

Ortsplanungsrevision: öffentliche Mitwirkung

Infoveranstaltung 21. August 2024



Ablauf

- | | |
|-----------------------|----------------------------------|
| 1. Begrüssung | Ph. Ritschard, Gemeindepräsident |
| 2. Einleitung | B. Marx, ecoptima |
| 3. Übersicht Revision | B. Marx, ecoptima |
| 4. Schlüsselthemen | B. Marx, ecoptima |
| 5. Mitwirkung | Ph. Ritschard, Gemeindepräsident |
| 6. Fragen | Ph. Ritschard, Gemeindepräsident |

Ziele der Veranstaltung und der öffentlichen Mitwirkung

- Bevölkerung und breite Öffentlichkeit über Schlüsselthemen und Inhalt der Ortsplanungsrevision informieren
- Echo zur konkreten Umsetzung der im REK definierten Stossrichtungen erhalten
- Anregungen, neue Ideen und zusätzliche Bedürfnisse aufnehmen

Motivation und Ziel Ortsplanungsrevision

- Zonenplan (und weitere Planungsinstrumente) nach ca. 15 Jahren (OP-Revision 2008) überprüfen
- Aktuelle Entwicklungen, künftige Bedürfnisse und neue Rahmenbedingungen berücksichtigen
- Stossrichtungen für die nächsten 10 bis 15 Jahre definieren

Organisation

Gemeinderat ist als Planungsbehörde für das Verfahren zuständig

Erarbeitung durch nicht ständige Kommission Ortsplanung:

- Ph. Ritschard, Gemeindepräsident
- F. Christ, Gemeinderat Resort Hochbau
- K. Boss, Gemeinderat Resort Tiefbau
- P. Müller, Vertretung Baukommission
- M. Schmocker, Vertretung Baukommission
- S. Meier, Bauverwalter



6

Einleitung

Bestandteile Ortsplanung

Ablauf Ortsplanungsrevision

Räumliches Entwicklungskonzept REK

Bestandteile Ortsplanung



Ablauf Ortsplanungsrevision

Konzeptphase



Planungsphase

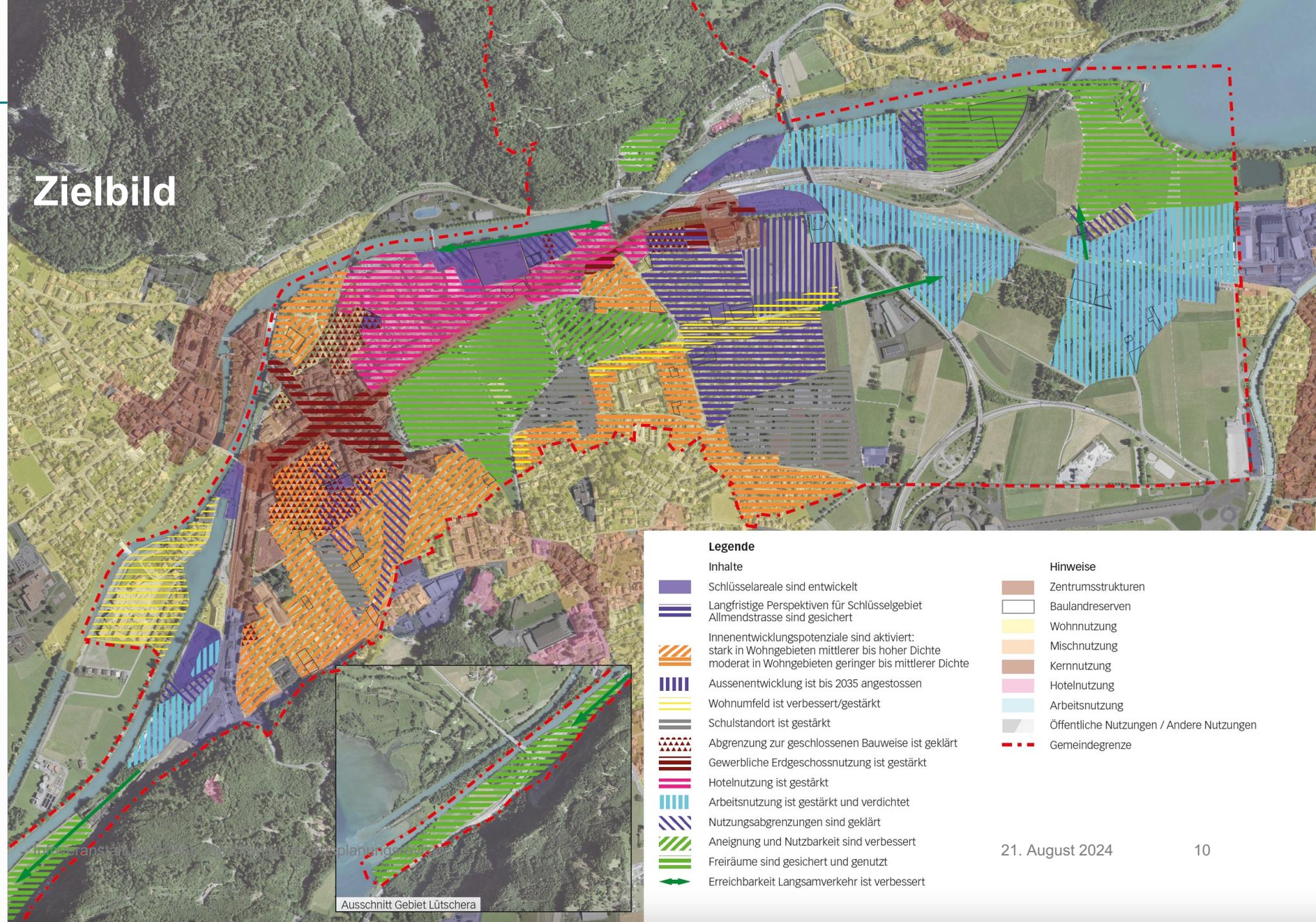


Räumliches Entwicklungskonzept REK

- Übersicht über aktuelle Herausforderungen der Gemeinde
- Entwicklung der nächsten 20–30 Jahre
- Siedlung, Gewerbe, Infrastruktur, Freiraum, Landschaft, Energie und Mobilität.
- Koordination mit anderen Planungsverfahren und anderen Aufgaben/Trägern

- verbindlich für Gemeindebehörden (Beschluss Gemeinderat)
nicht rechtsverbindlich (anpassbar an Stand der Erkenntnisse)

Zielbild



Legende

Inhalte

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

Hinweise

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

Ausschnitt Gebiet Lüttschera

Erkenntnisse Mitwirkung REK

- Stossrichtungen REK bestätigt
- Siedlungsentwicklung nach Innen (Wohnen und Arbeiten) bestätigt
- Nutzungsabgrenzungen Wohnen und Arbeiten klären
- Bestehendes Langsamverkehrsnetz eher ungenügend
- Knapper Wohnraum für Einheimische als Herausforderung für Gemeinde

Übersicht Revision

Geänderte Planungsinstrumente

Abgrenzung

Übersicht Planungsinstrumente

Planungsinstrumente	Inhalt	Revision
Zonenplan	Nutzungszonen (Siedlungsgebiet)	Revision
Bauklassenplan	Bauklassen	Neues Instrument
Schutzzonenplan	Schutzzonen und-objekte	Revision Umbenennung
Zonenplan Naturgefahren	Gefahrengebiete Naturgefahren	Aktualisierung Umbenennung
Baureglement	Bau-, Nutzungs- und Schutzvorschriften	Prüfung Inhalte
Baulinienplan	Baulinien zum Strassenraum	Revision
Uferschutzplanung	Schutz der Aareufer gemäss SFG	Prüfung Abgrenzung Aktualisierung Verweise Baureglement
Sonderbauvorschriften Nr. 3 (SBV 3)	Umgesetzte gemischt genutzte Überbauung	Überführung Regelbauzone

