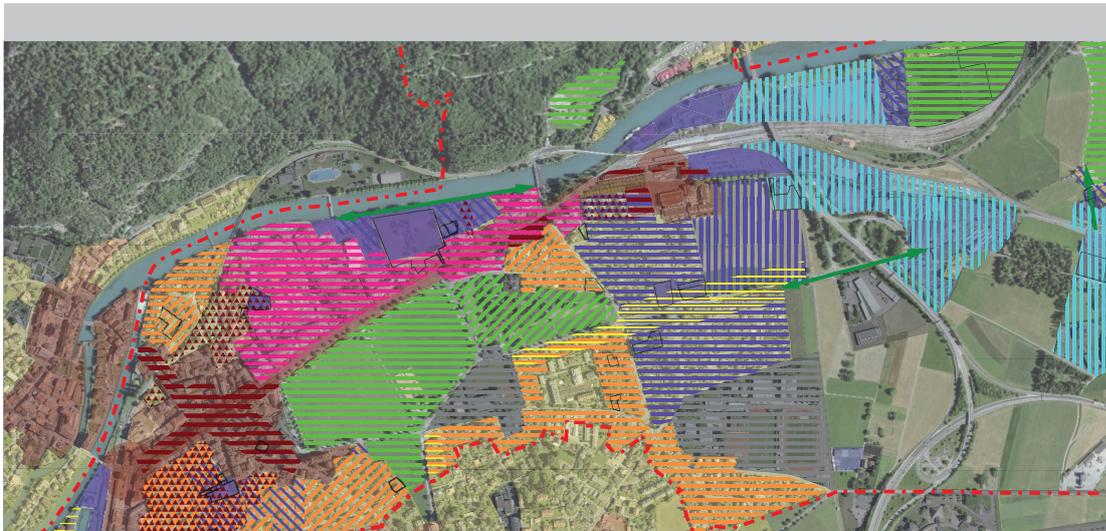


Einwohnergemeinde Interlaken

Ortsplanungsrevision



Räumliches Entwicklungskonzept REK

(inkl. Berichterstattung zur Siedlungsentwicklung nach innen)

Januar 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Interlaken
General Guisanstrasse 43, 3800 Interlaken

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

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

Inhalt

Einleitung

1. Ausgangslage	7
1.1 Steckbrief der Gemeinde	7
1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde	9
1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundlagen	11
2. Projektorganisation	12
2.1 Motivation und Projektziele	12
2.2 Vorgehen	12
2.3 Organisation	13
2.4 Partizipation in der Ortsplanungsrevision	14

Räumliches Entwicklungskonzept

3. Analyse	16
3.1 Entwicklung und Zustand	16
3.2 Wirkungsanalyse Siedlungsentwicklung Ortsplanungsrevision 2009	31
3.3 SWOT-Analyse	33
3.4 Herausforderungen	34
3.5 Gebietsanalyse	34
4. Zielsetzungen und Zielbild	35
5. Strategien und Massnahmen zur Erreichung des Zielbildes 40	
5.1 Siedlungsentwicklung der Wohn-, Misch- und Kernzonen	41
5.2 Zentrumsentwicklung	49
5.3 Entwicklung Arbeitsnutzung	51
5.4 Landschaftsentwicklung	53

Verfahren

6. Ablauf	54
6.1 Erarbeitung	54
6.2 Echoraum Anpruchsgruppen	55
6.3 Beschlussfassung	57
6.4 Mitwirkung	57
7. Genehmigungsvermerke	58

Anhang	60
Anhang 1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	60

Anhang 2	Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen und Karte Nutzungsreserven WMK	61
Anhang 3	Grün-blau-graue Infrastrukturen	64
Anhang 4	Mengengerüst Innen- und Aussenentwicklung	66
Beilagen		67

Abkürzungen

Gesetze (Auswahl)

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

Planungsinstrumente der Gemeinde (Auswahl)

GBR	Gemeindebaureglement
ZP1	Zonenplan 1
ZP2	Zonenplan 2
ZPP	Zone mit Planungspflicht
UeO	Überbauungsordnung (Sondernutzungsplanung)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept

Planungsinstrumente anderer Gebietskörperschaften (Auswahl)

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

Wichtige Fachbegriffe

UK	Gebietstyp «Urbanes Kerngebiet» gemäss kantonaalem Richtplan
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
RN	Raumnutzer (Anzahl Bewohner und Arbeitsplätze in den WMK)
RND	Raumnutzerdichte (RN/ha)
GFo	Geschossfläche oberirdisch (vergleichbar mit BGF)
GFZo	Nutzungsmass, Verhältnis zwische GFo und Grundstücksfläche

Einleitung

1. Ausgangslage

1.1 Steckbrief der Gemeinde

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

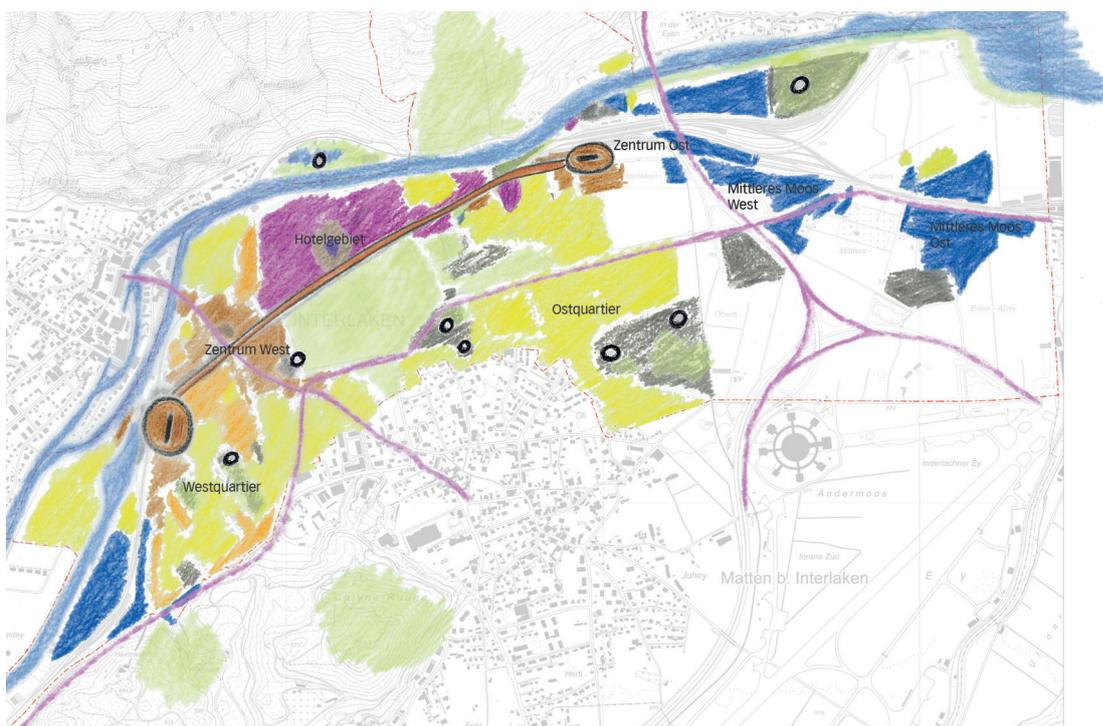


Abb. 1 Skizze der Siedlungsstruktur

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

1.2 Planungsinstrumente der Gemeinde

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



Änderungen seit der OPR 2009 Im Jahr 2020 wurde das Baureglement geändert. Dabei fanden mit der Umsetzung der BMBV¹ fast ausschliesslich nicht materielle Änderungen statt.

Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Grundordnung folgendermassen geändert:

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

Eine detaillierte Übersicht über die bestehenden Sondernutzungsplanungen ist im Anhang 1 zusammengestellt. Folgende Sondernutzungsplanungen wurden seit der letzten Ortsplanungsrevision genehmigt oder revidiert:

- «Mittlers Moos West», UeO 13 Überbauungsordnung «Mittlers Moos West» (2010)
- «Bärenareal», UeO 14 (2011)
- «Güterareal Ost», UeO 17 (2012)
- «Halle 2, Oberi Erle», UeO 18 (2012)
- «Herreney», UeO 19 (2015)
- «Artos», UeO 20 (2016)
- «Bleikimatte» UeO 22 (2018)

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

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

- Uferschutzplanung Für den Uferbereich der Aare besteht eine Uferschutzplanung nach dem Gesetz über See- und Flussufer (SFG), welche kürzlich revidiert wurde.
- Die Uferschutzplanung geniesst Planbeständigkeit² und bleibt im Prinzip unverändert in Kraft. Änderungen im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision können nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.
- Gefahrenkarte Die Gefahrenkarte wurde aktualisiert. Der Zonenplan Gefahrenhinweise soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf den aktuellen Stand gebracht werden.
- Richtpläne Die Gemeinde verfügt über den Richtplan Siedlungskonzept Einkaufszentren (Genehmigung im Jahr 2016). Ansonsten bestehen die überkommunalen Richtpläne Energie Bödeli aus dem Jahr 2022 und der Verkehrsrichtplan Bödeli «crossbow» aus dem Jahr 1999.
- Weiteres Die Gemeinde Interlaken verfügt seit dem Jahr 2017 über ein Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR).
- Laufende Planungen Zum Start der Ortsplanungsrevision im Sommer 2021 sind folgende weiteren Planungen im Gange:
- Workshopverfahren «Entwicklung IBI-Areal»
 - Workshopverfahren «Hotel Ostbahnhof»
 - Änderung USP: ZSF öA «Öffentlicher Aufenthaltsbereich»³

Abgrenzung Ortsplanungsrevision

Das Baureglement ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Revision. Das Baureglement wurde in den letzten Jahren mehrfach teilrevidiert. Die Planbeständigkeit gilt es zu beachten.

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

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

³ Stand Januar 2022: vor der öffentlichen Auflage

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundlagen



Übersicht
Änderungen

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

- Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplan 2030 mit Fokus auf die **Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)** und neuen **Vorgaben für Ein- und Umzonungen**.
- Revision des kantonalen Baugesetzes (BauG) mit neuen gesetzlichen Bestimmungen zum **Schutz von Kulturland und Fruchtfolgeflächen** (inkl. Mindestnutzungsdichten bei Einzonungen und unbebauten Bauzonenreserven) und weiteren Vorgaben, beispielsweise zur **Mehrwertabschöpfung von Planungsgewinnen**.
- Das **Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)** der Regionalkonferenz Oberland Ost wurde in die zweite Generation überführt (genehmigt im Jahr 2017). Das RGSK wurde 2021 in die dritte Generation überführt, wobei es sich nur um ganz wenige Änderungen handelt⁴.

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

Die übergeordneten Rahmenbedingungen/Grundlagen werden in der entsprechenden Beilage 1 ausführlich behandelt. Für das räumliche Entwicklungskonzept werden das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), mehrere Massnahmen des kantonalen Richtplans, Vorgaben aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts (RGSK) Oberland-Ost, kommunale Inventare zu Naturwerten und die Legislaturziele 2021-24 der Gemeinde als relevant erkannt.

2. Projektorganisation

2.1 Motivation und Projektziele

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

Für die Ortsplanungsrevision wurden folgende generelle Ziele vorgegeben:

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

2.2 Vorgehen

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

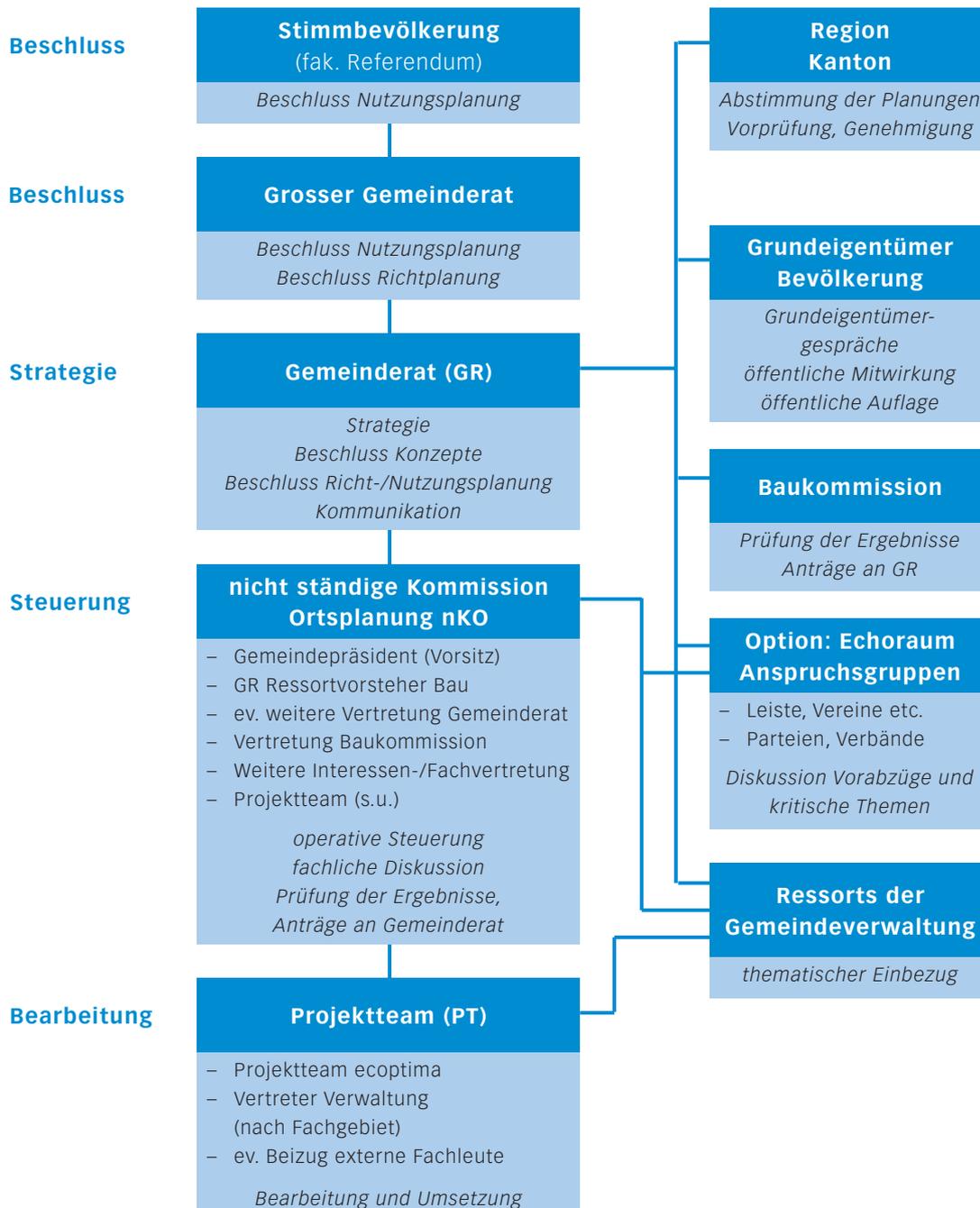


Anschliessend erfolgt die Planungsphase, in der die Revision der Nutzungsplanung erfolgt. Die Revision der Nutzungsplanung erfolgt nach dem folgenden bau- und planungsrechtlichen Verfahren.



