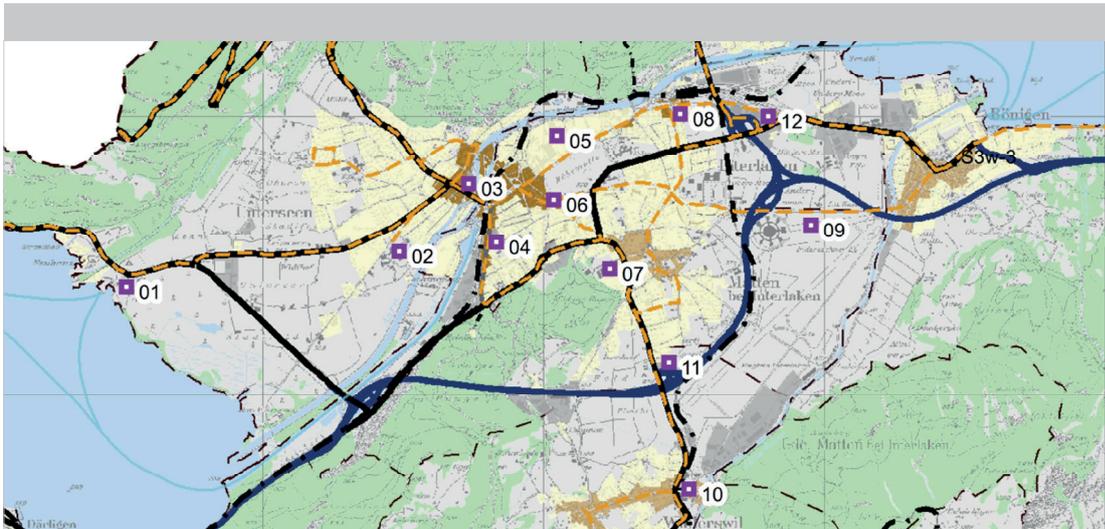


MITWIRKUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Siedlungskonzept Einkaufszentren



Bericht / Konzept nach
Art. 57 BauG

Juli 2015

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Interlaken

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Ortsplanung Interlaken	5
1.2 Problemstellung	5
1.3 Begriffe	6
1.4 Perimeter «Siedlungskonzept Einkaufszentrum»	8
2. Verkaufsangebot Bödeli	9
2.1 Standorte Einkaufszentren	9
2.2 Begriffe für Verkaufseinheiten und Charakteristika des Angebots	10
3. Siedlungs- und wirtschaftsräumliche Aspekte	12
3.1 Verlust örtlicher Einrichtungen	12
3.2 Verlagerung des Geschäftslebens	12
3.3 Nachfragepotenzial direktes Umfeld	13
3.4 Belastung kommunale Infrastruktur	14
3.5 Siedlungsstruktur und Ortscharakter	14
3.6 Übergeordnete Planungen	15
4. Verkehrliche Aspekte	18
4.1 Motorisierter Individualverkehr	18
4.2 Öffentlicher Verkehr	20
4.3 Langsamverkehr	21
5. Beurteilung Standorte, Empfehlung	23
5.1 Beurteilung Standorte Bödeli	23
5.2 Empfehlung Gemeinde Interlaken	24
5.3 Antrag z. Hd. Regionalkonferenz Oberland-Ost	26
6. Verfahren	26
6.1 Allgemeines	26
6.2 Mitwirkung	26
6.3 Vorprüfung und Bereinigung	26
6.4 Beschlussfassung und Genehmigung	26
6.5 Genehmigungsvermerke	27

1. Ausgangslage

1.1 Ortsplanung Interlaken

Die Ortsplanung Interlaken wurde am 9. Dezember 2008 durch den Grossen Gemeinderat beschlossen. Auf den Erlass eines Siedlungsrichtplans wurde verzichtet.

Die mit dem Zonenplan ausgeschiedene Mischzone Kern (MK), die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und die Überbauungsordnungen (UeO) der Gemeinde lassen mehrere Einkaufszentren in Interlaken zu.

1.2 Problemstellung

1.2.1 Auslöser

Im Perimeter der UeO Nr. 13 «Mittleres Moos West» direkt am «Mystery-Kreisel» bei der Autobahnauffahrt «Interlaken Ost» besteht seit einigen Jahren ein Aldi-Verkaufsgebäude (Sektor A der UeO). Zur Zeit wird auf dem restlichen Areal (Sektor B der UeO) ein Bauvorhaben realisiert (bewilligt 2013). Es umfasst eine Tankstelle mit Shop sowie ein Gewerbegebäude mit zwei Verkaufslokalen.

Ein Verkaufslokal wird als Fressnapf-Filiale (Fachmarkt) genutzt werden. Für die zweite Flächeneinheit (ca. 500 m²) liegt noch keine Nutzungsbevolligung vor. Die beabsichtigte Nutzung durch eine Denner-Filiale war im Rahmen der geltenden UeO nicht bewilligungsfähig und wurde deshalb im Baubewilligungsverfahren zurückgezogen. In der Zwischenzeit wurde die Fläche beworben und verschiedene Nutzungsalternativen wurden evaluiert.

Diese Abklärungen ergaben, dass eine Fläche in dieser Grössenordnung in einem Neubau kaum zu marktgerechten Preisen vermietet werden kann. Einer Nachfrage nach kleineren Flächeneinheiten (<100 m²) kann auf Grund der baulichen Situation nicht entsprochen werden. Einzig die Nutzung als Verkaufsfläche für den Detailhandel stellt eine sinnvolle Option dar.

Das gewachsene Gebiet im Osten Interlakens erscheint als Standort für Einkaufsnutzungen grundsätzlich geeignet, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten der UeO Nr. 13 erweitert werden sollen. Für diese Anpassung der UeO ist dies in einem Siedlungskonzept Einkaufszentren zu belegen.

1.2.2 Planungsrecht

Mit der kantonalen Wegleitung «Einkaufszentren» vom Juni 2013 präzisiert das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Voraussetzungen für Einkaufszentren gestützt auf Art. 20 Abs. 3 Baugesetz (BauG) und verlangt für

Vorhaben ausserhalb von Geschäftsgebieten ein verbindliches kommunales oder regionales Siedlungskonzept. Ein solches besteht zur Zeit für die Gemeinde Interlaken nicht.

Der Gemeinderat Interlaken hat darum die Firma ecoptima ag damit beauftragt, ein kommunales «Siedlungskonzept Einkaufszentren» zu erarbeiten. Gemäss der kantonalen Wegleitung sind darin Aussagen zu den folgenden unter Art. 25 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) Bst. a bis d aufgeführten Themen zu machen:

- Verlust örtlicher Einrichtungen;
- Verlagerung des Mittelpunktes des Geschäftslebens;
- Erhalten des Ortscharakters;
- Beeinträchtigung von Wohngebieten.

Im Rahmen des vorliegenden Siedlungskonzeptes werden zudem weitere wirtschafts-, raum- und verkehrswirksame Aspekte (z.B. Nutzungsprofil, Verkehrserschliessung, Verkehrsbelastung) behandelt, die es bei der Standortplanung von Einkaufszentren zu berücksichtigen gilt.

1.3 Begriffe

Nicht alle Verkaufseinheiten des Detailhandels sind Einkaufszentren. Die unterschiedliche Interpretation des baurechtlichen Begriffs «Einkaufszentrum» führte in der Praxis des Kantons Bern immer wieder zu Problemen. In seiner Wegleitung definiert darum der Kanton Bern diesen Begriff und weitere mit ihm zusammenhängende Begriffe explizit.

Die folgenden Begriffsdefinitionen sind für das vorliegende Siedlungskonzept von Bedeutung:

Ware

Als Ware wird das wirtschaftliche Gut verstanden, das Gegenstand eines geschäftlichen Verkehrs sein kann. Waren können in Warengruppen und Warenbereiche zusammengefasst werden.

Warengruppe

Als Warengruppe wird eine abgrenzbare, eigenständig steuerbare Gruppe von Produkten oder Dienstleistungen verstanden, welche die Konsumenten als unterschiedlich und/oder austauschbar in der Befriedigung ihrer Bedürfnisse erkennen.

Warenbereich

Der Warenbereich¹ ist ein Teil des Sortiments, der mindestens zwei Warengruppen umfasst, die artverwandt sind.

¹ Als Grundlage für die Unterscheidung der Warenbereiche kann die allgemeine Systematik der Wirtschaftszweige des BFS (NOGA 2008) beigezogen werden.