Nicht Gegenstand der OP-Revision

- Handlungsbedarf Fuss- und Veloverkehr
 - Richtplan Fuss- und Veloverkehr in parallelem Verfahren
- Innenentwicklung grösserer Areale
 - sep. Verfahren nach Bedarf
- Schlüsselareal Des Alpes
 - sep. Verfahren, sobald Stossrichtung geklärt
- Aussenentwicklung Wohnen Üechteren
 - sep. Verfahren starten
- Aussenentwicklung Gewerbe Erli
 - sep. Verfahren starten

Neue Regelung der Bauklassen WMK

➤ bisher Regelung pro Zone:

Nutzungsart W MA MK mit Geschossigkeit 2 bis 5+

im Zonenplan



➤ neu Regelung getrennt:

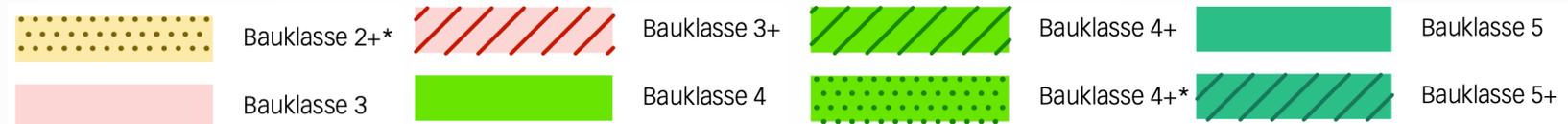
Nutzungsart W WK MA MK

im Zonenplan

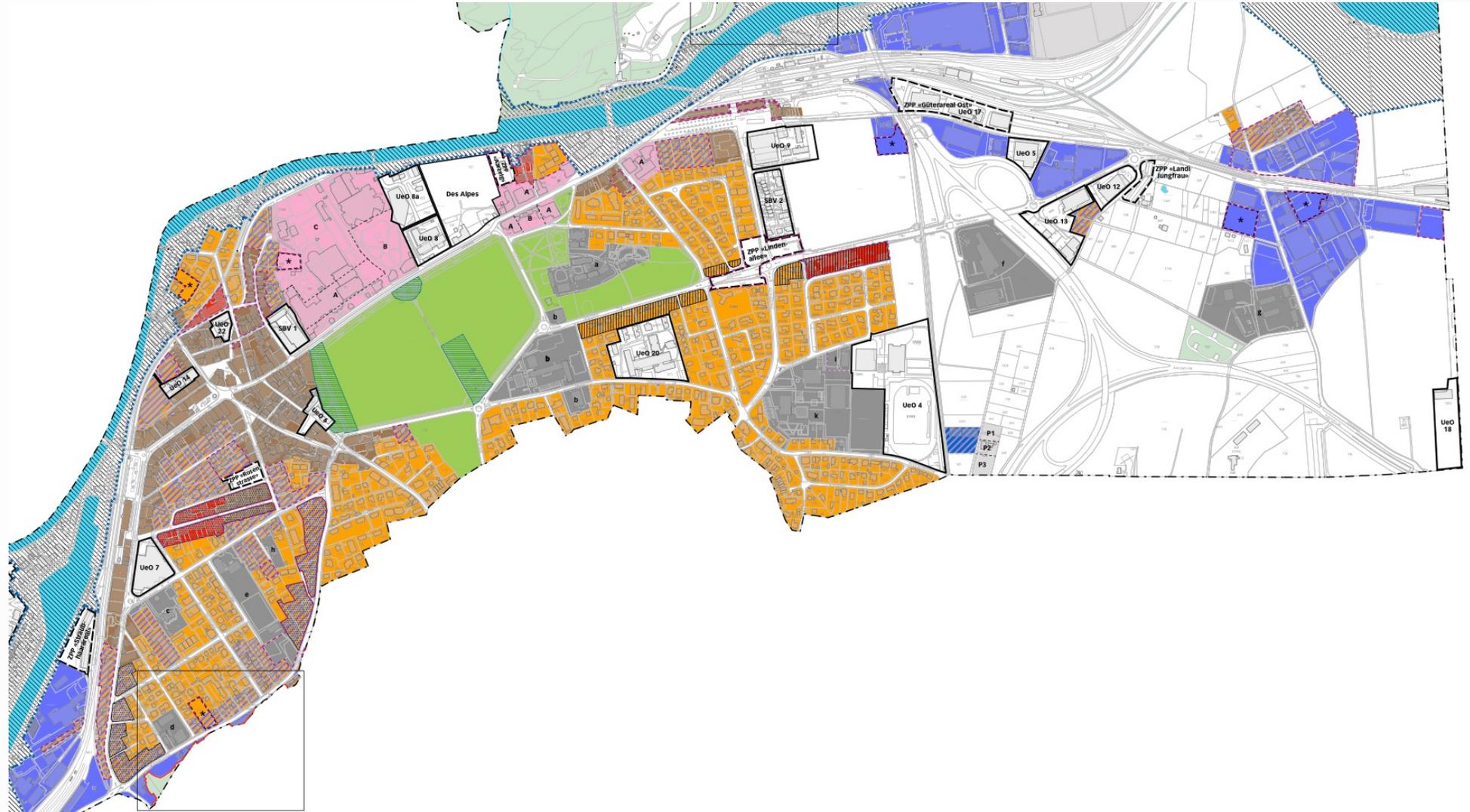


Geschossigkeit 2+* 3 3+ 4 4+ 4+* 5 5+

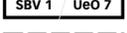
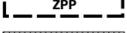
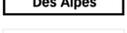
im Bauklassenplan



