

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Ortsplanungsrevision

Änderung Gemeindebau- reglement (GBRAe)

Die Ortsplanungsrevision besteht
aus:

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

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Räumliches Entwicklungskon-
zept mit Mitwirkungsbericht
- Lebensrauminventar

August 2024

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Baureglement
sind rot oder ~~rot durchgestrichen~~ dargestellt.

Inhalt

0	Einführung	6
01	Einleitende Bemerkungen	6
02	Abkürzungsverzeichnis	9
1	Geltungsbereich	11
111	Sachlich	11
112	Räumlich	11
2	Nutzungszonen	12
21	Wohn-, Misch-, Hotel- und Arbeitszonen	12
211	Art der Nutzung	12
212	Mass der Nutzung	17
213	Erstwohnungsanteil: Grundsätze	21
214	Erstwohnungsanteil: Vollzug	22
215	Minimale Nutzungsziffer	22
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen	23
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	23
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	27
23	Weitere Nutzungen und Nutzungszonen im Baugebiet	28
231	Bauten und Anlagen auf Bahnareal	28
232	Grünzone (GrZ)	29
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	29
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	29
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	30
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	30
311	ZPP «Straubhaarareal»	30
312	ZPP «Herreney»	32
313	ZPP «Rosenstrasse»	33
314	ZPP «Landi Jungfrau»	33
315	ZPP «Güterareal Ost»	34
316	ZPP «Aarzelg»	35
317	ZPP «Allmendstrasse Lindenallee»	36
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	37
321	Sonderbauvorschriften, SBV oder Überbauungsordnungen, UeO	37
322	Uferschutzpläne	39
4	Qualität des Bauens und Nutzens	40
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	40
411	Gestaltungsgrundsatz	40
412	Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)	40
413	Geschlossene Bauweise	41
414	Dachgestaltung	42
415	Lichtschächte und Lichthöfe	42
416	Reklamen und Plakatierung	43
417	Antennen	43
418	Umgebungs- und Aussenraumgestaltung	43
42	Qualitätssicherung	44
421	Fachberatung und Ortsbildkommission	44
422	Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen	45
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	45
434	Energie: a) Anschlusspflicht	45
432	Energie: b) Gemeinsames Heizwerk	46

5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	47
51	Ortsbildpflege	47
511	Ortsbildgestaltungsbereiche	47
512	Baupolizeiliche Masse: Abweichungen	47
513	Fonds für denkmalpflegerisch bedingte Mehrkosten bei Schutzobjekten	48
52	Pflege der Kulturlandschaft	48
521	Baudenkmäler	48
521a	Historische Verkehrswege	48
522	Archäologische Schutzgebiete	49
523	Baumgruppen, Baumreihen/Alleen, Einzelbäume	49
524	Gewässerraum	50
525	Landschaftsschongebiet Brienersee	50
53	Schutz der naturnahen Landschaft	50
531	Landschaftsschutzgebiete	50
532	Ersatzmassnahmen	51
533	Lebensräume	52
534	Unerwünschte Pflanzen	52
54	Gefahrengebiete	53
541	Bauen in Gefahrengebieten	53
6	Verschiedene Bestimmungen	54
61	Parkierung	54
611	Grundsätze	54
612	Ersatzabgabe	54
613	Bemessung der Ersatzabgabe	54
614	Verwendung der Ersatzabgabe	55
62	Ausgleich von Planungsvorteilen	55
63	Zuständigkeiten	55
631	Zuständigkeiten	55
64	Besitzstandsgarantie	56
7	Straf- und Schlussbestimmungen	57
71	Strafbestimmungen	57
711	Widerhandlungen	57
72	Schlussbestimmungen der Ortsplanungsrevision 2008	57
721	Inkrafttreten	57
722	Änderung von Vorschriften	57
723	Aufhebung von Vorschriften	58
724	Des Alpes Areal	58
73	Schlussbestimmungen der Teilrevision 2019	58
731	Inkrafttreten	58
74	Schlussbestimmungen der Teilrevision Baureglement 2020: Zweitwohnungen	59
741	Inkrafttreten	59
75	Schlussbestimmungen der Ortsplanungsrevision: Nutzungsplanung	59
751	Inkrafttreten	59
752	Änderung von Vorschriften	59
753	Aufhebung von Vorschriften	59
	Genehmigungsvermerke OP Revision 2008	61
	Genehmigungsvermerke Teilrevision 2019	62
	Genehmigungsvermerke geringfügige Änderungen 2020	63
	Genehmigungsvermerke Teilrevision 2020 «Zweitwohnungen»	64
	Genehmigungsvermerke Ortsplanungsrevision: Nutzungsplanung 2024	65
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	66
	A11 Terrain und Nutzung	66
	A111 Massgebendes Terrain	66

A112 Anrechenbare Grundstücksfläche	66
A113 Geschossflächenziffer und Geschossflächen oberirdisch	66
A114 Anrechenbare Gebäudefläche	68
A12 Gebäude und Gebäudeteile	68
A121 An- und Kleinbauten	68
A122 Unterirdische Bauten	68
A123 Unterniveaubauten	69
A124 Vorspringende Gebäudeteile	69
A13 Gebäudemasse	71
A131 Gebäudelänge und -breite	71
A132 Fassadenhöhe traufseitig	71
A133 Gesamthöhe	73
A134 Kniestockhöhe	74
A135 Oberer Referenzpunkt bei Fassadenhöhe traufseitig Fh tr, Gesamthöhe GH und Kniestockhöhe	74
A136 Geschosshöhe	75
A137 Attikageschoss	75
A14 Bauabstände	76
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	76
A142 Kleiner Grenzabstand (kA)	76
A143 Grosser Grenzabstand (gA)	76
A144 Gebäudeabstand	77
A145 Bei geschlossener Bauweise	77
A146 ...	78
A147 ...	78
A148 Gegenüber Zonengrenzen	78
Anhang A2: Baumgruppen, Baumreihen/Alleen, Einzelbäume (unverändert)	79
A21 Inhalte	79
A211 Allgemeines	79
A212 Nummerierung	79
A213 Verschiedene Elemente	79
A214 Standort	79
A215 Art und Anzahl	79
A22 Geschützte Objekte	79

0 Einführung

01 Einleitende Bemerkungen

		Kommentar
Baurechtliche Grundordnung	Das GBR der Einwohnergemeinde Interlaken bildet zusammen mit dem Zonenplan, den Zonenplänen 1 und 2 , dem Bauklassenplan, dem Schutzzonenplan dem Baulinienplan und dem Zonenplan Gefahrenhinweise Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.	
Zonenplan 4	Im Zonenplan 4 sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Einem Teil der Wohnzone wird ein Bereich überlagert, in welchem die Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) gilt.	Vgl. Abschnitt 2 GBR
Bauklassenplan	Der Bauklassenplan ergänzt den Zonenplan. Er weist den Grundstücken in den Wohn-, Misch- und Kernzonen die Bauklassen zu, für welche die baupolizeilichen Masse im Baureglement festgelegt sind nach der Bauklasse.	
Schutzzonenplan Zonenplan-2	Im Schutzzonenplan Zonenplan-2 sind weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich sind.	Vgl. Erläuterungen zum Schutzzonenplan Zonenplan-2 als separate Beilage erhältlich bei der Bauverwaltung oder https://www.interlaken-gemeinde.ch
Zonenplan Gefahrenhinweise Naturgefahren	Im Zonenplan Gefahrenhinweise Naturgefahren werden die potenziellen Naturgefahren für Überflutung, Hangrutsche und Steinschlag dargestellt. Der «Zonenplan Gefahrenhinweise Naturgefahren» ist Bestandteil des Zonenplans und als solcher grundeigentümergebunden.	
Baulinienplan	Im Baulinienplan sind die Baulinien dargestellt, welche Abweichungen von den reglementarischen Bauabständen regeln.	
Wirkungsbereich der baurechtlichen Ordnungen	Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Uferschutzpläne, Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Erschliessungsanlagen, das gesamte Gemeindegebiet ab.	

Kommentar	<p>Der Kommentar in der rechten Spalte des GBR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich. Er wird vom Gemeinderat verfasst, periodisch überprüft und angepasst.</p>	
Übergeordnetes Recht	<p>Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das GBR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.</p> <p>Regelt das GBR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall.</p> <p>Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.</p>	<p>Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände sowie Art 56 ff. SV; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 26 BauG betreffend Ausnahmegewilligungen usw.</p> <p>Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement</p> <p>Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EG ZGB</p>
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im GBR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Ausnahmsweise dürfen auch Bauten und Anlagen, die im Prinzip ohne Baubewilligung erstellt werden dürften, nicht errichtet werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn in einem Landschaftsschongebiet oder in einem Bereich der Uferschutzzone ein absolutes Bauverbot gilt. Wird dort eine baubewilligungsfreie Baute erstellt, ordnet die Baupolizeibehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung</p>	<p>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis b BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1 b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</p> <p>Vgl. Art. 7 BewD</p> <p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV</p>

und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.	Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG. Art. Art. 512 GBR Baupolizeiliche Masse: Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen und Art. 521 GBR für erhaltens- und schützenswerte Bauten.
Mehrwertausgleich	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach kantonalem Recht sowie dem am 1. Juli 2017 in Kraft getretenen Reglement der Gemeinde über den Ausgleich von Planungsvorteilen vom 2. Mai 2017.	Art. 142 ff. BauG
Qualitätssicherung	Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 421 GBR
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind in Artikel 631, im übergeordneten Recht sowie im Organisations- und im Kommissionenreglement der Gemeinde Interlaken geregelt.	Vgl. Art. 66 BauG

02 Abkürzungsverzeichnis¹

A	Arbeitszone
Abs.	Absatz
aGbF	Anrechenbare Gebäudefläche
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz vom 09.06.1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 06.03.1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22.03.1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret; BSG 725.1)
BeP	Bebauungsplan (altrechtlicher Begriff für Überbauungsplan)
BKP	Bauklassenplan
BLP	Baulinienplan (altrechtlicher Begriff für Überbauungsplan)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BMBV	Verordnung vom 25.05.2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BUD	Dekret vom 12.02.1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28.05.1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
Fh	Fassadenhöhe
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
GBD	Dekret vom 12.02.1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GBR	Gemeindebaureglement
GA	Gebäudeabstand
gA	Grosser Grenzabstand
GeP	Gestaltungsplan (altrechtlicher Begriff für Überbauungsplan)
GH	Gesamthöhe
GL	Gebäudelänge
GrA	Grenzabstand
GrZ	Grünzone
HA, HB, HC	Hotelzonen (A, B oder C)
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

¹ eingefügt mit Fassung vom 1. September 2020

KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15. Mai 2011 (BSG 741.1)
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26.10.2011 (741.111)
kA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 09.06.1994 (BSG 724.1)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 05.05.1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.1997 (BSG 921.111)
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (SR 814.41)
LWZ	Landwirtschaftszone
MA	Mischzone
MA3 / MA4	Mischzone drei-/viergeschossig
MK	Mischzone Kern
NBRD	Dekret vom 10.02.1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.06.2000 (SR 700.1)
SBV	Sonderbauvorschriften (altrechtlicher Begriff für Überbauungsvorschriften)
SG	Strassengesetz vom 04.06.2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 06.06.1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29.06.1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29.10.2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 07.10.1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
USP	Uferschutzplan
VG	Vollgeschoss
W	Wohnzone
W2/ W3 / W4	Wohnzone /zwei-/drei-/viergeschossig
WBG	Gesetz vom 14.02.1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 (BSG 751.11)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen

1 Geltungsbereich

111 Sachlich

Das Gemeindebaureglement (GBR) umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321 und 0 GBR).

112 Räumlich

Das GBR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch-, Hotel- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk.	Nutzungsart	/ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	² –Wohnen	II	
Wohnzonen K	WK	– Dem Wohnen gleichgestellt sind Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen.		Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Quartierläden, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (Art. 90 Abs. 1 BauV).
		– stille Gewerbe		
		– In den Wohnzonen K WK gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 100%.		EWA: Erstwohnungsanteil (vgl. Art. 213 f.)
		– In den im Zonenplan 4 besonders bezeichneten Gebieten gilt die ES III.		
		Nicht zulässig in den Wohnzonen sind ² :		Die Vermietung von Ferienwohnungen für mehr als drei aufeinanderfolgende Nächte ist weiterhin zulässig.
		a) die Vermietung von Wohnungen und Einzelzimmern für eine Dauer von weniger als drei hintereinander folgenden Nächten; für derartige kurzzeitige Vermietungen ist die Besitzstandsgarantie ausgeschlossen.		
		Kurzzeitige Vermietungen von Einzelzimmern und Wohnungen bleiben zulässig:		
		– in Hotels und weiteren strukturierten Beherbergungsbetrieben, die vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden haben und bewilligt waren;		Als strukturierte Beherbergungsbetriebe gelten Betriebe gemäss Art. 7 Abs. 2 Bst. b ZWG i.V.m. Art. 4 ZWV und ab einer Grösse von 20 Gästen/Betten.

² Fassung vom 16. März 2021

- auf Gesuch hin im Sinne einer Härtefallregelung zur Weiterführung des Betriebs auch für andere Beherbergungsstätten und -betriebe, die nach bisheriger Rechtsprechung keine Bewilligung benötigen;

Es muss sich dabei um einen Betrieb handeln, der vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestanden hat. Als Nachweis für den Bestand einer rechtmässigen Betriebsstätte ist der Nachweis über die bezahlten Kurtaxen und Tourismusabgaben sowie geleisteten AHV Beiträge oder anderes erforderlich. Ein Härtefall liegt z.B. vor, wenn durch den Wegfall der betreffenden Betriebsstätte der gesamte Betrieb in seiner Existenz gefährdet wäre. Eine Bewilligung für den Weiterbetrieb einer bestehenden rechtmässigen Betriebsstätte setzt voraus, dass von ihm keine Störungen der Wohnzone ausgehen.

- von Einzelzimmern in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz nach ZWG ausweist;

Damit bleibt die kurzzeitige Vermietung (weniger als 3 hintereinander folgende Nächte) einzelner Zimmer in der eigenen Wohnung zulässig.

- von höchstens einer Einliegerwohnung pro Gebäude.

Einliegerwohnungen sind Wohnungen, die im selben Haus liegen, in dem die Eigentümerin oder der Eigentümer ihren beziehungsweise seinen Hauptwohnsitz hat (Art. 7 Abs. 2 Lit. a ZWG).

- b) Bauten, Anlagen und Vorkehren, die dem Sexgewerbe zuzurechnen sind (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches).

Für bestehende Hotels, strukturierte Beherbergungsbetriebe und Restaurants gilt eine gegenüber Art. 3 BauG erweiterte Besitzstandsgarantie. Bestehende Hotels, strukturierte Beherbergungsbetriebe und Restaurants dürfen

- abgebrochen und unabhängig von den geltenden baupolizeilichen Massen mindestens im bestehenden Volumen wieder aufgebaut und
- im Rahmen der geltenden baupolizeilichen Masse erweitert werden.
- **Diese Regelungen gelten auch, wenn während höchstens 15 Jahren eine andere zonenkonforme Nutzung (Zwischennutzung) ausgeübt wurde.**

Vgl. Kommentar unter HA bei Zonen die an Hotelzonen grenzen.

Bestehende Hotels, strukturierte Beherbergungsbetriebe und Restaurants in Wohnzonen sollen weiterhin im Rahmen der geltenden baupolizeilichen Masse ihren Betrieb aufrechterhalten, abbrechen und mindestens im bestehenden Volumen auch wiederaufbauen dürfen. Neue Betriebe des Gastgewerbes haben sich hingegen an die geltenden baupolizeilichen Masse zu halten

Mischzonen A	MA	³ – Wohnen nach Absatz 2 – Es gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 50% – stille bis mässig störende Gewerbe – stille bis mässig störende Gastgewerbe	III	EWA: Erstwohnungsanteil (vgl. Art. 213 f.) Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Mischzonen A sind kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG. Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche (GF) von über 1'000 m ² bedürfen einer Überbauungsordnung (Art. 20 Abs. 3 BauG). An die 1'000 m ² GF werden unterirdische Flächen für das Parkieren nicht angerechnet. Im Grenzbereich zu Hotelzonen ist die Erweiterung bestehender oder der Neubau von Hotels und Restaurants besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes
Mischzonen K	MK	⁴ – Wohnen nach Absatz 2 – Es gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 25% – stille bis mässig störende Gewerbe – Gastgewerbe – Dienstleistungen – Verkauf Das erste Vollgeschoss ist für Gastgewerbe, Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung, etc. vorbehalten. Die Baukommission kann einer anderen Nutzung zustimmen, wenn die lichte Höhe mindestens 3 m beträgt und die Gebäudestruktur (feste Wände, Säulen, etc.) einer späteren Umwandlung nicht hinderlich ist.	III	Die Mischzone K (Kern) ist ein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG; entsprechend umfasst «Verkauf» auch Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m ² . Das erste Vollgeschoss ist das Erdgeschoss (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. b und c sowie Art. 16 BewD). Im Grenzbereich zu Hotelzonen ist die Erweiterung bestehender oder der Neubau von Hotels und Restaurants besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen. Ausgeschlossen sind alle Bauten und Anlagen, die den Charakter der Kernzone, insbesondere den touristischen, beeinträchtigen würden (z.B. Tankstellen).