Beispiele: Warenbereich «Lebensmittel» mit den Warengruppen «Getränke», «Früchte und Gemüse», «Backwaren»; «Sportartikel» mit den Warengruppen «Sportschuhe», «-kleider», «-geräte».

Sortiment

Das Sortiment ist die Gesamtheit aller Waren und Dienstleistungen, die von einem Unternehmen zu einem bestimmten Zeitpunkt angeboten werden. Dabei spielt es keine Rolle, welche Waren in welchem Rhythmus (täglich, wöchentlich etc.) eingekauft werden.

Begriffe für Verkaufseinheiten

Im allgemeinen Sprachgebrauch aber auch in Baureglementen und Zonenvorschriften werden unterschiedliche Begriffe für Verkaufseinheiten (z.B. Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter, Fachmarktzentrum, Fachmarkt) verwendet. Rechtlich geregelt ist einzig das Einkaufszentrum nach Art. 24 BauV.

Einkaufszentrum nach Art. 24 Abs. 1 BauV

Unter Einkaufszentren sind Verkaufseinheiten des Detailhandels zu verstehen, die aus einem oder mehreren Geschäften bestehen und ein breites, mehreren Geschäftszweigen angehörendes Warensortiment anbieten (vgl. Art. 24 Abs. 1 BauV).

Der Kanton Bern interpretiert dies wie folgt:

- Verkaufseinheiten mit Angeboten aus mehreren Warenbereichen u.a. Lebensmittel, welche die Konsumbedürfnisse der Bevölkerung weitgehend abdecken. Das Sortiment ist breit.
- Verkaufseinheiten mit gemeinsamer Infrastruktur, wobei die Verkaufseinheiten zusammen Waren mehrerer Warenbereiche u.a. Lebensmittel anbieten. Sie decken weitgehende Konsumbedürfnisse der Bevölkerung ab. Darunter fallen auch Fachmarktzentren mit mehreren unterschiedlichen Warenbereichen.

Andere Verkaufseinheiten

Keine Einkaufszentren sind Verkaufseinheiten, die ein spezifisches bzw. tiefes Warensortiment anbieten, welches auf bestimmte Branchen, bestimmte Berufsgruppen oder bestimmte Zielgruppen ausgerichtet ist. Sie alleine decken nicht die weitgehenden Konsumbedürfnisse ab, das Sortiment ist schmal und tief (vgl. Art. 24 BauV).

1.4 Perimeter «Siedlungskonzept Einkaufszentrum»

Im Verlauf des 20. Jahrhunderts sind die Siedlungsgebiete der Gemeinden Interlaken, Matten und Unterseen auf dem «Bödeli» zwischen den beiden Seen zusammengewachsen. Die drei Bödeligemeinden bilden zusammen den «Kernort» der Agglomeration Interlaken, der ebenfalls die Gemeinden Bönigen, Gsteigwiler, Ringgenberg und Wilderswil angehören (vgl. BFS 2000).

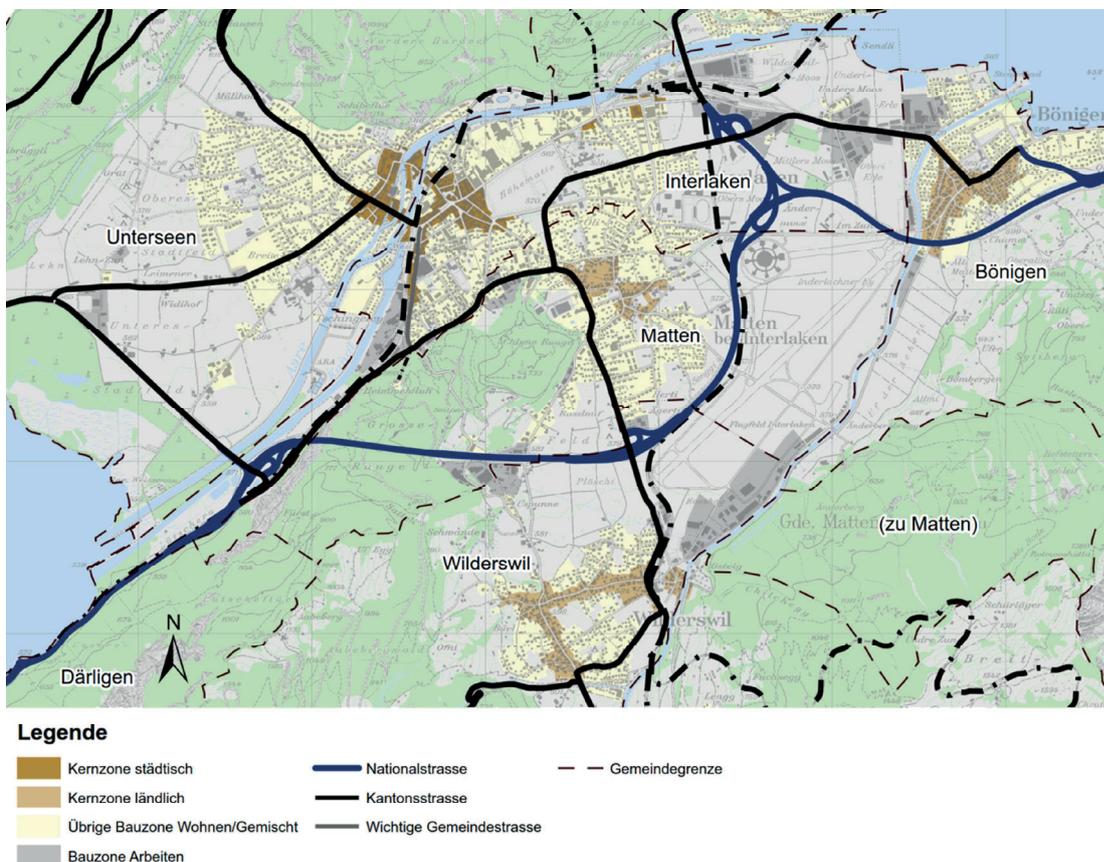


Abb. 1 Übersicht Siedlungsgebiet «Bödeli». (Karte: RGSK Oberland-Ost, Februar 2015)

Aufgrund der engen Verzahnung des Siedlungsgebietes auf dem Bödeli (vgl. Abb. 1), wird für das vorliegende Siedlungskonzept «Einkaufszentren» ein überkommunaler Betrachtungsperimeter gewählt. Dieser umfasst die Einkaufszentren der drei Bödeligemeinden. Die drei Gemeinden zusammen verfügen über ca. 15'000 potenzielle Konsumentinnen und Konsumenten.

2014 wurde von der Gemeinde Matten ein Siedlungskonzept Einkaufszentren nach Art. 25 BauV für das Gebiet Bödeli als kommunaler Richtplan nach Art. 57 BauG erlassen. Es wurde nicht regional verankert, bildet jedoch die Basis für das vorliegende Siedlungskonzept Einkaufszentren der Gemeinde Interlaken. Es wurde überprüft, aktualisiert und ergänzt.

2. Verkaufsangebot Bödeli

2.1 Standorte Einkaufszentren

Im Unterschied zu den meist kleineren Verkaufseinheiten des alltäglichen Gebrauchs in den Kernzonen (z.B. Coop Matten), kann bei den im Folgenden behandelten Einkaufszentren davon ausgegangen werden, dass diese eine überkommunale Nachfrage generieren. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Standorte der zehn Einkaufszentren auf dem Bödeli:

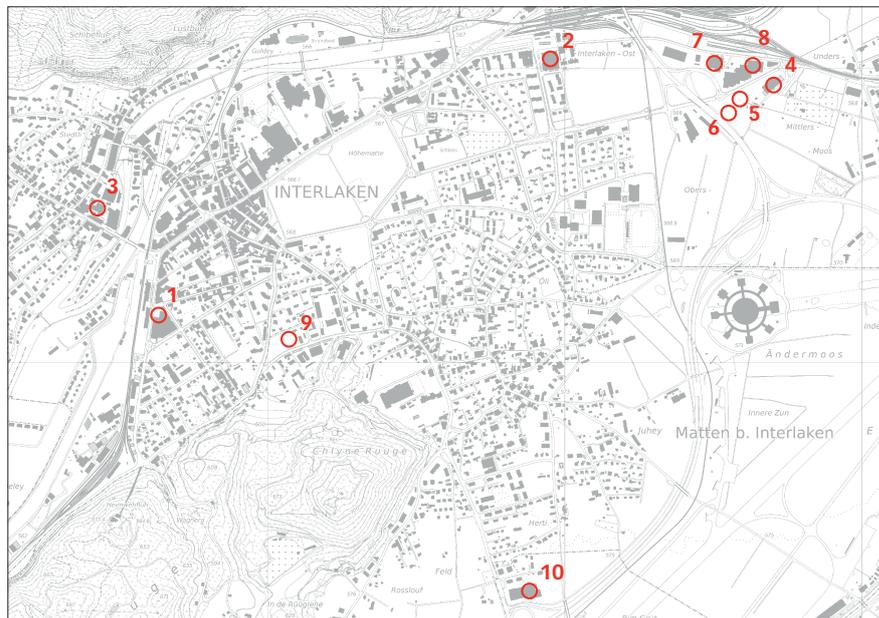


Abb. 2 Einkaufszentren der Gemeinden Interlaken, Matten und Unterseen. (Karte: ecoptima, April 2015)