2.3 Organisation

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



Die Begleitung der Arbeiten im Rahmen der Revision des Zonenplans erfolgt durch eine «nicht ständige Kommission Ortsplanung (nKO)». Zusammengesetzt ist diese aus Vertretern der Politik, der Gemeindeverwaltung

und dem Planungsbüro. Die Projektbearbeitung, die Projektkoordination und die Administration erfolgen soweit möglich durch das Projektteam der ecoptima ag. Hoheitliche Aufgaben der Gemeinde (Gemeinderatssitzungen mit Anträgen und Beschlüssen, Einspracheverhandlungen) sind durch die zuständigen Behörden zu erfüllen.

2.4 Partizipation in der Ortsplanungsrevision

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

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

Eingaben	Öffentliche Mitwirkung Konzeptphase	Räumliches Entwicklungskonzept <i>(orientierend)</i> – Anspruchsgruppen (Echoraum) – Interessierte Öffentlichkeit
Eingaben	Öffentliche Mitwirkung Nutzungsplanung	Nutzungsplanung <i>(Zonenplan, Zonenplan 2, Baureglementsänderungen etc. allgemeinverbindlich)</i> ev. Richtplanung <i>(behördenverbindlich)</i> – Interessierte Öffentlichkeit
Einsprachen	Öffentliche Auflage Nutzungsplanung	Nutzungsplanung <i>(Zonenplan, Zonenplan 2, Baureglementsänderungen etc. allgemeinverbindlich)</i> – Grundeigentümer – Direktbetroffene
Beschluss	Referendum zum GGR-Beschluss	Nutzungsplanung <i>(Zonenplan, Zonenplan 2, Baureglementsänderungen etc. allgemeinverbindlich)</i> – GGR Interlaken – Stimmberechtigte Gemeinde Interlaken

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

Räumliches Entwicklungskonzept

Was ist das räumliche Entwicklungskonzept?

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

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

3. Analyse

3.1 Entwicklung und Zustand

3.1.1 Ortsstruktur

Ortsentwicklung

Das Gemeindegebiet von Interlaken ist als schützenswertes Ortsbild der Schweiz inventarisiert (ISOS). Die Texte zur Ortsentwicklung stammen aus dem ISOS.

Entwicklung bis
1850

Durch Geröllablagerungen von Lütschine und Lombach entstand zwischen dem Rugen und dem Harder und zwischen dem Thuner- und Brienersee das Bödeli.

Ab dem 12. Jahrhundert wurde die Ortsentwicklung von Interlaken geprägt durch das Kloster, die Entwicklung zum Fremdenort begann ab Mitte des 18. Jahrhunderts.

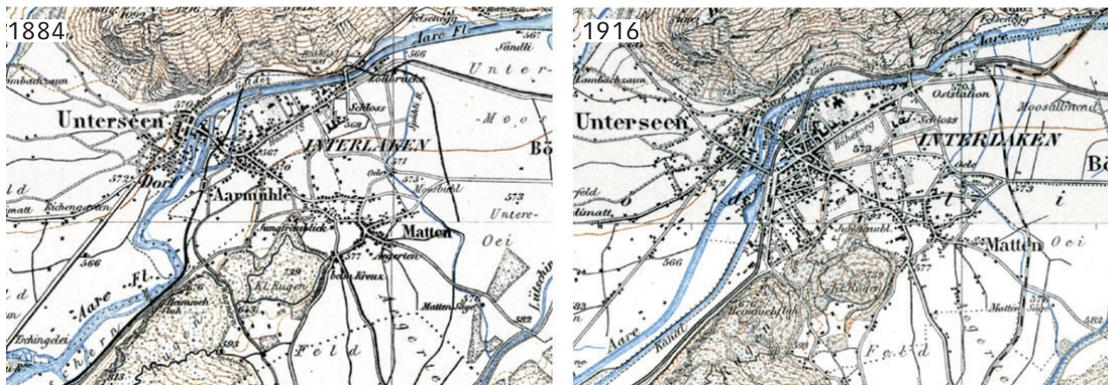
1850 bis 1910

Zwischen 1850 und 1910 erlebte die Ortschaft Interlaken die stärksten Wachstumsphasen. Die ersten Gasthäuser wurden in der ersten Blütezeit des Tourismus in der Mitte des 19. Jahrhunderts durch immer grössere Hotels abgelöst, die Höhematte als Freifläche gesichert und der Höheweg zur vornehmen Aussichtsadresse.

Die Entwicklung des Fremdenverkehrs wurde erst durch den Ausbau der Verkehrsmittel ermöglicht. Die in den 1870er Jahren eröffnete Bödelibahn von Därligen bis Bönigen ermöglichte eine hohe Transportkapazität zwischen den Seen.

Eine durchgehende Bahnverbindung in Richtung Thun und Bern bestand ab 1890. Im selben Jahr eröffneten die Berner-Oberland-Bahnen, welche Interlaken mit den Lüttschinentäler verbindet. Durch den 1893 eingeweihten Schifffahrtskanal entstand ein direkter Anschluss an den Thunersee beim Bahnhof West.

Ab 1895 setzte die planmässige Bebauung des Westquartiers auf einem rechtwinkligen Grundraster ein. Es entstanden kleinere Hotels für die Mittelklasse, Pensionen und Wohnhäuser. Vor allem entlang der Hauptachse Höweg setzte ein rasantes Wachstum ein und ein heterogenes Gebäudegemisch aus Hotels, Wohnblöcken und Geschäftshäusern entstand.



Topographischer Atlas der Schweiz 1:50'000 (Siegfriedkarte, TA50)

ab 1914

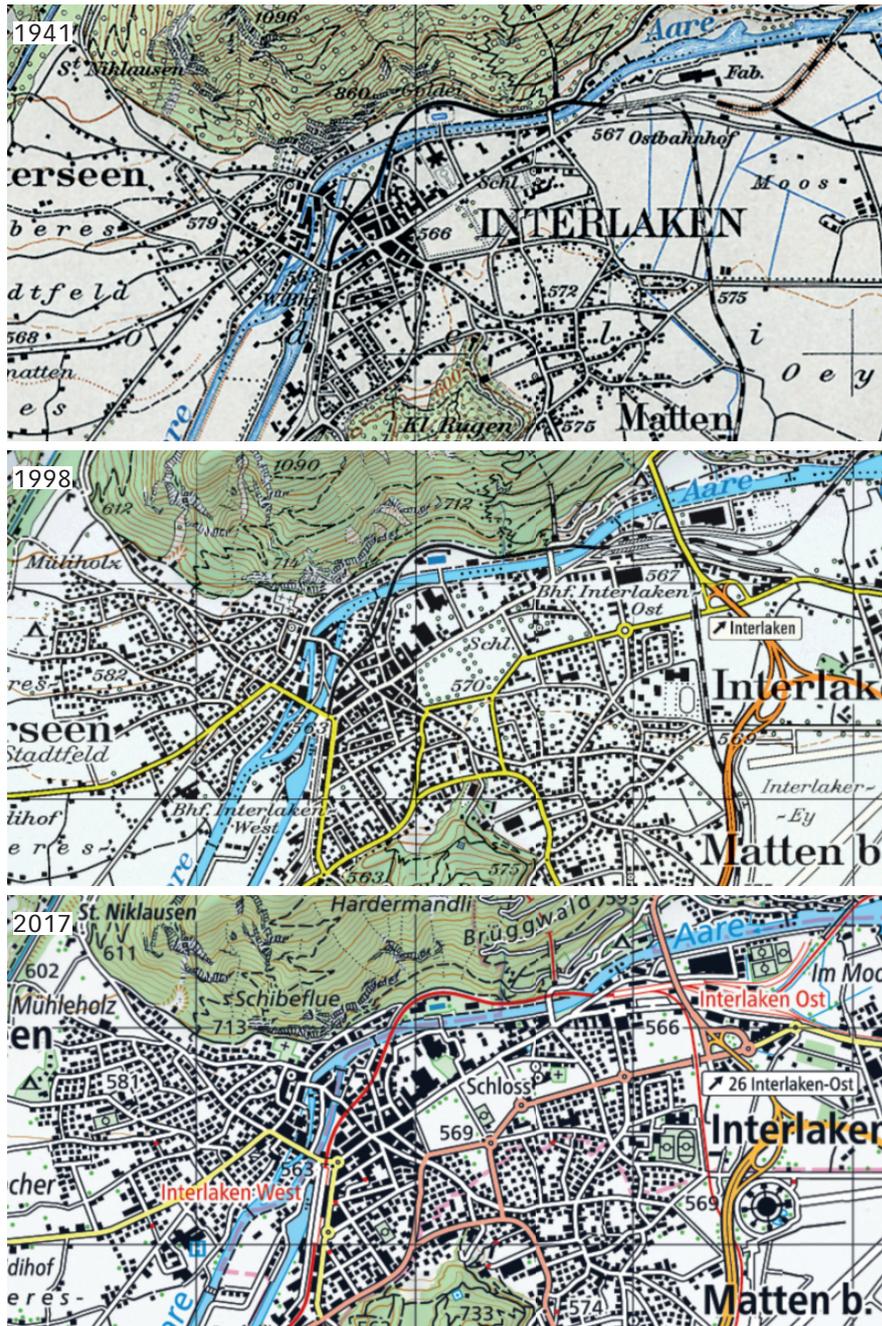
Während des 1. Weltkriegs erlebte Interlaken einen Bevölkerungsrückgang. Anschliessend setzte sich das Wachstum fort. Vor allem in den 1930er-/1940er-Jahren entwickelten sich Gewerbe- und Industrieareale.

Eine neue verstärkte Wohnbautätigkeit setzte nach dem Zweiten Weltkrieg ein. Das Siedlungsgebiet entwickelte sich nach Osten in die Fläche mit lockerer Bebauung (Ein- oder Mehrfamilienhäusern) überbaut wurde. Gleichzeitig zu diesem Suburbanisierungsprozess entvölkerte sich das dicht besiedelte Zentrum. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich das Ostquartier zu einem eigentlichen Schul- und Bildungsviertel.

In den letzten beiden Dekaden wurde rege gebaut, wobei das Wohngebiet Herreney erweitert wurde und bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet wurden.

Interlaken ist heute ein vielfältiger Ort mit starken regionalen Zentrumsqualitäten, geprägt durch epochenspezifischen Tourismusbauten, Geschäfts- und Wohnhäusern sowie kommunalen Infrastrukturbauten der letzten 120 Jahre. Die Touristen lassen den Ort in der Sommer- und

Wintersaison zu einem lebhaften Treffpunkt werden. Interlaken ist jedoch nicht nur Tourismushub und Regionalzentrum, sondern auch ein Wohnort mit ruhigen Ein- und Mehrfamilienhausquartieren und dörflichen Qualitäten.



Topographischer Atlas der Schweiz 1:50'000 (Siegfriedkarte, TA50)

Städtebau und Ortsbild

Das städtebauliche Grundgerüst von Interlaken wird getragen von den beiden Bahnhöfen als Zentrumsunkte, dem Höweg als verbindende Zentrumsachse mit touristisch ausgerichteten Verkaufsgeschäften sowie Gastronomiebetrieben und den zahlreichen, attraktiven, öffentlich nutzbaren Aussenraumstrukturen. Grobkörnige Bebauungsstrukturen prägen die beiden Zentren und feinkörnige Strukturen die Quartiere.

Zwischen dem Bahnhof West und dem westlichen Rand der Höhematte hat sich ein belebtes Zentrum entwickelt, ein vor allem touristisch ausgerichtetes Geschäftszentrum. Die urbanen Bebauungsstrukturen der geschlossenen Bauweise werden durch das grosse Angebot an Dienstleistungen und Verkaufsgeschäften belebt, welche eine hohe Nutzungsdichte erzeugen. Die grobkörnigen Bebauungsstrukturen und hohen Nutzungsdichten werden durch Aussenraumqualitäten gelockert. Am nördlichen Rand der Höhematte wird die Sicht auf das Jungfraumassiv geöffnet.

Das zweite Zentrum beim Bahnhof Ost hat sich vor allem in den letzten 10 bis 20 Jahren entwickelt. Der Bahnhofplatz und die öffentlichen Strassenräume der Unteren Bönigstrasse in Richtung Westen haben eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Bahnhof wird vor allem belebt durch die Touristen, welche zwischen Reiseumfahrgästen und dem Zug wechseln.

Die beiden Zentrumsgebiete und der verbindende Höweg sind geprägt durch grosse Baukörper, das westliche Zentrum durch die geschlossene Bauweise. Nach Süden findet ein Übergang in die offene Bauweise statt, meistens in gestaffelten Massstabssprüngen.

Die Gemeinde Interlaken hat ein der schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Es ist geprägt durch epochenspezifische Tourismusbauten und Infrastrukturen aus dem 19. und 20. Jahrhundert.