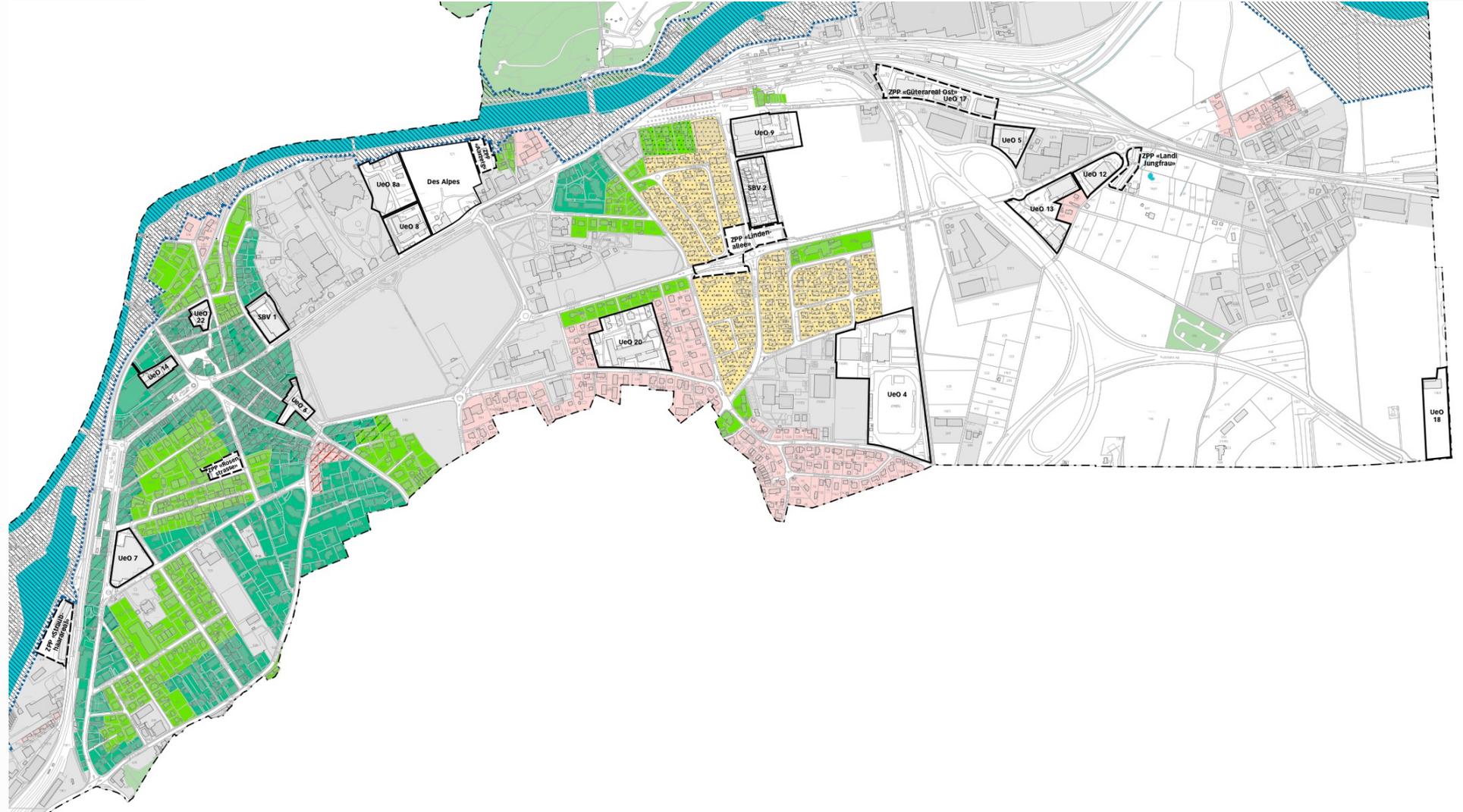
Zonenplan



Legende

-  Änderungsperimeter
- Inhalte:**
-  Wohnzone W
-  Wohnzone WK
-  Mischzone MA
-  Mischzone K MK
-  A Hotelzone HA - C1
-  Arbeitszone A
-  Arbeitszone A*
-  e Zone für öffentliche Nutzungen ZöN mit Zonengrenze
-  P1 Zone für Sport- und Freizeitanlagen ZSF mit Sektorengrenze
-  Grünzone GZ
-  **SBV 1 UeO 7** bestehende Sonderbauvorschriften SBV und Überbauungsordnungen UeO
-  **ZPP** Zone mit Planungspflicht (teilweise mit UeO)
-  Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung gemäss Art. 43 LSV)
-  **Des Alpes** Nutzung gemäss Zonenplan 1997
-  Waldgrenze gemäss Waldfeststellung nach Art. 10 Abs. 2 WaG
-  * minimale Nutzungsziffer gemäss Art. 215 GBR
-  Gebiete mit QSV-Pflicht gemäss Art. 422 GBR

Bauklassenplan



Legende

Inhalte:

-  Bauklasse 2+*
-  Bauklasse 3
-  Bauklasse 3+
-  Bauklasse 4
-  Bauklasse 4+
-  Bauklasse 4+*
-  Bauklasse 5
-  Bauklasse 5+

Schlüsselthemen

Weiterentwicklung Wohn- und Mischnutzung

Zentrumsentwicklung

Entwicklung Arbeitsnutzung

Entwicklung der Zonen für öffentliche Nutzungen

Freiräume, Klima und Umwelt

Qualitätssicherung

Weiterentwicklung Wohn- und Mischnutzung

- Nutzungspotenziale schaffen
 - Reduktion Abstände
 - Flexibilisierung Näherbaurechte
 - zusätzliches Vollgeschoss statt Attika-/Dachgeschoss
- Umzonungen von Wohn- zu Mischnutzung
- Schlüsselareale und Schlüsselgebiet

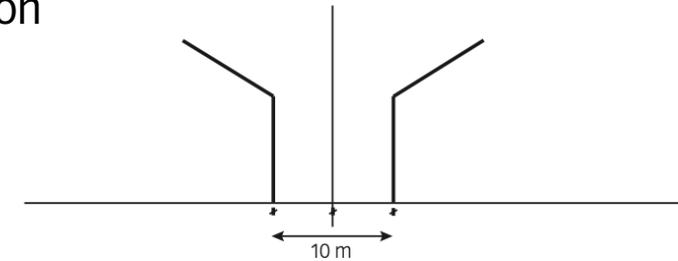
Reduktion + Flexibilisierung der Grenzabstände

kleine / grosse Grenzabstände

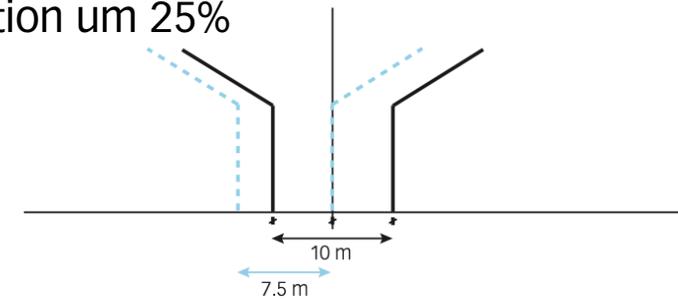
- abhängig von Bauklasse
- allgemeine Reduktion und 1 m / 2 m