Die folgende Tabelle listet Name und Standortgemeinde dieser zehn Einkaufszentren auf:

Nr.	Einkaufszentrum	Standortgemeinde
1	Migros, Interlaken West	Interlaken
2	Coop, Interlaken Ost	Interlaken
3	Stedtlizentrum, Unterseen	Unterseen
4	Landi Junfgrau AG, Mittleres Moos	Interlaken
5	Aldi, Mittleres Moos	Interlaken
6	EKZ (Einkaufszentrum) Mittleres Moos West, Mittleres Moos	Interlaken
7	Coop Bau + Hobby, Interlaken Ost	Interlaken
8	Otto's, Interlaken Ost	Interlaken
9	Lidl, Wychel	Matten
10	Oberland Shopping, Ägerti	Wilderswil

Tab. 1 Übersicht Einkaufszentren Bödeli.

Ein Vergleich der Abbildungen 1 und 2 zeigt, dass die Einkaufszentren von Interlaken (7 Standorte), Matten (1 Standort), Unterseen (1 Standort) und Wilderswil (1 Standort, am Siedlungsrand von Matten) in den örtlichen Zentren oder an den verkehrlichen Gunstlagen des regionalen MIV-/ÖV-Netzes liegen. Migros Interlaken West (1) und Stedtlizentrum Unterseen (3) liegen in städtischen Kernzonen. Migros Interlaken West und Coop Interlaken Ost (2) befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Interlaken West bzw. Ost. Die restlichen Standorte, welche sich grösstenteils an der Peripherie des Siedlungsgebietes befinden, sind entweder direkt (Oberland Shopping Ägerti, Anschluss Wilderswil; Landi, Aldi, EKZ Mittleres Moos West, Coop Bau + Hobby und Otto's, Anschluss Interlaken Ost) oder mittels Kantonsstrasse (Lidl, Anschluss Wilderswil oder Interlaken West oder Ost) an die Nationalstrasse A8 angebunden. Die peripheren Standorte verfügen zudem alle über eine Bushaltestelle und sind somit an das regionale Busnetz angebunden.

2.2 Begriffe für Verkaufseinheiten und Charakteristika des Angebots

Obwohl es sich bei allen zehn Verkaufseinheiten um Einkaufszentren im Sinne von Art. 24 BauV handelt, unterscheiden sich die einzelnen Verkaufseinheiten bezüglich Angebot (Sortiment, Warenbereiche, Preise). Während beispielsweise Einkaufszentren wie die Migros Interlaken West über ein breites Sortiment mit allen Preiskategorien verfügen, bieten Einkaufszentren wie der Lidl Matten ein ähnlich breites Sortiment im unteren Preissegment an. Um diese unterschiedlichen Typen von Einkaufszentren sprachlich voneinander abzugrenzen, stehen verschiedene «Begriffe für Verkaufseinheiten» zur Verfügung (vgl. auch Kap. 1.3).

Im Folgenden werden die zehn Einkaufszentren des Bödels jeweils einem «Begriff für Verkaufseinheiten» gemäss kantonaler Wegleitung vom Juni 2013 zugeordnet und ebenfalls deren typischen Charakteristika aufgeführt. Dabei wird in «Einkaufszentrum nach Art. 24 Abs. 1 BauV» und «Andere Verkaufseinheiten» unterschieden.

Begriff	Beschreibung	Einkaufszentren
Einkaufszentrum (im allgemeinen Sprachgebrauch)	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrere selbständige Verkaufseinheiten unter einem Dach – Insgesamt breites, tiefes Angebot, viele Warenbereiche, alle Preiskategorien, welches den überwiegenden Teil der Bevölkerung abdeckt – Mall-Bereich – Typischerweise abseits des Siedlungskerns (z.B. an Autobahnanschlüssen, S-Bahn-Stationen) – Gute MIV-Erschliessung 	Oberland Shopping Ägerti (10)

Begriff	Beschreibung	Einkaufszentren
Verbrauchermarkt	<ul style="list-style-type: none"> – Breites, viele Warenbereiche umfassendes Angebot, welches den überwiegenden Teil der Bevölkerung abdeckt – Alle Preiskategorien – Food und Non-Food – Typische Lage in Quartier- und Stadtzentren – Vermehrt auch abseits des Siedlungskerns an Verkehrsknoten (z.B. Autobahnanschlüssen) 	-
Supermarkt	<ul style="list-style-type: none"> – Breites, flaches Sortiment aus vielen Warenbereichen, welches den überwiegenden Teil der Bevölkerung abdeckt – Food und Non-Food – typische Lage in Quartier- und Stadtzentren 	Migros Interlaken West (1) Coop Interlaken Ost (2) Stedtlizentrum Unterseen (3)
Discounter	<ul style="list-style-type: none"> – Breites, flaches Sortiment aus vielen Warenbereichen, welches den überwiegenden Teil der Bevölkerung abdeckt – Tiefes Preissegment – Vermehrt auch abseits des Siedlungskerns z.B. an Ortsumfahrungsstrassen, Strassenknoten 	Aldi Mittleres Moos (5) EKZ Mittleres Moos West (6) Otto's Interlaken Ost (8) Lidl Wychel (9)

Tab. 2 Begriff und Beschreibung der Einkaufszentrum nach Art. 24. Abs. 1 BauV (Quelle: Kant. Wegleitung, Juni 2013)

Begriff	Beschreibung	Einkaufszentren
Fachmarkt	<ul style="list-style-type: none"> – Tiefes Sortiment aus ausgewählten Warenbereichen – Unteres Preissegment – Meist gute MIV-Erschliessung, oft abseits des Siedlungskerns an Verkehrsknoten (z.B. Autobahnanschlüssen) 	Landi Jungfrau AG Mittleres Moos (4) EKZ Mittleres Moos West (6) Coop Bau+Hobby Interlaken Ost (7)
Fachmarkt-zentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrere Fachmärkte, je mit praktisch nur einem Warenbereich – Gemeinsame Infrastruktur, Mall-Bereich – Insgesamt breites Sortiment – Meistens abseits des Siedlungskerns an Verkehrsknoten (z.B. an Autobahnanschlüssen) 	-

Tab. 3 Begriff und Beschreibung anderer Verkaufseinheiten (Quelle: Kant. Wegleitung, Juni 2013)

Die Tabellen 2 und 3 zeigen, dass sich acht der zehn Einkaufszentren unter den Begriffe «Supermarkt» oder «Discounter» zusammenfassen lassen. Lediglich das Oberland Shopping Ägerti und die Landi Interlaken Ost gehören anderen Begrifflichkeiten von «Einkaufszentrum nach Art. 24 Abs. 1» an. Drei Einkaufszentren fallen in die Kategorie «Andere Verkaufseinheiten» unter den Begriff «Fachmarkt».

3. Siedlungs- und wirtschaftsräumliche Aspekte

3.1 Verlust örtlicher Einrichtungen

Grundsätzlich wirkt sich die Eröffnung neuer Einkaufszentren immer auf die Dynamik der bestehenden örtlichen Einrichtungen (z.B. Quartierladen, Metzgerei, Bäckerei) aus. Beispielsweise können die tieferen Preise eines neuen Angebots zum Verlust örtlicher Einrichtungen (negative Wirkung) führen. Hingegen kann beispielsweise die Generierung neuer Kunden in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden örtlichen Einrichtungen, zum Aufschwung eines ganzen Geschäftsgebietes (positive Wirkung) führen.

Bei den zehn Einkaufszentren des Bödels handelt es sich um bereits bestehende und bei der Bevölkerung für ihr Angebot bekannte Standorte. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Gefährdung von örtlichen Einrichtungen der drei Gemeinden keine neue Dynamik erhält. Negative Wirkungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese müssten aber als allgemeine Tendenz einem geänderten Einkaufsverhalten zugeschrieben werden.