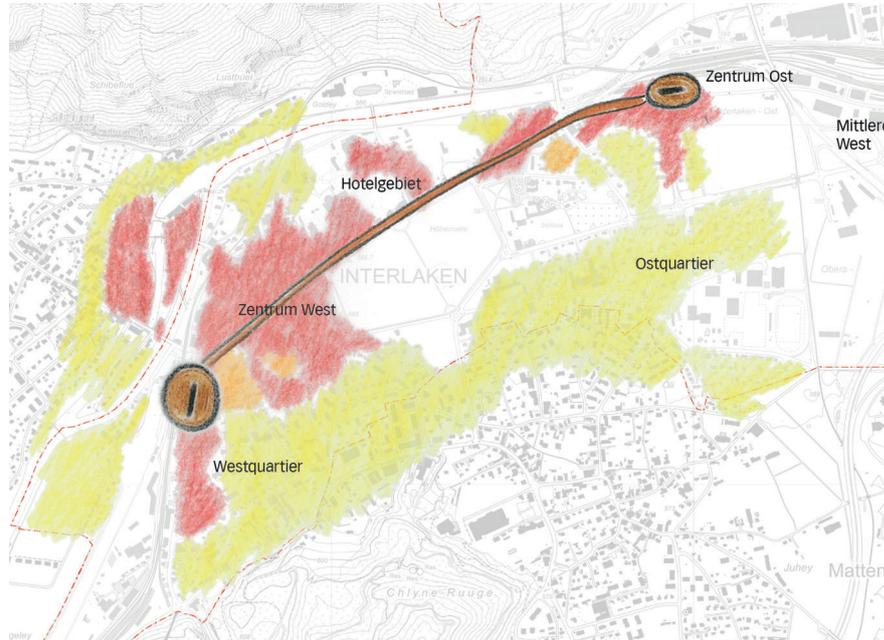


Abb. 2 Duale Bebauungsstrukturen (rot=grobkörnig / geschlossen, gelb=feinkörnig / offen)

Aussenräume im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Interlaken weist grosszügige und qualitativ hochwertige öffentliche Aussenräume auf. In den urbanen Teilen mit erhöhtem Nutzungsdruck ermöglichen die vielfältig gestalteten Aussenräume eine belebte und interessante Urbanität (Höhematte, Höheweg, Schloss- und Klosterbezirk, Schlosspark, Garten Kursaal, Strandbad, Englischer Garten, etc.). Das grosse Freiraumangebot wird ergänzt mit einem zugänglichen Uferweg entlang der Aare. Trotz einer eher touristischen Ausrichtung bestehen keine Anzeichen, dass Einheimische vom Angebot ausgeschlossen sind. In den Wohnquartieren mit ländlichen Bebauungsstrukturen und einer tieferen Nachfrage nach öffentlichen Aussenräumen bestehen grössere Freiflächen auf den Schularealen.

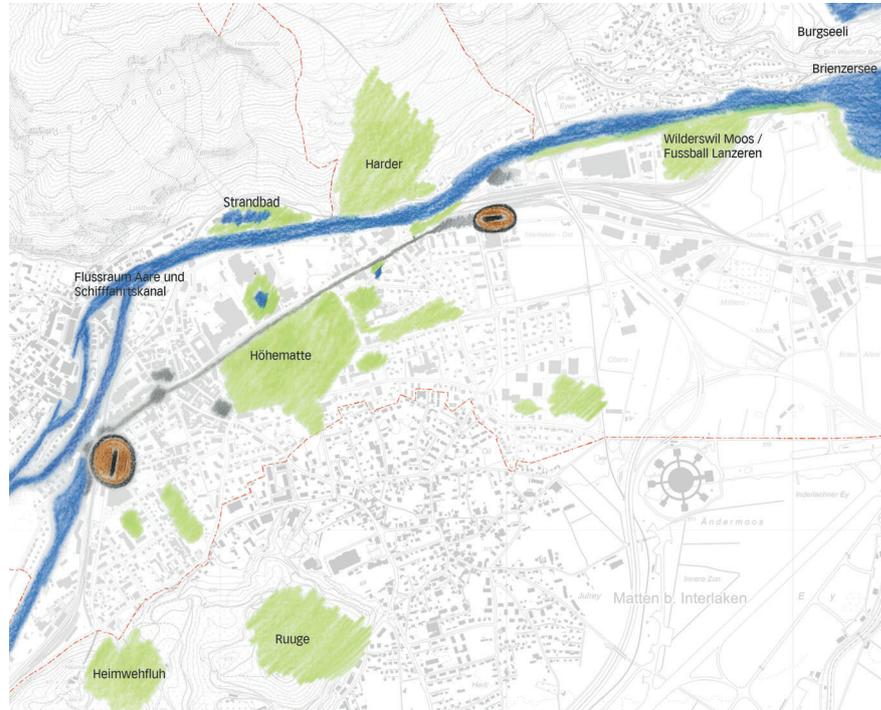


Abb. 3 Öffentliche Aussenraumstrukturen

Die öffentlichen Aussenräume dienen im Hinblick des anstehenden Temperaturanstiegs im Sinne der Hitzevorsorge der Temperaturregulation. Neben der Funktion als Aufenthaltsraum für Menschen fördern die Aussenraumstrukturen die ökologische Vernetzung und Biodiversität. Im Bereich der Zentren bestehen viele befestigte Aussenräume bzw. graue Infrastrukturen (Hafen West, Hafen Ost, Bahnhofplatz, Marktplatz, Flaniermeile, Amman-Hofer-Platz, Bahnhofplatz Ost mit Baumdach).

Die Ein- und Mehrfamilienhausquartiere sind grösstenteils mit Privatgärten durchgrünt.

Die Grün-blau-grauen Infrastrukturen wurden inventarisiert und werden im Anhang 3 aufgeführt.

Sie werden in Interlaken stark durch Nationalstrassen und Eisenbahnlinien zerschnitten. Die Nationalstrassen lassen Zäsuren für Mensch und Natur, die Eisenbahnlinien eher für den Mensch, die beiden Zentren im Westen und Osten eher für Natur entstehen.

3.1.2 Wohnungswesen

Wohnbau land

Interlaken weist bisher 82.5 ha bebautes Wohnbau land in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) auf. Hinzu kommen ca. 2.45 ha unbebaute Reserve.

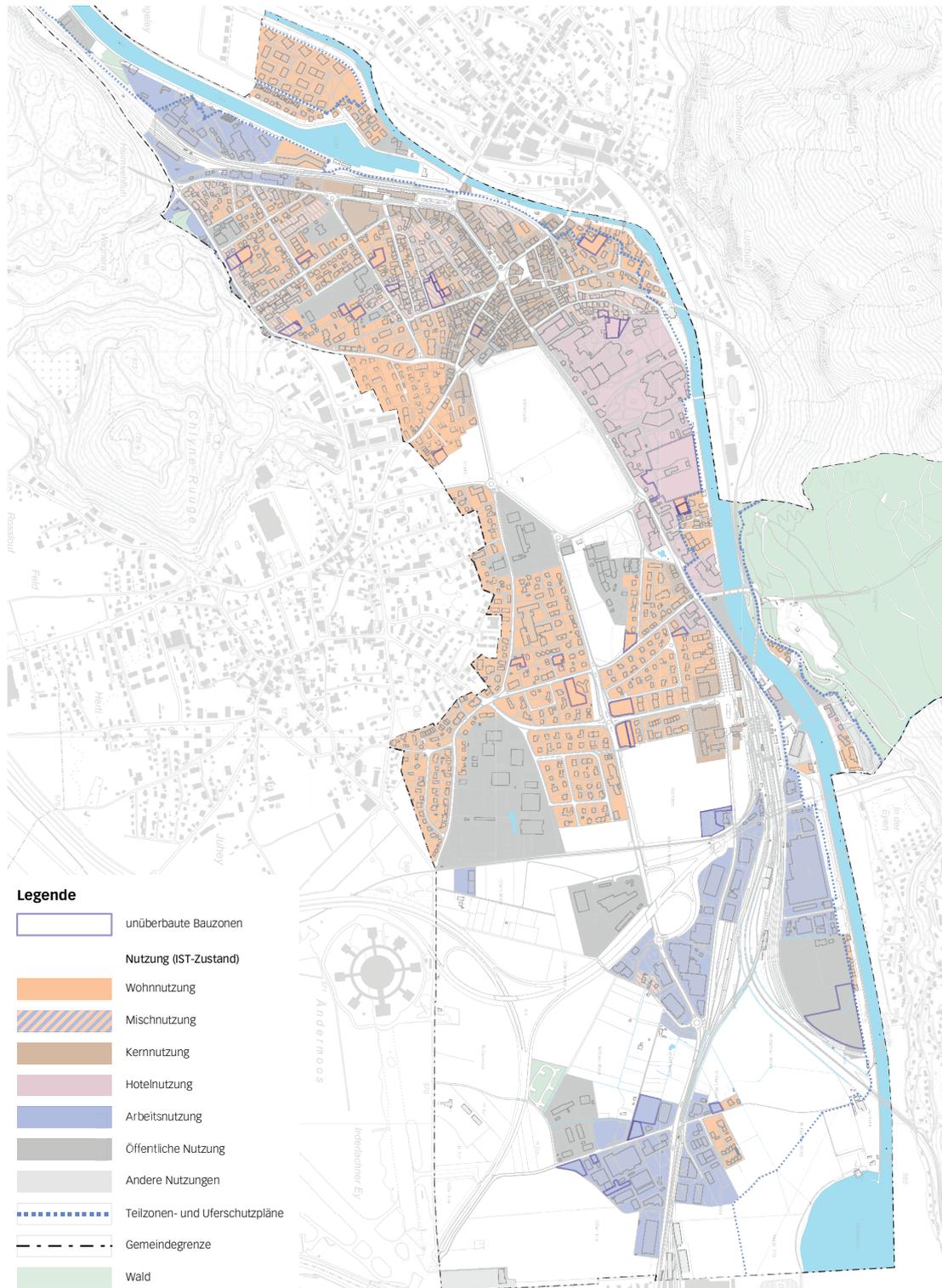


Abb. 4 Analyse der Baulandreserven (vom AGR bestätigter Stand)

Parzellenstrukturen

Die Parzellen sind grösstenteils kleinteilig strukturiert. Grosse Parzellen befinden sich bei der Hotellerie, den öffentlichen Freiräumen (z.B. Höhematte) und in den Wohngebieten im Osten der Gemeinde, wo sich ein zusammenhängendes Gebiet von über 10 ha im Grundeigentum der Burgergemeinde befindet, welches mit Ein- und Mehrfamilienhäusern im Baurecht bebaut ist.

Gebäude- und Wohnungsstruktur

In Interlaken werden ca. 1'000 Wohngebäude mit insgesamt ca. 2'750 Wohnungen gezählt (Datenstand 2020). Die Siedlungsentwicklung spiegelt sich im Gebäudebestand. 70% der Gebäude ist über 50 Jahre alt, rund ein Drittel stammt aus der Entwicklungsphase bis 1919. Gut 6 % stammen aus den letzten zehn Jahren.

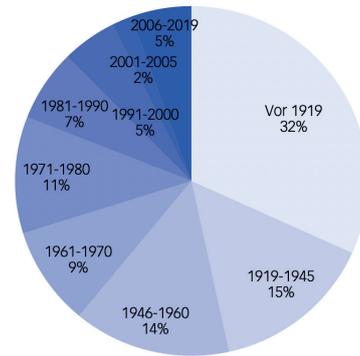


Abb. 5 Gebäude nach Alter (Quelle: BFS, 2020)

Interlaken sowie der Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli haben einen eher tiefen Anteil Einfamilienhäuser im Vergleich zur Schweiz. Mit 16 % ist der Anteil gemischt genutzter Bauten in der Gemeinde Interlaken hoch. Die Daten widerspiegeln die Rolle der Gemeinde als starkes Regionalzentrum mit hohen Bebauungsdichten und gemischt genutzten Zentren.

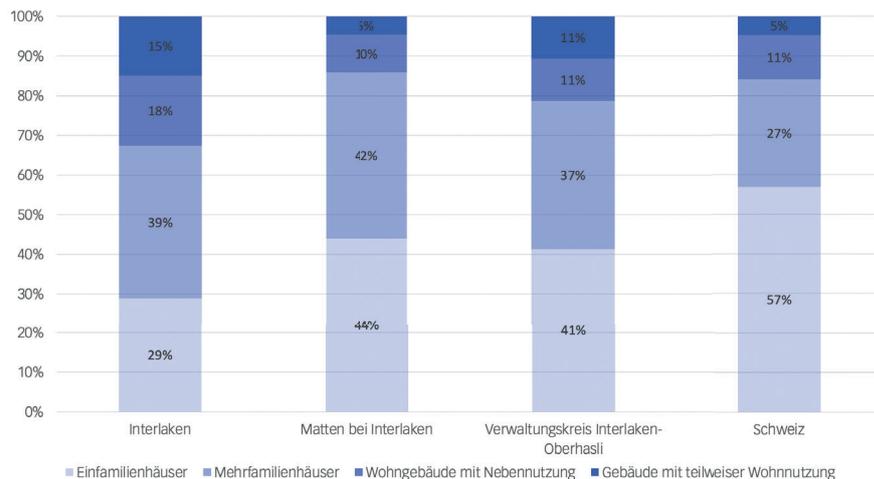


Abb. 6 Anteil Gebäude nach Gebäudekategorie (Quelle: BFS, 2020)

Die Leerwohnungsziffer in Interlaken ist seit über 20 Jahren konstant unter 1.4% und damit tief.

Auf dem Bördeli gibt es grundsätzlich wenig Eigentumswohnungen im tiefen bis mittleren Preissegment. Auch Umstrukturierungen im Rahmen des Generationenwechsels schaffen wenig neuen Wohnraum für diese Preissegmente. In der Gemeinde Interlaken gibt es aber viele freie Altbauwohnungen zu günstigen Preisen.

3.1.3 Bevölkerung

Einwohnerzahl

Interlaken weist heute rund 6'000 Einwohner aus (Stand 31.05.2021), Tendenz steigend. Gegenüber dem Stand um 1900 hat sich die Bewohnerzahl verdoppelt. Entsprechend der geschilderten Siedlungsentwicklung waren die stärksten Wachstumsphasen zwischen 1850 und 1910. In diesem Zeitraum vervierfachte sich die Bevölkerungszahl fast. Dann flachte das Wachstum etwas ab (+4 %/Jahrzehnt).

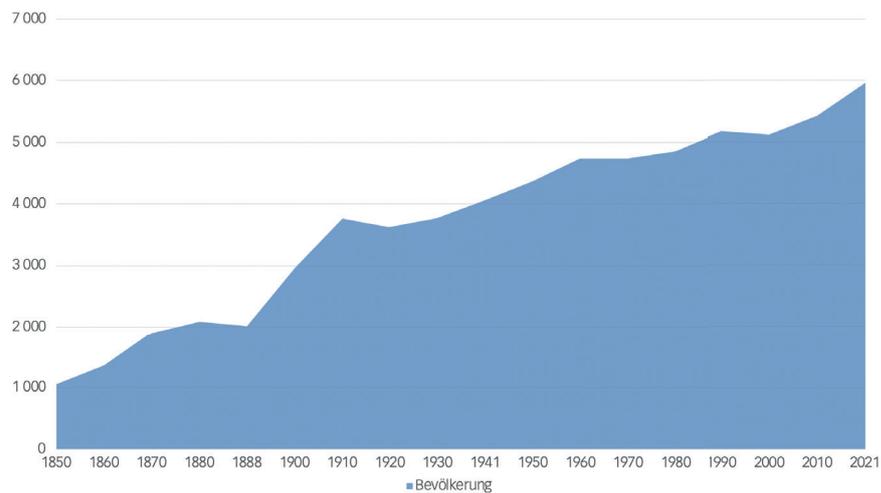


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung 1850–2021

Altersstruktur

Im Vergleich mit der Region und der Schweiz hat Interlaken mit etwa 15% eher wenig Kinder und Jugendliche. Der Anteil der arbeitstätigen Bevölkerung liegt bei 62% und ist damit auf etwa dem selben Niveau wie Matten, der Verwaltungskreis und der Schweiz. Der Anteil der Pensionierten ist mit ca. 22% etwas höher.