- mehr Spielraum für Reduktion durch Näherbaurechte

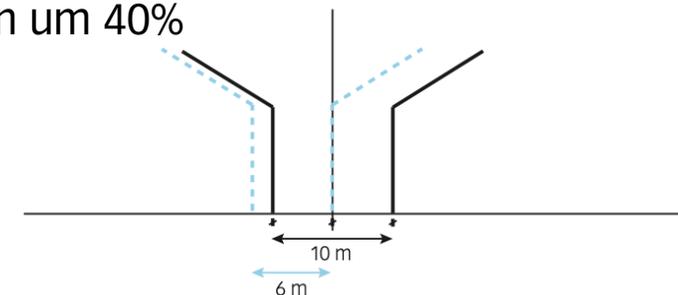
ohne Reduktion



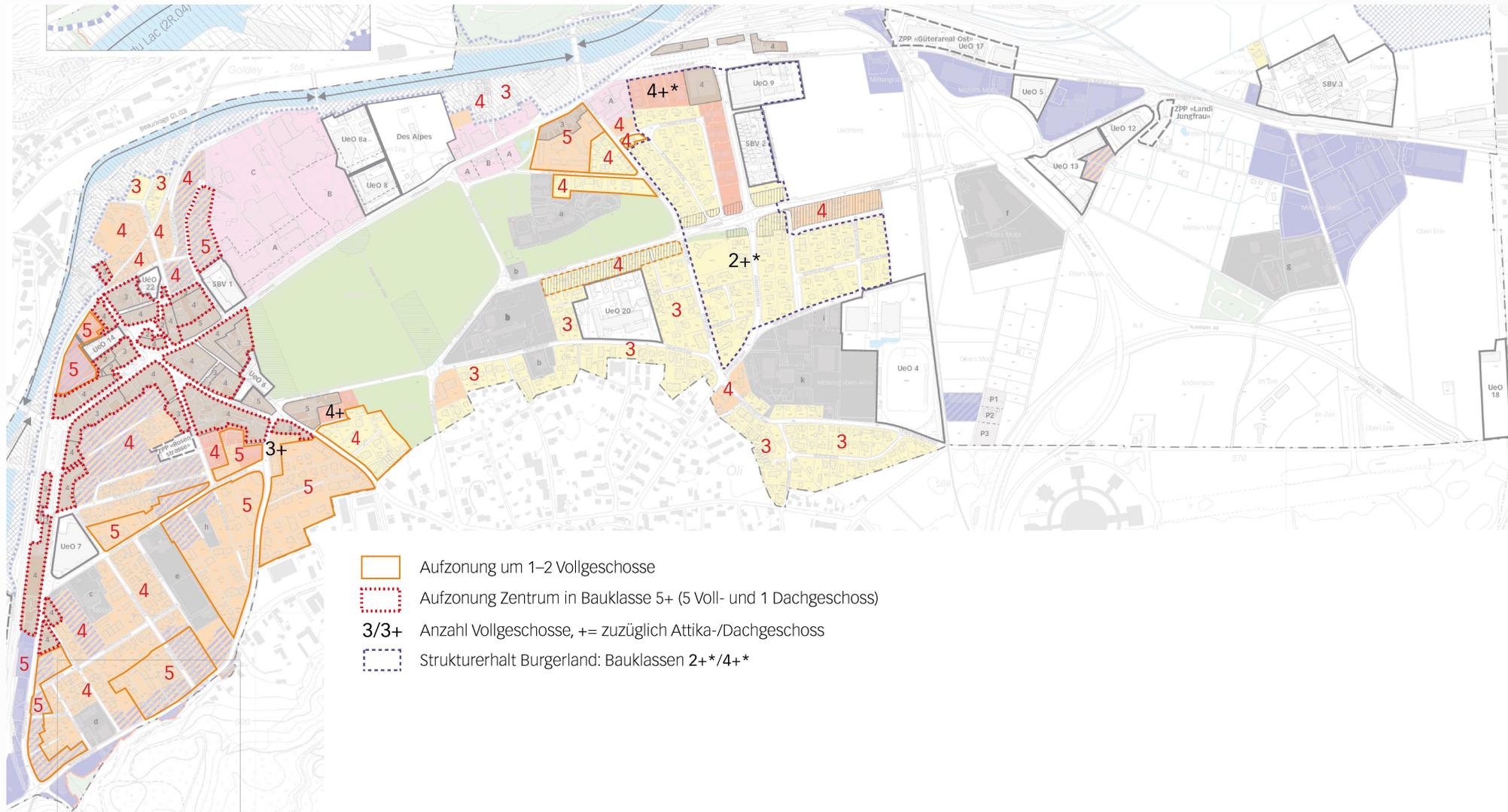
bisher Reduktion um 25%



neu Reduktion um 40%



Bauklassen mit Vollgeschossen

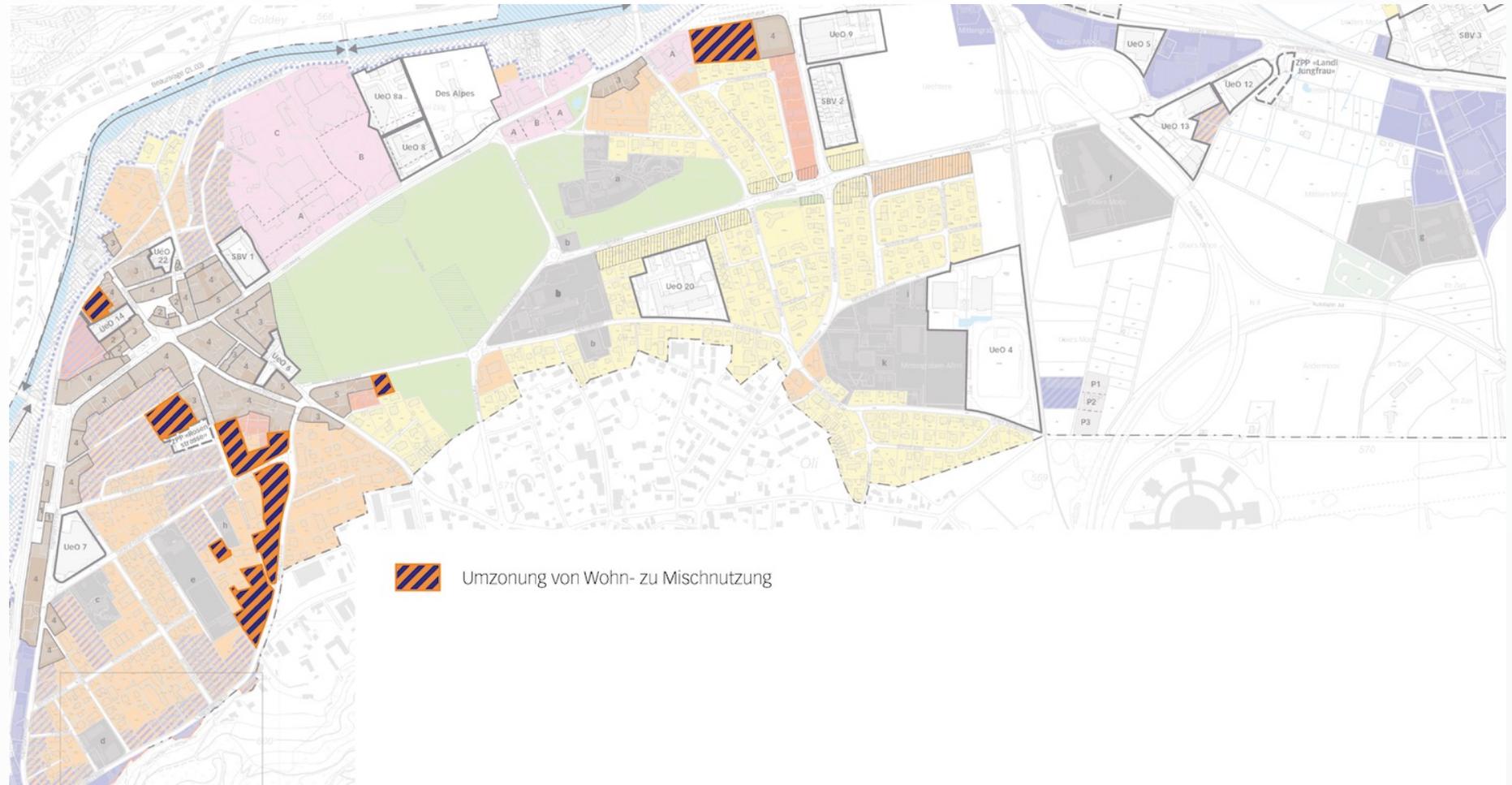


Art. 212 Abs. 1 GBR (neu)