Hotelzonen A	HA	<p>⁵–Hotel</p> <p>– Im ersten Vollgeschoss und im ersten Untergeschoss: Restaurants, Läden, Kioske und dergleichen, bis max. 300 m² Hauptnutzfläche ohne Lager, wobei die räumliche Verbindung von Einzelläden zu grösseren Einheiten nicht gestattet ist.³</p> <p>Wohnbauten sind nicht zulässig.</p>	III	<p>Die Hotelzonen sichern die im öffentlichen Interesse den Tourismuszwecken vorbehaltenen Gebiete.</p> <p>Das erste Vollgeschoss ist das Erdgeschoss (vgl. Art. 14 Abs. 1 Bst. b und c sowie Art. 16 BewD).</p> <p>Im Ortsbildgestaltungsbereich, in der Kernzone sowie in den an Hotelzonen angrenzenden Wohn- und Mischzonen ist die Erweiterung bestehender Hotels und der Bau neuer Anlagen besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen.</p> <p>Die Gemeindebehörden stehen Interessenten für die Beratung und Begleitung entsprechender Projekte sowie die Suche nach optimalen Lösungen – auch im Rahmen einer Überbauungsordnung – zur Verfügung. Vgl. auch Art. 511 GBR</p>
Hotelzonen B	HB	<p>⁶–Gartenanlagen, Gartenrestaurants und Gartencafés</p> <p>– Hotelzugänge und Vorfahrten</p> <p>– Läden Kioske, Cafés und Restaurants</p> <p>– Unterirdisch sind alle in den Hotelzonen zulässigen touristischen Anlagen gestattet, wobei die räumliche Verbindung von Einzelläden zu grösseren Einheiten nicht gestattet ist.</p> <p>– Parkplätze sind nicht zulässig.</p> <p>– Wohnbauten sind nicht zulässig.</p>		<p>Die Hotelzonen sichern die im öffentlichen Interesse den Tourismuszwecken vorbehaltenen Gebiete.</p> <p>Im Ortsbildgestaltungsbereich, in der Kernzone sowie in den an Hotelzonen angrenzenden Wohn- und Mischzonen ist die Erweiterung bestehender Hotels und der Bau neuer Anlagen besonders erwünscht, um den Erhalt und die Erneuerung des für die Feriendestination sowie die Volkswirtschaft Interlakens wichtigen differenzierten Hotelangebotes sicherzustellen.</p> <p>Die Gemeindebehörden stehen Interessenten für die Beratung und Begleitung entsprechender Projekte sowie die Suche nach optimalen Lösungen – auch im Rahmen einer Überbauungsordnung – zur Verfügung. Vgl. auch Art. 511 GBR</p>
Hotelzonen C	HC	<p>⁷–alle dem Tourismus dienenden Bauten und Anlagen</p>		<p>Die Gemeindebehörden stehen Interessenten für die Beratung und Begleitung entsprechender Projekte sowie die Suche nach optimalen Lösungen – auch im Rahmen einer Überbauungsordnung – zur Verfügung. Vgl. auch Art. 511 GBR</p> <p>Dazu gehören z.B. Kursaal, Casino, Bars, Tourismusbüro, Hallenbäder, Tennisplätze, Minigolfanlagen, Wohnungen für Mitarbeitende, etc.</p> <p>Vgl. auch Art. 511 GBR</p>

³ Fassung vom 7. September 2020

- | | | | | |
|-----------------------|----|---|-----|--|
| Arbeitszonen A | A | <p>⁸– Arbeitsnutzungen</p> <ul style="list-style-type: none">– Angebote für Nachtleben und Freizeit
<ul style="list-style-type: none">– Wohnen für die Betriebsleitung sowie für die an den Standort gebundenen Mitarbeitenden ist gestattet. | IV | <p>In den Arbeitszonen A sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, wie insbesondere Gewerbe, Dienstleistung wie Büros, Arztpraxen, Restaurants aber auch Verkaufsnutzungen. Die Arbeitszonen sind jedoch kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.</p> <p>Dazu gehören z.B. Direktions-, Hauswarts-, Sicherheits- und Pikettmitarbeitende. Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohngygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (Art. 21 BauG und 62–69 BauV).</p> |
| Arbeitszone A* | A* | <p>⁹– Arbeitsnutzungen gemäss Absatz 8</p> <ul style="list-style-type: none">– Verkaufsnutzungen, die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen⁴ und andere Nutzungen mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen sowie lärmintensive Nutzungen sind nicht zulässig. | III | <p>In der Speziellen Arbeitszone A* sind alle Arbeitstätigkeiten zulässig, nicht jedoch Verkaufsnutzungen oder die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen. Die Spezielle Arbeitszone A* ist kein Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 BauG.</p> |

212 Mass der Nutzung ⁵

Baupolizeiliche Masse ¹ Für die ~~einzelnen Bauzonen~~ **den Wohn-, Misch- und Kernzonen gemäss Bauklassenplan zugeordneten Bauklassen** gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie Abweichungen in Ortsbildgestaltungsbereichen nach Art. 512.

Bauklasse (BK)	kA ^{*1)} in m	gA ^{*1)} in m	Fh tr ^{*1)} in m	GH in m	VG	GL in m
BK 2+*	4	10	7	11	2	40
BK 3	3	7	–	11	3	40
BK 3+	4	10	10	14	3	40
BK 4	4	10	–	14	4	40
BK 4+	5	12	13	17	4	45
BK 4+*	6	14	13	17	4	45
BK 5	5	12	–	17	5	45
BK 5+	6	14	16	20	5	45

- kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A 142)
- gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A143)
- Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A132)
- GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV und Anhang A133 GBR)
- VG: Vollgeschosse (Art. 18 BMBV) und Anhang A133 GBR
- GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV und Anhang A131)
- unbegrenzt

^{*1)} Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 3 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 3 Prozent)
 - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen von Artikel 212 Abs. 4 Bst. e nicht einhält,
 - für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Artikel 212 Abs. 4 Bst. e einhält.

^{1a} In den Mischzonen K MK und in den Wohnzonen K WK gelten die geschlossene Bauweise und die Bestimmungen nach Art. 413

⁵ Fassung vom 7. September 2020 (u.a. Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge aufgehoben)

^{1b} Für die weiteren Nutzungszonen gelten die folgenden bau-
 polizeilichen Masse:

Nutzungszone	Abk.	kA ^{*1)} in m	gA ^{*1)} in m	Fh tr ^{*1)} in m	GH in m	VG	GL in m	EWA in-%		
Wohnzone 2	W2	4	10	7	11	2	40	–	kA: kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A 142)	
Wohnzone 3	W3	5	12	10	14	3	40	–	gA: grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A143)	
Wohnzone 4	W4	6	14	13	17	4	45	–	Fh tr: Fassadenhöhe (Art. 15 BMBV) traufseitig (vgl. Anhang A132)	
Mischzone A3	MA3	5	12	10	17	3	40	50	GH: Gesamthöhe (Art. 14 BMBV und Anhang A133 GBR)	
Mischzone A4	MA4	6	14	13	17	4	45	50	VG: Vollgeschosse (Art. 18 BMBV und Anhang A133 GBR)	
Mischzone K	MK	Es gelten die geschlossene Bauweise und die Bestimmungen nach Abs. 3							25	GL: Gebäudelänge (Art. 12 BMBV und Anhang A131)
Hotelzone A (Höhenmatte gemäss Begrenzung in Art. 511 GBR)	HA	5 (5)	10 (10)	16 20 (2225)	24 24 (2630)	5 (6)	60 >60		EWA: Erstwohnungsanteil (vgl. Art. 213 f.) unbegrenzt	
Hotelzone B	HB	3	3	4.5	–	1 ^{*2)}	10		–	
Hotelzone C	HC	5	12	10 14	14 18	3 4	50			
Arbeitszone A	A	5 ^{*3)}	5 ^{*3)}	13	17	–	50	–		
Arbeitszone A*	A*	5	5	8	12	–	60			

^{*1)} Die Fh tr gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 3 Prozent) für die traufseitigen Fassaden und
- bei Gebäuden mit Flachdach (mit einer Dachneigung von weniger als 3 Prozent)
 - für alle Fassaden, wenn das oberste Geschoss die Anforderungen von Artikel 212 Abs. 4 Bst. e nicht einhält,
 - für eine Fassade, wenn das oberste Geschoss (Attikageschoss) die Anforderungen von Artikel 212 Abs. 4 Bst. e einhält.

^{*2)} In der Hotelzone B sind auf Flachdachbauten keine Attikageschosse zulässig. Bei Schrägdächern beträgt die zulässige Kniestockhöhe 0.0 m.

^{*3)} ~~Gegenüber der Arbeitszone A ist das gegenseitige Grenzbaurecht zulässig. Gegenüber anderen Zonen (ausgenommen A und L) gilt ein Zonenabstand von 10 m.~~

Grenz- und Gebäudeabstände

² Bauten, die das massgebende Terrain an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen und nicht den An- und Kleinbauten nach Abs. 4 zugerechnet werden können, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände zu wahren.

Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen. Betreffend Zonenabstände wird auf Absatz 1 Arbeits- und Landwirtschaftszone verwiesen.

MK

³ ~~In der MK sind folgende Masse einzuhalten:
 – Grenzabstand rückwärtig: mindestens 7.00 m
 – Grenzabstand seitlich bei offener Bauweise: mindestens 5.00 m~~

~~Vgl. Skizze in Anhang A145.
 erstes und zweites Alinea verschoben in Art. 413 Abs. 1a~~

~~— Die maximale Anzahl Vollgeschosse ist aus dem Zonenplan ersichtlich. Die jeweils zulässige Fassadenhöhe traufseitig und die Gesamthöhe sind gleich denjenigen der entsprechenden Wohnzonen plus 1.0 m. Für die fünfgeschossige MK beträgt die zulässige Fassadenhöhe traufseitig 17.00 m, die Gesamthöhe 21.00 m. Für die eingeschossige MK beträgt die zulässige Fassadenhöhe traufseitig 4.5 m, die Gesamthöhe 8.5 m.—~~

~~D.h. für die MK 2 diejenigen der W2 plus 1m, für die MK 3 diejenigen der W3 plus 1 m, für die MK 4, diejenige der W4 plus 1m.~~

~~Verbleiben insbesondere auch betreffend der Mehrhöhe des ersten Vollgeschosses, der Fassadenhöhe traufseitig sowie der Gesamthöhe die Vorschriften über die Ortsbildpflege (Kapitel 51) sowie Baudenkmäler (Art. 521).~~

⁴ Zudem gelten die folgenden Masse:

An- und Kleinbauten	a) An- und Kleinbauten: – Grenzabstand – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) – anrechenbare Gebäudefläche (GBF) – Gebäudeabstand Kleinbauten (GA)	min. 2.0 m max. 3.0 m max. 50 m ² min. 2.0 m	Vgl. Anhang A121 GBR: An- und Kleinbauten. Vgl. Anhang A142 GBR: Kleiner Grenzabstand. Vgl. Anhang A132 GBR: Fassadenhöhe Vgl. Art. 3 und 4 BMBV An- und Kleinbauten dürfen nur Nebenutzflächen enthalten. Kleinere Gebäude dürfen auch Hauptnutzflächen enthalten. Als Gebäude gelten nach BMBV alle ortsfesten Bauten mit einer festen Überdachung (Art. 2 BMBV)
Kleinere Gebäude	a1) Kleinere Gebäude: – Grenzabstand – Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) – anrechenbare Gebäudefläche (GBF) – Gebäudeabstand Kleinbauten (GA)	min. 2.0 m max. 3.0 m max. 50 m ² min. 2.0 m	
Abgrabungen	b) Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite auf einer Fassaden- seite bleiben unberücksichtigt: – bei der Bemessung der Fassadenhöhe traufseitig, – bei der Bemessung der Gesamthöhe		
Vorspringende Gebäudeteile	c) Vorspringende Gebäudeteile: – zulässiges Mass über Fassadenflucht: – Balkone: zulässiger Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts im grossen Grenzabstand – Balkone: zulässiger Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts im kleinen Grenzabstand – Vordächer: zulässige Ausladung in den Grenz- und Strassenabstand	3.0 m 1/2 2/3 1/3 2/3 2.0 m	Vgl. Anhang Art. A124 und 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB). Die Einhaltung des Lichtraumprofils (lichte Höhe bei Strassen: 4.5 m, bei Fuss-, Geh- und Radwegen: 2.5 m, lichte Breite: 50 cm) nach Art. 83 SG bleibt vorbehalten.
Gestaffelte Gebäude	d) Gestaffelte Gebäude; Staffelung: – in der Höhe: – in der Situation: Die Fassadenhöhe traufseitig sowie die Gesamthöhe und die Anzahl Vollgeschosse werden bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen.	min. 1.0 m min. 1.0 m.	In der Situation gestaffelt meint im Grundriss (vgl. dazu auch die Erläuterungen vom 3. September 2013 zur IVHB)

Geschosse	e)			
	– Untergeschosse:			Art. 18 BMBV: Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach und Attikageschosse
		OK des fertigen Bodens des darüberliegenden ersten Vollgeschosses im Mittel max. 1.2 m über die Fassadenlinie		
	– Dachgeschosse:			Kniestockhöhe Anhang A134 und Art. 16 BMBV: Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
		zulässige Kniestockhöhe:	max. 4.20 1.70 m	
	– Attikageschosse:			
	– zulässige Geschosshöhe:		3.5 m	Vgl. Anhang A137
	– minimale Rückversetzung auf einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss:		2.5 m	Geschosshöhe Art. 17 Abs. 2 BMBV: Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.
	– maximale Geschossfläche des Attikageschosses im Verhältnis zum darunter liegenden Vollgeschosses:		70 %	
Unterniveaubauten	f)	Unterniveaubauten:		vgl. Art. 6 BMBV
		– über massgebendem Terrain zulässig	max. 1.2 m	
		– Grenzabstand (GrA)	mind. 1.0 m	
Unterirdische Bauten	g)	Unterirdische Bauten:		Vgl. Art. 5 BMBV
		– Grenzabstand (GrA)	mind. 1.0 m	

213 Erstwohnungsanteil: Grundsätze⁶

¹ Der Erstwohnungsanteil gibt an, wieviel Prozent der für Wohnungen erstellten nach Artikel A 113 Abs. 2 anrechenbaren Hauptnutzflächen eines Gebäudes der Wohnnutzung im Sinne von Absatz 2 vorbehalten sind. Wohnungen eines Hotels oder eines strukturierten Beherbergungsbetriebs gelten nicht als Wohnungen im Sinne dieser Bestimmung.

Als Wohnung gilt (vgl. Art. 2 Abs. 1 ZWG) eine Gesamtheit von Räumen, die:

- für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- eine bauliche Einheit bilden;
- einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- keine Fahrnis darstellen.

Da der Erstwohnungsanteil nur für Wohnungen und als Wohnungen geeignete Räume gilt, kann ein Gebäude weiterhin vollumfänglich gewerblich genutzt werden, sofern die Räume nicht zur Wohnnutzung geeignet sind. Die Bewirtschaftung von Wohnungen gilt nicht als Gewerbe.

Die Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung im Umfang von Art. 213 Abs. 3 gilt als baubewilligungspflichtige Umnutzung, soweit für die entsprechende Zone ein EWA festgelegt ist.

² An den Erstwohnungsanteil werden Wohnungen angerechnet, die nach Zweitwohnungsgesetz als Erstwohnungen gelten oder einer Erstwohnung gleichgestellt sind.

Oberirdische Hauptnutzfläche nach Art. 2 Abs. 1 ZWG gilt als Wohnung als Erstwohnung, wenn sie von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 Buchstabe b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.

³ Für rechtmässig bestehende und vor dem 12. Dezember 2018 bewilligte Wohnungen gilt die Besitzstandsgarantie im Umfang von Art. 11 ZWG.

Einer Erstwohnung gleichgestellt sind z.B. Personalwohnungen, Wohnungen, die weniger als zwei Jahre leer stehen oder Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden (vgl. Art. 2 Abs. 3 ZWG).

D.h. sie dürfen im Rahmen ihrer vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden.

Die bestehende Hauptnutzfläche von vor dem 12. Dezember 2018 rechtmässig bestehenden Wohnungen darf um 30 Prozent vergrössert werden, sofern keine zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Übersteigen Erweiterungen die 30 Prozent, ist der vorgeschriebene Erstwohnungsanteil nachzuweisen.

⁶ Art. 213 eingefügt mit Fassung vom 16. März 2021

214 Erstwohnungsanteil: Vollzug⁷

¹ Im Baugesuch ist anzugeben, welche Wohnungen als Erstwohnungen gelten. In der Baubewilligung sind die Erstwohnungen mit einem Zweckentfremdungsverbot, das vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken ist, zu belegen.