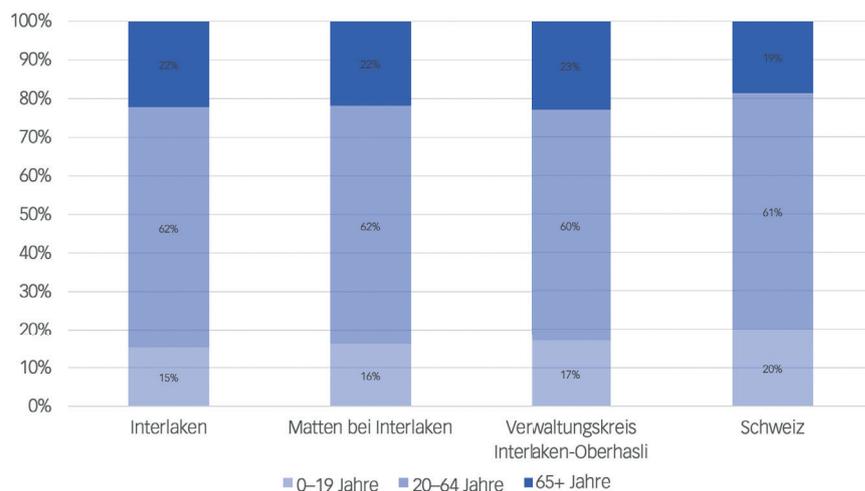


Abb. 8 Altersstruktur der Bevölkerung (Quelle: BFS, 2020)

Beschäftigung

In Interlaken finden ca. 7'200 Beschäftigte Arbeit in (umgerechnet) ca. 5'300 Vollzeitstellen. Interlaken weist damit leicht mehr Beschäftigte als Einwohner auf. Dieses Verhältnis ist typisch für ein Arbeitszentrum mit regionaler und sogar überregionaler Ausstrahlung. Die Stellung als regionales Dienstleistungszentrum hat sich in den letzten Jahren verstärkt.

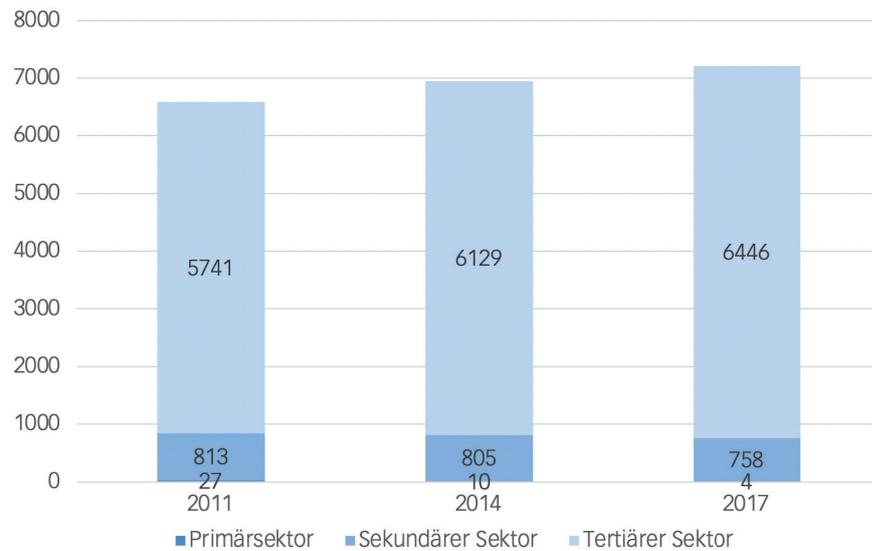


Abb. 9 Entwicklung der Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren (Quelle: BFS, 2020)

Interlaken ist in erster Linie ein regionales Dienstleistungszentrum mit vielen Arbeitsplätzen im Tourismus, bzw. in der Hotellerie. Die Gewerbe- und Industriebetriebe des sekundären Sektors verteilen sich auf das ganze Bodeli.

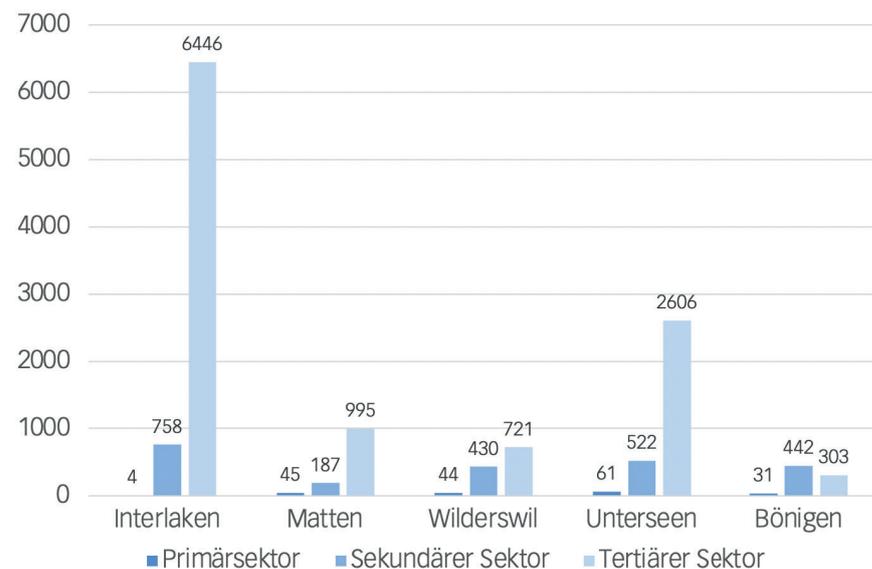


Abb. 10 Entwicklung der Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren (Quelle: BFS, 2020)

Die Gemeinde hat mehr Zu- (ca. 3'100 Arbeitstätige) als Wegpendler (ca. 3'100 Arbeitstätige). In der Abb. 11 dargestellt sind die Pendlerbeziehungen innerhalb der Kleinregion Böödeli, in die Lüttschinentäler, in den Bezirk Oberhasli nach Thun und Bern. Auffällig und von grosser Wichtigkeit ist die starke Anziehungskraft für die umliegenden Gemeinden auf dem Böödeli (ca. 1/3 der Zupendler und 1/4 der Arbeitenden). Einzig nach Bern pendeln mehr weg als zu, jedoch insgesamt nur ca. 5% der Pender.

Etwa 27% der Beschäftigten (1'750) in Interlaken wohnen auch in Interlaken.

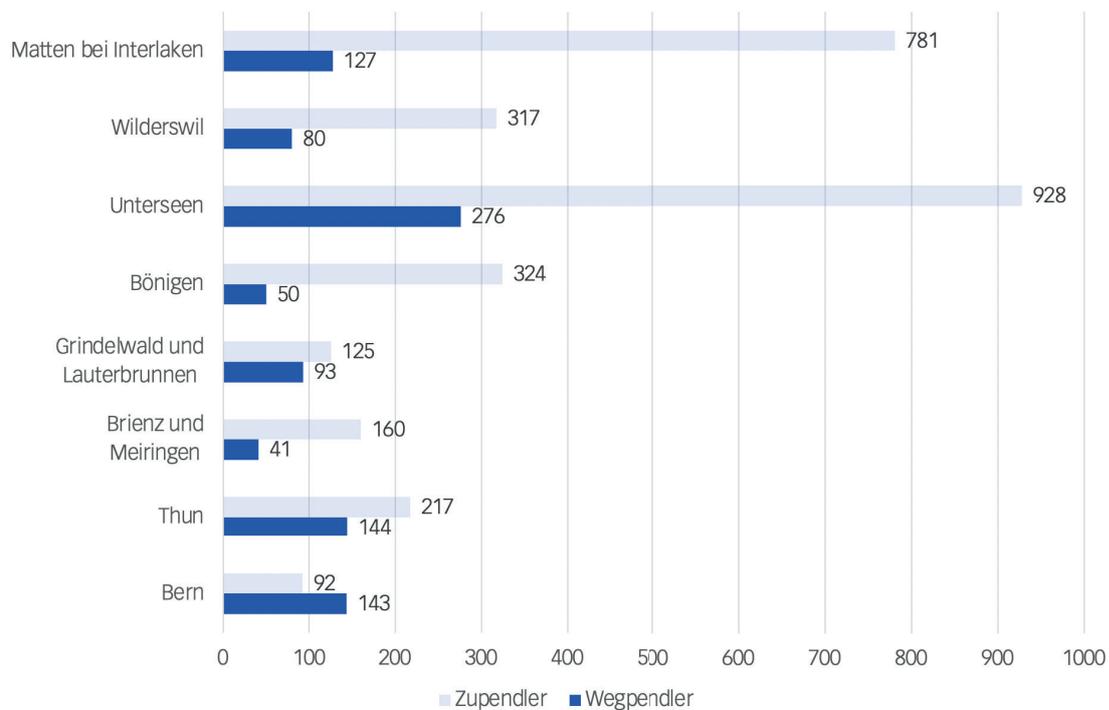


Abb. 11 Ziel- resp. Quellorte der Pendler (Quelle: BFS, Stand 2018)

3.1.4 Hotellerie und Gewerbe

Die Gemeinde Interlaken weist heute folgende räumliche Verteilung von Hotellerie und Gewerbe auf.

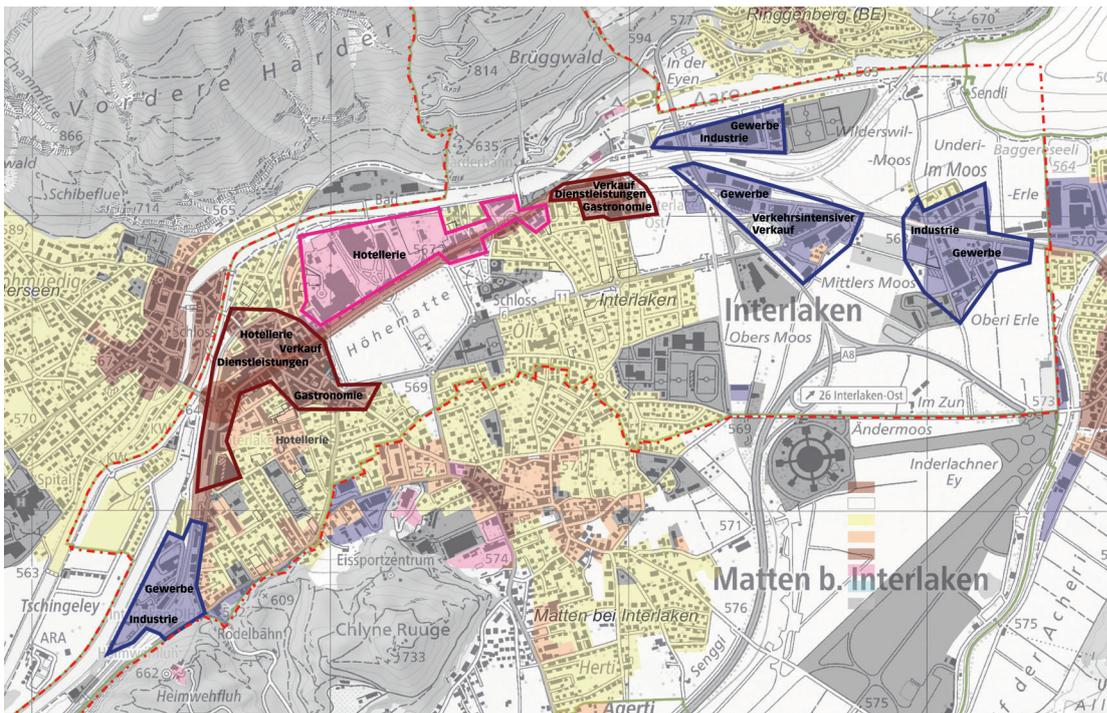


Abb. 12 Verteilung von Hotellerie und Gewerbe

Hotellerie

Interlaken gilt aufgrund der Lage und den gut ausgebauten Verkehrsinfrastrukturen als Tourismushub für das Berner Oberland. In den letzten Jahren vor Corona verzeichnete die Gemeinde konstant knapp 30 Hotelbetriebe. Traditionell konzentrieren sich die grösseren Hotelbetriebe zwischen den beiden Bahnhöfen im nahen Umfeld des Höhewegs, die prominenten Adressen nördlich der Höhematte (meistens 4–5 Sterne). Im Westquartier befinden sich zwischen den Wohnhäusern traditionell Pensionen und Hotels für die Mittelklasse (meistens 2–3 Sterne).

Die Anzahl Betriebe der Hotellerie sowie die Bettenauslastung waren in den 10 Jahren vor Corona stabil.

Erweiterungen von bestehenden Hotelbetrieben in den Wohnzonen sind unter den geltenden Bestimmungen schwierig und oft nicht bewilligungsfähig. Betroffen ist vor allem das Westquartier.

Strukturwandel Hotellerie

In den letzten Jahren hat hinsichtlich der Herkunft der Gäste eine Verschiebung stattgefunden. Kamen die Gäste traditionell hauptsächlich aus dem europäischen Raum, kamen sie vor Corona primär aus dem asiatischen und arabischen Raum. Diese Gäste verbleiben bevorzugt kürzer.

Die zweite wichtige Entwicklung ist das Aufkommen von internetbasierten Buchungsplattformen (AirBnB, Booking.com etc.), welche das Beherbergungsangebot ändern, bzw. erweitern.

Bestehender Wohnraum wird vermehrt als Zweitwohnung bewirtschaftet und über Buchungsplattformen vermittelt. Die traditionelle Hotellerie konkurriert zudem vermehrt mit neuen Hotels, welche auf den modernen kurzzeitreisenden Gast ausgerichtet sind. Diese Hotels zeichnen sich aus durch eine gute ÖV-Anbindung, ein effizientes Raumprogramm mit tendenziell kleinen Zimmern und ein Nutzungskonzept, welches möglichst wenig personelle Arbeitskraft erfordert.

Weil in Interlaken vermehrt bestehender Wohnraum zu Zweitwohnungen, insbesondere bewirtschafteten Zweitwohnungen umgenutzt wird, musste Interlaken davon ausgehen, bald dem Gültigkeitsbereich des ZWG⁵ unterstellt zu sein⁶. Aus diesem Grund und weil die Umnutzung von Erstwohnungen zu bewirtschaftlichen Zweitwohnungen mit negativen Auswirkungen verbunden ist (Lärm, Verdrängung der Quartierbewohner, Verkehr, Verlust an Wohnqualität), hat die Gemeinde Regelungen zum neuen Beherbergungsangebot durch bewirtschaftete Zweitwohnungen erstellt.