Bei den Einkaufszentren, welche sich in städtischen Kernzonen befinden (z.B. Stedtlizentrum Unterseen, Migros Interlaken West) – in unmittelbarer Nähe zu kleineren und mittleren Dienstleistungsunternehmen – wird hingegen davon ausgegangen, dass das geschäftliche Umfeld von diesen «Publikumsmagneten» mitprofitiert.

Aufgrund des breiten und teilweise auch tiefen Sortiments der zehn Einkaufszentren, wird von einem regionalen Nachfragepotenzial ausgegangen. Dieser Umstand kann durchaus negative Wirkungen auf örtliche Einrichtungen anderer Agglomerationsgemeinden bzw. ländlicher Gemeinden der Region Oberland Ost verursachen.

3.2 Verlagerung des Geschäftslebens

Einkaufszentren, die ausserhalb der bestehenden Geschäftsgebiete gebaut werden, führen nicht selten zu Verlagerungsprozessen des bestehenden Geschäftslebens. Neue Verkehrsströme entstehen und die städtebauliche Entwicklung wird angekurbelt. Diese Dynamik lässt neue Standorte aufblühen und alte Standorte verblassen.

Die Mehrheit der zehn Einkaufszentren des Bödels bewirken tendenziell eine Verlagerung des Geschäftslebens an die Peripherie des Siedlungsgebietes. Insbesondere im Gebiet «Mittleres Moos» / «Interlaken Ost» kam es in der Vergangenheit zu einer Konzentration von Verkaufseinheiten. Ähnliche Tendenzen jedoch wesentlich weniger ausgeprägt weisen die Standorte Lidl Wychel und Oberland Shopping Ägerti auf. Diese Einkaufszentren befinden sich ausserhalb der städtischen resp. ländlichen Kernzonen.

Gegensteuer leisten hingegen die Einkaufszentren Stedtlizentrum Unterseen, Migros Interlaken West und in einem etwas geringeren Masse Coop Interlaken Ost, welche in (unmittelbarer Nähe zu) den städtischen Kernzonen der Gemeinde Unterseen bzw. Interlaken liegen. Diese Einkaufszentren fügen sich in ein Umfeld von spezialisierten Dienstleistern der touristischen Hauptachse Interlakens (Bahnhofstrasse–Höheweg) ein und unterstützen das Geschäftsleben im Zentrum der Region.

3.3 Nachfragepotenzial direktes Umfeld

Das Nutzungsprofil des direkten Umfelds eines Einkaufszentrums ergibt ein entsprechendes Nachfragepotential. Dieses kann hoch (Kern- und Wohnzonen), mittel (Arbeits-, Misch- und Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN), Zone für Sport- und Freizeit (ZSF)) oder tief (Landwirtschaftszone) sein. Ausgehend von diesem Nutzungsprofil der Umgebung zeigt die folgende Tabelle 4 das Nachfragepotenzial der zehn Einkaufszentren:

Nr.	Einkaufszentrum	Nutzungsprofil Umfeld	Nachfragepotenzial Umfeld
1	Migros, Interlaken West	Kern-, Wohn- und Mischzone sowie ZÖN	mittel
2	Coop, Interlaken Ost	Kern-, Wohn- und Landwirtschaftszone	mittel
3	Stedtlizentrum, Unterseen	Kernzone	hoch
4	Landi Junfrau AG, Mittleres Moos	Arbeits- und Landwirtschaftszone	tief
5	Aldi, Mittleres Moos	Arbeits- und Landwirtschaftszone	tief
6	EKZ Mittleres Moos West	Arbeits- und Landwirtschaftszone	tief
7	Coop Bau + Hobby, Interlaken Ost	Arbeits- und Landwirtschaftszone	tief
8	Otto's, Interlaken Ost	Arbeits- und Landwirtschaftszone	tief
9	Lidl, Wychel	Wohn-, Misch- und Arbeitszone	hoch
10	Oberland Shopping, Ägerti	Misch- und Landwirtschaftszone sowie ZSF	tief

Tab. 4 Nutzungsprofil und Nachfragepotenzial des Umfelds.

Mit Ausnahme der drei Einkaufszentren, die sich in der städtischen Kernzone von Unterseen bzw. Interlaken befinden, und dem Lidl Wychel am Rande eines grösseren Wohngebietes weisen die Standorte der Einkaufszentren ein tiefes Nachfragepotenzial bezüglich ihres direkten Umfelds auf.

Bei den Einkaufszentren mit tiefem Nachfragepotenzial des direkten Umfelds kann davon ausgegangen werden, dass Kundinnen und Kunden grundsätzlich für die Anfahrt einen weiten Weg zurücklegen. Diese Einkaufszentren befinden sich allesamt an der Peripherie des Siedlungsgebietes. Der optimalen Erschliessung durch MIV und ÖV (vgl. Kap. 4.1 bzw. 4.2) kommt hier ein besonderer Stellenwert zu.

3.4 Belastung kommunale Infrastruktur

Der Bau neuer Einkaufszentren geht oftmals mit dem Bau neuer Infrastrukturen einher. Für die Arealerschliessung müssen beispielsweise neue Strassen und Werkleitungen gebaut werden. Die dabei anfallenden Kosten sind im Normalfall durch den Verursacher bzw. den Grundeigentümer des Areals zu übernehmen. So sieht es zumindest das Baugesetz des Kantons Bern vor.

In der Praxis werden jedoch Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit Einkaufszentren entstehen, immer wieder externalisiert. D.h. anfallende Infrastrukturkosten werden auf andere Akteure (z.B. private Grundeigentümer, Gemeinde) abgewälzt. Beispielsweise kann die erhöhte Belastung der kommunalen Verkehrsinfrastruktur durch die Kundschaft eines Einkaufszentrums die betroffene Gemeinde dazu veranlassen, grosse Investitionen in Verkehrsmassnahmen und den Unterhalt ihrer Gemeindestrassen zu tätigen. Auf diese Weise können Einkaufszentren zu einer wesentlichen Belastung im Budget einer Gemeinde werden.

Bezüglich Erschliessung greifen die zehn Einkaufszentren des Bödelis auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur zurück respektive wurde diese im Hinblick auf die Einkaufszentren entsprechend ausgebaut. Die Mehrheit der Einkaufszentren stellt die Erschliessung mittels des MIV- bzw. ÖV-Basisnetzes sicher. Die Kosten dafür werden vom Bund (Bahnhofinfrastruktur und Nationalstrasse A8) bzw. Kanton (Kantonsstrassennetz) getragen. Einzig die Standorte Migros Interlaken West, Stedtlizentrum Unterseen und Coop Interlaken Ost, werden über «wichtige» Gemeindestrassen (vgl. Abb. 1, Kap. 1.4) erschlossen. Hier könnten möglicherweise externalisierte Kosten für die Gemeinde entstehen, falls keine angemessenen Verkehrsmassnahmen (z.B. Tempo 30, Parkplatzbewirtschaftung, ÖV-Erschliessung) ergriffen werden, um die Verkehrsbelastung zu minimieren. Aufgrund der ausgebauten Strassen und den ausreichenden Strassenanschlüssen ist dies jedoch kaum zu befürchten.

3.5 Siedlungsstruktur und Ortscharakter

Der Bau grosser Einkaufszentren kann Siedlungsstruktur und Ortscharakter einer Gemeinde wesentlich verändern. Als Katalysator der Siedlungsentwicklung führt beispielsweise der Bau auf der grünen Wiese oftmals zur Entstehung neuer Quartiere. Aber auch der Bau innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen kann zu wesentlichen städtebaulichen Veränderungen (z.B. Veränderung des Ortscharakters) führen.

Die drei Einkaufszentren Migros Interlaken West, Stedtlizentrum Unterseen und Coop Interlaken Ost, welche in (unmittelbarer Nachbarschaft) der städtischen Kernzone von Interlaken bzw. Unterseen liegen, stellen für die Siedlungsstruktur des Bödelis keine wesentliche Veränderung dar. Die drei Einkaufszentren sind in eine Siedlungsstruktur eingebettet, die über eine

gewisse Dichte und mehrstöckige Gebäude verfügt. Als auffällige bauliche Objekte innerhalb der Stadtlandschaft, stellt sich hier jedoch die Frage nach der Veränderung des Ortscharakters. Alle drei Objekte wurden auf der planerischen Grundlage einer Überbauungsordnung (UeO) realisiert. Mit diesem qualitätssichernden Verfahren wurde u.a. das Erhalten des Ortscharakters bezweckt.