² Die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrolle arbeiten im Vollzug zusammen. Die Baupolizeibehörde und die Einwohnerkontrollen sind befugt auf ihre jeweiligen Daten sowie auf die Daten der Steuerbehörde der Gemeinde im Rahmen der kantonalen Datenschutz- und Steuergesetzgebung (Art. 10 KDSG, Art. 153 StGJ zuzugreifen).

³ Werden Erstwohnungen zweckentfremdet erlässt die Baupolizeibehörde die nötigen Verfügungen. Sie kann zum Vollzug insbesondere die Wasser- oder Stromzufuhr unterbinden sowie die Wohnung versiegeln oder die Wohnung unter Einhaltung der Nutzungsbeschränkung nach Art. 212 Abs. 1 GBR vermieten. Die Einnahmen aus der Vermietung gehen nach Abzug der Kosten der Gemeinde an die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer.

Nach Art. 631 GBR nimmt die Bauverwalterin oder der Bauverwalter die Aufgaben der Baupolizei wahr. Dabei sind die Verfahrensvorschriften von Art. 46 ff BauG zu beachten.

215 Minimale Nutzungsziffer

¹ Bei der Überbauung der im Zonenplan bezeichneten unüberbauten Grundstücken ist die minimale Nutzung nachzuweisen oder sicherzustellen, dass diese erreicht werden kann. In den Wohn-, Misch- und Kernzonen gilt eine minimale GFZo von 0.8. In den Hotel- und Arbeitszonen gilt eine minimale BMZ von 3.2. Vorbehalten bleibt Art. 11c Abs. 2 BauV.

GFZo Geschossflächenziffer oberirdisch gemäss Art. 11c Abs. 3 BauV
BMZ Baumassenziffer gemäss Art. 29 BMBV

² Bei der Überbauung von im Zonenplan nach Abs. 1 bezeichneten unüberbauten Grundstücken in den Arbeitszonen ist nachzuweisen, dass die folgenden Prinzipien berücksichtigt werden:

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

Bei der Überbauung von unüberbauten Flächen in den Arbeitszonen ohne Mindestnutzungsziffer ist nachzuweisen, dass mindestens drei der Prinzipien berücksichtigt werden.

⁷

214 eingefügt mit Fassung vom 16. März 2021

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)⁸

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

² Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen strebt die Gemeinde die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens **nach Art. 99a BauV** an. **Für die ZöN k «Schulanlage Mittengraben» ist dies zwingend.**

³ In den jeweiligen ZöN sind in einem beschränkten Umfang auch andere Nutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. zulässig, wenn sie den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen.

Für die ZöN, die mit der Anpassung an die BMBV nicht materiell geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der baurechtlichen Grundordnung vom 9. Juli 2009.

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. GBR.

Einzelne ZöN

⁴ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZöN a «Schlossanlage»	<ul style="list-style-type: none"> – Schlossanlage, Verwaltung, Museum, Kleintheater, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Atelier, Shop, Gastronomiebetrieb – Wohnnutzung von untergeordneter Bedeutung – kirchliche Bauten – Friedhof⁹ 	Bestehend; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, modernisiert und geringfügig erweitert werden, soweit dadurch keine verstärkten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.	III	In Zusammenhang mit den vielfältigen Nutzungen des Schlossareals soll für die Besucher auch ein Gastronomieangebot geschaffen werden. Ursprüngliche Wohnräume, welche zur Zeit als Büroräume genutzt werden, sollen wieder zu Wohnzwecken verwendet werden können.

⁸ Abs. 1 bis 3 «Allgemeine Bestimmungen» eingefügt mit Fassung vom 7. September 2020
⁹ Fassung vom 7. September 2020

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZöN b «Schulanlage Alpenstrasse»	<ul style="list-style-type: none"> – Schule – Ausbildung – Aula – Turnhalle – Tagesschule – Zivilschutzanlage – Jugendtreff 	<p>Bestehend; Erweiterungs- und Neubauten sind zulässig. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Volumetrie an den bestehenden Bauten zu orientieren. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: GH: max. 20.0 m VG: max. 5 GL: frei Es sind keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig. Gegenüber anderen Zonen sind die dort vorgesehenen Abstände einzuhalten.</p>	III	
Zön c «Gemeindeverwaltung»	<ul style="list-style-type: none"> – Verwaltung – Parkplatz – Parkanlage – Entsorgungsstelle 	<p>Bestehend; die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, modernisiert und erweitert werden. Erweiterungs- und Neubauten für die Verwaltung sind zulässig. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Volumetrie an den bestehenden Bauten zu orientieren. Die bestehende Sammelstelle West soll optimiert und ausgebaut werden. Gegenüber anderen Zonen sind die dort vorgesehenen Abstände einzuhalten.</p>	III	
ZöN d «Gärtnerei» ⁹	<ul style="list-style-type: none"> – Gärtnerei – Werkhof 	<p>Bestehend; Treibhäuser, Betriebsbauten sind auch als Erweiterungs- und Neubauten im Rahmen der Arbeitszone A zulässig.</p>	III	
Zön e «Primarschule West»	<ul style="list-style-type: none"> – Schule – Spielplatz – Kindergarten – Tagesschule¹⁰ – Vereinsheim – öffentliche Parkplätze 	<p>Bestehend; Erweiterungs- und Neubauten sind zulässig. Sie haben sich bezüglich Gestaltung und Volumetrie an den bestehenden Bauten zu orientieren. Gegenüber anderen Zonen sind die dort vorgesehenen Abstände einzuhalten.</p>	III	

¹⁰ Fassung vom 27. August 2014.

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZöN f «Werkhof/ Feuerwehr»	<ul style="list-style-type: none"> – Werkhof – Feuerwehrstützpunkt 	<p>Bestehend; Erweiterungs- und Neubauten sind im Rahmen der Arbeitszone A zulässig, wobei die GL nicht beschränkt ist¹¹⁾.</p>	IV	
ZöN g «Kehrichtumlade- station» ¹²	<ul style="list-style-type: none"> – Kehrichtumlade- station – Entsorgungs- stelle 	<p>Bestehend; Erweiterungs- und Neubauten sind im Rahmen der Arbeitszone A zulässig.</p>	IV	
ZöN h «Kindergarten West»	<ul style="list-style-type: none"> – Kindergarten – Tagesstätte 	<p>Bestehend; Erweiterungs- und Neubauten sind im Rahmen der Zone MA3 zulässig. Gegenüber anderen Zonen sind die dort vorgesehenen Abstände einzuhalten.</p>	III	
ZöN i «Musikschule» ¹³	<ul style="list-style-type: none"> – Musikschule – Übungsraum – Ausbildung – Kinderspielplatz 	<p>Ein Neubau ist zulässig. Das Gebäude ist so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gesamterscheinung der Schulanlage nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Der Neubau hat sich in den orthogonalen Raster von Freiraum und Bebauung der Schulanlage sowie in zeitgemässer Gestaltung in das architektonische Umfeld der bestehenden Schulbauten einzufügen. Die kantonale Denkmalpflege ist in das Baubewilligungsverfahren einzubeziehen.</p> <p>Für den Neubau gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <p>max. Anzahl VG 23</p> <p>max. Fh tr 8.0 12.0 m</p> <p>Max. GL 33.0 m</p> <p>Dachform Flachdach</p> <p>Ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss ist nicht gestattet.</p>	III	

¹¹ Fassung vom 15. Januar 2014 und vom 7. September 2020
¹² Fassung vom 7. September 2020
¹³ Fassung vom 27. März 2015 und vom 7. September 2020

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZöN k «Schulanlage Mitten- graben ¹⁴⁾ »	<ul style="list-style-type: none"> – Schule – Ausbildung – Aula – Turnhalle – Zivilschutzan- lage – Sportanlagen – Kinderspielplatz 	<p>Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <p style="margin-left: 20px;">GH: max. 20.0 m</p> <p style="margin-left: 20px;">VG: max. 5</p> <p style="margin-left: 20px;">GL: frei</p> <p>Es sind keine zusätzlichen Attika- oder Dachgeschosse zulässig.</p> <p>Die schützenswerte Schulanlage von 1967–71 mit den zugehörigen Freiräumen ist zu erhalten.</p> <p>Bestehend; Die bestehenden Bauten dürfen umgebaut, modernisiert und geringfügig erweitert werden, sofern sich dies mit der Einstufung «schützenswert» gemäss Baugesetz vereinbaren lässt.</p> <p>Die Turnhalle darf mit einem Neubau ersetzt werden. Dieser Ersatzneubau muss sich in den orthogonalen Raster von Freiraum und Bebauung der Schulanlage, in den wertvollen Baumbestand sowie in zeitgemässer Gestaltung in das architektonische Umfeld der übrigen Schulbauten einfügen.</p> <p>Für einen Ersatzneubau der Turnhalle gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <p style="margin-left: 20px;">Maximale Anzahl VG — 2</p> <p style="margin-left: 20px;">Maximale Fh tr — 8.0 m</p> <p style="margin-left: 20px;">Maximale GL — 60.0 m</p> <p style="margin-left: 20px;">Dachform — Flachdach</p> <p>Zusätzliche massvolle Neubauten sind möglich, wenn sie sich in den orthogonalen Raster von Freiraum und Bebauung der Schulanlage, in den wertvollen Baumbestand sowie in zeitgemässer Gestaltung in das architektonische Umfeld der bestehenden Schulbauten einfügen und die Gesamterscheinung der Schulanlage</p>	III	

¹⁴ Fassung vom 27. März 2015 und vom 7. September 2020

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
		<p>nicht beeinträchtigt wird. Ob und wie dies erreicht werden kann, ist anhand von Volumenstudien über das Gesamtareal im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nachzuweisen.</p> <p>Gegenüber anderen Zonen sind die dort vorgesehenen Abstände einzuhalten.</p> <p>Die Grünbereiche sind integrierende Bestandteile der Gesamtanlage. Sie gliedern einerseits die Überbauung, andererseits dienen sie zur Nutzung als Erholungsbereich, Spielplätze etc. Die kantonale Denkmalpflege ist in das Baubewilligungsverfahren einzu beziehen.</p>		

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:

ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. GBR.

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZSF L «Fussball Lanzennen»	<ul style="list-style-type: none"> – Fussballfelder mit Nebenbauten – Tribünen – Klublokal, Restaurant und Parkierung 	<p>Erschliessung: entlang den Gleisanlagen; Tribünen dürfen nach den baupolizeilichen Massen der MA 3 auf max. einer Gebäudetiefe von 25 m entlang der Gleisanlagen erstellt werden.</p>	III	

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZSF P «Ponyhof» ¹⁵⁾	<ul style="list-style-type: none"> – Pferdehaltung – Reitsport 	<p>P1: Feste Unterstände, Reitplatz, Nebenanlagen, Fh tr max. 4 m GL max. 10 m¹⁶⁾ Anrechenbare-Gebäudefläche aGbF pro Unterstand max. 80 m².</p> <p>P2: Wohnhaus und Ökonomiegebäude dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut und erweitert sowie ersetzt werden.</p> <p>P3: Weideland, Zäune, keine Bauten und Anlagen.</p>	III	<p>Die Zone soll grundsätzlich den Charakter einer Bestandeszone mit Erneuerungsmöglichkeit haben. Bei Ersatzneubauten sind Abweichungen vom bisherigen Volumen und von der Positionierung möglich, wenn dadurch der Charakter der Bebauung nicht verändert wird. Die anrechenbare Gebäudefläche bemisst sich nach Art. 30 in Verbindung mit Figur 7.4 der BMBV (vgl. Anhang A114)</p>

23 Weitere Nutzungen und Nutzungszonen im Baugebiet

231 Bauten und Anlagen auf Bahnareal

¹ Auf Bahnareal dürfen bahnbetriebsnotwendige Bauten und Anlagen erstellt werden.

Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahndienen (Art. 18 ff. EBG).

² Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten, soweit das Bahnareal nicht durch eine Zone überlagert wird, die folgenden Bestimmungen:

- Bahnhofareal West: Mischzone MK
- Bahnhofareal Ost
- Bereich Bahnhofplatz: Mischzone MK

Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

¹⁵⁾ Fassung vom 15. Januar 2014 und vom 7. September 2020

¹⁶⁾ Fassung vom 21. August 2014.

232 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen.

² Für die einzelnen Grünzonen gelten die folgenden Zweckbestimmungen:

- GR Höhematte: Freihaltung der Umgebung, öffentliche Nutzung für Anlässe, zudem darf sie als Hängegleiterlandeplatz genutzt werden.
In den schraffiert dargestellten Bereichen dürfen die dort erstellten Anlagen (Tennisplatz, Kinderspielplatz) im bisherigen Umfang genutzt und zeitgemäss erneuert werden. Im zentralen Bereich der Höhematte entlang des Höhenwegs ist ein Ersatzbau für den alten Musikpavillon zulässig. Im westlichen Bereich sind die bestehenden Aussenanlagen zum Gastgewerbebetrieb sowie eine unterirdische Parkierung mit den dazugehörigen Lüftungsanlagen, Notausgängen und WC-Anlagen zugelassen.
- GR Gruebi: Freihaltung der Umgebung, Erholung.
- GR Schlosspark: Freihaltung der Umgebung, Schlossparkanlage

³ Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslogen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

Bäume und Gehölze prägen insbesondere das Ortsbild und die Umgebung von Baudenkmälern. Feldgehölze und Hecken sind geschützt (Art. 27 Abs. 1 NSchG). Ausnahmegewilligungen für Ausreitungen erteilt der Regierungsrat (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Vgl. Art. 43 LSV

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzer oder umzunutzender Areale.

² Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist der nachhaltigen Energienutzung Rechnung zu tragen und vorzusehen, dass mit der ersten Baueingabe ein entsprechendes Energiekonzept über den ganzen Perimeter der Zone mit Planungspflicht einzureichen ist.¹⁷

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.

Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:

- vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens,
- das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder
- mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt.

Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.

Qualitätssichernde Verfahren sind z.B. Parallelprojektierungen, Wettbewerbe etc.

Die Zonen mit Planungspflicht sind mit der Teilrevision des vorliegenden Baureglements vom 2017 nicht materiell überprüft und geändert worden. Für sie gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der baurechtlichen Grundordnung vom 9. Juli 2009.

311 ZPP «Straubhaarareal»

Planungszweck

¹ Die ZPP «Straubhaarareal» bezweckt Sicherstellung einer differenzierten, mit dem Landschaftsraum des Schifffahrtskanals verzahnten Überbauung mit Wohn-, und Mischnutzung in guter Verkehrslage. Der Schaffung attraktiver, vom Bahn- und Strassenlärm abgeschirmter Wohnungen ist dabei spezielle Beachtung zu schenken.

Art der Nutzung

² Mischnutzung innerhalb eines 18 m breiten Streifens ab der Fabrikstrasse auf der Ostseite des Straubhaarareals. Im Bereich der Mischnutzung gilt ein Erstwohnungsanteil von 50 Prozent. Wohnnutzung nach den Bestimmungen von Art. 211 Abs. 2 auf der übrigen Fläche der ZPP.¹⁸

Mass der Nutzung

³ Innerhalb eines 18 m breiten Streifens ab der Fabrikstrasse gelten die Bestimmungen der Mischzone (MA 4), auf der übrigen Fläche der ZPP die Bestimmungen der Wohnzone 3 (W3).

Erschliessung

¹⁷ Fassung vom 7. September 2020

¹⁸ Fassung vom 18. März 2021

- ⁴ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Fabrikstrasse.
- Gestaltungsgrundsätze ⁵ Der guten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung sowie der Einbindung der Überbauung in den Landschaftsraum des Schifffahrtskanals kommt zentrale Bedeutung zu.
Es ist eine, auf die Uferschutzplanung abgestimmte Umgebungsgestaltung vorzusehen.
Nach Möglichkeit ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung, resp. eines Bauprojektes durchzuführen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe ⁶ Entlang der Fabrikstrasse auf der Ostseite des Straubhaara-areals gilt auf einem Streifen von 18 m die ES III, der Rest des Areals ist der ES II zugeordnet.¹⁹

¹⁹ Fassung vom 7. September 2020

312 ZPP «Herreney»

Planungszweck	¹ Sicherstellen einer differenzierten und etappierbaren Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und hochwertiger Umgebungsgestaltung.
Art der Nutzung	² Wohnnutzung gemäss W (Art. 211 Abs. 2)
Mass der Nutzung	³ Längs der Südostseite des Areals gelten auf einem Streifen von ca. 25 m die Bestimmungen der W2. Für den Rest des Areals gelten die Bestimmungen der W3. In diesem Bereich ist eine Ausnützung zwischen 0.66 und 0.88 GFZo zu realisieren. Die Hochwasserschutzkote von 562.10 m ü. M. gilt als Höhe des massgebenden Terrains zur Berechnung der Fassadenhöhe. ²⁰
Erschliessung	⁴ Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Kanalpromenade. Die Parkierung im Bereich des Areals mit den Bestimmungen der W3 hat unterirdisch in Einstellhallen zu erfolgen. Maximal 10 % der Abstellplätze in diesem Bereich dürfen oberirdisch als Besucherparkplätze angeordnet werden. Für den Langsamverkehr sind attraktive Verbindungen innerhalb der Siedlung, zum Ortskern und zu den öffentlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit der Wehranlage mit schwerem Gerät ist sicherzustellen.
Hochwasserschutz	⁵ Es sind geeignete Massnahmen zur Gefahrenbehebung vorzusehen. Der für die zukünftigen Hochwasserschutzmassnahmen an der Aare (Entlastungskorridor zum Schifffahrtskanal, Profilaufweitung der Aare, Schutzdämme etc.) erforderliche Raum ist freizuhalten. Die Planung ist schon auf konzeptioneller Stufe mit dem Hochwasserschutz zu koordinieren.
Gestaltungsgrundsätze	⁶ Für den Bereich des Areals mit den Bestimmungen der W3 ist eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Siedlungs- und Aussenraumstruktur anzustreben. Die Siedlung ist angemessen zu durchgrünen. Nach Möglichkeit ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung, resp. eines Bauprojektes durchzuführen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ Das Areal ist der ES II zugeordnet.