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

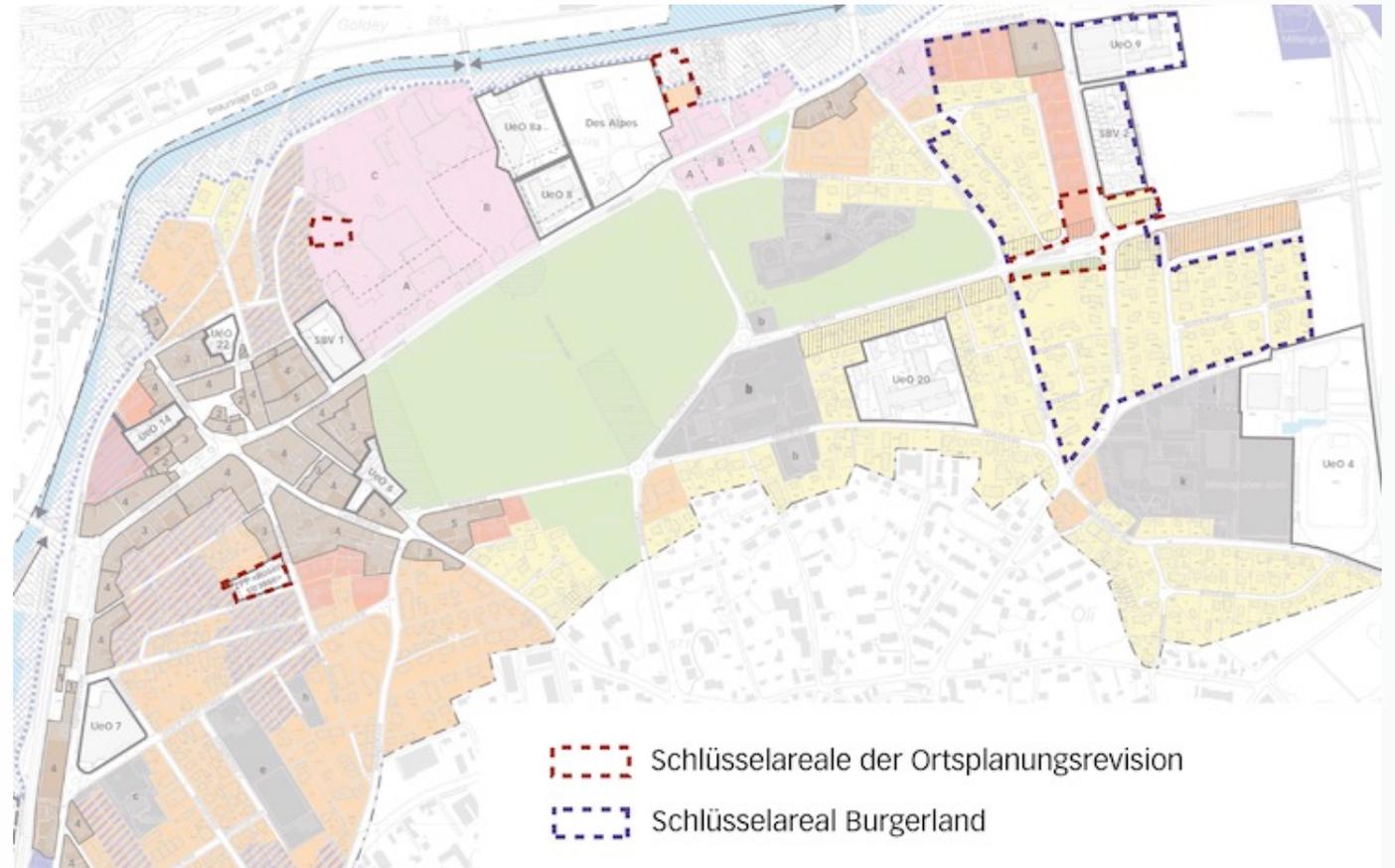


Umzonungen von Wohn- zu Mischnutzung



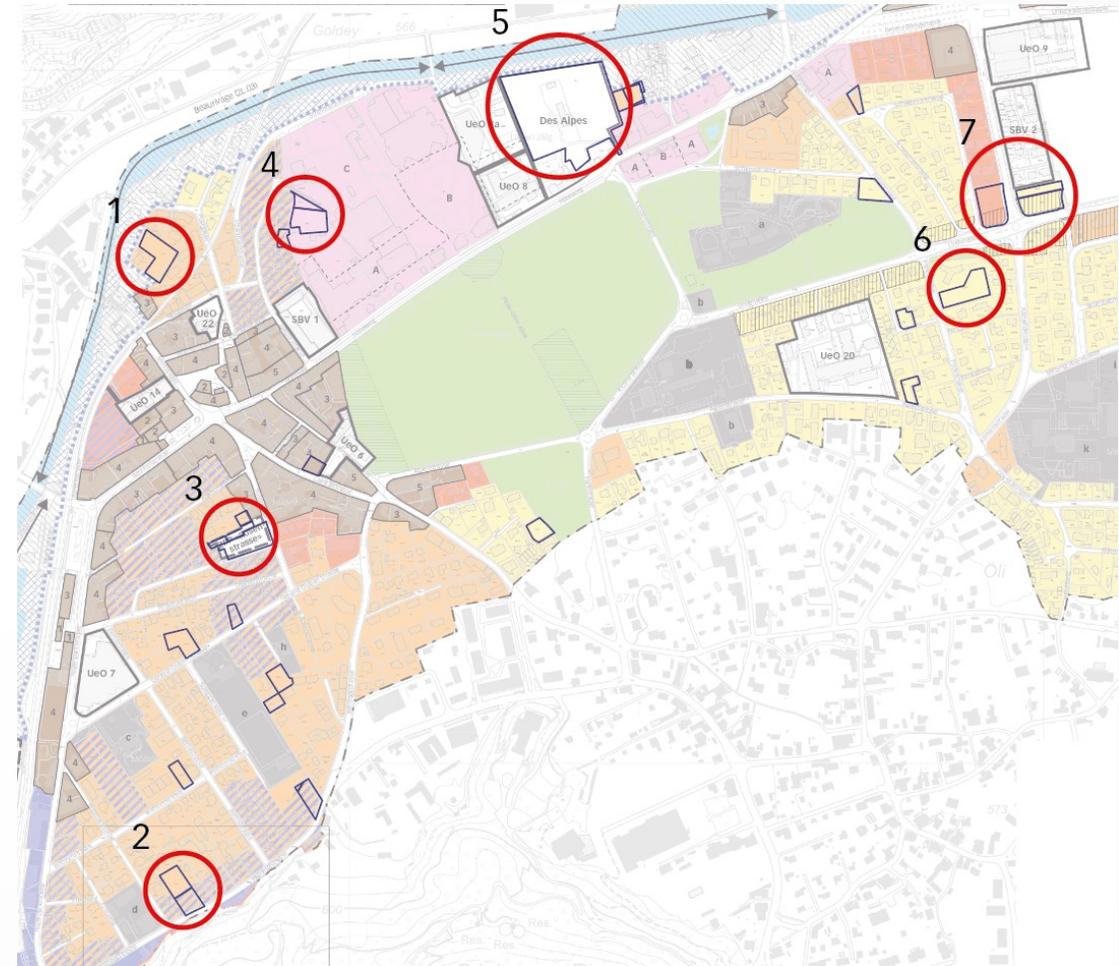
Schlüsselareale und Schlüsselgebiet

- ZPP Rosenstrasse
 - Weiterentwicklung
- ZPP Aarzelg
 - Entwicklungspotenzial schaffen
- ZPP Allmendstrasse/Lindenallee
 - Entwicklungspotenzial schaffen
- Hotelzone Viktoriastrasse
 - als Hotelzone sichern
- «Burgerland»
 - langfristige Entwicklungsperspektive



Bauzonenreserven aktivieren

- 1 Obere Schleuse: Aufzoning
- 2 Waldeggstrasse: Aufzoning
- 3 Rosenstrasse (ZPP): Aufzoning, Revision ZPP
- 4 Hotelzone Viktoria: Mindestdichte
- 5 Des Alpes: sep. Verfahren (offen)
- 6 Freiestrasse: >Burgerland
- 7 Allmendstrasse/Lindenallee: ZPP mit Mindestdichte