Versorgung und Dienstleistung

Interlaken ist das Dienstleistungszentrum im Bördeli (vgl. Kapitel 3.1.3). Im Zentrum beim Bahnhof Interlaken West konzentriert sich ein grosses Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Hotellerie und Dienstleistungen. In den letzten 20 Jahren entstand beim Bahnhof Ost ein zweites Ortszentrum mit Angeboten für den täglichen Bedarf.

Das Zentrum wird belebt durch Bars, Cafés, Restaurants und Hotels. Dabei zeigen sich keine klaren Kristallisationspunkte.

Arbeitszonen

Im «Mittleren Moos West» beim östlichen Ortseingang und nahe der Autobahneinfahrt Interlaken Ost sammeln sich vor allem verkehrsbahnbahntensive Verkaufsnutzungen für den periodischen Bedarf (Coop Bau+Hobby / Otto's / Landi / Aldi).

Die flächenintensiven gewerblich-industriellen Betriebe konzentrieren sich vor allem im Gewerbegebiet «Mittleres Moos Ost». In diesem Gebiet wurde in den letzten 10 Jahren stark gebaut. Es existieren nur noch einzelne ungenutzte Flächen. Im Gebiet Lanzenen und an der Fabrikstrasse befinden sich weitere gewerblich-industriell genutzte Areale zwischen Aare, bzw. Schifffahrtskanal und Eisenbahnlinie.

5 Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen; Zweitwohnungsgesetz; SR 702.

6 In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent gilt das ZWG. Der Zweitwohnungsanteil in Interlaken stieg gemäss der Erhebung des Bundesamts für Raumentwicklung ARE von 16 % im 2018 auf 18 % im 2019. Nach dem 1. Quartal 2020 liegt der Anteil bei 12.5 % (Stand 31. März 2020). Die Gemeinde geht davon aus, dass dieser Rückgang teilweise auf die Bereinigung und Präzisierung der Grundlagedaten zurückzuführen ist. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die im Dezember 2018 beschlossene Planungszone sowie die Änderungen des Kurtaxenreglements bereits Wirkung gezeigt und zu einem sinkenden Zweitwohnungsanteil beigetragen haben. Ebenfalls Einfluss auf den Anteil haben die mittlerweile realisierten Wohnbauprojekte mit Erstwohnungen.

Im Gebiet «Gewerbe Interlaken West» und im nördlichen Teil des Gebiets «Mittleren Moos Ost» befinden sich lärmintensive Gewerbenutzungen neben Wohnnutzungen.

3.1.5 Verkehr

Interlaken ist mit der Autobahn und den Bahnverbindungen Bern-Interlaken und Luzern-Meiringen-Interlaken gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und für Touristen und Pendler gut erreichbar.

Aufgrund der touristischen Ausrichtung ist Interlaken mit den beiden Bahnhöfen West und Ost besonders gut mit dem ÖV erschlossen. Beide Bahnhöfe haben stündliche Direktverbindungen in die Städte Bern und Luzern. Die vielen Buslinien ergänzen das dicht ausgebaute Schienennetz. Die Achse zwischen den beiden Bahnhöfen (Bahnhofstrasse und Höheweg) wird von zwei Buslinien bedient. Vom Bahnhof West bestehen fünf Buslinien nach Unterseen. Des Weiteren bestehen Buslinien nach Wilderswil, Matten, Bönigen, Iseltwald, Niederried/ Ringgenberg, Habkern Zäundli, Beatenberg und Thun.

Die Gemeinde hat direkten Anschluss an das Nationalstrassennetz. Es bestehen die beiden Anschlüsse Interlaken West und Ost, sowie von etwas untergeordneter Bedeutung der Anschluss Wilderswil. Eine innerörtliche Hauptverkehrsachse (Waldeggstrasse, Wychelstrasse, Parkstrasse, Klosterstrasse und Lindenallee) dient als übergeordnete Sammelstrasse und leitet den Verkehr südlich am Ortskern vorbei. Sie führt mittig durch den Siedlungskörper Interlaken-Matten. Seit 2014 ist der Höheweg im Abschnitt Postkreuzung bis Harderstrasse für den MIV gesperrt. Der Verkehr wird nun südseitig via Rosen – General-Guisan Strasse (Fahrtrichtung West-Ost bzw. Centralstrasse (Fahrtrichtung Ost-West) und Nordseitig via Marktgasse – Neugasse – Postgasse - Blumenstrasse – Harderstrasse (Fahrtrichtung West-Ost) bzw. Harderstrasse - Neugasse – Marktgasse (Fahrtrichtung Ost-West) umgeleitet.

Die nachfolgende Abb. 13 zeigt die Raumnutzerdichte und Erschliessung. Die beiden Bahnhöfe dienen als Umsteigeorte für Bahn, Bus und Schiff. Das Gemeindegebiet und das gesamte Bördeli sind stark zerschnitten durch verschiedene Verkehrsfahrbahnen (Nationalstrassen, Eisenbahngleise, Schifffahrtskanal). Tendenziell nimmt die Raumnutzerdichte von den Zentren aus ab. Die Gebiete um die beiden Bahnhöfe Interlaken West und Ost befinden sich in der ÖV-Güteklasse C, das Gewerbegebiet Mittleres Moos Ost befindet sich in der Klasse E und das übrige Gemeindegebiet in der Klasse D.

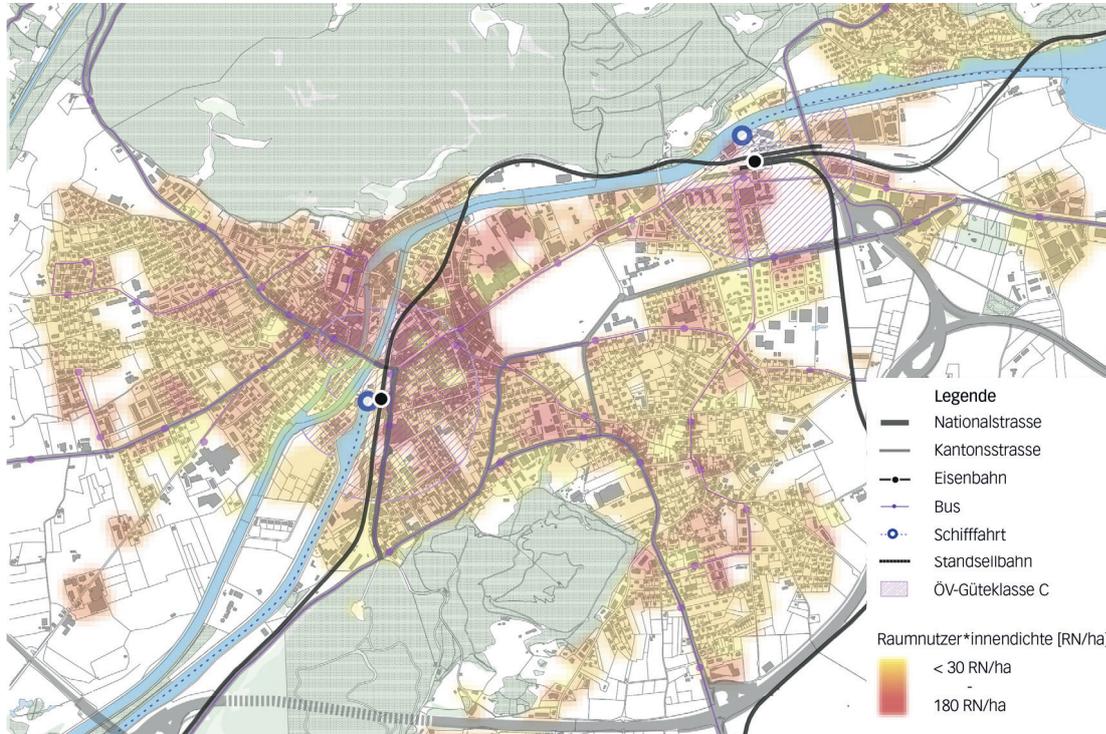


Abb. 13 Raumnutzerdichte und Erschliessung

Engpässe Ein Nadelöhr entsteht wo die Bahnhofstrasse die Aare überquert. Sind bei einer Zugdurchfahrt die Gleise versperrt, kann es zum Rückstau von Fahrzeugen kommen. Auch bei den Zubringerstrassen nach Thun kommt es oft zu Engpässen.

3.1.6 Öffentliche Infrastrukturen

Es ist kein Erweiterungsbedarf absehbar.

Schul- und Spielplatzinfrastruktur Es besteht ein vollständiges Bildungsangebot in genügender Kapazität. Areale mit Innenentwicklungspotenzialen stehen bei Bedarf zur Verfügung.

Im Bereich der Postgasse besteht Bedarf nach einem öffentlicher Kinderspielplatz.

Technische Infrastrukturen Das gesamte Gemeindegebiet ist vollständig mit Strassen und Leitungen erschlossen. Die Kapazitäten sind ausreichend.

Sicherheit und Unterhalt Es bestehen ausreichende Areale für Werkhof, Feuerwehr etc. Die Dienste sind regional koordiniert und es ist kein Erweiterungsbedarf absehbar.

3.2 Wirkungsanalyse Siedlungsentwicklung Ortsplanungsrevision 2009

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Siedlungsentwicklungen seit der Ortsplanungsrevision 2009 aufgeführt.

Nr.	Bezeichnung Umzonung	vorher	nachher	Entwicklungsbeschrieb	Stand 2022
<i>Entwicklungen Wohn-Misch-Kernzonen</i>					
1.1	Herreney	Landwirtschaftszone (LWZ)	Zone mit Planungs-pflicht (ZPP)	Entwicklung auf Basis UeO Herreney (Wohnnutzung)	realisiert / in Realisierung
1.2	Quai West / Straubhaarareal	Uferschutz-perimeter	ZPP	Entwicklung auf Basis ZPP Straubhaarareal (Mischnutzung)	realisiert
1.3	Zeughausareal	Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	Mischzone A3 (MA3)	Entwicklung Zeughausareal Rothornstrasse (Wohnnutzung)	Bauprojekt
1.4	IBI-Areal	Uferschutz-perimeter	Arbeitszone (A)	Entwicklung auf Basis UeO (Wohn- und Gewerbenutzung)	Erstellung UeO
1.5	Bleikimatte	–		Entwicklung UeO Nr. 22 «Bleikimatte» (Mischnutzung)	in Realisierung
1.6	Bärenareal	–		Entwicklung UeO Nr. 14 «Bärenareal» (Mischnutzung)	realisiert
<i>Entwicklungen Arbeits- und Hotelzonen</i>					
2.1	Güterareal Ost	A, Bahnareal	ZPP	Entwicklung UeO ZPP «Güterareal Ost» (Gleisrückbau und Entwicklung Gewerbe)	realisiert
2.2	Mittlers Moos West	ZPP	A / MA3	Entwicklung UeO «Mittleres Moos West»	realisiert
2.3	Regionale Entsorgungsstelle und Umladestation Kehricht	LWZ	ZÖN g/ A	Erweiterung Recycling- und Entsorgungsstelle BeoB	realisiert
2.4	Areal Rugenparkstrasse (ex-Gleisfeld c)	Bahnareal	Misch-Kernzone 4 (MK4)	Entwicklung Rugenparkstrasse (Mischnutzung mit Hotel)	in Realisierung
2.5	Jugendherberge Interlaken	–	–	Entwicklung Jugendherberge (Hotelnutzung mit Bank)	realisiert
2.6	Kongresssaal / Auditorium	UeO 8	UeO 8a	Entwicklung Kongresssaal / Auditorium	realisiert

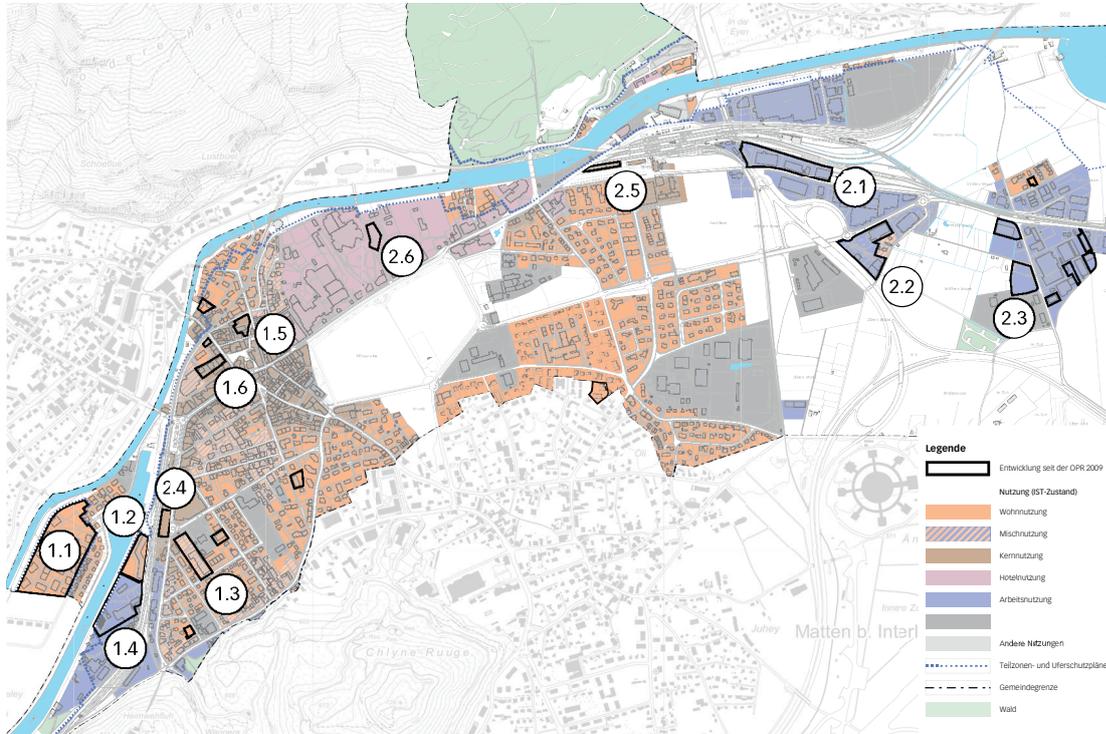


Abb. 14 Die wichtigsten Areale der Siedlungsentwicklung seit der Ortsplanungsrevision 2009

In den letzten 12 Jahren wurden die meisten grösseren Baulandreserven überbaut. Auffällig ist die rege Bautätigkeit in den östlichen Gewerbegebieten Mittleres Moos Ost und West.