²⁰ Fassung vom 7. September 2020

313 ZPP «Rosenstrasse»

Planungszweck	¹ Sicherstellen einer attraktiven Zentrumsüberbauung entlang der Rosenstrasse in Zusammenhang mit einer gemischten Nutzung sowie einer öffentlichen Parkierungsanlage im rückwärtigen Bereich.	
Art der Nutzung	² Auf einem Streifen von 13 m entlang der Rosenstrasse entsprechend der Mischnutzung gemäss der Mischzone MK (Art. 211 Abs. 4). Im übrigen Teil des Areals entsprechend der Mischzone MA (Art. 211 Abs. 3), im rückwärtigen Bereich soll zudem eine Parkierungsanlage erstellt werden. ²¹ Es gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 100%.	
Mass der Nutzung	³ Entlang der Rosenstrasse entsprechend der Mischzone MK 3 Bauklasse BK 5+. Im rückwärtigen Bereich entsprechend der Mischzone MA3 mit einer Parkierungsanlage mit mindestens 400 50 öffentlichen Autoabstellplätzen. Es gilt eine GFZo von mindestens 0.8.	Es bestehen aktuell 86 Parkplätze, von welchen aber nur ein Teil öffentlich verfügbar ist.
Erschliessung	⁴ Die Erschliessung ist bestehend. Die Erschliessung der Parkierungsanlage erfolgt von der Florastrasse.	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Gegenüber der Rosenstrasse soll das Areal mit einer attraktiven Zentrumsüberbauung in Erscheinung treten. Entlang der Rosenstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen.	
Qualitätssicherung	⁶ Es ist ein qualitätssicherndes Workshopverfahren oder ein anderes nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren nach Art. 99a BauV durchzuführen.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁶⁷ Das Areal ist der ES III zugeordnet.	

314 ZPP «Landi Jungfrau»

Planungszweck	¹ Auf dem Areal können für den Betrieb der Landi Jungfrau notwendige Nebennutzungen untergebracht werden, wobei diese möglichst gut in die Umgebung einzupassen sind.
Art der Nutzung	² Folgende Nutzungen sind zulässig: – Parkierung – Lagerung von Stoffen und Materialien, welche das Grundwasser nicht gefährden

²¹ Fassung vom 7. September 2020

	– Ausstellungsflächen
Mass der Nutzung	³ Hochbauten sind nicht zugelassen.
Erschliessung	⁴ Die Erschliessung erfolgt ab dem «Landi-Kreisel» über die bestehende Stichstrasse.
Hochwasserschutz	⁵ Die Nutzung ist auf das Projekt «Abflusskorridor Lütschine» abzustimmen. Die zur Realisierung des Abflusskorridors erforderlichen baulichen Massnahmen und Geländeänderungen beanspruchen voraussichtlich teilweise die Fläche dieser Zonen und können die Nutzung einschränken.
Gestaltungsgrundsätze	⁶ Mit der Nutzung des Areals ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, wobei der Einordnung in das Landschaftsbild besondere Beachtung zu schenken ist.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ Das Areal ist der ES IV zugeordnet.

315 ZPP «Güterareal Ost»²²

Planungszweck	¹ Umnutzung eines Teils des Areals des Güterbahnhofs Interlaken Ost für die Arbeits-, Freizeit- und Verkaufsnutzung. Überbauung des Areals mit einem attraktiven Erscheinungsbild gegenüber der Unteren Bönigstrasse und einem gemeinsamen rückwärtigen Erschliessungsbereich. Das Konzept «Umnutzung Güterareal Interlaken Ost» vom 6. März 2006 ist für die Bebauung und Erschliessung wegleitend.
Art der Nutzung	² Folgende Nutzungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none">– Arbeiten gemäss A (Dienstleistungs-, Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe)– Freizeitnutzung– Der dem Verkauf dienende Hauptnutzfläche bis maximal 5 Prozent der Hauptnutzfläche, maximal aber 200 m² Hauptnutzfläche pro Vorhaben für Produkte des täglichen Bedarfs²³)– Wohnen ist nur für die betriebsnotwendig an den Standort gebundenen Mitarbeitenden gestattet
Mass der Nutzung	³ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none">– 7.50 m Abstand zur südlichen Parzellengrenze– min. 5.50 m Abstand zum Gleis 39 (Gleisachse)– Die Baulinie der Nationalstrasse (Goldswilviadukt) definiert den Abstand zur westlichen Parzellengrenze

²² Abs. 2 und 3 gemäss Fassung vom 7. September 2020

²³ Fassung vom 29. Dezember 2009

	<p>– Maximale Fassadenhöhe traufseitig von 15.00 m und max. Gesamthöhe 19 m.</p>
Erschliessung	<p>⁴ Die Erschliessung erfolgt über einen rückwärtigen Erschliessungsbereich entlang der Gleise. Der Erschliessungsbereich wird mit zwei Ein- und Ausfahrten im Osten und Westen des Areals an die Untere Bönigstrasse angeschlossen. Bei Nutzungen mit Gleisanschluss verschiebt sich die Ein- und Ausfahrt am östlichen Rand entsprechend nach Westen. Die Parkierung erfolgt mit einer Längsparkierung entlang der Unteren Bönigstrasse (Besucher-Stellplätze) und im Erschliessungsbereich entlang der Gleise (Firmen-Stellplätze). Weitere Stellplätze können im Umschlagsbereich und in Einstellhallen erstellt werden.</p>
Hochwasserschutz	<p>⁵ Es sind geeignete Massnahmen zur Gefahrenbehebung vorzusehen.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁶ Bildung einer Front entlang der Unteren Bönigstrasse mittels einer Baulinie mit Anbaupflicht. Bereich für eine Längsparkierung mit Baumreihe, für ein Trottoir und für publikumsattraktive «Vorplätze» entlang der Unteren Bönigstrasse. Pflanzen einer Baumreihe entlang der unteren Bönigstrasse. Erschliessungs- und Umschlagsbereich auf der nördlichen Gebäudeseite. Westlich der westlichen Ein-/Ausfahrt kann auf den Erschliessungsbereich verzichtet werden. Befugnis zum Zusammenbauen. Nutzungen mit Gleisanschluss sind im östlichen Bereich anzuordnen.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>⁷ Das Areal ist der ES IV zugeordnet.</p>

316 ZPP «Aarzelg»

Planungszweck	<p>¹ Dichte und attraktive Wohnüberbauung zwischen Hotelzone am Höhweg und Uferschutzzone an der Aare mit Aufwertung des Gewässerraums.</p>
Art der Nutzung	<p>² Folgende Nutzungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">– Wohnnutzung gemäss der Wohnzone K WK– alle dem Tourismus dienenden Bauten und Anlagen gemäss der Hotelzone C HC– Es gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 100%.
Mass der Nutzung	<p>³ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p>

	<ul style="list-style-type: none">– Masse der Bauklasse 4– GFZo mindestens 0.8
Erschliessung	⁴ Die Erschliessung erfolgt über private Zufahrten ab dem Höhweg oder gemeinsam mit dem angrenzenden Des Alpes-Areal.
Gestaltungsgrundsätze	<p>⁵ Die Bebauung und die Gestaltung der Aussenräume muss einen guten Übergang vom Aareufer im Norden zur Hotelbebauung am Höhweg schaffen und die westlichen und östlichen Nachbarschaften angemessen berücksichtigen.</p> <p>Spätestens bei Realisierung einer Neubebauung der ZPP sind das Bestandsgebäude Höhweg 145 auf Parzelle Nr. 1970 in der angrenzenden Uferschutzzone zurückzubauen und eine in Uferschutzzone und Gewässerraum zonenkonforme Aussenraumgestaltung umzusetzen.</p>
Qualitätssicherung	⁶ Es ist ein qualitätssicherndes Workshopverfahren oder ein anderes nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren nach Art. 99a BauV durchzuführen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

317 ZPP «Allmendstrasse Lindenallee»

Planungszweck	¹ Gemischt genutzte Überbauung und Strassengestaltung als Auftakts zum Zentrum Ost hauptsächlich mit Wohnnutzung. Überbauung des Areals mit einem attraktiven Erscheinungsbild gegenüber der Allmendstrasse und Lindenallee, Einbezug von Anschlusspunkten zur Langsamverkehrsverbindung entlang der Lindenallee und zur langfristigen Aussenentwicklungsfläche Üechtere.
Art der Nutzung	<p>² Folgende Nutzungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">– Mischnutzung der Mischzone MA– Es gilt ein Erstwohnungsanteil (EWA) von 100%.– Das erste Vollgeschoss ist für Gastgewerbe, Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung, etc. vorbehalten.
Mass der Nutzung	<p>³ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none">– nördlich der Lindenallee<ul style="list-style-type: none">– Es gelten die Masse der Bauklasse 5+– GFZo mindestens 0.8– südlich der Lindenallee<ul style="list-style-type: none">– Es sind keine Bauten zulässig.

Erschliessung	⁴ Die Erschliessung ab der Allmendstrasse ist in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu klären.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Die Bebauung muss den Strassenraum fassen. Der Strassenraum ist in ganzheitlicher Betrachtung mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept zu gestalten und ist für die Allgemeinheit möglichst zugänglich zu gestalten. Ausserraumflächen sind möglichst stark zu begrünen und bepflanzen.
Qualitätssicherung	⁶ Es ist ein qualitätssicherndes Workshopverfahren oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren nach Art. 99a BauV durchzuführen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁷ Das Areal ist der ES III zugeordnet.

32 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

321 Sonderbauvorschriften, SBV oder Überbauungsordnungen, UeO

Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben gültig:

- a «Hotel Metropol», SBV 1
Sonderbauvorschriften «Hotel Metropole», genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 22. Dezember 1968 / 9. Juni 1971
- aa Änderung der Baulinien «Waldeggstrasse – Rosenstrasse – Rothornstrasse», genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 15. Februar 1978²⁴
- ab Änderung der Baulinien «Allmendstrasse – Lindenallee», genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 6. Februar 1980²³
- b «Uechtere, Allmendstrasse», SBV 2
Sonderbauvorschriften Wohnzone «Uechteren», genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 22. Dezember 1981
- ~~c «Im Moos», SBV 3
Sonderbauvorschriften Gewerbezone «Im Moos», genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 27. April 1978 / 9. Juli 1990~~
- d «Berufsschulzentrum Interlaken / BZI» UeO 4
Überbauungsordnung «Berufsschulzentrum Interlaken/BZI» genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 1. Juni 1988 / 18. Oktober 1993

Die bestehenden besonderen baurechtlichen Ordnungen sind mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht materiell überprüft und geändert worden. Für sie gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)
BLP = Baulinienplan (altrechtlich)
GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)
SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)
UeO = Überbauungsordnung
USP = Uferschutzplan

²⁴ Fassung vom 7. September 2020

- e «Mittleres Moos», UeO 5
Überbauungsordnung «Coop Heim und Hobby», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 19. Mai 1994 ²³
- f «Jungfraustrasse», UeO 6
Überbauungsordnung «Jungfraustrasse», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 8. November 1994 / 13. November 2002
- g «Migros», UeO 7
Überbauungsordnung «Migros», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 23. November 1995
- h «Belvédère», UeO 8
Überbauungsordnung «Hotel Belvédère», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 5. Februar 1998 ²³
- i «Kongresssaal», UeO 8a
Überbauungsordnung «Kongresssaal», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 29. Januar 2009
- j «Uechtere» («Hardermandli»), UeO 9
Überbauungsordnung «Uechtere» («Hardermandli»), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. August 1995 ²⁵
- k «Geissgasse», UeO 10
Überbauungsordnung «Geissgasse», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 9. April 2001
- l «Kanalpromenade», UeO 11
Überbauungsordnung «Kanalpromenade», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 25. März 2003
- m «Landi», UeO 12
Überbauungsordnung «Landi, Gewerbeareal Mittleres Moos West», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. September 2003
- n «Mittlers Moos West», UeO 13
Überbauungsordnung «Mittlers Moos West», genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 10. Mai 2010 ²⁴
- o «Bärenareal», UeO 14, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 24. Februar 2011 ²⁴
- p «Güterareal Ost», UeO 17, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Januar 2012 ²⁴
- q «Halle 2, Oberer Erle», UeO 18, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Januar 2012 ²⁴

²⁵ Fassung vom 7. September 2020

- r «Herreney», UeO 19, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. September 2015 ²⁴
- s «Artos», UeO 20, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 21. Juni 2016 ²⁴
- t «Bleikimatte» UeO 22, genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 18. Oktober 2018 ²⁴

322 Uferschutzpläne

Die folgenden Uferschutzpläne bleiben rechtskräftig:

- USP a «Wilderswilermoos»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan «Wilderswilermoos» (1L.24/2L.01), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994
- USP b «Sackgut / Du Lac»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan «Sackgut / Du Lac» (2R.04), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994
- USP c «Beaurivage»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan «Beaurivage» (2L.03), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994
- USP d «Bellevue»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan «Bellevue» (2L.04–05), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994
- USP e «Tschingeley: Industriegebiet»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan, «Tschingeley: Industriegebiet» (2L.06–08b), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994
- USP f «Tschingeley / Luetscheren»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan «Tschingeley/Luetscheren» (2L.09), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994
- USP g «Tschingeley / Kanalweg»
Teilzonen- und Uferschutzplan, Teilplan «Tschingeley: Kanalweg» (2L.06–08a), genehmigt vom Amt für Gemeinden und Raumordnung am 15. Juni 1994 mit den Änderungen nach Art. 703 GBR

Für die Uferschutzpläne, die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

Hinweis: Die Revision der Uferschutzplanung wurde 2019 beschlossen, es ist ein Beschwerdeverfahren hängig. Mit der Inkraftsetzung der neuen Vorschriften wird auch dieser Artikel angepasst.

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Interlaken verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten und mit dem Baugesuch die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Abschnitt 42, Art. 421 f. GBR zu ergreifen.

Beurteilungskriterien

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge
- nachhaltige Bauweisen wie z.B. die Verwendung von einheimischem Holz

Vgl. auch Art. 412 GBR

Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Stadt- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).

Bei der Beurteilung der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild und beim Umgang mit historisch bedeutenden Gebäuden sind das Bauinventar des Kantons sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS zu berücksichtigen.

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.

Vgl. Abschnitt 51, Art. 511 GBR

412 Bauweise, Stellung der Bauten (offene Bauweise)

¹ Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A141 ff. GBR.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 GBR und Anhang A131 GBR.

³ Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

413 Geschlossene Bauweise

¹ Wo die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, sind die Gebäude auf eine Gebäudetiefe von maximal ~~13.00~~ 16.00 m von der Baulinie oder bei deren Fehlen von der bestehenden Fassadenflucht aus gemessen mit einer Brandmauer an die Grenze zu stellen. Der Anbau ist gestattet bis auf eine Tiefe von ~~18.00~~ 22.00 m, wenn der Nachbar zustimmt oder seinerseits mit einer Brandmauer von entsprechender Tiefe an die Grenze gebaut hat.²⁶

Nach Art. 212 GBR Abs. 1 GBR gilt in der MK die geschlossene Bauweise. In den übrigen Zonen gilt die offene Bauweise.
vgl. Skizze in Anhang A145

^{1a} Es sind folgende Masse einzuhalten:

- Grenzabstand rückwärtig: mindestens ~~7.00~~ 3.00 m, soweit das Gebäude nicht seitlich an die Grenze gebaut ist. Rückwärtige Näher- und Grenzbaurechte sind zulässig.
- Grenzabstand seitlich bei offener Bauweise: mindestens ~~5.00~~ 3.00 m

bisher Art. 212 Abs. 3, Änderungen der Masse
vgl. Skizze in Anhang A145

^{1b} Bei den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 422 durchzuführen.

² Die nachträgliche Erhöhung einer Brandmauer bis auf die nach der Zone zulässige Fassadenhöhe traufseitig ist – sofern die Vorschriften von Abs. 1 erfüllt sind – möglich.²⁵

³ Neue Fenster in Brandmauern können nur dann gestattet werden, wenn die nachbarrechtlichen Verhältnisse durch Grundbucheintrag geregelt sind.