Zweitwohnungen

- Regelungen zum Erstwohnungsanteil EWA und zur kurzzeitigen Vermietung grundsätzlich unverändert
- neu in Art. 211 Art der Nutzung pro Zonenart festgelegt (statt in Tabelle Art. 212)
- bei Umzonungen zu neuen Zonen (WK) oder Zonen mit Planungspflicht ZPP: EWA 100 %

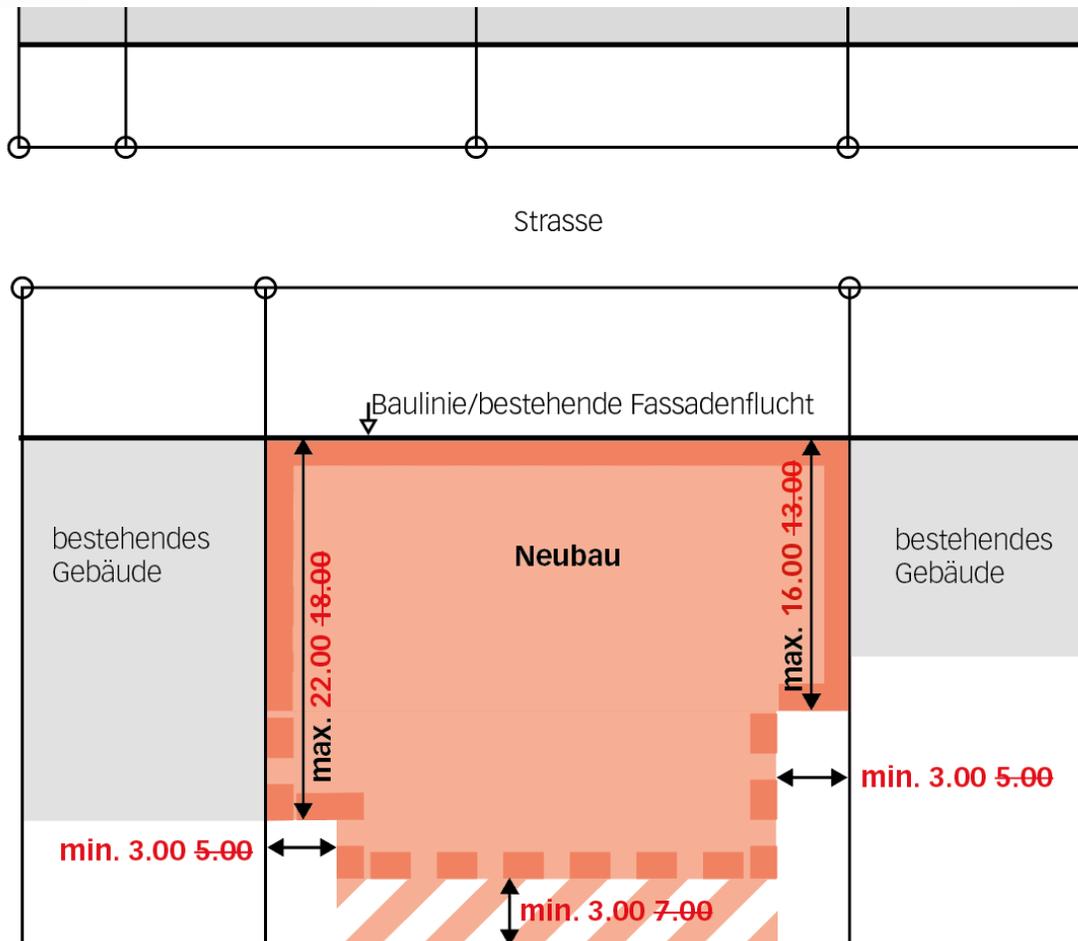
- bei neuen Arealentwicklungen/Überbauungsordnungen: EWA 100 %
- Regelungen bestehende Hotel/Gastronomie in Wohnzonen flexibler
- Sicherung und Stärkung der Hotelzonen
- weitere Massnahmen in Prüfung

Zentrumsentwicklung

- Masse geschlossene Bauweise flexibilisieren
- Erweiterung geschlossene Bauweise
 - teilweise mit Pflicht zur Qualitätssicherung
- Differenzierung Erdgeschossnutzungen
 - MK (strenger): gewerbliche/publikumsorientierte Nutzung vorgegeben
 - WK (neu): Wohnen im EG zulässig



Flexibilisierung der Masse der geschlossenen Bauweise

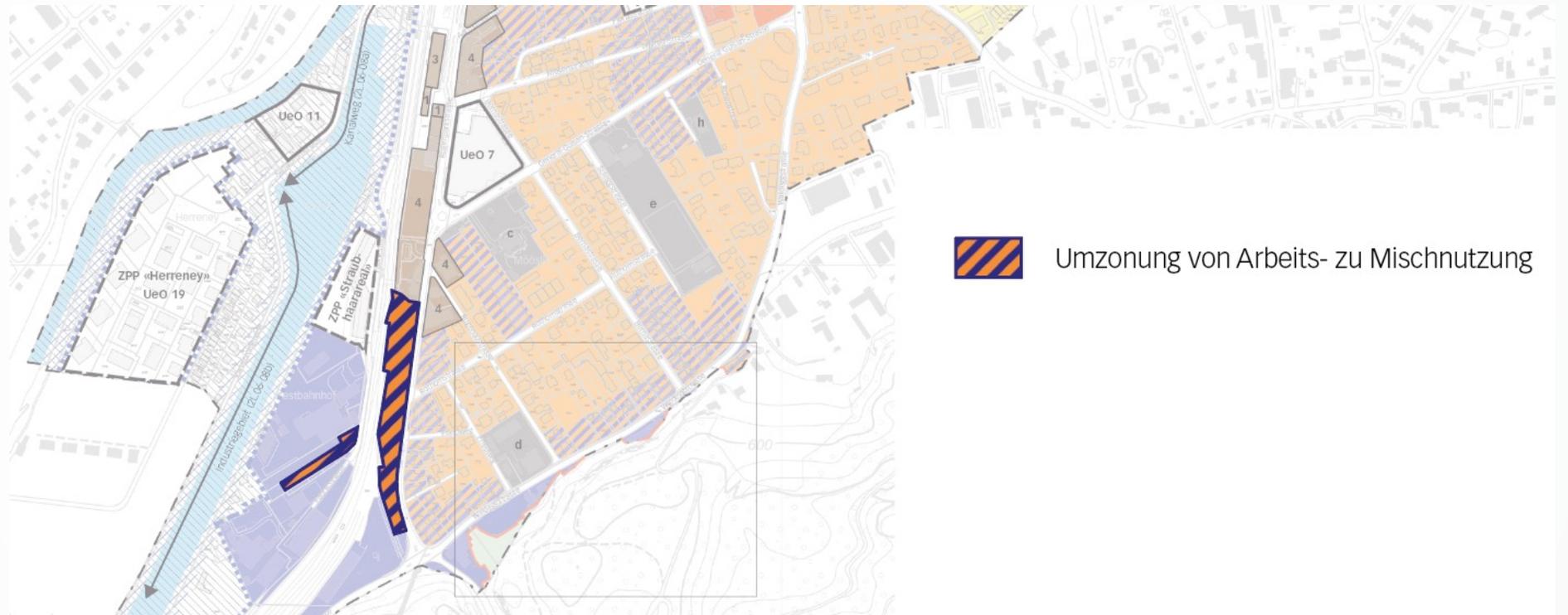


Entwicklung Arbeitsnutzung

- Bestehende Gewerbegebiete nach innen entwickeln
 - Baulandreserven: Minstdichte
 - Gebäudelänge frei und Zusammenbau an der Grenze (Dienstbarkeit)
- Hotelgebiet nach innen entwickeln
 - Mehrhöhe ermöglichen
- Nutzungsabgrenzung Interlaken West
 - Gewerbegebiet bleibt
 - Mischnutzung an Rugenparkstrasse



