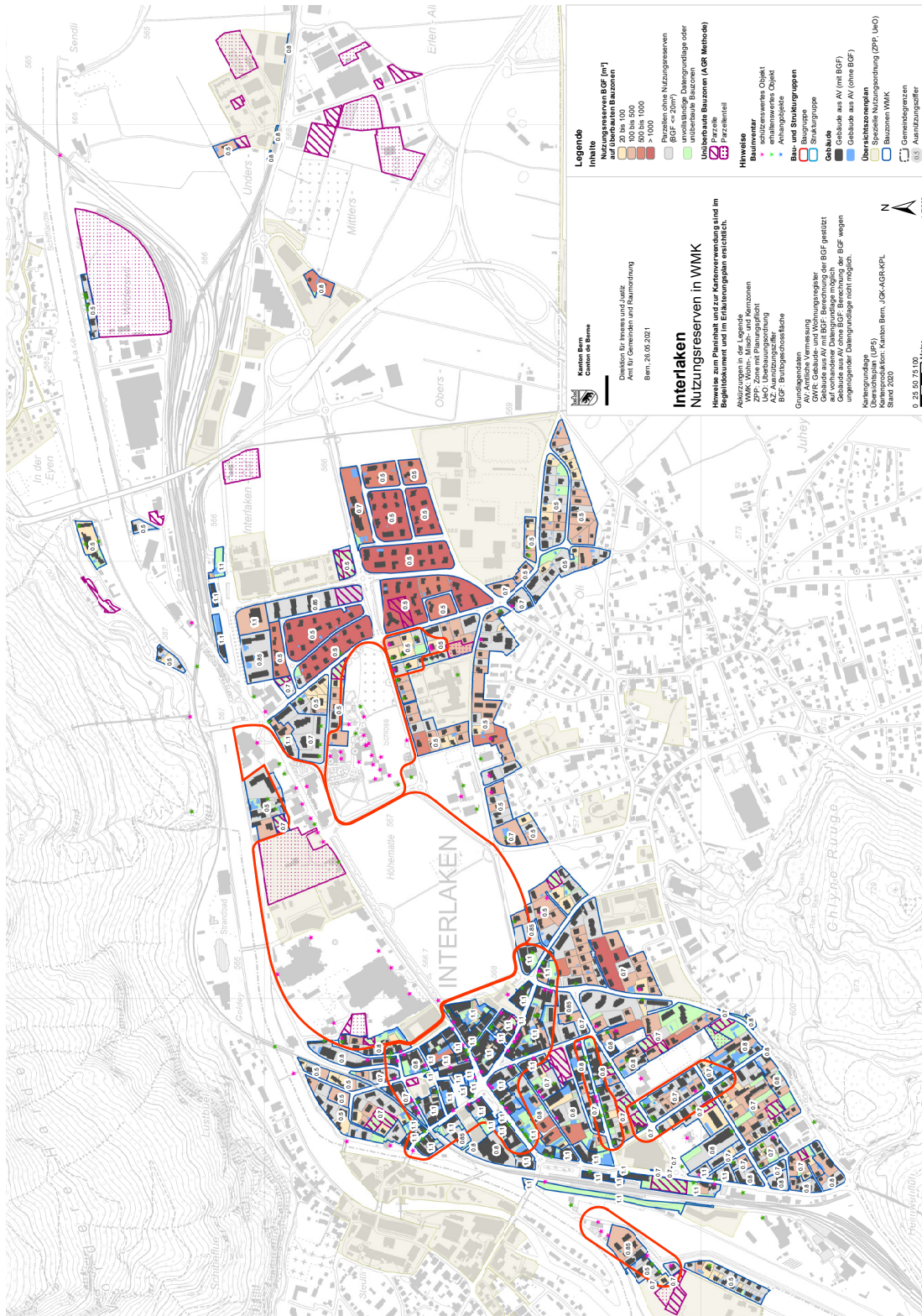
Die Beschlussfassung zu den vorliegenden Planungsunterlagen erfolgt durch den Grossen Gemeinerat.

#### **18.6 Genehmigung**

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat reicht der Gemeinderat die Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung ein. Dieses genehmigt die Planung und entscheidet über unerledigte Einsprachen.

# Anhang

## Anhang 1 Nutzungsreserven WMK gemäss Kanton Bern



Anhang

## Anhang 2 Übersicht bestehende Überbauungsordnungen

Es bestehen 5 Sonderbauvorschriften und 17 Überbauungsordnungen (UeO).

<i>Name</i>	<i>Genehmigung / Revision.</i>
«Hotel Metropole», SBV 1 Sonderbauvorschriften «Hotel Metropole»	1968 / 1971
Änderung der Baulinien «Waldeggstrasse – Rosenstrasse – Rothornstrasse»	1978
Änderung der Baulinien «Allmendstrasse – Lindenallee»	1980
«Uechtere, Allmendstrasse», SBV 2 Sonderbauvorschriften Wohnzone «Uechteren»	1981
«Im Moos», SBV 3 Sonderbauvorschriften Gewerbezone «Im Moos»	1978 / 1990
«Berufsschulzentrum Interlaken / BZI» UeO 4 Überbauungsordnung «Berufsschulzentrum Interlaken/BZI»	1988 / 1993
«Mittleres Moos», UeO 5 Überbauungsordnung «Coop Heim und Hobby»	1994
«Jungfraustrasse», UeO 6 Überbauungsordnung «Jungfraustrasse»	1994 / 2002
«Migros», UeO 7 Überbauungsordnung «Migros»	1995
«Belvédère», UeO 8 Überbauungsordnung «Hotel Belvédère»	1998
«Kongresssaal», UeO 8a Überbauungsordnung «Kongresssaal»	2009
«Uechtere» («Hardermandli»), UeO 9 Überbauungsordnung «Uechtere» («Hardermandli»)	1995
«Geissgasse», UeO 10 Überbauungsordnung «Geissgasse»	2001
«Kanalpromenade», UeO 11 Überbauungsordnung «Kanalpromenade»	2003
«Landi», UeO 12 Überbauungsordnung «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West»	2003
«Mittlers Moos West», UeO 13 Überbauungsordnung «Mittlers Moos West»	2010
«Bärenareal», UeO 14	2011
«Güterareal Ost», UeO 17	2012
«Halle 2, Oberer Erle», UeO 18	2012
«Herrenrey», UeO 19	2015
«Artos», UeO 20	2016
«Bleikimatte» UeO 22	2018

## **Beilagen**

*Diese Beilagen werden stets nur digital zur Verfügung gestellt.*

### **Beilage 1      Räumliches Entwicklungskonzept REK**

Beilagen REK:

- Vertiefung übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundlagen
- Gebietsanalyse zum REK
- Vertiefung Schlüsselareale zum REK

### **Beilage 2      Mitwirkungsbericht zum REK**

### **Beilage 3      Berichte zur Erhebung der Baulandreserve (erst ab Dossier Vorprüfung)**

Bericht «Erhebung der unüberbauten Bauzonen», Auszug aus dem Geoportal, Stand XXX

Bericht «Überbaute Bauzonen», Auszug aus dem Geoportal, Stand XXX