Die Analyse zeigt, dass für die meisten grösseren Siedlungsentwicklungen die baurechtliche Grundordnung auf die aktuellen Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft und Projektentwicklerin angepasst werden musste.

Hotellerie

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass eine mass- und sinnvolle touristische Entwicklung ermöglicht und gefördert wird. Zu diesem Zweck wurden die bestehenden Hotelzonen weitgehend erhalten. Das Des Alpes-Areal wurde als Reserve für eine Entwicklung im Bereich des Gastgewerbes und der Hotellerie vorläufig in der bestehenden Nutzung belassen⁷.

⁷ Im Jahr 2012 war die Erstellung einer Zone mit Planungspflicht ZPP «Des Alpes» vorgesehen. Der nördliche Arealteil sollte der Wohnnutzung zugewiesen werden. Eine Bautiefe entlang des Höhewegs sollte in der Hotellerie belassen werden.

3.3 SWOT-Analyse

Aus der Analyse in den Kapitel 3.1 bis 3.2 und den Beiträgen der nicht ständigen Kommission Ortsplanungsrevision (nKO) wird folgende SWOT-Analyse (Stärken/Schwächen/Chancen/Risiken) für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Interlaken erstellt.

<p><i>Stärken</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Erschliessung (ÖV und MIV)– stark definierte Ortskerne und belebte Mischnutzungen– Lebendiges Gewerbe– Touristische Bekanntheit (internationale Ausstrahlung)– Ortsbild und begrünte Freiflächen– Nähe zu Naherholungsgebieten– Bildungsstandort– Multikulturelle Zusammensetzung	<p><i>Schwächen</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Kapazitäten der Zubringerstrassen nach Thun– Oberirdische Streckenführung der Bahn durch das Siedlungsgebiet– Komplexe regionale Planung– Einschränkungen durch Schutzobjekte gem. Zonenplan 2– Schwierigkeiten durch restriktive Vorgaben bei der Erweiterung und Erneuerung von Hotels– Abhängigkeit vom Tourismus, Auflagen zur Umnutzung bestehender Hotelgebiete– Multikulturelle Zusammensetzung– Schlechte Verfügbarkeit von Wohnraum für Familien
<p><i>Chancen</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Aussenentwicklungspotenzial (Wohnbaulandbedarf) und Siedlungserweiterung Ost– Hohe Nachfrage nach Wohnraum und speziell höheren Wohnpreissegmenten– Diversifizierung Tourismus durch neue Beherbergungsformen (z.B. Plattformwohnungen)– Hohe touristische Nachfrage– Dächer als Chance für Siedlungsdurchgrünung und Aussenraumqualitäten	<p><i>Risiken</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Einschränkungen durch ISOS und Denkmalpflege– Trend zur Zentralisierung bei Dienstleistungen und öffentlicher Verwaltung (z.B. Schwierigkeiten Bildungszentrum)– Entwicklungsschwierigkeiten durch hohen Anteil Stockwerkeigentümer– Zurückhaltende Baulandentwicklung durch wichtige Grundeigentümerschaften– Konflikte durch neue Beherbergungsformen (z.B. Plattformwohnungen)– Einschränkende Rahmenbedingungen für die Aussenentwicklung (Richtplan / Baugesetz / Hochwasserschutz / Fruchtfolgeflächen)– Vernachlässigung der Siedlungsdurchgrünung aufgrund hoher Bebauungsdichten (geschlossene Bauweise)

3.4 Herausforderungen

Aus der Analyse und der SWOT-Analyse werden folgende sechs Herausforderungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Interlaken abgeleitet:

H1	Zusätzlichen Wohnraum schaffen	H4	Ortsbildqualitäten erhalten und weiterentwickeln
H2	Wohnumfeld stärken/aufwerten	H5	Klimawandel und Biodiversität Rechnung tragen
H3	Optimale Rahmenbedingungen für die Arbeitsnutzung schaffen	H6	Bauprojektierungen erleichtern

Weitere Herausforderungen wie die Inwertsetzung der Uferbereiche sowie der Umgang mit strukturellen Verschiebungen im Tourismus wurden in den letzten 5 Jahren bereits angegangen.

3.5 Gebietsanalyse

Vertiefend und ergänzend zur Analyse über das gesamte Gemeindegebiet werden auch die Teilgebiete und Quartiere unterteilt und analysiert. Die Identifizierung von Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken und die Formulierung von Zielbildern schliessen die Gebietsanalyse ab.

Die Gebietsanalyse ist dem REK beigelegt (vgl. Beilage 2).

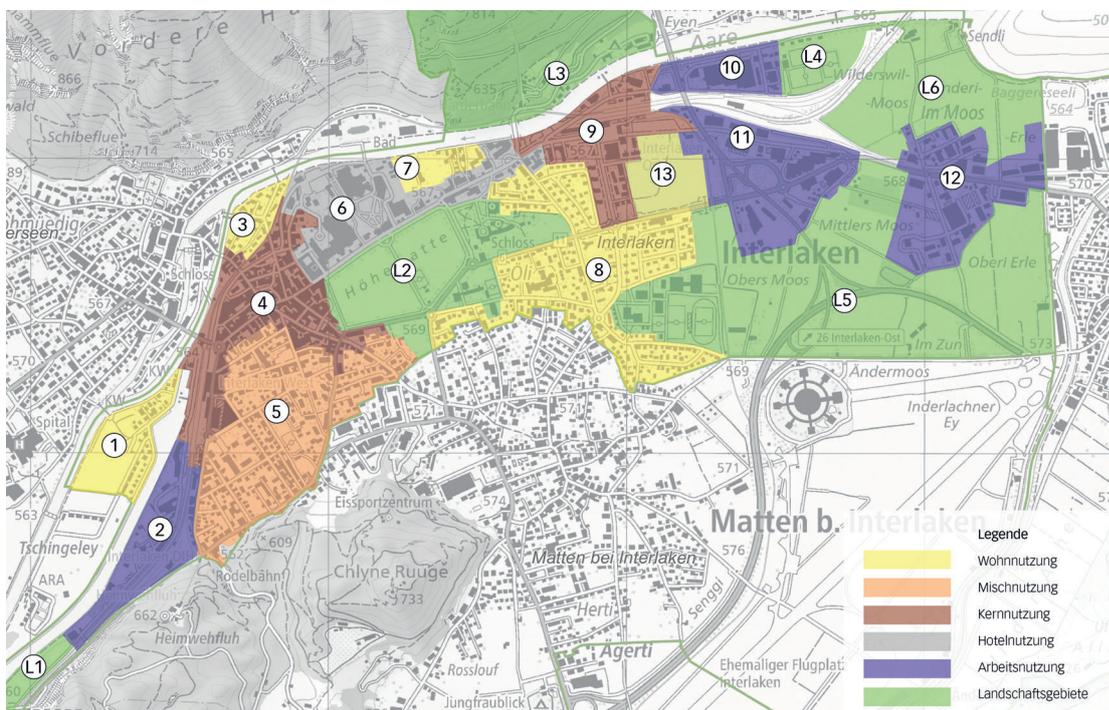


Abb. 15 Übersichtskarte Gebietsanalyse

4. Zielsetzungen und Zielbild

Basierend auf den erkannten Herausforderungen im Kapitel 3.4 beschliesst der Gemeinderat für die Revision der Ortsplanung, die folgenden Zielsetzungen zu verfolgen:

Z1 Siedlung soll qualitativ nach innen entwickelt werden.

Die bestehende Bebauung soll nach innen entwickelt und erneuert werden, wo dies unter Wahrung einer guten Siedlungsqualität möglich ist. Für die Baulandreserven wird eine Aktivierung und eine hochwertige Bebauung in den nächsten ca. 15 Jahren angestrebt. Für die wichtigen Schlüsselareale definiert die Gemeinde eine Entwicklungsstrategie.

Z2 Wohnumfeldqualität soll gesichert und wo nötig aufgewertet werden.

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll einhergehen mit dem Erhalt und der Schaffung von attraktiven, möglichst durchgrüneten Aussenräumen. In stark durchgrüneten Wohngebieten ist die gute Wohnumfeldqualität zu erhalten. Die Wohngebiete sollen durch attraktive Langsamverkehrsverbindungen mit den Orten für Bildung, Arbeiten und Freizeit verbunden werden.

Z3 Zentrum soll belebt bleiben.

Das Zentrum zwischen den beiden Bahnhöfen soll gestärkt werden. Die Hauptachsen sollen mit den angrenzenden Plätzen und Parkanlagen und publikumsattraktiven Erdgeschoss die Basis bilden. Durch vielfältige Angebote für Einheimische und Gäste soll das Gewerbe und der Tourismus ein belebtes Zentrum schaffen.

Z4 Charakteristisches Ortsbild soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Die bauliche Entwicklung im Bestand soll die ortsbaulichen Qualitäten bewahren, erhalten und weiterentwickeln. Es soll ein einheitlicher Umgang mit den übergeordneten Inventaren (kantonales Bauinventar, ISOS) etabliert werden.

Z5 Arbeits-, Freizeit und Versorgungsstandort soll gestärkt werden.

Die regionale Bedeutung als Arbeits-, Freizeit- und Versorgungsstandort soll sowohl in den Arbeitsgebieten (West und Ost) wie auch im Zentrum und in den Mischnutzungsgebieten durch klare und attraktive Rahmenbedingungen gesichert werden. Das Mit- und Nebeneinander von Wohn-, Freizeit- und Arbeitsnutzungen soll optimiert werden.

Z6 Ökologie und Stadtklima soll bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Bei der Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Räume und bei der Innenentwicklung der bestehenden Bebauung sollen ökologisch wertvolle und stadtklimatisch zukunftsfähige Strukturen geschaffen und vernetzt werden.

Z7 Schulen und weitere öffentliche Infrastrukturen sollen optimal ausgelastet sein.

Das gut ausgebaute Angebot der öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen soll erhalten, zweckmässig ausgelastet und punktuell erweitert werden. Die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung sollen in absorbierbaren Etappen erfolgen, so dass kurzfristige Überlastungen der (Schul)Infrastrukturen vermieden werden.

Z8 Projektrealisierungen sollen erleichtert werden.

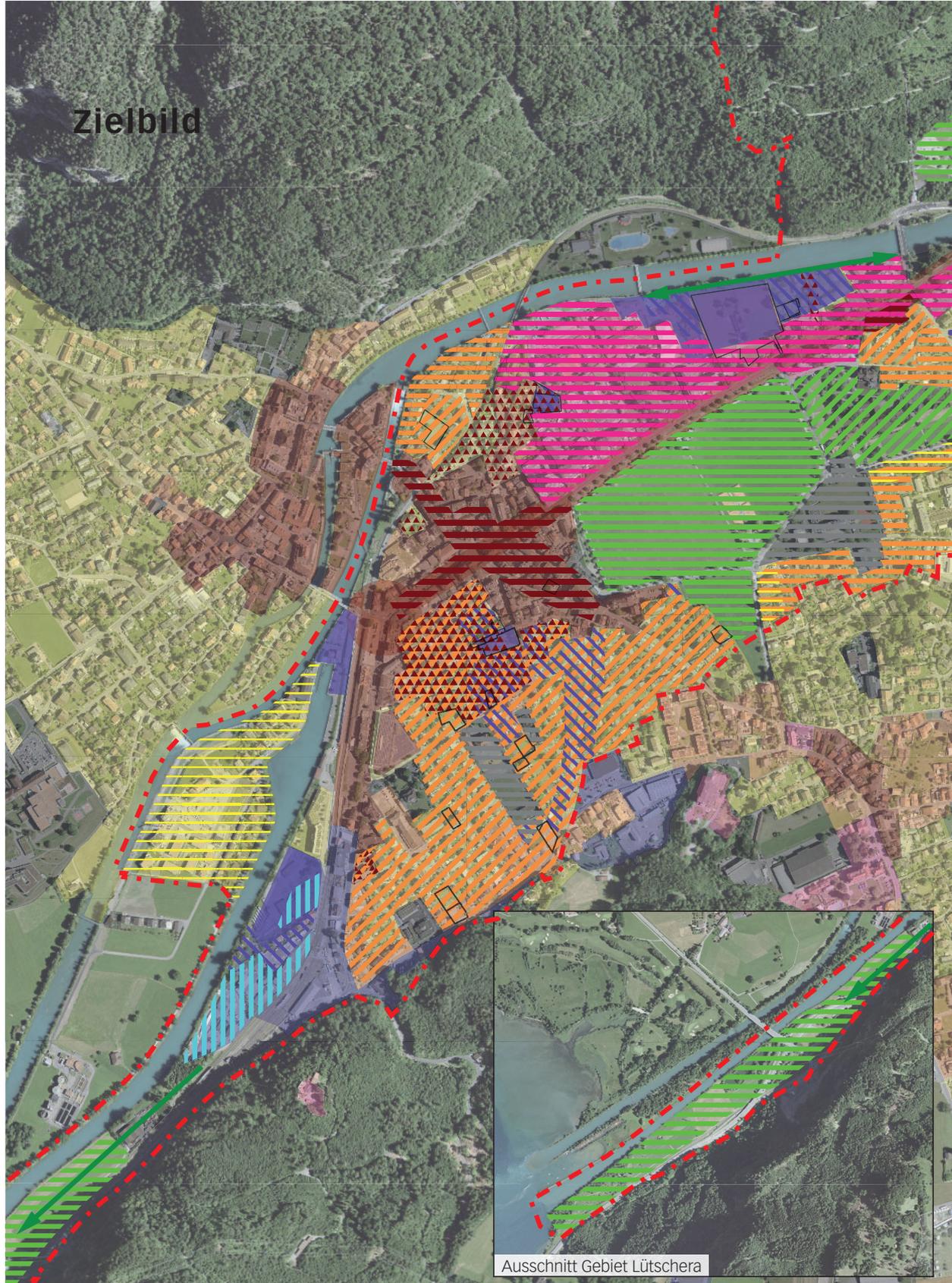
Durch klare Regelungen und vorbereitete Wege sollen Projektentwicklung, Qualitätssicherung und Schutz der berechtigten Interessen effizienter koordiniert werden können, so dass der Entwicklungsaufwand auch für kleinere Projektträger verkraftbar wird.