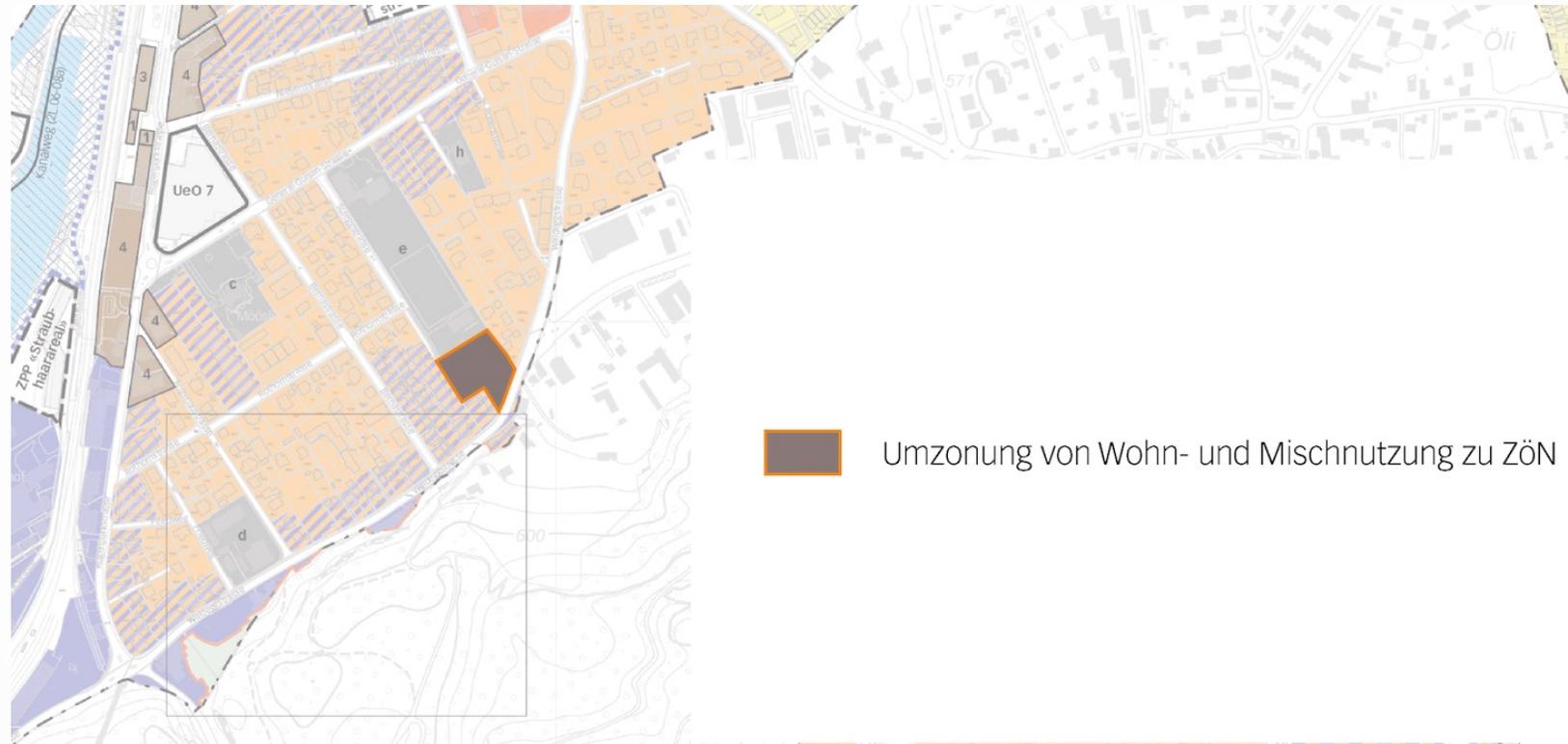
Nutzungsabgrenzung Gewerbe Interlaken West



Entwicklung Arbeitsnutzung

- Nutzungsabgrenzungen in weiteren Gebieten
 - Regelbauzonen für SBV 3 Gewerbegebiet Mittleres Moos
 - Erweiterung Bestandsgarantie Hotel- und Gastgewerbebetriebe in Wohnzonen (15 Jahre)
- Nachtleben/Freizeitangebote
 - als ergänzende Nutzung in Gewerbegebieten und in Hotelzonen erleichtern

Entwicklung der Zonen für öffentliche Nutzungen



Entwicklung der Zonen für öffentliche Nutzungen

- Innenentwicklung in ZöN
 - Mehrhöhe ZöN b «Schulanlage Alpenstrasse» (5 G)
 - Mehrhöhe ZöN k «Schulanlage Mittengraben» (5 G)
 - Mehrhöhe ZöN i «Musikschule» (3 G)
 - Erweiterung ZöN e «Primarschule West»

Freiräume, Klima und Umwelt

- Naturinventar
 - Aktualisierung, Nachführung Schutzzonenplan
- Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
 - neue Vorgaben und Empfehlungen
- Energie
 - Flachdachbegrünung mit Solarenergienutzung kombinieren
 - Bestimmungen nicht mehr Gesetzeskonform, werden aufgehoben
 - Ausweitung Fernwärmenetz nicht absehbar
- Baulinienplan
- Zonenplan Naturgefahren

Schwammstadtprinzip



Prinzip Schwammstadt

- ① Entsiegelte Oberflächen
- ② Gebäudebegrünung
- ③ Versickerungsmulden/
temporäre Rückhalteflächen
- ④ Regenwasserspeicher
- ⑤ Verdunstung
- ⑥ Versickerung

Umgebungs- und Aussenraumgestaltung

- «Schwammstadtprinzip»: Regenwasser zurückhalten und verdunsten
- möglichst grosser Anteil ökologisch, stadtklimatisch und für Wasserspeicherung/-verdunstung wertvolle Flächen
- versiegelte Flächen auf betriebliches und funktionales Minimum beschränken
- Gestaltung mit genügend Grünflächen, Bäume, Sträuchern, Hecken
- standortgerechte und vorwiegend einheimische Pflanzen
- Verbot «reiner Steingärten»



Baulinienplan



-  Strassenabstand vor Baulinie
-  Strassenabstand auf Baulinie
-  Strassenabstand hinter Baulinie
-  Baulinie bestehend