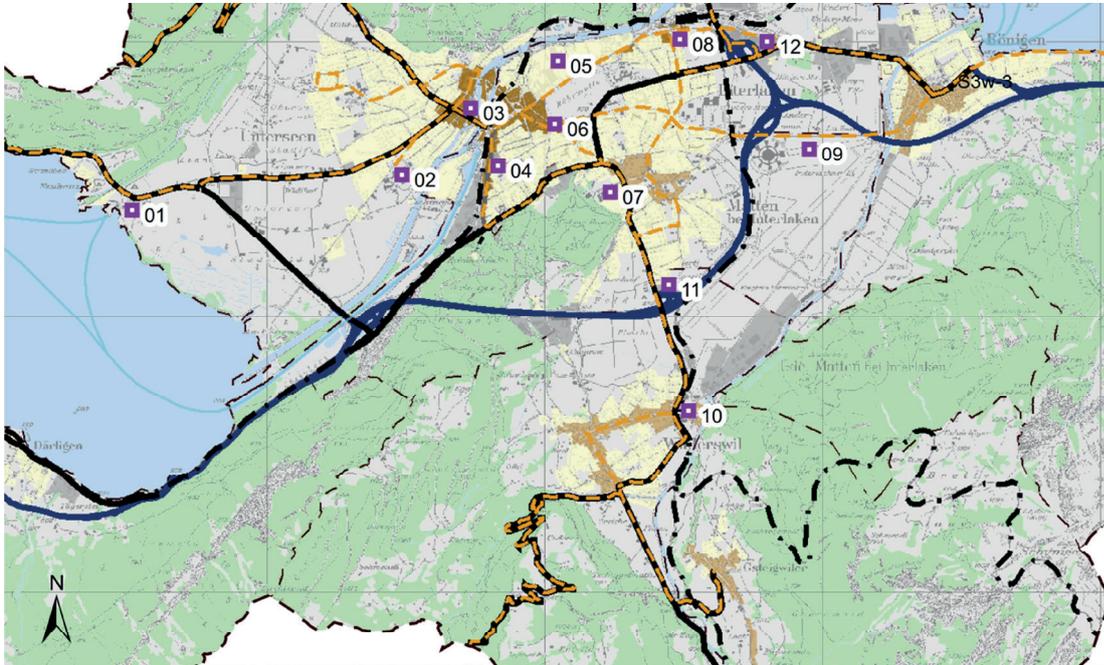
Anders ist die Situation bei den übrigen Einkaufszentren, die an der Peripherie des Siedlungsgebietes liegen, zu beurteilen. Rund um den A8-Anschluss «Interlaken Ost» ist ein neuer Stadt- bzw. Geschäftsteil auf dem Boden der Gemeinde Interlaken entstanden. Der Bau verschiedener Einkaufszentren (Landi Mittleres Moos (4), Aldi Mittleres Moos (5), Coop Bau + Hobby Interlaken Ost (7), Otto's Interlaken Ost (8), EKZ Mittleres Moos West (6) auf ehemaligem Kulturland hat hier zu einer Veränderung von Siedlungsstruktur und Ortscharakter geführt. Mit Ausnahme des Einkaufszentrums Otto's Interlaken Ost wurde jedoch bei allen im Rahmen einer UeO auf eine minimale städtebauliche und verkehrsplanerische Qualität geachtet.

Ähnliche Tendenzen weist das Einkaufszentrum Oberland Shopping Ägerti (10) auf, welches sich beim A8-Anschluss «Wilderswil» befindet.

3.6 Übergeordnete Planungen

Die Regionalkonferenz Oberland-Ost (RK OO) erarbeitet das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Oberland-Ost (RGSK OO), 2. Generation 2016–19 (Stand Mitwirkung). Dabei handelt es sich um einen behördenverbindlichen, regionalen Richtplan, welcher die wichtigsten Verkehrsmassnahmen der Agglomeration Interlaken auflistet. Über die Agglomerationsprogramme soll die Mithilfe des eidgenössischen Infrastrukturfonds bei der Finanzierung gewonnen werden (max. 40% der Infrastrukturkosten). Beide Planungsinstrumente werden regionalpolitisch verabschiedet und machen Aussagen zu den Einkaufszentren auf dem Bördeli.

Abbildung 3 zeigt die «verkehrsbedeutenden Einrichtungen» (Standorte ohne kantonales Fahrleistungsmodell, d.h. DTV < 2'000 Fahrten/Tag) der Agglomeration Interlaken. Zu diesen am stärksten verkehrsgenerierenden Einrichtungen in der Region zählen die meisten der zehn Einkaufszentren auf dem Bördeli. Diese Situation ist gegenüber dem RGSK 1. Generation (2012–15) unverändert. Nicht aufgeführt ist Lidl, Wychel (9). Ebenfalls nicht namentlich erwähnt ist EKZ Mittleres Moos West (6), welche jedoch dem Standort 12 zuzuordnen sind.



Legende

- Verkehrsintensive Einrichtung
- Gemeindegrenze
- Kernzone städtisch
- Kernzone ländlich
- Übrige Bauzonen Wohnen/Gemischt
- Bauzone Arbeiten
- Nationalstrasse
- Kantonsstrasse
- Wichtige Gemeindestrasse
- Bahnlinie
- Seilbahnlinie
- Buslinie

Abb. 3 Verkehrsbedeutende Einrichtungen auf dem Bodeli. (Karte: RGSK Oberland-Ost, Februar 2015)

Nr.	Bezeichnung	Gemeinde	EKZ Nr.
01	Neuhaus (u.a. Naherholungsgebiet, Restaurant, Golfplatz)	Unterseen	
02	Spital Interlaken	Unterseen	
03	Coop Stedtli-Zentrum	Unterseen	3
04	Migros Interlaken West	Interlaken	1
05	Kursaal / Hotel Jungfrau (u.a. Kongresszentrum, Hotel, Kasino)	Interlaken	
06	Parkhaus Zentrum Interlaken	Interlaken	
07	Eissporthalle / Tellspielareal	Matten	
08	Bahnhof Interlaken Ost / Coop Center	Interlaken	2
09	Jungfraupark / Events Flugplatzareal	Matten	
10	Bahnhof Wilderswil (u.a. Talstation Schynige Platte Bahn)	Wilderswil	
11	Oberland Shopping	Wilderswil	10
12	Coop Bau + Hobby / Otto's / Landi / Aldi	Interlaken	4-8

Tab. 5 Übersicht verkehrsbedeutende Einrichtungen auf dem Bodeli gemäss RGSK.

Im Zukunftsbild des RGSK OO wird bezüglich der Kernorte der Agglomeration Interlaken (Interlaken, Matten und Unterseen) das folgende Ziel formuliert:

«**Kernorte sollen weiter aufgewertet und zentrale Siedlungsgebiete verdichtet werden.** Attraktive Zentren mit einer gegenüber heute geringeren Lärm- und Luftbelastung fördern zusammen mit zentralen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten gute Wohn- und Arbeitsstandorte mit entsprechend geringeren Verkehrswegen.»

Das Ziel bezüglich «zentralen Einkaufsmöglichkeiten» erfüllen insbesondere die Einkaufszentren Migros Interlaken West (1), «Stedtlizentrum Unterseen» (3) und Coop Interlaken Ost (2). Die restlichen sieben Einkaufszentren des Bödelis befinden sich insofern an einer «zentralen» Lage, dass sie an den Siedlungsrändern der Kernorte andocken.

Um das Zukunftsbild umzusetzen wird im Rahmen des RGSK OO u.a. auf die folgende Umsetzungsstrategie gesetzt:

«**Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsangebot.** Um die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu ermöglichen, sollen Bildungs-, Einkaufs- und weitere Einrichtungen an guten Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs, vorrangig in Zentren der 3. und 4. Stufe und entlang der Entwicklungsachsen konzentriert werden.»

Die Standorte der zehn Einkaufszentren entsprechen grundsätzlich dieser Umsetzungsstrategie, da alle im Zentrum der 3. Stufe (Kernort der Agglomeration Interlaken) und/oder entlang einer Entwicklungsachse (Interlaken – Brienz, Interlaken – Lauterbrunnen/Grindelwald) liegen. Den strategischen Teilaspekt «Einkaufseinrichtungen an guten Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs» erfüllen hingegen nur die beiden Standorte Migros Interlaken West (1) und Coop Interlaken Ost (2).