⁴ Soweit es die Verwirklichung der geschlossenen Bauweise bei den im Winkel zusammentreffenden Gebäudereihen erfordert, sind keine rückwärtigen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Vgl. Anhang A145 GBR

⁵ Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände müssen gegenüber Zonen mit offener Bauweise und Zonen für öffentliche Nutzungen gewahrt bleiben.

²⁶ Fassung vom 7. September 2020

414 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

² Schrägdächer haben eine Neigung von minimal 12° und maximal 35° aufzuweisen.²⁷

³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind auf einer Gesamtbreite von maximal 40% der Gebäudelänge oder -breite des obersten Geschosses zulässig. Sie dürfen auf keinem Teil näher als 0.60 m an eine First- oder Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.²⁶

Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden.

⁴ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre zulässige Länge beträgt maximal 10% der jeweiligen Gebäudelänge oder -breite. Sie dürfen bis maximal 1.00 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen.²⁶

Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innenliegende Treppenhäuser zu belichten. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie nach Art. 6 Abs. 1 Bst.f BewD an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmälern nach Art. 10c Absatz 1 BauG erfordern eine Baubewilligung, ebenso Anlagen, die den Richtlinien nicht entsprechen. Baubewilligungsfreie Solaranlagen müssen der Baupolizeibehörde spätestens 7 Arbeitstage vor Baubeginn gemeldet werden (Art. 7a BewD).

⁵ Dachflächenfenster mit einer Fläche von weniger als 0.4 m² und Firstoblichter gelten nicht als Dachaufbauten.

⁶ Nichtbegehbare Flachdächer und Dächer mit bis zu 3° Neigung, deren Fläche ~~60.0 m² 20.0 m²~~ übersteigt, sind zu begrünen, und, sofern **technisch sinnvoll, sie nicht für die Solarenergienutzung zu nutzen verwendet werden.**²⁶

415 Lichtschächte und Lichthöfe

¹ Die Grundfläche von Lichtschächten muss mindestens der Summe der angeschlossenen Fensterflächen entsprechen. Wenn der Schacht überdeckt ist, müssen Lüftungsöffnungen vorhanden sein.

Wohn-, Schlaf- oder gewerbliche Arbeitsräume dürfen nicht ausschliesslich mit Lichtschächten belichtet werden. Wohn- und Arbeitsräume müssen unmittelbar von aussen genügend Licht und Luft erhalten (Art. 64 BauV).

² Lichthöfe auf welche Fassaden mit Fenstern von Wohn-, Schlaf- oder gewerblichen Arbeitsräumen gerichtet sind, sollen als kleinste Dimension (mittlere Breite) 3/5 der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig einhalten.²⁸

²⁷ ~~Fassung vom 7. September 2020~~

²⁸ Fassung vom 7. September 2020

416 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Reklame- und Baubewilligungspflicht gilt Art 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1. vom 17. März 2014.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. eine Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der Baubewilligung zuständigen Behörde verfügt.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nur in den Arbeitszonen gestattet. An Fassaden dürfen nur Eigenreklamen angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

⁴ Für Plakatanschlagstellen ist ein einheitliches Trägersystem zu verwenden.

417 Antennen

¹ Nach Möglichkeit sind neue Antennen an bestehenden Standorten zu erstellen. Antennenstandorte sind zu koordinieren, wobei Antennen in erster Linie in den Arbeitszonen A zu erstellen sind.

Mit einer geordneten Standortplanung für Antennen soll das Image Interlakens als einzigartiger Kur- und Tourismusort aufrecht erhalten und wo möglich gehoben werden.

² Antennenanlagen in den Ortsbildgestaltungsbereichen sind nur zulässig, wenn kein anderer Standort in der Bauzone möglich ist.

Die Vorschriften des Baubewilligungsdekretes über die Parabolantennen (Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD) bleiben vorbehalten.

³ In Ortsbildgestaltungsbereichen sind Antennen unauffällig zu gestalten und so zu dimensionieren, dass sie nur für die Erschliessung der unmittelbaren Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) verwendet werden können.

418 Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

¹ Gemäss dem Prinzip der Schwammstadt soll Regenwasser möglichst zurückgehalten und verdunstet werden. Es ist ein möglichst grosser Anteil ökologisch, stadtklimatisch und für die Wasserspeicherung und -verdunstung wertvoller Flächen zu realisieren. Versiegelte Flächen sind auf das betriebliche und funktionale Minimum zu beschränken.

² Die Aussenräume sind mit genügend Grünflächen, Bäumen, Sträuchern und Hecken zu gestalten. Auf die vorhandene Grünsubstanz ist besondere Rücksicht zu nehmen. Sie ist möglichst zu erhalten oder zu ersetzen. Es sollen standortgerechte und vorwiegend einheimische Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden. Die Gestaltung des Aussenraumes als reiner Steingarten ist nicht zulässig.

Pflanzen, die krankheitsübertragend oder gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. müssen entfernt werden. Das Aufkommen von invasiven Pflanzen ist zu verhindern. Vgl. Art. 29a USG, Art. 1 FrSV

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung und Ortsbildkommission

¹ Die Baukommission zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Die Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Ortsplanerin bzw. Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

² Für Vorhaben, die durch die OLK zu begutachten wären, weitere besonders anspruchsvolle Vorhaben sowie für Verfahren nach Art. 422 beruft der Gemeinderat eine Ortsbildkommission aus Fachpersonen, die als leistungsfähige örtliche Fachstelle beraten und in Bewilligungsverfahren aus Sicht des Ortsbild- und Landschaftsschutzes Stellung nehmen.

Die Ortsbildkommission ist eine leistungsfähige örtliche Fachstelle nach Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG.

³ Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Heimatschutz, Denkmalschutz und der Raumplanung.

Die Zusammensetzung richtet sich nach Art. 99b BauV.

- ⁴² Die **Fachberatung Ortsbildkommission** formuliert Empfehlungen zuhanden der Baubewilligungsbehörde und stellt diese insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:
- Bauten und Anlagen in Ortsbildgestaltungsbereichen und im Landschaftsschongebiet;
 - Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung;
 - Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
 - Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 511 ff. GBR.

Insbesondere auch Abweichungen von den baupolizeilichen Massen (Art. 512 GBR).

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.

Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von archäologischen Objekten nach Art. 9a Abs 1 Bst. e BauG, schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte), ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).

- ⁵ Der Gemeinderat regelt die Detailbestimmungen in einer separaten Verordnung.

422 Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten muss für Neubauten, Ersatzneubauten sowie erhebliche Erweiterungen bestehender Bauten mit über 20 % zusätzlicher Geschossfläche ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden. Dieses Verfahren wird von der Ortsbildkommission gemäss Art. 421 begleitet.

Das Qualitätssichernde Verfahren sichert eine angemessene Qualitätssicherung. Anschliessend kann die Realisierung innerhalb der Regelbauzone erfolgen. Eine Überbauungsordnung ist fakultativ.

² Das Verfahren muss die Vorgaben von Art. 99a BauV erfüllen.

³ Das Ergebnis des Verfahrens muss die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung und insbesondere die Vorgaben von Art. 411 und Art. 418 erfüllen.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren beurteilt die Ortsbildkommission die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens und stellt Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Energie: a) Anschlusspflicht

¹ Soweit ein Anschluss zweckmässig und zumutbar ist, sind Neubauten an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen.

Die Frage der Zweckmässigkeit und Zumutbarkeit ist auf Grund der Zahl der anzuschliessenden Wohnungen, resp. der Grösse der anzuschliessenden Gewerbeflächen und der verursachten Kosten, zu beurteilen.

~~² Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht wesentlich höhere Umstellungs-, Erneuerungs- und Betriebskosten zu erwarten sind als bei einer netzunabhängigen Anlage.~~

~~Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.~~

~~³ Nicht an das Gas- oder Fernwärmenetz anzuschliessen sind Gebäude,
— welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken.
— welche ein MINERGIE-Label tragen~~

432 — Energie: b) Gemeinsames Heizwerk

~~¹ Werden mehr als 6 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist ein gemeinsames Werk für Heizung und Warmwasser zu erstellen.~~

~~Vgl. Art. 15 KEuG~~

~~² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Gas- oder Fernwärmenetz.~~

~~³ Kein gemeinsames Heizwerk erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 6 Wohnungen,
— welche höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken;
— welche ein MINERGIE-Label tragen.~~

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbildgestaltungsbereiche

¹ Die Ortsbildgestaltungsbereiche bezwecken die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar der Gemeinde Interlaken vom Mai 2000 und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS, welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

² Die Ortsbildgestaltungsbereiche sind im **Schutzonenplan Zonenplan-2** grundeigentümergebunden ausgeschieden.

Innerhalb von Ortsgestaltungsbereichen haben sich alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild und in die Umgebung einzufügen.

³ Die Baukommission kann in Ortsbildgestaltungsbereichen zur Beurteilung von Baugesuchen **eine Fachstelle die Ortsbildkommission gemäss Art. 421** beziehen.

⁴ In den Hotelzonen gelten überdies folgende Anforderungen:

a) Hotelbauten gegenüber der Höhematte – vom Hotel Viktoria bis und mit dem Des-Alpes-Areal müssen mit ihrer südlichen Front und Höhe auf die Flucht der bestehenden Hotels ausgerichtet werden. Abweichungen sind nur zulässig, wenn deren Ortsbildverträglichkeit unter Einbezug der Nachbarbauten nachgewiesen werden kann. ²⁹

Es empfiehlt sich, bei der Bauverwaltung eine Bauvoranfrage zu stellen. Der Nachweis kann mittels eines Modells, einer 3-D-Visualisierung oder auf andere geeignete Weise erbracht werden. Die Baukommission kann weitere Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

b) Unüberbaute Flächen in der Hotelzone B sind dem repräsentativen Charakter der Zone entsprechend zu gestalten und nach Möglichkeit zu begrünen.

Die Baukommission kann im Interesse des Charakters der Hotelzone, der Gestaltung der Bauten und Aussenanlagen und des Tourismus Auflagen hinsichtlich der Gestaltung machen.

512 Baupolizeiliche Masse: Abweichungen

¹ In den Ortsbildgestaltungsbereichen kann die Baubewilligungsbehörde auf Empfehlung der Fachberatung, **der Ortsbildkommission** oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den baupolizeilichen Massen abweichen.

Vgl. Art. 511 GBR. Fachberatung und qualifizierte Verfahren: Vgl. Art. 421 GBR.

Vgl. Art. 212 GBR

² Die Masse sind in der Regel der vorherrschenden Bebauung bzw. den strukturbildenden Merkmalen anzupassen.

Als vorherrschende Bebauung gilt die Mehrzahl der Bauten im Ortsbildgestaltungsbereichen, in einer Baugruppe, entlang einer Strasse oder um einen Platz.

²⁹ Fassung vom 7. September 2020

513 Fonds für denkmalpflegerisch bedingte Mehrkosten bei Schutzobjekten

¹ Die Gemeinde eröffnet einen Fonds mit dem Zweck, Beiträge an denkmalpflegerisch bedingte Mehraufwendungen bei schützens- und erhaltenswerten Objekten zu leisten.

Beiträge aus dem Fonds werden nur als Ergänzung zu Leistungen der kantonalen Denkmalpflege geleistet.

² Der Fonds wird mit jährlichen Zuwendungen von CHF 50'000.00 gespeist, jedoch bis zu einem maximalen Fondsvermögen von total CHF 300'000.00. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

³ Die Baukommission entscheidet abschliessend über die Leistung von Beiträgen aus dem Fonds.

⁴ Es besteht kein Rechtsanspruch auf Leistungen aus dem Fonds.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Denkmalpflege des Kantons Bern: Bauinventar der Gemeinde Interlaken vom Mai 2000; das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Hinweisplan dargestellt. Vgl. Art. 10a–10e BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Erläuterungen zum **Schutzzonenplan Zonenplan 2** separate Beilage (erhältlich bei der Bauverwaltung oder <https://www.interlaken-gemeinde.ch>)

² Die Objekte sind im **Schutzzonenplan Zonenplan 2** mit hinweisendem Charakter dargestellt.

521a Historische Verkehrswege

¹ Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

522 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).

523 Baumgruppen, Baumreihen/Alleen, Einzelbäume

¹ Die im **Schutzzonenplan Zonenplan-2** eingezeichneten Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume sind aus landschaftsästhetischen **und ökologischen** Gründen geschützt. Es darf nichts unternommen werden, was den Bestand und die Gesundheit der geschützten Bäume gefährdet.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Im Anhang A2 sind die geschützten Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume bezeichnet. Nähere Angaben zu den geschützten Objekten enthält das Inventar der wertvollen Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume (vgl. Abs. 4).

² Geschützte Bäume dürfen nur gefällt oder zurückgeschnitten werden, wenn sie eine Gefahr für Menschen, für Tiere oder für erhebliche Sachwerte sind oder wenn ihr weiterer Bestand an diesem Standort unverhältnismässig wäre.

Sind Bäume aus ökologischen Gründen geschützt, ist Zuständig für die Bewilligungen **ist** der Regierungsstatthalter **zuständig**. **Sind Bäume aus landschaftsästhetischen Gründen geschützt ist für die Bewilligung die Baukommission zuständig.**

³ Ein gefällter, abgestorbener oder durch Sturm zerstörter Baum ist an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen. Dabei ist ein mindestens 3.00 m hoher Baum einer gleichwertigen Art zu pflanzen.

⁴ Die Gemeinde führt ein zusätzliches Inventar der geschützten und wertvollen Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume. Wer ein Vorhaben in Angriff nimmt, welches ein im Inventar bezeichnetes Objekt beeinträchtigen kann, hat darzulegen, wie mit dem betroffenen Objekt umgegangen wird und ggf. zu begründen, weshalb ein Objekt nicht erhalten werden kann.

Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz
Art. 18 Abs. 1^{ter}

Lässt sich eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume durch technische Eingriffe unter Abwägung aller Interessen nicht vermeiden, so hat der Verursacher für besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für Wiederherstellung oder ansonst für angemessenen Ersatz zu sorgen.

⁵ Eine Ersatzpflicht besteht nur, sofern die Objekte durch übergeordnetes Recht geschützt oder im **Schutzzonenplan Zonenplan-2** bezeichnet sind.

524 Gewässerraum³⁰

Die Gewässerräume sind in den Uferschutzplänen festgelegt.

525 Landschaftsschongebiet Brienersee

¹ Das Landschaftsschongebiet Brienersee hat den Zweck, einen Uferstreifen entlang dem Brienersee und der Aare von jeder störenden Nutzung freizuhalten. Das Gebiet darf nur landwirtschaftlich genutzt werden, Bauten sind nur unter den in den Abs. 2 bis 3 genannten Voraussetzungen zulässig.

² In dem mit Uferschutzplänen überlagerten Bereich gehen diese vor.³¹

³ ...³²

³ Ausser einer Zufahrtsstrasse zu den Parzellen Nrn. 531, 258, 813 und 1408 von maximal 4.50 m Breite und dem bestehenden Parkplatz auf Parzelle Nr. 148 sind keine Verkehrsanlagen zulässig. Ebenso sind auch andere landwirtschaftsfremde Nutzungen wie Trockenplätze für Boote und dergleichen verboten.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Vgl. Art. 523 GBR).

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiete

¹ Die im **Schutzzonenplan Zonenplan 2** als kommunale Festlegungen bezeichneten Objekte «Feuchtgebiet von lokaler Bedeutung» und «Teich» sind Landschaftsschutzgebiete und -objekte von lokaler Bedeutung. Sie sind aus ökologischen Gründen geschützt. Es darf nichts unternommen werden, was den ökologischen Wert gefährdet.

² Die Landschaftsschutzgebiete gemäss Abs. 1 bezwecken die Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.

Weitere ökologisch wertvolle Flächen und Objekte sind im Lebensrauminventar enthalten (vgl. Abs. 7).

³⁰ Fassung vom 7. September 2020

³¹ Fassung vom 7. September 2020

³² aufgehoben mit Fassung vom 7. September 2020

³ Die im **Schutzonenplan Zonenplan-2** als kommunale Festlegungen bezeichneten «Entwässerungsmulden» sind aufgrund ihrer Funktion zur Entwässerung der angrenzenden Gebiete geschützt.

⁴ Tätigkeiten und Nutzungen, welche die Schutzzwecke gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.

⁵ Verboten sind insbesondere der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, Düngestoffen und Pestiziden.

⁶ Die Gemeinde sorgt im Einvernehmen mit den Grundeigentümern für den wirksamen Schutz der Objekte sowie für die Pflege und den Unterhalt.

⁷ Die Gemeinde führt ein zusätzliches Inventar der Lebensräume. Wer ein Vorhaben in Angriff nimmt, welches ein im Inventar bezeichnetes Objekt beeinträchtigen kann, hat darzulegen, wie mit dem betroffenen Objekt umgegangen wird und ggf. zu begründen, weshalb ein Objekt nicht erhalten werden kann.

532 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze

² Eine Ersatzpflicht besteht nur, sofern die Objekte durch übergeordnetes Recht geschützt oder im **Schutzonenplan Zonenplan-2** bezeichnet sind. Für die im **Schutzonenplan Zonenplan-2** bezeichneten Entwässerungsmulden besteht keine Ersatzpflicht.

³ Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG.
Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

533 Lebensräume

Lebensräume	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Teich (lokale Bedeutung)	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten; Erhalten der offenen Wasserfläche.	Fläche sich selbst überlassen, nur periodischer Pflegeschnitt der Uferbestockung; keine Veränderung des Wasserhaushalts; keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Pestiziden; keine Freizeitnutzung am Teich.	Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonales Merkblatt: Trockenstandorte im Kanton Bern. Mit periodischen Pflegeschnitten ist die Wasserfläche zu erhalten (voraussichtlich alle 3-5 Jahre im Herbst, Schnittgut abführen).
Feuchtgebiet (lokale Bedeutung)	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten; Erhalten der offenen Wasserfläche.	Fläche auszäunen und sich selbst überlassen, nur periodischer Pflegeschnitt; keine Veränderung des Wasserhaushalts, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln und Pestiziden.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonales Merkblatt: Feuchtgebiete im Kanton Bern. Mit periodischen Pflegeschnitten ist die Verbuschung der Fläche zu verhindern (voraussichtlich alle 2-3 Jahre im Herbst, Schnittgut abführen).
Entwässerungsmulden	Entwässerung der angrenzenden Flächen.	Bei Aufhebung von Entwässerungsmulden ist nachzuweisen, dass die Gebietsentwässerung weiterhin sichergestellt ist.	

534 Unerwünschte Pflanzen

Pflanzen, die krankheitsübertragend sind, gesundheitsgefährdend wirken oder die biologische Vielfalt bedrohen, dürfen nicht freigesetzt werden bzw. sind zu entfernen.

Vgl. Art. 29 a des Umweltschutzgesetzes (USG) und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV).

54 Gefahrenggebiete ³³

541 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrenggebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrenggebiete mit erheblicher («rote Gefahrenggebiete»), mittlerer («blaue Gefahrenggebiete», geringer («gelbe Gefahrenggebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan **Gefahrenhinweis Naturgefahren** verbindlich eingetragen.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Bauverwaltung einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze),
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen),
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

³³ Fassung vom 7. September 2020

6 Verschiedene Bestimmungen

61 Parkierung

611 Grundsätze

Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzpflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Artikeln 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Nachträgliche Parkplätze können gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG verlangt werden. Zumutbar sind Kosten, wenn sie pro nachträglich zu erstellenden Parkplatz weniger als zwei Prozent des amtlichen Wertes ausmachen.

612 Ersatzabgabe

¹ Wird ein Bauherr ganz oder teilweise von der Erfüllung der Parkplatzpflicht befreit, hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu leisten.

² Von der Leistung einer Parkplatzersatzabgabe sind Grundeigentümer befreit, die gestützt auf Art. 16 Abs. 2 BauG nachträgliche Parkplätze erstellen müssen.

³ Bei Abbruch und Wiederaufbau am gleichen Ort werden früher bezahlte Ersatzabgaben unverzinst angerechnet.

613 Bemessung der Ersatzabgabe

¹ Die Parkplatzersatzabgabe beträgt in den Mischzonen K CHF 9'000, in den übrigen Zonen CHF 5500.– pro fehlenden Parkplatz.³⁴

Die Bemessung der Ersatzabgabe erfolgte gestützt auf Art. 18 Bst. c BauG nach dem Wert, den die Nichterfüllung der Parkplätze für den Bauherrn hat.

² Der Gemeinderat kann die Ersatzabgabe jeweils nach Ablauf von drei Jahren neu festsetzen. Die Anpassung hat im Rahmen des Berner Baukostenindex zu erfolgen.

³ Die Anzahl Parkplätze von deren Erstellung der Bauherr befreit wird sowie der Betrag, der zu leistenden Ersatzabgabe werden in der Baubewilligung festgehalten.

³⁴ Fassung vom 7. September 2020

614 Verwendung der Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgaben sind in einem Fonds anzulegen. Sie sind wie folgt zu verwenden:

- a) für den Bau, Betrieb- und Unterhalt öffentlicher Parkplätze und Parkhäuser sowie von Fahrradabstellplätzen,
- b) zur Finanzierung von Massnahmen, welche die Entlastung des Innendorfes und der Aussenquartiere vom Privatverkehr bezwecken oder den öffentlichen Verkehr fördern,
- c) zur Finanzierung von Massnahmen, die der Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer dienen.

² Über die Verwendung der Ersatzabgabe im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat.

62 Ausgleich von Planungsvorteilen³⁵

Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff BauG sowie dem Reglement über den Mehrwertausgleich der Gemeinde.

Das aktuelle Mehrwertausgleichsreglement wurde vom Grossen Gemeinderat am 2. Mai 2017 beschlossen und trat am 1. Juli 2017 in Kraft.

63 Zuständigkeiten

631 Zuständigkeiten

¹ Der Bauverwalter / die Bauverwalterin ist zuständig für:

- a) die Erteilung von kleinen Baubewilligungen nach Art. 27 BewD;
a1) die Erteilung von Baubewilligungen für Bauvorhaben im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde ohne Ausnahmebewilligungen
- b) die Einholung der zur Erteilung von Ausnahmebewilligungen allenfalls erforderlichen Zustimmungen der zuständigen Stellen;
- c) ...³⁶
- c) die Erteilung von Bewilligungen für die vorübergehende Benützung des öffentlichen Grundes für Bauplatzinstallationen, zur Lagerung von Materialien, zur Vornahme von Bauarbeiten, die Erstellung von Gerüsten und dergleichen;
- d) die Wahrung der Baupolizei inklusive den Erlass der dazu notwendigen Verfügungen.

Gestützt auf das Kommissionenreglement ist die Baukommission zum Erlass der folgenden Verfügungen zuständig:

- a) Erteilung der ordentlichen Baubewilligungen in der Zuständigkeit der Gemeinde, **wenn Ausnahmebewilligungen nötig sind**
- b) Erteilung von Ausnahmebewilligungen nach Art. 26 ff. BauG
- c) Verfassen von Mitberichten an kantonale Behörden (z.B. an das Regierungsstatthalteramt oder an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion)

³⁵ Fassung vom 7. September 2020

³⁶ aufgehoben mit Fassung vom 7. September 2020

² Der Bauverwalter / die Bauverwalterin ist befugt, Anzeigen bei den zuständigen Behörden wegen Widerhandlungen im Sinne von **Art. 711** GBR einzureichen.

³ Im Übrigen richten sich die Zuständigkeiten nach übergeordnetem Recht und den Bestimmungen des Organisations- und Kommissionenreglements sowie den gestützt darauf erlassenen Ausführungserlassen.

Die zuständige Planungsbehörde ist nach Art. 66 BauG sowie gestützt auf das Organisationsreglement der Gemeinderat. Der Gemeinderat entscheidet zum Beispiel über die Einleitung eines Mitwirkungsverfahrens, die Einholung der kantonalen Vorprüfung oder den Start einer öffentlichen Auflage.

64 Besitzstandsgarantie

¹ Der Besitzstand ist im Umfang der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung gewährleistet und wird mit den Absätzen 2 bis 4 erweitert. Für Bauteile, die eine Baulinie überragen, gilt der Besitzstand nur im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung, die Absätze 2 bis 4 können nicht beansprucht werden.

Allgemein massgebend sind Art. 3 BauG und Art. 84 des kantonalen Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) sowie für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 81 BauG.

² Wurden Bauten oder Anlagen durch ein Feuer- oder Elementarereignis oder ein Erdbeben oder Rohrbruch zerstört, ist der Wiederaufbau bis fünf Jahre nach dem Ereignis gestattet.

³ Liegt der Wiederaufbau von Bauten oder Anlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse, ist dieser unabhängig von der Ursache innert fünf Jahren gestattet.

⁴ Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn sie
a) eine wesentliche Annäherung an die geltende Nutzungsordnung bedeuten oder
b) im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen.

7 Straf- und Schlussbestimmungen

71 Strafbestimmungen

711 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5'000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

72 Schlussbestimmungen der Ortsplanungsrevision 2008

721 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, den Zonenplänen 1 und 2 und dem Zonenplan Gefahrenhinweise tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

722 Änderung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften und Pläne geändert:

- Kommissionenreglement:
 - Art. 32 Abs. 1 Bst. b: aufgehoben
 - Art. 32 Abs. 3: aufgehoben
 - Art. 32 Abs. 4: aufgehoben
- Pläne und Vorschriften zu den Teilzonen- und Uferschutzplänen der Abschnitte Wilderswilermoos, Du Lac, Sackgut, Beaurivage, Bellevue, Tschingeley;
 - Art. 12
Es gelten die Bestimmungen der Mischzone MK nach GBR.
 - Art. 15 Abs1
Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone A nach

Da es sich bei Art. 722 um eine Übergangsbestimmung handelt, wird sie nicht geändert. Mit dem Inkrafttreten der damaligen baurechtlichen Grundordnung wurden die entsprechenden Bestimmungen mit den dort genannten baupolizeilichen Massen so wie hier vorgesehen indirekt geändert. Die Anpassung der Uferschutzpläne erfolgt ~~nun~~ parallel zur **Teilrevision 2019 zum vorliegenden Verfahren**, weshalb sich eine weitere indirekte Änderung erübrigt (vgl. Schlussbestimmungen zur Teilrevision 2019).

GBR mit folgenden Ausnahmen:

- Grosser und kleiner Grenzabstand	5 m
- Gebäudehöhe	10 m
- Geschosszahl	2
- Gebäudelänge	40 m
- Überbauungsziffer	50 %
- Grünflächenziffer	50 %

723 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben

- die baurechtliche Grundordnung vom 9. Mai 1997 (Baureglement, Zonenplan, Ortsbildschutzbereiche/Überlagernde Bereiche für Hotelbauten, Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan)
- das Parkplatzreglement vom 11. Dezember 1987
- der Plan «Besiedlungsrichtplan, Landschaftsrichtplan, schützenswerte Baumbestände»

724 Des Alpes Areal

Für das im Zonenplan ausgesparte Des-Alpes-Areal gelten der Zonenplan 1997 und die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes von 1997 sowie der Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen von 1997 vorläufig weiter, wobei an Stelle der Gebäudehöhe die Fh tr und an Stelle der Geschosszahl die Anzahl Vollgeschosse tritt.³⁷

Die Vorschriften für das Des-Alpes-Areal sollen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft und angepasst werden. Deshalb gelten dort die Festlegungen des bisherigen Baureglementes vorläufig unverändert weiter.

Da in diesem Gebiet nach wie vor die Bestimmungen des Baureglementes 1997 gelten und es sich um einen Teil der baurechtlichen Grundordnung handelt, werden die alten Bestimmungen indirekt angepasst.

73 Schlussbestimmungen der Teilrevision 2019³⁸

731 Inkrafttreten

¹ Die Änderungen des Baureglementes vom 2019 treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

² Die geringfügigen Änderungen des Baureglementes von 2020 treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

³⁷ Fassung vom 7. September 2020

³⁸ Fassung vom 7. September 2020

74 Schlussbestimmungen der Teilrevision Baureglement 2020: Zweitwohnungen³⁹

741 Inkrafttreten

Die Änderungen des Baureglements treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

75 Schlussbestimmungen der Ortsplanungsrevision: Nutzungsplanung

751 Inkrafttreten

Die Änderungen des Baureglements mit Anhang, der geänderten Zonenplan, der Bauklassenplan, der Schutzzonenplan, der Zonenplan Naturgefahren, der geänderte Baulinienplan sowie die Änderung der Uferschutzplanung (Plan und Vorschriften) treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

752 Änderung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden folgende Vorschriften und Pläne geändert:

- Kommissionenreglement:
 - Art. 1 Abs. 1: neuer Bst. r) die Ortsbildkommission
 - neuer Titel R. Ortsbildkommission
 - neuer Art. 49a Zusammensetzung
 - ¹ Die Ortsbildkommission besteht aus mindestens fünf ständigen Fachmitgliedern.
 - neuer Art. 49b Präsidium und Sekretariat
 - ¹ Die Ortsbildkommission wird durch ... präsiert.
 - ² Die Protokoll- und Sekretariatsführung erfolgt durch die Bauverwalterin oder den Bauverwalter, sofern der Gemeinderat keine abweichende Regelung trifft.
 - neuer Art. 49c Aufgaben
 - ¹ Die Aufgaben der Ortsbildkommission finden sich im Baureglement.

753 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- Zonenplan 1, Zonenplan 2, Zonenplan Gefahrenhinweise, Baulinienplan vom 9. Juli 2009 mit allen Änderungen

³⁹ Fassung vom 16. März 2021

- Güterareal Zone mit Planungspflicht ZPP mit Vorschriften vom 13. November 2007/29. Dezember 2009
- c «Im Moos», SBV 3
Sonderbauvorschriften Gewerbezone «Im Moos» vom 27. April 1978 / 9. Juli 1990
- Baulinienplan vom 9. Juli 2009 mit der Änderung vom 23. Juli 2019

Genehmigungsvermerke OP Revision 2008

Mitwirkung vom	18. Januar bis 19. Februar 2007
Vorprüfung vom	11. März 2008
Publikation im Amtsblatt vom	28. Mai und 4. Juni 2008
Publikation im Amtsanzeiger vom	29. Mai und 5. Juni 2008
Öffentliche Auflage vom	29. Mai bis 30. Juni 2008
Einspracheverhandlungen	September 2008
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	5
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat am	3. November 2008
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	9. Dezember 2008
Präsident	Sekretär
sig. Bernhard Staehelin	sig. Philipp Goetschi
Ablauf der Referendumsfrist	17. Januar 2009

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Interlaken, 3. März 2009

Der Gemeindeschreiber

sig. Philipp Goetschi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Bern, 9. Juli 2009

sig. Arthur Stierli

Genehmigungsvermerke geringfügige Änderungen 2020

Publikation im Amtsblatt vom	8. April 2020
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	9. und 16. April 2020
Öffentliche Auflage vom	9. April bis 11. Mai 2020
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	27. Mai 2020
Publikation des Beschlusses nach Art. 122 Abs. 8 BauV am	4. Juni 2020

Gemeindepräsident Sekretär

sig. Urs Graf

sig. Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Interlaken, 4. Juni 2020

Der Gemeindeschreiber

sig. Philipp Goetschi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
Bern, 7. September 2020

sig. Stefan Ghioldi

**Genehmigungsvermerke Teilrevision 2020 «Zweitwoh-
nungen»**

Mitwirkung vom 12. September bis 8. November 2019

Vorprüfung vom 23. Juli 2020

Publikation im Amtsblatt vom 9. September 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 10. September 2020

Öffentliche Auflage vom 9. September bis 12. Oktober 2020

Einspracheverhandlungen 27. Oktober 2020

Erledigte Einsprachen 2

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 11. November 2020

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 8. Dezember 2020

sig. Florian Simmler Präsident	sig. Philipp Goetschi Sekretär
--------------------------------------	--------------------------------------

Ablauf der Referendumsfrist 18. Januar 2021

Publikation im Amtsblatt vom 16. Dezember 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 17. Dezember 2020

Nachträgliche öffentliche Auflage vom 17. Dezember 2020 bis 18. Januar 2021

Einspracheverhandlungen –

Erledigte Einsprachen 0

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Interlaken, 26. Januar 2021

sig.
Silvia Zimmermann, Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, 16. März 2021

sig. Simona Robbi

Genehmigungsvermerke Ortsplanungsrevision: Nutzungsplanung 2024

Mitwirkung vom	...	
Vorprüfung vom	...	
Publikation im Amtsblatt vom	...	
Publikation im Amtsanzeiger vom	...	
Öffentliche Auflage vom	...	
Einspracheverhandlungen	...	
Erledigte Einsprachen	...	
Unerledigte Einsprachen	...	
Rechtsverwahrungen	...	
Beschlossen durch den Gemeinderat am	...	
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am	...	
Präsident		Sekretärin
Philippe Ritschard		Brigitte Leuthold

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt,
Interlaken, ...

Die Gemeindeschreiberin

Brigitte Leuthold

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang A1: Definitionen und Messweisen⁴⁰

A11 Terrain und Nutzung

A111 Massgebendes Terrain

¹ Die Bestimmung des massgebenden Terrains richtet sich nach den Vorschriften der BMBV⁴¹.

² In der Kernzone gilt als massgebendes Terrain das Trottoir resp. Strassenniveau.

Art. 1 BMBV:

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

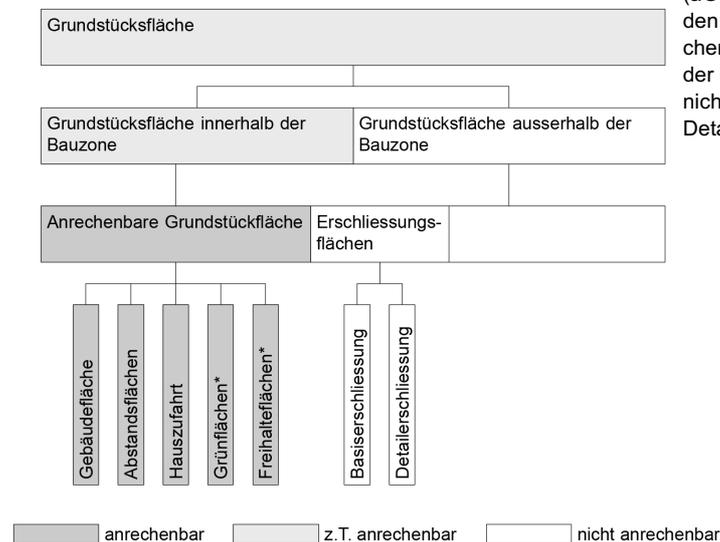
³ Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend.