Baulinienplan

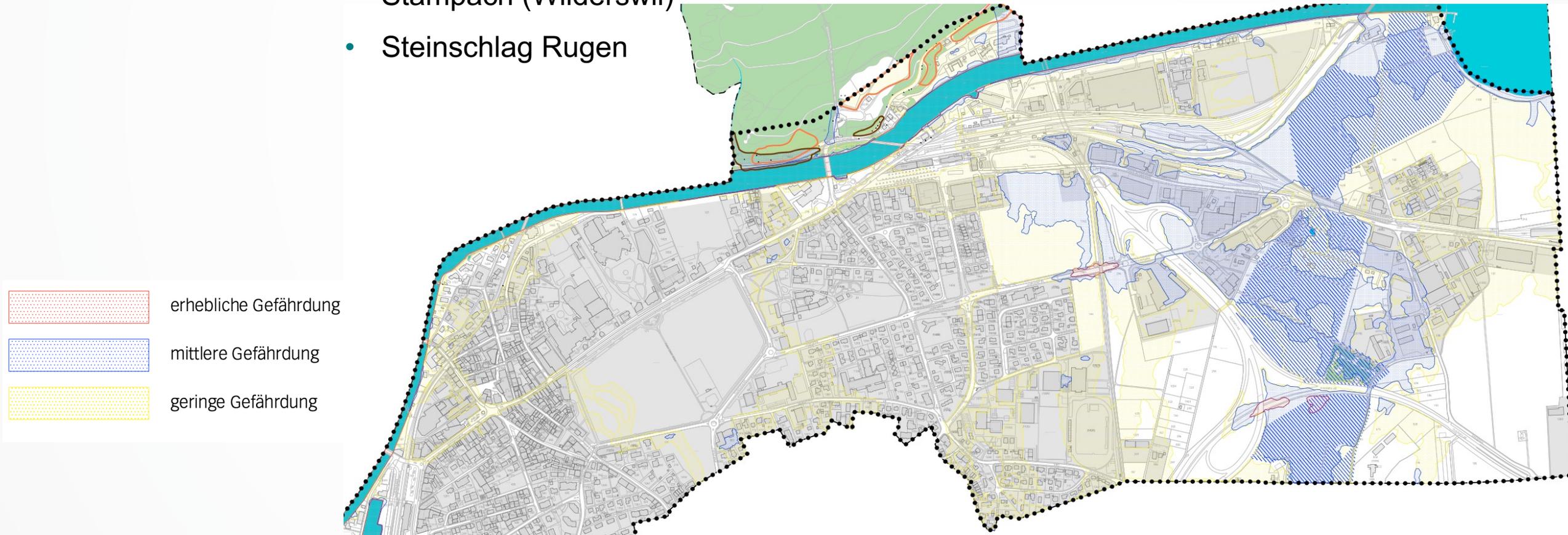
Anpassung Baulinienplan gemäss folgenden Grundsätzen:

- wichtige Platzsituationen *beibehalten*
- Verkehrsraum sichern *beibehalten*
- einheitliche Fassadenfluchten nahe an der Strasse *beibehalten*
- Prinzip bisher nicht gesichert *ändern/ergänzen*
- Erkenntnisse aus Richtplan Fuss- und Veloverkehr (laufend) *ändern/ergänzen*
- bei wichtigen Strassenzügen beidseitig möglichst durchgehend und einheitlich festgelegt (insbes. Allmendstrasse) *ändern/ergänzen*
- grösseres Gebiet entsprechend den gesetzlichen Strassenabständen (Westquartier) *aufheben*



Zonenplan Naturgefahren

- Hochwasser Lütschine, Stampach (Wilderswil)
- Steinschlag Rugen



erhebliche Gefährdung

mittlere Gefährdung

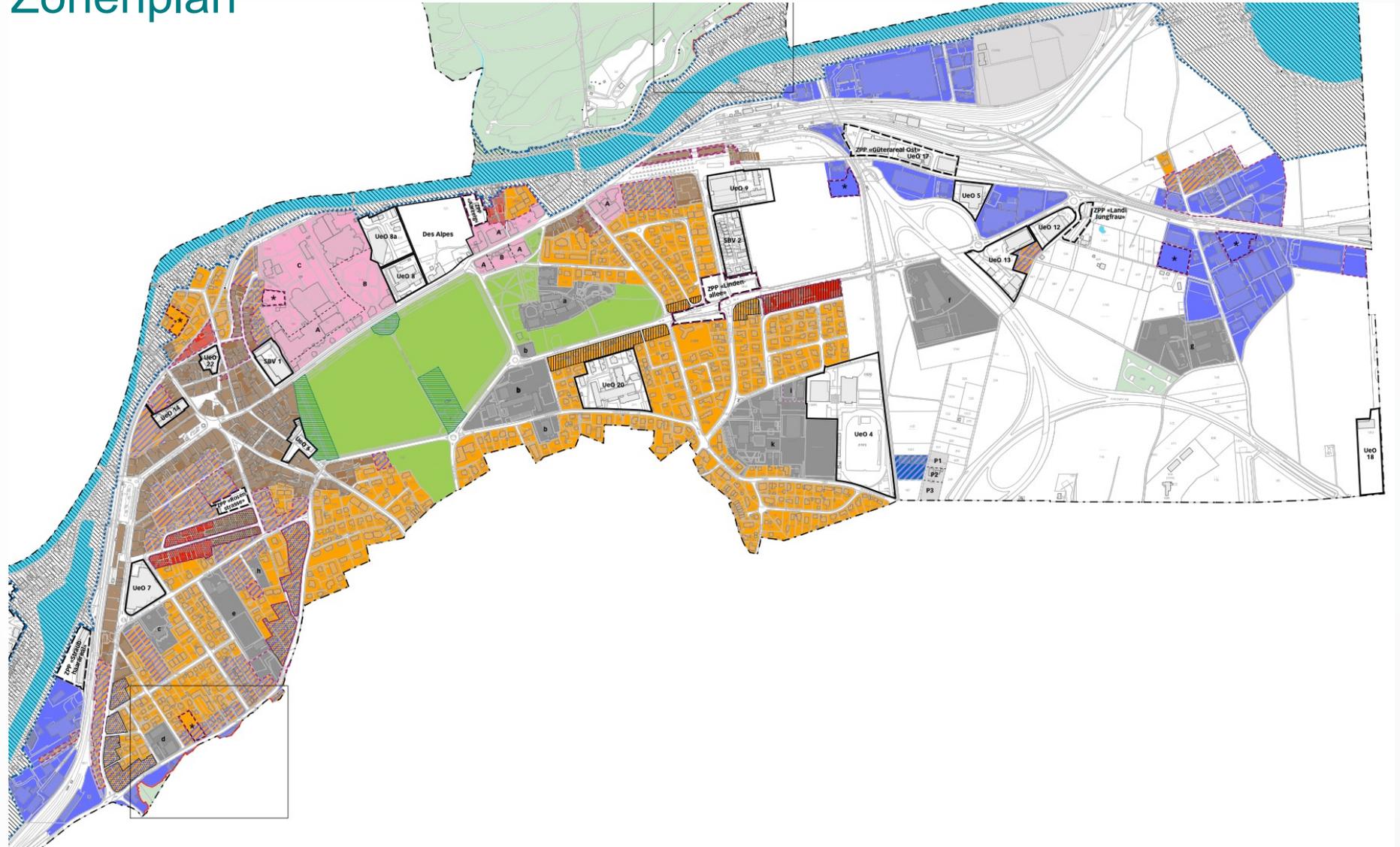
geringe Gefährdung

Qualitätssicherung

- Neue «Ortsbildkommission»
 - gemeindeeigene Fachkommission für Ortsbildfragen statt Begutachtung OLK
 - Begleitung von qualitätssichernden Verfahren
 - Begutachtung von sensiblen Bauvorhaben
 - durch Gemeinderat eingesetzt
- Gebiete mit erhöhten Qualitätsanforderungen
 - Anforderungen Projektentwicklung
 - Qualitätssicherndes Verfahren
 - Einbezug Ortsbildkommission



Zonenplan



Öffentliche Mitwirkung

Mitwirkungsaufgabe

Ausblick

Öffentliche Mitwirkung

Mitwirkungsaufgabe

12. August bis 23. September 2024

Auskunftserteilung am 2. und 4. September 2024 18.00–20.00 Uhr

Unterlagen auf Bauverwaltung und online einzusehen:

www.interlaken-gemeinde.ch

Eingaben in der Mitwirkungsfrist an den Gemeinderat

Ausblick

Planungsphase



Fragen