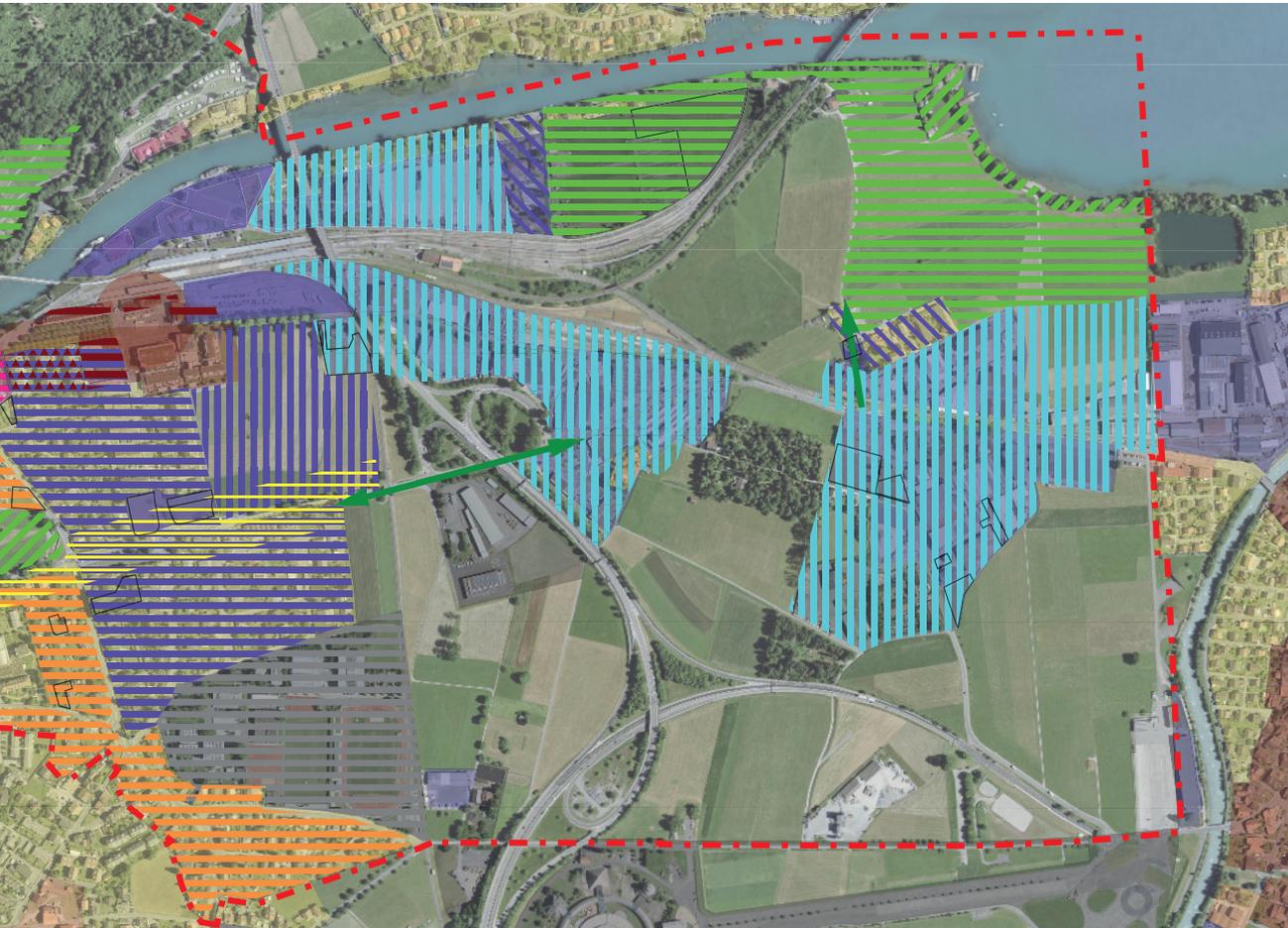
Z9 Aussenentwicklung Uechteren soll bis 2035 angestossen werden.

Der Standort Uechtere ist das einzige potenzielle Aussenentwicklungsgebiet. Mindestens die Entwicklung einer ersten Etappe soll bis zum Jahr 2035 angestossen werden.

In der Gebietsanalyse werden die Ziele für die einzelnen Gebiete ausgewiesen (vgl. Kapitel 3.5 und Beilage 2).

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





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

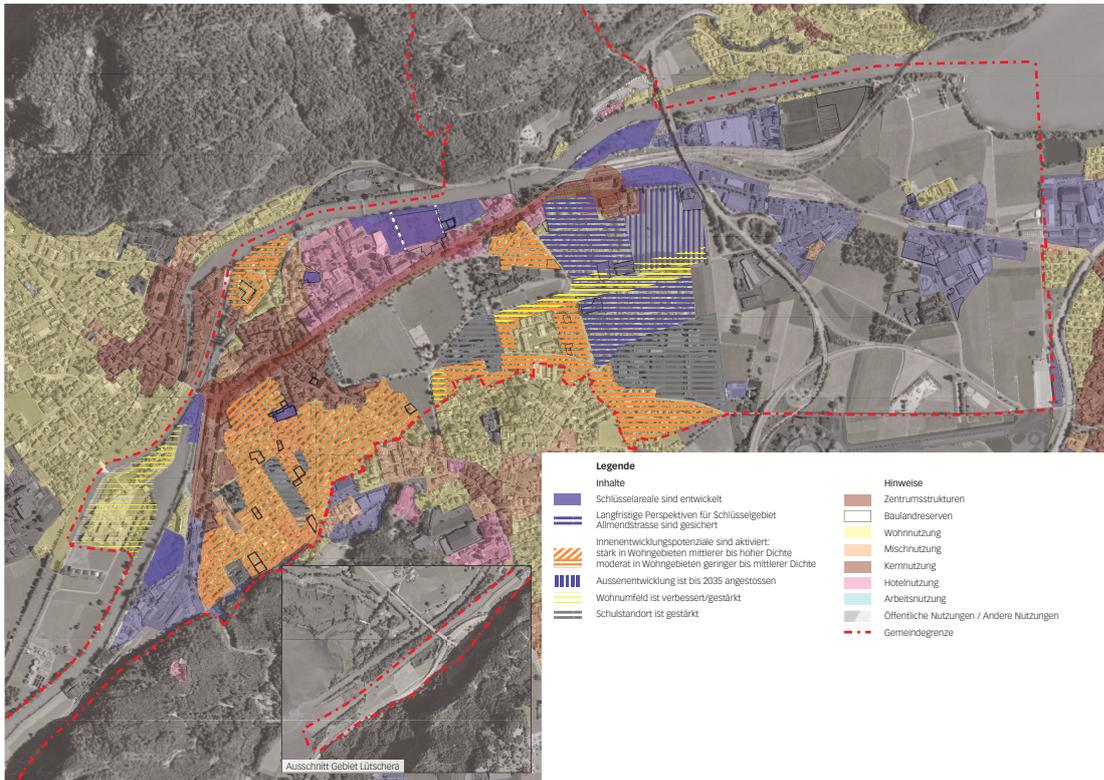
-  Zentrumsstrukturen
-  Baulandreserven
-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  Kernnutzung
-  Hotelnutzung
-  Arbeitsnutzung
-  Öffentliche Nutzungen / Andere Nutzungen
-  Gemeindegrenze

5. Strategien und Massnahmen zur Erreichung des Zielbildes

Zur Erreichung der Ziele sind die nachfolgend beschriebenen Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision resp. weiterer Tätigkeiten weiterzuverfolgen und soweit möglich umzusetzen. In der Zusammenstellung werden folgende Abkürzungen und Bezeichnungen verwendet:

Instrumente	ZP	Zonenplan
	ZP 2	Schutzzonenplan
	GBR	Baureglement
	ZPP	Zone mit Planungspflicht (betrifft ZP und GBR)
	REK	Räumliches Entwicklungskonzept
	BLP	Baulinienplan
	Info	Informationsveranstaltung(en) für die Öffentlichkeit, Gespräche mit Betroffenen und dergleichen
Prioritäten	hoch	Die Massnahme betrifft ein für die künftige Entwicklung der Gemeinde zentrales Anliegen resp. Areal.
	mittel	Die Massnahme betrifft ein wichtiges Anliegen resp. Areal.
	niedrig	Das Anliegen ist für die Entwicklung der Gemeinde insgesamt von untergeordneter Bedeutung.
Zeithorizont	kurzfristig	Bearbeitung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
	mittelfristig	Projektstart im Zuge oder anschliessend an die Ortsplanungsrevision
	langfristig	Erneute Prüfung im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision
	Daueraufgabe	Laufende resp. regelmässige Bearbeitung/Prüfung der Thematik durch die Verwaltung

5.1 Siedlungsentwicklung der Wohn-, Misch- und Kernzonen



5.1.1 Generelle Stossrichtung

Bezugsrahmen

Gesamte bestehende Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)

Strategie

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es, die brach liegenden Flächen zu analysieren, unternutzte Schlüsselareale zu identifizieren Umstrukturierungen vorzusehen und die qualitätsvolle Weiterentwicklung bebauter Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) zu ermöglichen.

Massnahmen

Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeit-horizont
Massnahmen für die Schlüsselareale definieren und Schnittstellen sicherstellen	Die für die Gemeinde wichtigen Schlüsselareale werden definiert und Schritte zur Aktivierung der Reserven werden implementiert. Grosse Arealentwicklungen werden in separaten Verfahren erarbeitet, Schnittstellen werden sichergestellt, öffentliche Interessen werden verankert (öffentliche Freiräume, Ortsbildqualitäten, etc.).	sep. Verfahren	hoch	mittel-/langfristig

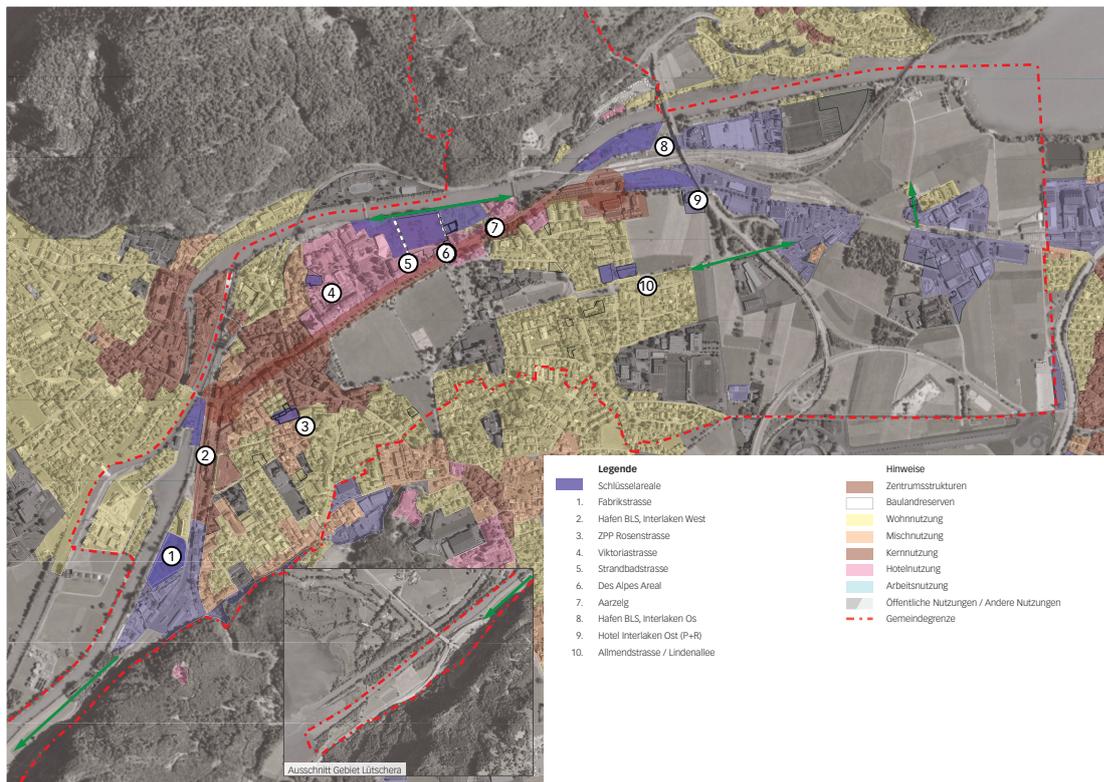
<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit- horizont</i>
Zonen mit Planungspflicht	Für Schlüsselareale wird eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit dem Erlass von Zonen mit Planungspflicht (ZPP) eingefordert. Mit der ZPP kann ein QS-Verfahren implementiert werden.	OPR (GBR)	hoch	Revision
Bauzonenreserven aktivieren	Interlaken verfügt über insgesamt 2.45 ha unbebaute Baulandreserven. Diese bilden das Rückgrat der baulichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren. Zur Aktivierung ist eine Strategie zur Baulandmobilisierung gemäss Art. 126a ff. BauG zu entwickeln und der Dialog mit den betroffenen Grundeigentümern ist aufzugleisen. Grundsätzlich wird auf all diesen Flächen auf eine Aktivierung hingearbeitet.	sep. Verfahren (Strategie/Kontakte)	mittel	mittel-/langfristig
Nutzungspotenziale schaffen	Es werden Aufzonungen (auf 4–5 Geschosse) in den bereits dichteren (3 oder mehr Geschosse) Wohn-, Misch- und Kernzonen geprüft. Es wird die Reduktion von Grenzabständen in weniger dicht bebauten Gebieten geprüft (2 Geschosse).	OPR (GBR)	hoch	Revision
Realisierungsverpflichtung	Für substantielle Ein-, Auf- und Umzonungen werden Vorgaben zur Aktivierung gemacht und vertraglich mit den privaten Grundeigentümern gesichert. Die nötige Unterstützung wird gewährt.	sep. Verfahren (Vertrag)	hoch	Revision
Erhalt Qualitäten Wohnumfeld	In weniger dicht bebauten Gebieten (W2) erfolgt die Innenentwicklung nur in beschränktem Umfang.	OPR (GBR)	hoch	Revision
Naturgefahren	Bei mittlerer oder hoher Gefährdung von Bauzonen werden Bedarf und Möglichkeiten für Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren überprüft, so dass die Bebaubarkeit sichergestellt ist.	OPR (ZP2 (NG), ZP)	hoch	Revision
Erleichterung Rahmenbedingungen	Der bestehende flächendeckende Baulinienplan wird überprüft und auf Schlüsselstellen (Unterschreitung des Strassenabstands, Aufweitungen zum Platz) reduziert.	OPR (BLP)	mittel	Revision

Im Anhang 4 wird die Innen- und Aussenentwicklung quantifiziert.

5.1.2 Entwicklung der Schlüsselareale

Bezugsrahmen

Es werden folgende Schlüsselareale identifiziert:



Strategie

Im Unterschied zu den Reserven in Kapitel 3.1.2 sind die Schlüsselareale von grösserer Bedeutung für die Ortsentwicklung. Neben der Aktivierung und Schaffung von Nutzungspotenzialen, gilt es die Rolle der Schlüsselareale für die Öffentlichkeit und die Ortsentwicklung zu klären und eine hohe Qualität sicherzustellen.