A112 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 26 BMBV

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, nicht jedoch die Flächen der Basis- und Detailerschliessungsanlagen.



A113 Geschossflächenziffer und Geschossflächen oberirdisch

¹ Die Berechnung der Geschossflächen richtet sich nach kantonalem Recht.

Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV

⁴⁰ Fassung vom 7. September 2020

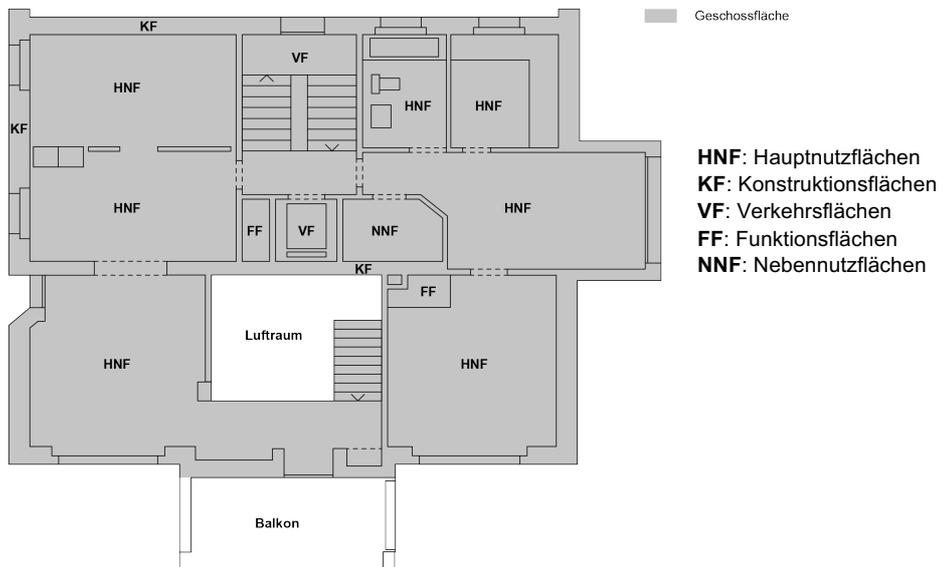
⁴¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011; BG 721.3.

² An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden nur die Geschossflächen ab und mit dem ersten Vollgeschoss aufwärts angerechnet (GFo).

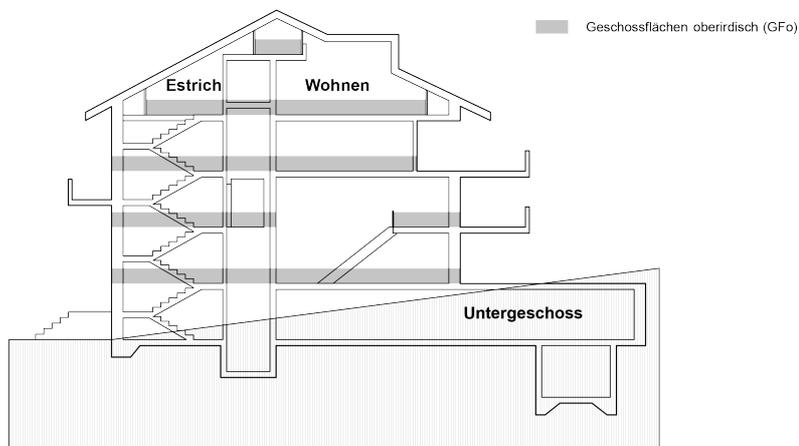
³ Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen nach Absatz 2 (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

⁴ Für die Berechnung des Erstwohnungsanteils ist nur die nach Abs. 2 anrechenbare Hauptnutzfläche der Wohnungen nach Art. 2 ZWG eines Gebäudes zu berücksichtigen⁴².

Grundriss 1. Obergeschoss:

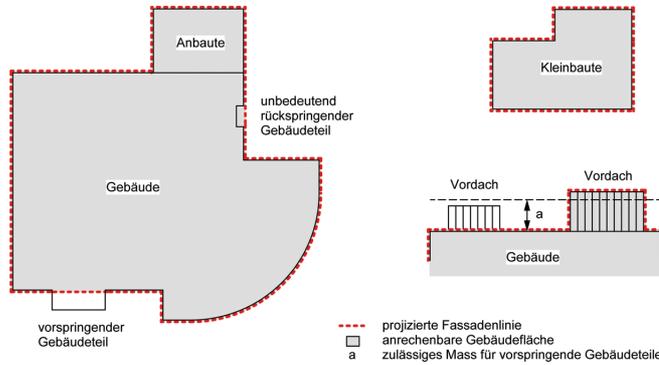


Schnitt:



⁴² eingefügt mit Fassung vom 16. März 2021

A114 Anrechenbare Gebäudefläche



Figur 7.4 BMBV
 Vgl. 222 ZSF «Ponyhof»

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

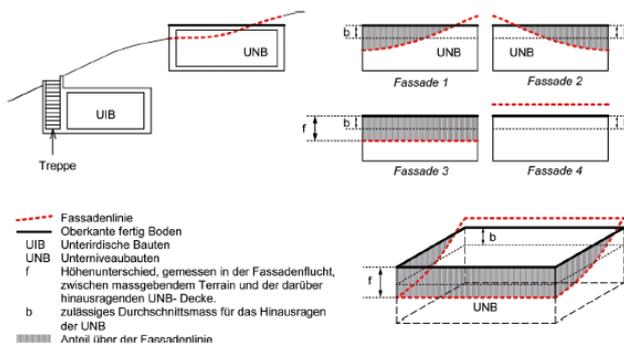
An- und Kleinbauten sind z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser oder unbeheizte Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 GBR. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (s. Anhang A124 und Art. 212)

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

A122 Unterirdische Bauten

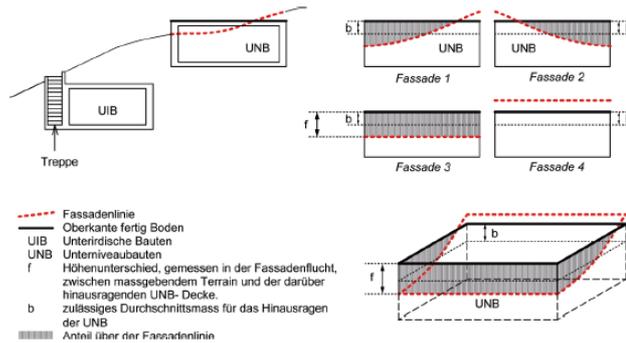
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Vgl. Art. 5 BMBV



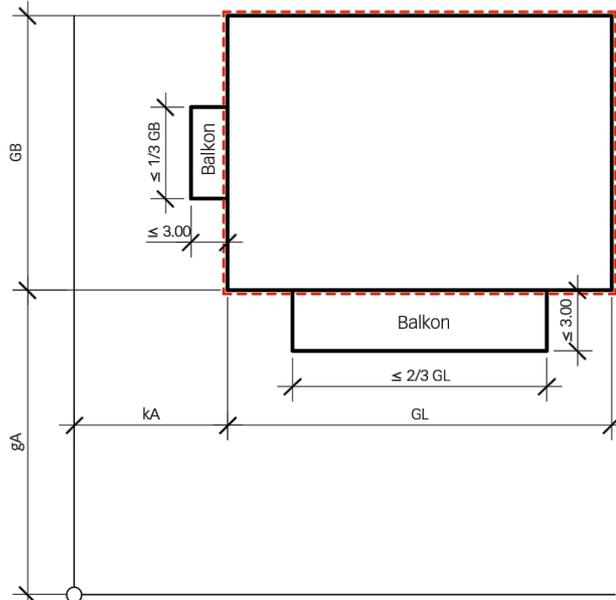
A123 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen vgl. Art. 6 BMBV

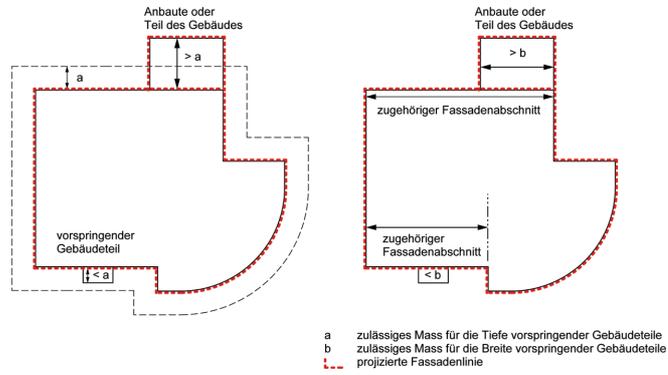


A124 Vorspringende Gebäudeteile

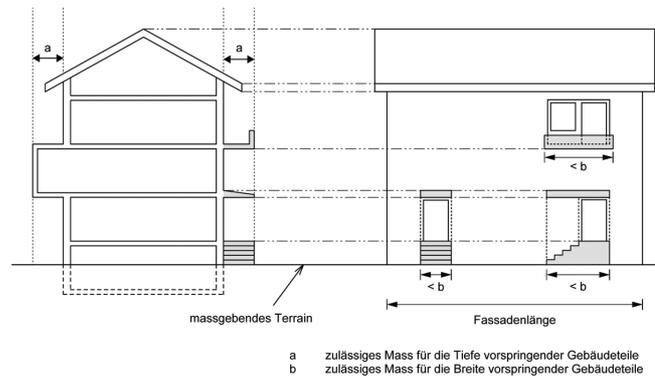
Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Vgl. Art. 10 BMBV
 Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



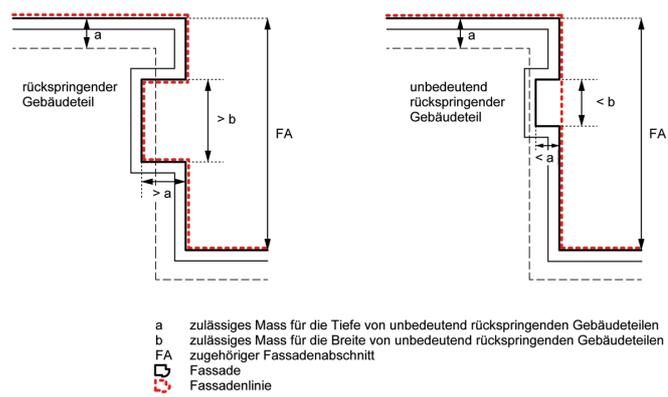
- GL = Gebäudelänge
- GB = Gebäudebreite
- gA = grosser Grenzabstand
- kA = kleiner Grenzabstand
- GL = Gebäudelänge auf der Seite auf der der gA einzuhalten ist
- GB = Gebäudebreite



Schnitt



Seitenansicht



A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und -breite

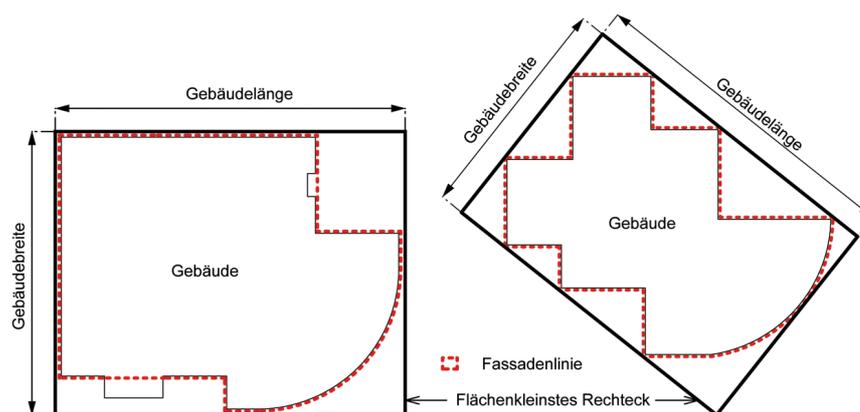
¹ Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 12 BMBV

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Vgl. Art. 13 BMBV

³ Anbauten im Sinne von Art. 212 Abs. 4 Bst. a BR werden nicht an die Gebäudelänge oder Gebäudebreite angerechnet, sofern sie nicht zwei Hauptgebäude miteinander verbinden.



A132 Fassadenhöhe traufseitig

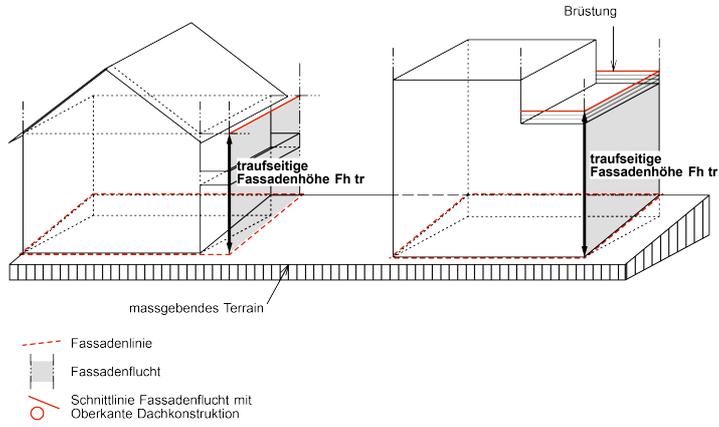
¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Vgl. Art. 15 BMBV und 212 GBR

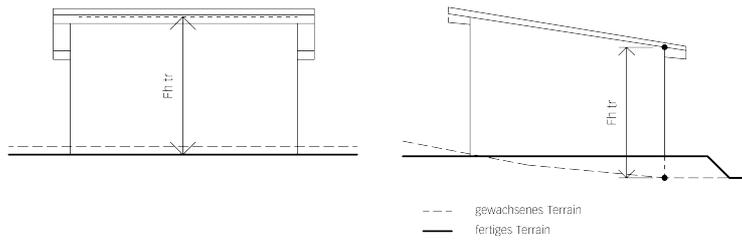
² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

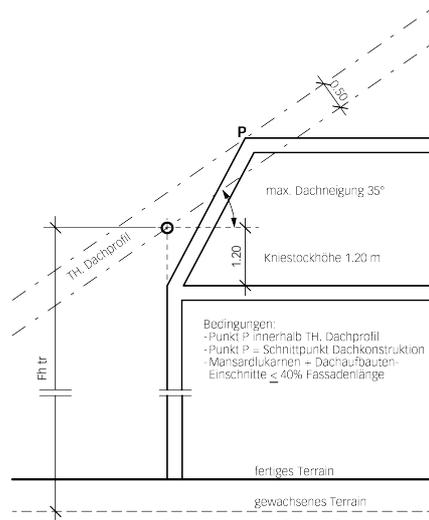
³ Ist die Tragkonstruktion nicht aus Holz, wird Abs. 2 sinngemäss angewendet.