4. Verkehrliche Aspekte

4.1 Motorisierter Individualverkehr

4.1.1 Ist-Zustand

Im Folgenden wird aufgezeigt, über welche Strassen die zehn Einkaufszentren für den MIV primär erschlossen sind. Zudem wird qualitativ beurteilt (tief, mittel, hoch), inwiefern die Anfahrt der Kundschaft mit dem MIV die angrenzenden – falls vorhanden – Wohngebiete beeinträchtigt. Das MIV-Basisnetz ist in der Karte mit den «verkehrsbedeutenden Einrichtungen» (vgl. Abb. 3, Kap. 3.6) abgebildet.

Nr.	Einkaufszentrum	MIV-Erschliessung	Beeinträchtigung Wohngebiete
1	Migros, Interlaken West	Wichtige Gemeindestrasse (Rugenpark-/Bahnhofstrasse)	mittel: Anfahrt durch Kern- und Arbeitszonen sowie entlang dem Rand von Wohngebieten
2	Coop, Interlaken Ost	(Wichtige) Gemeindestrasse (Höheweg, Untere Bönigstrasse, Allmendstrasse)	mittel: Anfahrt durch Kern- und Arbeitszone sowie entlang dem Rand von Wohngebieten; Standort Nähe A8-Anschluss «Interlaken Ost»
3	Stedtlizentrum, Unterseen	Kantons- und Gemeindestrasse (Bahnhof-/Seestrasse sowie Hauptstrasse und Scheidgasse)	hoch: Anfahrt durch Kernzone, über weite Teile durch Wohngebiete von Unterseen
4	Landi Junfrau AG, Mittleres Moos	National- und Kantonsstrasse (A8-Anschluss «Interlaken Ost», Untere Bönigstrasse, Lindenallee)	tief: Anfahrt durch Arbeits- und Landwirtschaftszone
5	Aldi, Mittleres Moos	National- und Kantonsstrasse (A8-Anschluss «Interlaken Ost», Untere Bönigstrasse, Lindenallee)	tief: Anfahrt durch Arbeits- und Landwirtschaftszone
6	EKZ Mittleres Moos West	National- und Kantonsstrasse (A8-Anschluss «Interlaken Ost», Untere Bönigstrasse, Lindenallee)	tief: Anfahrt durch Arbeits- und Landwirtschaftszone
7	Coop Bau + Hobby, Interlaken Ost	National- und Kantonsstrasse (A8-Anschluss «Interlaken Ost», Untere Bönigstrasse, Lindenallee)	tief: Anfahrt durch Arbeits- und Landwirtschaftszone
8	Otto's, Interlaken Ost	National- und Kantonsstrasse (A8-Anschluss «Interlaken Ost», Untere Bönigstrasse, Lindenallee)	tief: Anfahrt durch Arbeits- und Landwirtschaftszone
9	Lidl, Wychel	Kantonsstrassen (Waldegg- und Wychelstrasse)	mittel: Anfahrt durch Kern-, Arbeits- und Mischzone, über weite Teile entlang dem Rand von Wohngebieten in Matten und Interlaken
10	Oberland Shopping, Ägerti	National- und Kantonsstrasse (A8-Anschluss «Wilderswil», Gsteig-/Hauptstrasse)	tief: Anfahrt durch Landwirtschaftszone, über weite Teile entlang dem Rand von Wohngebieten in Matten und Wilderswil

Tab. 6 Übersicht Erschliessung MIV und Beeinträchtigung Wohngebiete.

Tabelle 6 zeigt, dass insbesondere die Standorte in (unmittelbarer Nähe) der städtischen Kernzone sowie der Standort Lidl Wychel zu mittleren bis höheren Beeinträchtigungen der Wohngebiete führen. Es handelt sich dabei um Standorte, deren MIV-Erschliessung weitgehend durch das Siedlungsgebiet von Interlaken, Matten und Unterseen erfolgt. In allen Fällen verläuft die primäre MIV-Erschliessung jedoch entlang der Ränder der Wohngebiete oder über verkehrsorientierte Strassen, teilweise entlang von Bahnanlagen und Gewerbebezonen. Einkaufszentren an peripherer Lage, insbesondere in der Nähe von Nationalstrassenanschlüssen belasten die Wohngebiete kaum.

4.1.2 Geplante Massnahmen

In den nächsten Jahren sind in der Agglomeration Interlaken die folgenden MIV-Massnahmen geplant, die sich auf die Erschliessung der Einkaufszentren auswirken könnten:

Massnahme	Umsetzung	Betroffene Einkaufszentren
Gestaltungs- und Betriebskonzept Flaniermeile 2. Etappe Höhweg-Interlaken Ost («Crossbow Teilprojekt 1»)	noch nicht bestimmt	Coop Interlaken Ost
Gestaltung Ortseingänge und Wegweisung («Crossbow Teilprojekt 2)	noch nicht bestimmt	Migros Interlaken West, Coop Interlaken Ost, Stedtlizentrum Unterseen, Lidl Wychel
Parkplatzkonzept («Crossbow Teilprojekt 3»)	noch nicht bestimmt	Migros Interlaken West, Coop « Interlaken Ost, Stedtlizentrum Unterseen, Lidl Wychel

Tab. 7 Übersicht MIV-Massnahmen Agglomeration Interlaken

Tabelle 7 zeigt, dass sich die geplanten MIV-Massnahmen auf die Einkaufszentren auswirken, deren Anfahrt weitgehend durch das Siedlungsgebiet der Kernorte führt. Mit den aufgeführten Massnahmen verfolgt die Agglomeration das Ziel, den Verkehr in den Kernorten zu beruhigen und verträglich zu gestalten. Dadurch steigt die objektive Verkehrssicherheit und die Wohnqualität entlang der betroffenen Hauptverkehrsachsen.

4.1.3 Ausbauvorhaben Einkaufszentrum Mittleres Moos West

Die UeO Nr. 13 «Mittleres Moos West» (Aldi, 5 und EKZ Mittleres Moos West, 6) beschränkt das zulässige Verkehrsaufkommen aus dem Areal auf 2000 Fahrten DTV. Gemäss den vorliegenden Verkehrsgutachten wird dies auch mit dem anstehenden Ausbausritt (EKZ Mittleres Moos West, 6) eingehalten werden, so dass das Verkehrsaufkommen vom übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

4.2 Öffentlicher Verkehr

4.2.1 Ist-Zustand

Die folgende Karte und Tabelle zeigen die ÖV-Güteklasse und die am nächsten gelegene ÖV-Haltestelle der zehn Einkaufszentren:

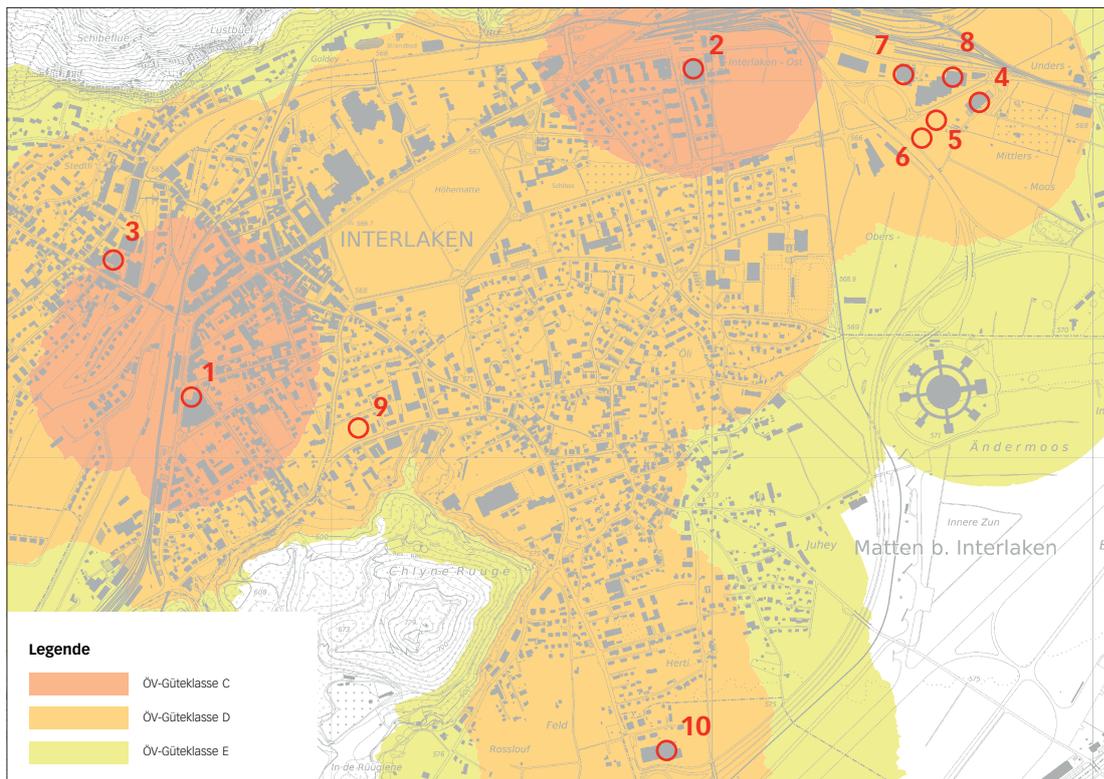


Abb. 4 Übersicht ÖV-Güteklassen Bödeli. (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