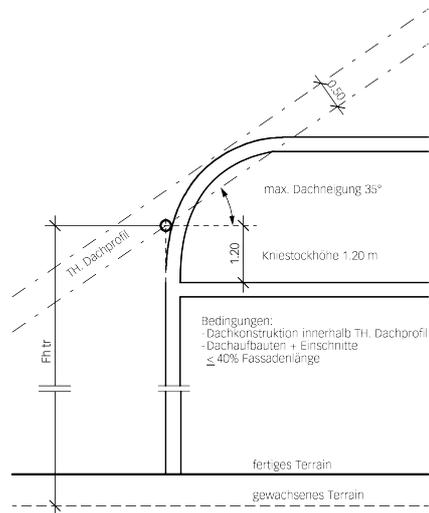
Pultdächer



Mansarddächer

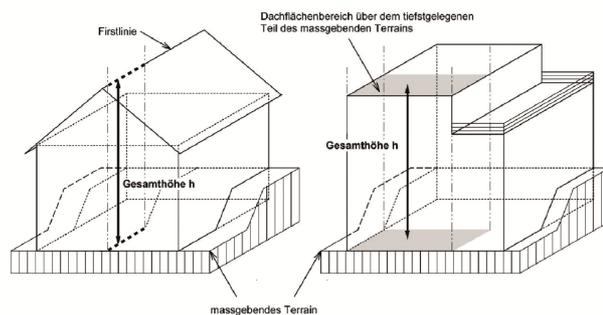
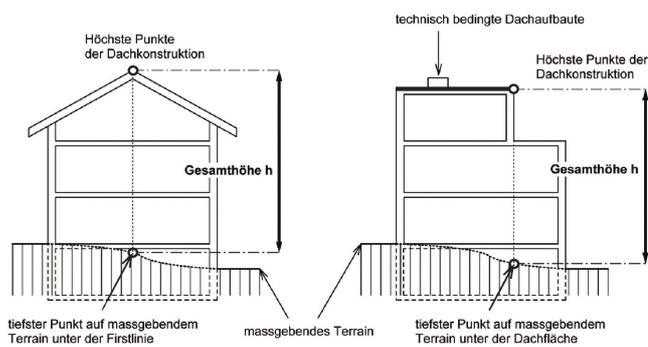


Tonnendächer



A133 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Art. 14 BMBV

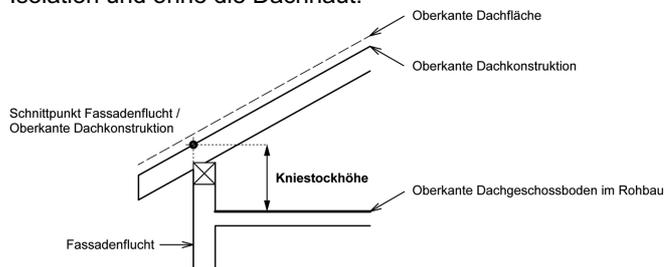


A134 Kniestockhöhe

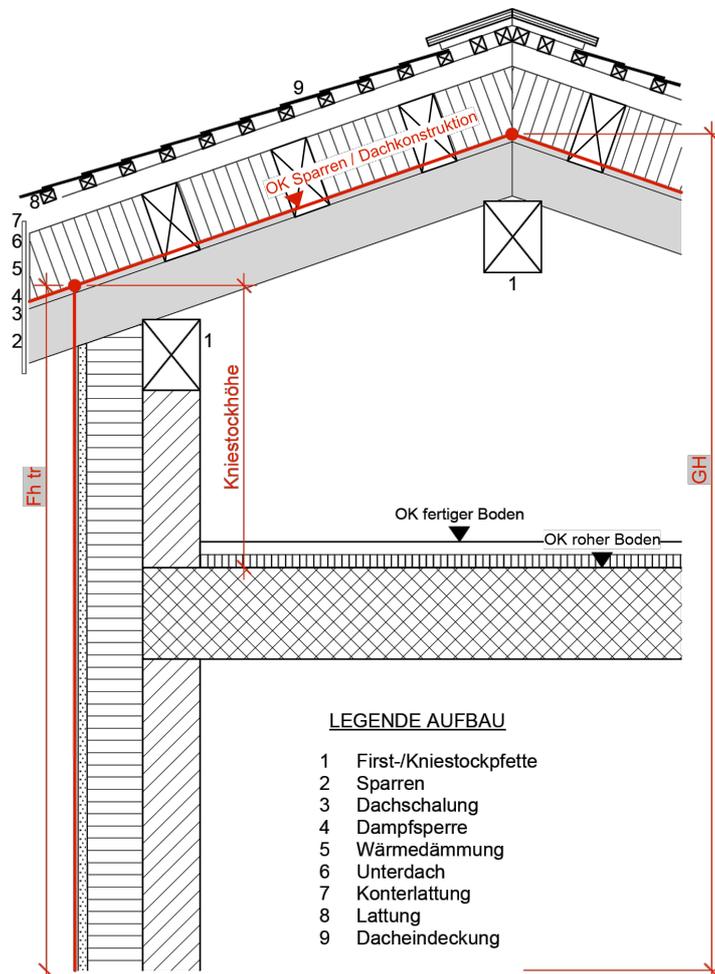
¹ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

² Der obere Referenzpunkt liegt beim höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Isolation und ohne die Dachhaut.

Entspricht der Auslegung nach IVHB Erläuterungen, Stand 3. September 2013

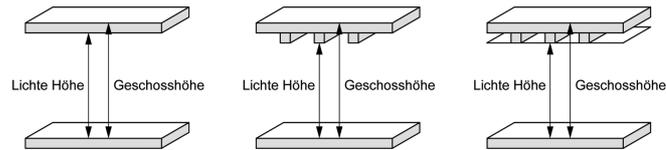


A135 Oberer Referenzpunkt bei Fassadenhöhe traufseitig Fh tr, Gesamthöhe GH und Kniestockhöhe



A136 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

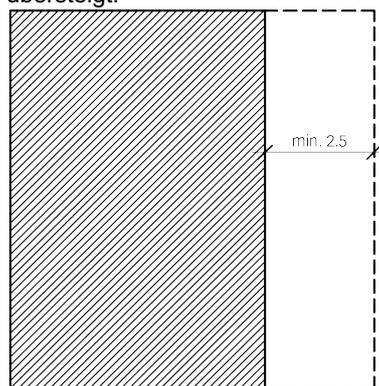


A137 Attikageschoss

¹ Als Attikageschoss gilt ein auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss, welches die zulässige Masse nicht übersteigt.

Zulässige Masse:
 vgl. Art. 212 Abs. 4 Bst. e.

Zulässige Geschosshöhe = max. 3.5 m

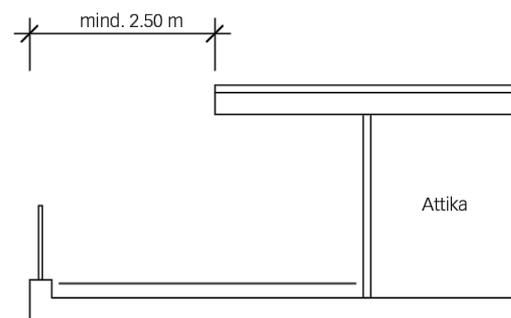


 Attikageschoss (Fläche = max. 70% des obersten Vollgeschosses)
 Oberstes Vollgeschoss

² Attikageschosse werden nicht an die Geschosshöhe an gerechnet. Die Fh tr wird auf einer Seite und denjenigen Seitenteilen gemessen, wo sie um das geforderte Mass zurückversetzt sein muss.

Vgl. Art. A132

³ Bei Attikas mit Vordächern wird die Rückversetzung vom äussersten Dachrand aus gemessen.



A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

³ Die Einhaltung der übrigen Bestimmungen, insbesondere auch der Gestaltungsvorschriften bleibt vorbehalten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der Gebäudeabstand muss im Rahmen von Art. A144 eingehalten werden, d.h. bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal ~~25~~ 40% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

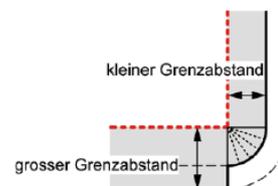
A142 Kleiner Grenzabstand (kA)

¹ Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1
Vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

Kleiner und grosser Grenzabstand



— mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

A143 Grosser Grenzabstand (gA)

¹ Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der projizierten Fassadenlinie auf der besonnten Längsseite des Gebäudes von der Grundstücksgrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt die Baupolizeibehörde der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

Vgl. Art. 22 BMBV und Anhang BMBV; Figur 6.1 und Kommentar zu A142

In diesen Fällen soll der grosse Grenzabstand in der Regel bei der Fassade mit dem grössten Fensteranteil angeordnet werden.

A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Vgl. Art. 23 BMBV

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der nach Art. 212 Abs. 1 vorgeschriebenen Grenzabstände. Die Absätze 3 bis 4 bleiben vorbehalten.

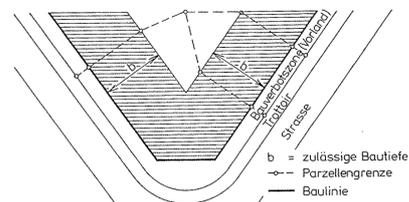
³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal ~~25~~ 40 % reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

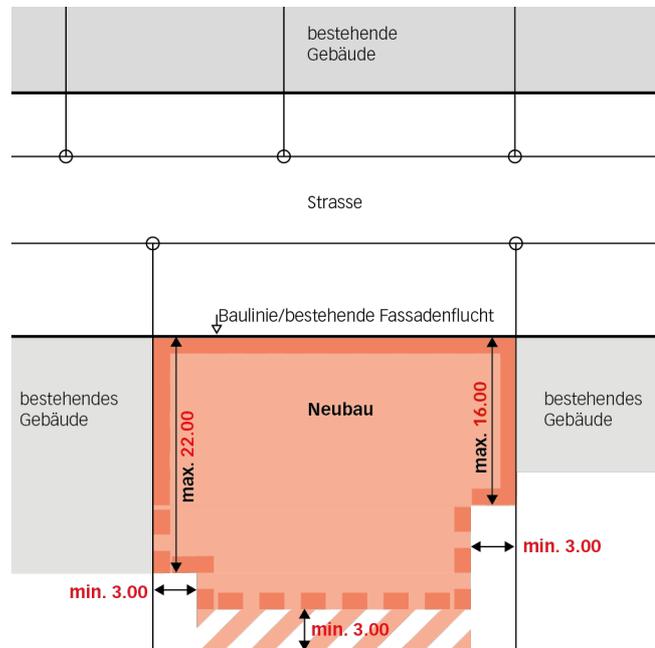
A145 Bei geschlossener Bauweise

¹ Bei geschlossener Bauweise darf die Gebäudetiefe (Gebäudebreite) im inneren Gebäudewinkel unabhängig der geltenden Grenz- und Gebäudeabstände ausgeschöpft werden.



Regel:
Die zulässige Bautiefe darf - unbekümmert um die genügenden Grenz- und Gebäudeabstände im inneren Gebäudewinkel - ausgeschöpft werden.

² Darstellung zu Art. 413:



A146 ... ⁴³

A147 ... ⁴⁴

A148 Gegenüber Zonengrenzen

Abstände gegenüber Zonen werden auf die gleiche Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

⁴³ aufgehoben mit Fassung vom 7. September 2020
⁴⁴ aufgehoben mit Fassung vom 7. September 2020

Anhang A2: Baumgruppen, Baumreihen/Alleen, Einzelbäume **(unverändert)**

A21 Inhalte

A211 Allgemeines

Die Bestimmungen zu den geschützten Naturwerten sind im Art. 523 GBR festgelegt.

Im Anhang A2 Art. A22 sind die kommunal geschützten Naturwerte aufgeführt. Diese sind auch im **Schutzzonenplan Zonenplan-2** bezeichnet.

Weitergehende Informationen zu den geschützten Objekten enthält das «Inventar der wertvollen Baumgruppen, Baumreihen/Alleen und Einzelbäume» der Gemeinde.

A212 Nummerierung

Die Naturwerte sind nummeriert.

A213 Verschiedene Elemente

Die verschiedenen Naturwerte werden in unterschiedliche Elemente unterteilt:

- Baumgruppen (BG)
- Baumreihen/Alleen (BR/A)
- Einzelbäume (EB)

A214 Standort

Der Standort der Naturwerte wird mit Adresse und Parzellennummer bezeichnet.

A215 Art und Anzahl

Die Art (deutscher Name) und die Anzahl der Naturwerte werden bezeichnet.

A22 Geschützte Objekte

Nummer	Element	Anzahl	Art	Schutzgrund	Standort
1	EB, (BR)	2	Roskastanien	landschaftsästhetisch	Rugenparkstrasse 55 (Restaurant Waldrand) Parzelle Nr. 450

2	BG	1 Schwarzföhre, 1 Scheinzypresse, 1 Lebensbaum	landschaftsästhetisch	Rugenparkstrasse 34 Parzelle Nr. 951
3	BG	1 Linde, 1 Lebensbaum, 2 Rosskastanien, 1 Gemeine Fichte	landschaftsästhetisch	Rugenparkstrasse 19 (Hotel Rugenpark) Parzelle Nr. 212
4	EB	1 Spitzahorn	landschaftsästhetisch	Waldeggstrasse 80 Parzelle Nr. 675
5	EB	1 Hängebirke	landschaftsästhetisch	Bernastrasse 37 Parzelle Nr. 352
6	BR	9 Hagebuchen	landschaftsästhetisch	Rugenparkstrasse (10) (Bahnareal) Parzelle Nr. 1851
7	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	General-Guisanstrasse 43 (Gemeindehaus) Parzelle Nr. 1106
8	EB	1 Rotbuche	landschaftsästhetisch	General-Guisanstrasse 23 Parzelle Nr. 1070
9	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Waldeggstrasse 41 Parzelle Nr. 1000
10	EB	1 Gemeine Fichte		Waldeggstrasse 3 Parzelle Nr. 806
11	EB	1 Waldföhre, 1 Hängebirke		General-Guisanstrasse 10 (Hotel Stella) Parzelle Nr. 435
12	BR, EB	6 Spitzahorne	landschaftsästhetisch	Rosenstrasse (östlich Parkplatz) Parzelle Nr. 420
13	BR	2 Rosskastanien, 1 Spitzahorn, 2 Rotbuchen	landschaftsästhetisch	Florastrasse (Parkplatz Rosenstrasse) Parzelle Nrn. 420, 1241
14	BG	3 Hängebirken	landschaftsästhetisch	Florastrasse 28 Parzelle Nr. 1412
15	EB	1 Feldahorn	landschaftsästhetisch	Bahnhofstrasse 28 (vor Apotheke Bahnhof West) Parzelle Nr. 1145
16	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Aarmühlestrasse 29 Parzelle Nr. 1291
17	BG	15 Scheinzypressen	landschaftsästhetisch	Florastrasse 20/22 Parzelle Nr. 307

18	EB	1 Rotbuche	landschaftsästhetisch	Aarmühlestrasse 16 Parzelle Nr. 492
19	EB	1 Weymouthsföhre		Aarmühlestrasse 18 Parzelle Nr. 290
20	EB	1 Scheinzypresse	landschaftsästhetisch	Rosenstrasse 24 Parzelle Nr. 1088
21	EB	1 Linde	landschaftsästhetisch	Parkplatz Flückmätteli (Centralstrasse) Parzelle Nr. 883
22	BR, EB	6 Rosskastanien, 1 Fichte	landschaftsästhetisch	Bahnhofstrasse 4 (Hotel Krebs) Parzelle Nr. 476
23	EB	1 Silber-Ahorn, 1 Trauerweide	landschaftsästhetisch	Postplatz Parzelle Nr. 1428
24	BR	13 Rosskastanien, 1 Linde (Ostende Platz)	landschaftsästhetisch	Marktplatz, Postgasse 1 (Hotel Oberland) Parzelle Nrn. 88, 1759
25	BG	3 Rosskastanien, 2 Linden	landschaftsästhetisch	Kreuzung Neugasse/Postgasse (Parkplatz) Parzelle Nrn. 1273, 523
26	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Strandbadstrasse 44 (Kursaal-Garten) Parzelle Nr. 173
27	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Strandbadstrasse 41-51 Parzelle Nr. 1423
28	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Höheweg 115 (Des Alpes Areal) Parzelle Nr. 521
29	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand		Jungfraustrasse (Altes Amtshaus) Parzelle Nr. 58, BR1901
30	A, BR	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Höhematte (inkl. Peter-Ober-Allee) Parzelle Nr. 171
31	BR	Walnuss	landschaftsästhetisch	Gruebi Parzelle Nr. 170
32	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Parkstrasse 1 Parzelle Nr. 1243

33	BR	Walnuss	landschaftsästhetisch	Alpenstrasse Parzelle Nrn. div.
34	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Alpenstrasse 19-25 (Sekundarschule) Parzelle Nr. 71, 274
35	BG	3 Linden	landschaftsästhetisch	Klostergasse 5 (Turnhalle) Parzelle Nr. 92
36	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Klostergasse 1-15 (Schloss-Areal) Parzelle Nr. 20
37	A, BR	Linde und verschiedene weitere Baumarten	landschaftsästhetisch	Lindenallee (Sekundarschule bis Untere Bönigstrasse) Parzelle Nrn. div.
38	BG	1 Spitzahorn, 2 Walnussbäume	landschaftsästhetisch	Dreieck Schlosstrasse (Parkplatz) Parzelle Nr. 1153
39	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Höheweg 74 (Hotel Interlaken) Parzelle Nr. 429
40	BG	3 Mammutbäume	landschaftsästhetisch	Höheweg 199 Parzelle Nr. 446
41	EB	1 Scheinakazie	landschaftsästhetisch	Höheweg (vis-à-vis Japanischer Gar- ten) Parzelle Nr. 19
42	A	24 Spitzahorne, 1 Linde	landschaftsästhetisch	Allmendstrasse Parzelle Nr. 1602
43	EB	1 Gemeine Fichte	landschaftsästhetisch	Mittengrabenstrasse 64 Parzelle Nr. 133, BR1636
44	EB	1 Linde	landschaftsästhetisch	Alpenstrasse 50 Parzelle Nr. 1006
45	BG	Verschiedene Baumarten; ganzer Baumbestand	landschaftsästhetisch	Schulanlage Interlaken Ost (Gymna- sium) Parzelle Nr. BR1964, BR1920
46	A	Gemeine Platane und verschiedene weitere Baumarten	landschaftsästhetisch	Untere Bönigstrasse Parzelle Nrn. div.
47	BG	Optisch wichtiges Birkenwäldchen, 1 Zeder, 1 Scheinakazie	landschaftsästhetisch	Kammstrasse 11 (Kammgarnspinnerei) Parzelle Nr. 1110

48	BG	Mehrere optisch wichtige Birkenwäldchen; ökologisch wertvolle Pionierstandorte	landschaftsästhetisch	Bahnareal Bahnhof Ost Parzelle Nr. 1847
----	----	--	-----------------------	--