Nr.	Einkaufszentrum	ÖV-Haltestelle	ÖV-Güte- klasse
1	Migros, Interlaken West	Bahnhof, Interlaken West	C
2	Coop, Interlaken Ost	Bahnhof, Interlaken Ost	C
3	Stedtlizentrum, Unterseen	Bushaltestelle Stedtlizentrum / Bhf Interlaken West (> 300 m)	C
4	Landi Junfgrau AG, Mittleres Moos	Bushaltestelle, Mittleres Moos	D
5	Aldi, Mittleres Moos	Bushaltestelle, Mittleres Moos	D
6	EKZ Mittlers Moos West	Bushaltestelle, Mittleres Moos	D
7	Coop Bau + Hobby, Interlaken Ost	Bushaltestelle, Mittleres Moos	D
8	Otto's, Interlaken Ost	Bushaltestelle, Mittleres Moos	D
9	Lidl, Wychel	Bushaltestelle, Wychelstrasse	D
10	Oberland Shopping, Ägerti	Bushaltestelle Oberland Shopping	D

Tab. 8 Übersicht ÖV-Erschliessung der Einkaufszentren.

Abbildung 4 und Tabelle 8 zeigen, dass die zentral gelegenen Einkaufszentren über eine bessere ÖV-Erschliessung verfügen als diejenigen an der Peripherie. Während die Einkaufszentren Migros Interlaken West, Stedtlizentrum Unterseen und Coop Interlaken Ost in unmittelbarer Nähe zu einem Bahnhof mit 30´-Takt liegen, verfügen die anderen Einkaufszentren über ein Busangebot mit 20´- oder 30´-Takt. Diese Erschliessungsgüte ist den Standorten und dem Angebot angemessen und daher als genügend zu beurteilen.

4.2.2 Geplante Massnahmen

Im Bereich ÖV sieht die RK OO keine Massnahmen vor, welche die ÖV-Erschliessung der zehn Einkaufszentren gezielt verbessern.

Aufgrund der vorgesehenen verkehrsberuhigenden MIV-Massnahmen (vgl. Kap. 4.1.2) und RGSK-Massnahmen des Verkehrsmanagements (u.a. Mobilitätszentrale Interlaken, Infoplattform und Mobilitätskarte Agglomeration) ist davon auszugehen, dass der ÖV-Anteil künftig erhöht werden kann.

4.3 Langsamverkehr

4.3.1 Ist-Zustand

Im Folgenden wird die Erschliessung der zehn Einkaufszentren für den Langsamverkehr beschrieben (vgl. Tab. 10).

Nr.	Einkaufszentrum	LV-Erschliessung	Schwachstellen LV
1	Migros, Interlaken West	Veloverkehr: Lokale Radroute 380 und Bahnhofstrasse (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	Fussverkehr: Räumliche Ansprüche Westbahnhof – Central
2	Coop, Interlaken Ost	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) und kantonale (61) Veloroute (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	
3	Stedtlizentrum, Unterseen	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) und kantonale (61) Veloroute sowie Bahnhofstrasse (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	Veloverkehr: Verkehrsführung Knoten Bahnübergang Bahnhof West – Bernerhof, Seestrassen Unterseen Fussverkehr: Verkehrsführung Seestrassen Unterseen
4	Landi Junfrau AG, Mittleres Moos	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) Veloroute (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	–
5	Aldi, Mittleres Moos	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) Veloroute (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	–
6	EKZ Mittleres Moos West	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) Veloroute (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	–

7	Coop Bau + Hobby, Interlaken Ost	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) Veloroute (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	–
8	Otto's, Interlaken Ost	Veloverkehr: Nationale (8 und 9) Veloroute (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	–
9	Lidl, Wychel	Wychel- und Waldeggstrasse (Velo- streifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	Veloverkehr: Verbesserung Angebot Veloabstellplätze bei öff. Einrichtungen, Geschäften etc.
10	Oberland Shopping, Ägerti	Gsteigstrasse (Velostreifen) Fussverkehr: Trottoir vorhanden	–

Tab. 9 Übersicht LV-Erschliessung der Einkaufszentren.

Tabelle 9 zeigt, dass die zehn Einkaufszentren sowohl für den Velo- als auch den Fussverkehr erschlossen sind. Zu allen Standorten führt entlang der Hauptverkehrsachsen (Kantons- oder Gemeindestrasse) ein Trottoir für die zu Fuss Gehenden sowie ein geschützter Bereich (Velostreifen) für die Velofahrenden. Der Grossteil dieser Langsamverkehrsachsen ist Teil einer nationalen (8 und 9), kantonalen (61) oder lokalen (380) Veloroute. Einige dieser LV-Achsen (z.B. Höhweg, Teile der Bahnhofstrasse) sind zudem Bestandteil des Tempo-30-Regimes auf dem Bödéli.

Die RK OO identifiziert nur wenige Schwachstellen im Bereich des Langsamverkehrs welche die zehn Einkaufszentren betreffen. Dabei geht es um Sicherheitsaspekte des Fuss- und Veloverkehrs (fehlende Markierungen, lokal ungenügende Strassenbreite) entlang der Achse Stedtlizentrum (3) – Seestrasse und um eine Schwachstelle im Zusammenhang mit den Veloabstellplätzen in der Gemeinde Matten (betrifft u.a. Lidl Wychel, 9).

4.3.2 Geplante Massnahmen

Die Optimierung der Kantonsstrasse Interlaken - Matten - Wilderswil (Gsteig-/Hauptstrasse) befindet sich in Realisierung und wird die LV-Achse Lidl Wychel und Oberland Shopping Ägerti (vgl. Kap. 4.3.1) verbessern.

Die vorgesehenen verkehrsberuhigenden MIV-Massnahmen (vgl. Kap. 4.1.2) werden die Situation für den Fuss- und Veloverkehr zusätzlich verbessern. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Sicherheit auf den LV-Achsen der Kernorte – und der dort liegenden Einkaufszentren – gesteigert und der LV-Anteil erhöht werden kann.

5. Beurteilung Standorte, Empfehlung

5.1 Beurteilung Standorte Bödeli

Die Tabelle 10 fasst die wichtigsten Aspekte der zehn Einkaufszentren betreffend Angebot, Siedlungs- und Wirtschaftsraum sowie Verkehr zusammen. Darauf basierend wird im Folgenden eine Gesamtbeurteilung der zehn Einkaufszentren vorgenommen.

Zentrale Standorte Als «sehr gut» sind grundsätzlich die Einkaufszentren in (unmittelbarer Nähe) der Kernzone Interlaken bzw. Unterseen zu beurteilen: Migros Interlaken West (1), Stedtlizentrum Unterseen (3) und Coop Interlaken Ost (2). Diese Verbrauchermärkte an zentralster Lage schneiden insbesondere bezüglich Sortiment, Wirkung auf bestehende örtliche Einrichtungen und den bestehenden Mittelpunkt des Geschäftslebens, Nachfragepotenzial des direkten Umfelds, Wirkung auf Siedlungsstruktur und Ortscharakter, Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen sowie ÖV-Erschliessung hervorragend ab. Hingegen führen der zentrale Standort dieser Einkaufszentren und die vorherrschenden Verkehrsverhältnisse bezüglich MIV zu Sicherheits-, Wohnqualitäts- und Aufenthaltsqualitätseinbussen. Als «Publikumsmagnete» an zentraler Lage belasten sie zudem die kommunale Infrastruktur. Im Rahmen des RGSK OO hat die Region den Handlungsbedarf erkannt und setzt auf entlastende MIV-, ÖV- und LV-Massnahmen.

Standort Ägerti Ebenfalls als «sehr gut» ist das Einkaufszentrum Oberland Shopping Ägerti (10) zu beurteilen. Aufgrund seiner spezifischen Lage (Arrondierung Siedlungsrand von Matten/Wilderswil, A8-Anschluss «Wilderswil») und verhältnismässigen Proportionen (Fläche ca. 10'000 m²) ist die Wirkung auf die bestehenden örtlichen Einrichtungen, den Mittelpunkt des Geschäftslebens sowie der Siedlungsstruktur und des Ortscharakters im Unterschied zu anderen Einkaufszentren an peripherer Lage als weitgehend neutral zu beurteilen. Grösster Nachteil des Oberland Shopping ist das tiefe Nachfragepotenzial im direkten Umfeld in Kombination mit einem breiten, tiefen Sortiment. Diese Kombination generiert ein hohes Verkehrsaufkommen.

Standorte «Interlaken Ost» Die Beurteilung der Einkaufszentren rund um den A8-Anschluss «Interlaken Ost» (Landi, Aldi, EKZ Mittleres Moos West, Coop Bau+Hobby, Otto's) ist ambivalent.

Die siedlungs- und wirtschaftsräumlichen Aspekte sind kritisch. Das Bauen von Einkaufszentren «auf der grünen Wiese», ausserhalb der bestehenden Geschäftsgebiete, brachte grundsätzliche Veränderungen bezüglich der örtlichen Einrichtungen, des Mittelpunktes des Geschäftslebens, der Siedlungsstruktur und des Ortscharakters auf dem Bödeli mit sich. Das Einkaufszentrum «Otto's» schneidet unterdurchschnittlich ab, weil es ohne eine qualitätssichernde Planungsgrundlage (z.B. UeO) erstellt wurde.

Das Gebiet «Interlaken Ost» / «Mittleres Moos» ist jedoch nach verkehrlichen Gesichtspunkten als gut bis sehr gut zu beurteilen, belastet die kommunale Infrastruktur nur gering und stimmt mit den übergeordneten Planungsinstrumenten überein. Es ist mit seiner guten Erschliessung und mit seinem breiten Angebot ein attraktiver Ort für den kombinierten Fachmarkt- und Discountereinkauf. Die Konzentration der verschiedenen Angebote und die verbindenden Fusswege reduzieren die Anzahl Verbindungsfahrten beim Besuch mehrerer Geschäfte. Das Angebot hat zugleich nicht die Qualität eines «Einkaufszentrums» mit Mall, so dass kein überregional wirksamer Attraktor für den Einkaufstourismus entsteht. Es kann davon ausgegangen werden, dass das gut verteilte Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Bördeli durch diese Standorte nicht gefährdet ist.

Inzwischen hat sich durch die konzentrierte Ansiedlung mehrerer Einkaufszentren im Gebiet «Interlaken Ost» / «Mittleres Moos» ein neues Arbeitsgebiet mit eigenem Charakter etabliert. Diese neue Siedlungsstruktur und der so entstandene Ortscharakter verändern sich durch das zusätzliche Einkaufsangebot EKZ Mittleres Moos West (6) mit ähnlichem Charakter kaum noch.

In der Gesamtbilanz ist das neue Einkaufszentrum EKZ Mittleres Moos West (6) als «gut» zu beurteilen und passt auch zu den Zielen und Strategien des RGSK OO.

5.2 Empfehlung Gemeinde Interlaken

Das Angebot an Einkaufszentren und deren Standorte in der Region Interlaken (Bördeli) sind insgesamt als sehr gut bis gut zu beurteilen. Aufgrund des bestehenden breiten Angebots an Einkaufszentren (Oberland Shopping, Verbrauchermärkte, Supermarkt und Discounter) an den verkehrlichen Gunstlagen der Kernzone (Bahnhof Interlaken West/Interlaken Ost) und der Peripherie (Anschlüsse Nationalstrasse A8) wird aus Sicht der Gemeinde Interlaken das Ausscheiden zusätzlicher Standorte kurz- bis mittelfristig nicht empfohlen. Dies ist auch im Rahmen der Regionalplanung (vgl. RGSK Oberland-Ost) so vorgesehen.

Die Konzentration weiterer Verkaufsangebote im bereits gut etablierten Cluster um den Anschluss Nationalstrasse N8 ist zweckmässig. Aufgrund der Erschliessungssituation (mit direktem Zugang zur Nationalstrasse) und in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung wird der Bau des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung eines qualitätssichernden Planungsverfahrens (bestehende UeO mit beschränktem Verkehrsaufkommen) empfohlen.

Aus Sicht der Gemeinde Interlaken stehen der zusätzlichen Nutzung im Umfeld der Anschlüsse N8 keine öffentlich-rechtlichen Gründe entgegen. Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Massnahmen.

Standort und Angebot		Siedlungs- und Wirtschaftsraum				Verkehr			
Einkaufszentrum	Gemeinde Standort	Bezeichnung Verkaufseinheit	Wirkung auf bestehende/r örtliche Einrichtungen / Mittelpunkt Geschäftsleben	Belastung kommunale Infrastruktur	Wirkung auf Siedlungsstruktur / Ortscharakter	Übereinstimmung mit übergeordneter Planung	Beeinträchtigung Wohngebiete durch MIV (Massnahmen)	ÖV-Guteklasse (Massnahmen)	LV-Erschliessung / Schwachstellen (Massnahmen)
1 Migros, Interlaken West	Interlaken Kernzone (Bahnhof)	Verbrauchermarkt	mittel / positiv	hoch	tief / mittel	ja	mittel (Ja)	C (Nein)	vorhanden / eine (Ja)
2 Coop, Interlaken Ost	Interlaken Kernzone (Bahnhof)	Verbrauchermarkt	mittel / positiv	mittel	tief / mittel	ja	mittel (Ja)	C (Nein)	vorhanden / eine (Ja)
3 Stedilizenentrum, Unterseen	Unterseen Kernzone (Bus/Bahnhof)	Verbrauchermarkt	hoch / positiv	hoch	tief / mittel	grösstenteils	hoch (Ja)	C (Ja)	vorhanden / drei (Ja)
4 LANDI Jungrau AG, Mittleres Moos	Interlaken Peripherie (mit direktem Autobahmanschluss)	Supermarkt	tief / negativ	tief	mittel / mittel	grösstenteils	tief (Nein)	D (Nein)	vorhanden / keine (Nein)
5 Aldi, Mittleres Moos	Interlaken Peripherie (mit direktem Autobahmanschluss)	Discounter	tief / negativ	tief	mittel / mittel	grösstenteils	tief (Nein)	D (Nein)	vorhanden / keine (Nein)
6 EKZ Mittleres Moos West	Interlaken Peripherie (mit direktem Autobahmanschluss)	Discounter	tief / negativ	tief	mittel / mittel	grösstenteils	tief (Nein)	D (Nein)	vorhanden / keine (Nein)
7 Coop Bau+Hobby, Interlaken Ost	Interlaken Peripherie (mit direktem Autobahmanschluss)	Verbrauchermarkt	tief / negativ	tief	mittel / mittel	grösstenteils	tief (Nein)	D (Nein)	vorhanden / keine (Nein)
8 Otto's, Interlaken Ost	Interlaken Peripherie (mit direktem Autobahmanschluss)	Discounter	tief / negativ	tief	mittel / hoch	grösstenteils	tief (Nein)	D (Nein)	vorhanden / keine (Nein)
9 Lidl, Wychel	Matten Peripherie (ohne direkten Autobahmanschluss)	Discounter	hoch / neutral	mittel	tief / mittel	teilweise	mittel (Ja)	D (Nein)	vorhanden / eine (Ja)
10 Oberland Shopping, Agerti	Wilderswil Peripherie (mit direktem Autobahmanschluss)	Einkaufszentrum	neutral / neutral	tief	mittel / mittel	grösstenteils	tief (Nein)	D (Nein)	vorhanden / keine (Ja)

Tab. 10 Übersicht Beurteilung Einkaufszentren Bödeli

5.3 Antrag z. Hd. Regionalkonferenz Oberland-Ost

Gestützt auf das Siedlungskonzept «Einkaufszentren» beantragt der Gemeinderat Interlaken bei der nächsten Revision des RGSK OO den Standort Nr. 12 «Coop Bau + Hobby / Otto's / Landi / Aldi» für «verkehrsbedeutende Einrichtung» mit «EKZ Mittleres Moos West» zu ergänzen.

6. Verfahren

6.1 Allgemeines

Das Verfahren für behördenverbindliche Konzepte gemäss Art. 57 BauG richtet sich nach Art. 58ff BauG.

6.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wird mit einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gewährt. Im Rahmen dieser Auflage kann jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen.

6.3 Vorprüfung und Bereinigung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit.

6.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird das Konzept dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

6.5 Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom

Vorprüfung vom

Beschlossen durch den Gemeinderat Interlaken am

Präsident

Sekretär

Urs Graf

Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Interlaken,

Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinde und Raumordnung