Die Schlüsselareale wurden analysiert und es wurden Ziele formuliert, welche aus Sicht des Gemeinderats zu erfüllen sind (vgl. Beilage 3).

5.1.3 Entwicklungsperspektiven Schlüsselgebiet Allmendstrasse

Bezugsrahmen

Im östlichen Ortsteil zwischen dem Bahnhofplatz Interlaken Ost und dem der Allmendstrasse/Mittengrabenstrasse im Süden besteht ein zusammenhängender Grundbesitz der Burgergemeinde Interlaken, welcher mit kleinteiligen Baurechten belegt ist, die ab 2054 auslaufen werden.

Strategie

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

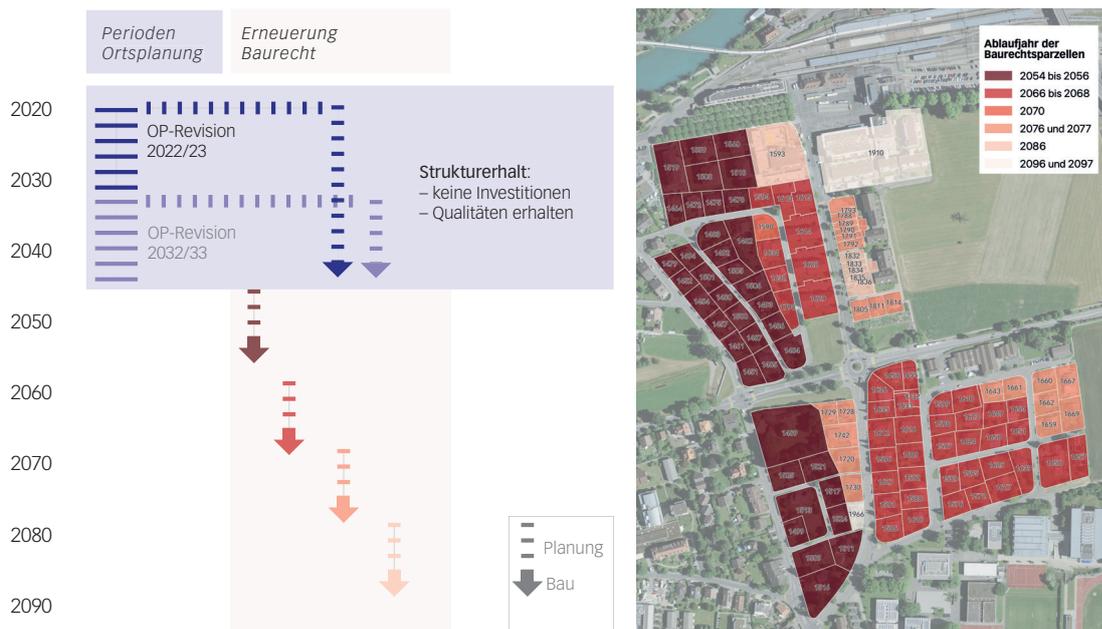


Abb. 16 Entwicklungsperspektiven Schlüsselgebiet Allmendstrasse

Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeit-horizont
Bestands-sicherung	Festlegung von baupolizeilichen Massen, die den Besitzstand sichern, jedoch keine substantiellen Erweiterungen zulassen.	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Eigentümer-strategie	Die Einwohnergemeinde koordiniert das Vorgehen langfristig mit der Burgergemeinde.	sep. Verfahren (REK/ Kontakte)	hoch	langfristig

5.1.4 Innenentwicklung in bestehenden WMK

Bezugsrahmen

Gesamte WMK

Strategie

In den bestehenden Wohn- Misch- und Kernzonen werden Strategien zur qualitätsvollen Innenentwicklung geprüft. Mit der Innenentwicklung soll grundsätzlich Wohnraum für zusätzliche Raumnutzer geschaffen werden. Dies können sowohl zusätzliche Wohneinheiten wie auch die Vergrösserung bestehender Wohneinheiten sein, wenn diese dem heutigen Flächenbedarf nicht mehr entsprechen. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen der Innenentwicklung in der Fläche und der Innenentwicklung in die Höhe.

Der Gewinn an Nutzfläche soll nicht zu Lasten der Wohn- und Aussenraumqualitäten gehen. Dazu sind die bestehenden Qualitäten im Wohnumfeld zu sichern und nach Möglichkeit aufzuwerten. Spezifische Anreize sind an Qualitätsanforderungen zu koppeln.

Massnahmen

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit- horizont</i>
Moderate Entwicklung in bisher wenig dichten Wohngebieten	Die Nutzungsmasse und Abstände werden so ausgestaltet, dass im Rahmen eines Generationswechsels eine zeitgemässen Bedürfnissen entsprechende Wohnraumerweiterung ermöglicht wird.	OPR (GBR)	hoch	Revision
Intensive Entwicklung in bereits dichten Wohn-, Misch- und Kerngebieten	Die Nutzungsmasse werden so ausgestaltet, dass eine substanzielle Aufstockung oder ein Ersatzneubau mit grösserem Volumen attraktiv wird.	OPR (GBR)	hoch	Revision
Nutzung der Dachflächen	Auf den Dächern wird ein grosses Potenzial als Aufenthalts- und Grünraum sowie für die Gewinnung von Solarenergie erkannt. Die heutigen baurechtlichen Restriktionen (Geländer) erschweren die Dachnutzung ⁸ . Es werden Voraussetzungen zur vielfältigen Nutzung von Dachflächen geschaffen, z.B. indem Geländer innerhalb des Schrägdachprofils zugelassen werden.	OPR (GBR)	hoch	Revision
Wohnstrassen/Begegnungszonen	Potenziale für Wohnstrassen/Begegnungszonen werden geprüft. Langsamverkehrsnutzungen werden gestärkt.	OPR (Fusswegnetzplanung)	hoch	mittelfristig
Wohnumfeld sichern/aufwerten	In Wohnquartieren (W2) sind Lärmschutz, (Verkehrs)Sicherheit und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Unterschiedliche Nutzungsarten sind konfliktarm zu kombinieren.	OPR (ZP)	hoch	Revision

8 Aufgrund der Messweise der Gesamthöhe ist jeweils eine Ausnahmegewilligung nötig.

Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeit- horizont
Durchgrünung sichern	Vorgabe Grünflächenziffer (GZ) in den Wohnzonen und Vorgabe Versickerung werden geprüft.	OPR (GBR)	hoch	Revision

5.1.5 Aussenentwicklung Wohn- und Mischnutzung

Bezugsrahmen

Uechteren als einziges potenzielles Aussenentwicklungsgebiet für die Wohn- und Mischnutzung

Strategie

Entsprechend dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung sind verschiedene Vorgaben für die Einzonung von neuem Wohnbauland einzuhalten.

Die Gemeinde weist gemäss den Vorgaben des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplans einen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen auf. Zugleich sind die Landwirtschaftsflächen in Interlaken fast vollständig als Fruchtfolgeflächen klassiert. Bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen ist ein erhebliches öffentliches Interesse nachzuweisen und es muss flächengleich Ersatz geschaffen werden. Davon ausgenommen sind Vorhaben im kantonalen Interesse (z.B. Entwicklungsschwerpunkte, Vorranggebiete Siedlungserweiterung, strategische Arbeitszonen). Der Standort Uechtere ist im Kantonalen Richtplan als Vorranggebiet Siedlungserweiterung Wohnen mit 5 ha im Koordinationsstand Vororientierung eingetragen und deshalb das einzige potenzielle Aussenentwicklungsgebiet.

Die Gemeinde strebt ein gemässigttes Wachstum an. Es werden zwei Varianten einer ersten Etappe geprüft.



Abb. 17 Etappierung Variante «Anschluss Bürgerweg»



Abb. 18 Etappierung Variante «Hälfte»

Massnahmen				
<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
Siedlungserweiterung Wohnen	Die Siedlungserweiterung Uechteren wird mittelfristig angegangen und eine erste Etappe angestossen.	sep. Verfahren	mittel	2035
Siedlungsbegrenzung belassen	Im Rahmen der OP-Revision werden die Siedlungsbegrenzungen respektiert. Sie sichern die Ablesbarkeit des Ortsbildes und die Vernetzung der Landschaftskammern.	OPR (ZP)	mittel	Revision

5.1.6 Projektrealisierungen sollen erleichtert werden

Strategie

Die Innenentwicklung im Bestand soll erleichtert werden und zugleich mit der erforderlichen Qualitätssicherung erfolgen. Dazu werden soweit möglich die Spielräume erweitert und die erforderlichen Verfahren vereinfacht.

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
Mischnutzungen erweitern	Im Gebiet Interlaken West werden an ausgewählten Orten Nutzungen liberalisiert. Entlang der Waldeggstrasse, wo keine Objekte im Bauinventar eingetragen, ist eine Mischnutzung angestrebt.	OPR (ZP)	mittel	Revision
Qualitätskommission Ortsbild	Es wird geprüft, ob mit einer dauernden Fachkommission Bau- und Ortsbildqualität eine Anlaufstelle für Erstberatungen, qualitätssichernde Verfahren und die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren geschaffen wird. Dadurch kann in vielen Fällen auf den Beizug der OLK verzichtet werden. Dazu müssten Personen delegiert werden, welche sich inhaltlich und mit den ortsspezifischen Eigenheiten auskennen. Eine solche Begleitgruppe ist auch überkommunal prüfenswert (z.B. Interlaken, Matten, Unterseen ⁹ , Bönigen, Wilderswil, Ringgenberg).	OPR (GBR/ Kommissionsreglement)	hoch	Revision
Dachnutzung liberalisieren	Potenziale für Dachnutzung in Mass- und Gestaltungsvorschriften sind zu berücksichtigen (Flachdächer).	OPR (GBR)	hoch	Revision
Vernachlässigte Gebäude	Es ist zu prüfen, wie zur Sanierung vernachlässigter Gebäude beigetragen werden kann.	sep. Verfahren	mittel	Daueraufgabe
Architektur	Es sind Anreize zur Realisierung hochwertiger und attraktiver Architektur zu setzen.	OPR (GBR)	hoch	Revision

⁹ Unterseen verfügt bereits über eine Ortsbildschutzkommission.

5.1.7 Schulstandort stärken

Bezugsrahmen

Zonen für öffentliche Nutzungen, Schlüsselareale und WMK

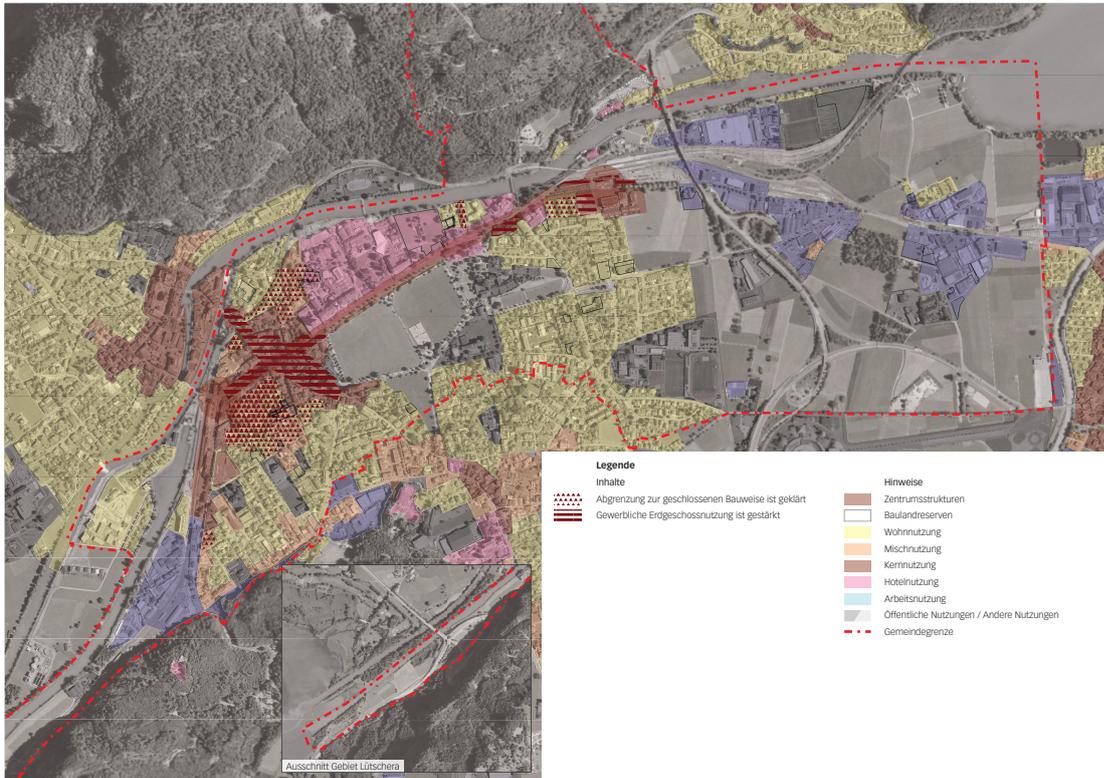
Strategie

Einerseits werden die Flächen und die Nutzungspotenziale für öffentliche Nutzungen gesichert. Andererseits wird eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung und -erneuerung angestrebt, so dass mit möglichst konstanten Schülerzahlen der Schulraumbedarf stabil bleibt.

Massnahmen

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit-horizont</i>
Reserven und Potenziale nutzen	Allfällige Nutzungsreserven und -potenziale auf den bestehenden Schularealen werden genutzt.	OPR (GBR/ ZP)	mittel	Revision
Entwicklung ZÖN	Bestehende ZÖN werden gesichert und Entwicklungspotenziale geschaffen resp. vorbereitet.	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Organisatorische Massnahmen	Kurzzeitige Überlastungen werden durch einen gemeindeübergreifenden Austausch abgefedert, so dass Infrastrukturausbauten vermieden werden können.	sep. Verfahren (Schulraumplanung)	niedrig	Daueraufgabe
Nachfrage stabilisieren	Durch attraktive Wohnangebote und angemessene Erneuerungsmöglichkeiten wird der Anteil Familien gehalten, so dass der Schulraumbedarf konstant bleibt.	sep. Verfahren (GBR/ Schlüsselareale)	mittel	Revision/ Daueraufgabe

5.2 Zentrumsentwicklung



Bezugsrahmen

Kern- und Hotelzonen an der Zentrumsachse zwischen den Zentren West und Ost sowie die quer dazu verlaufende Achse Marktgasse/Centralstrasse

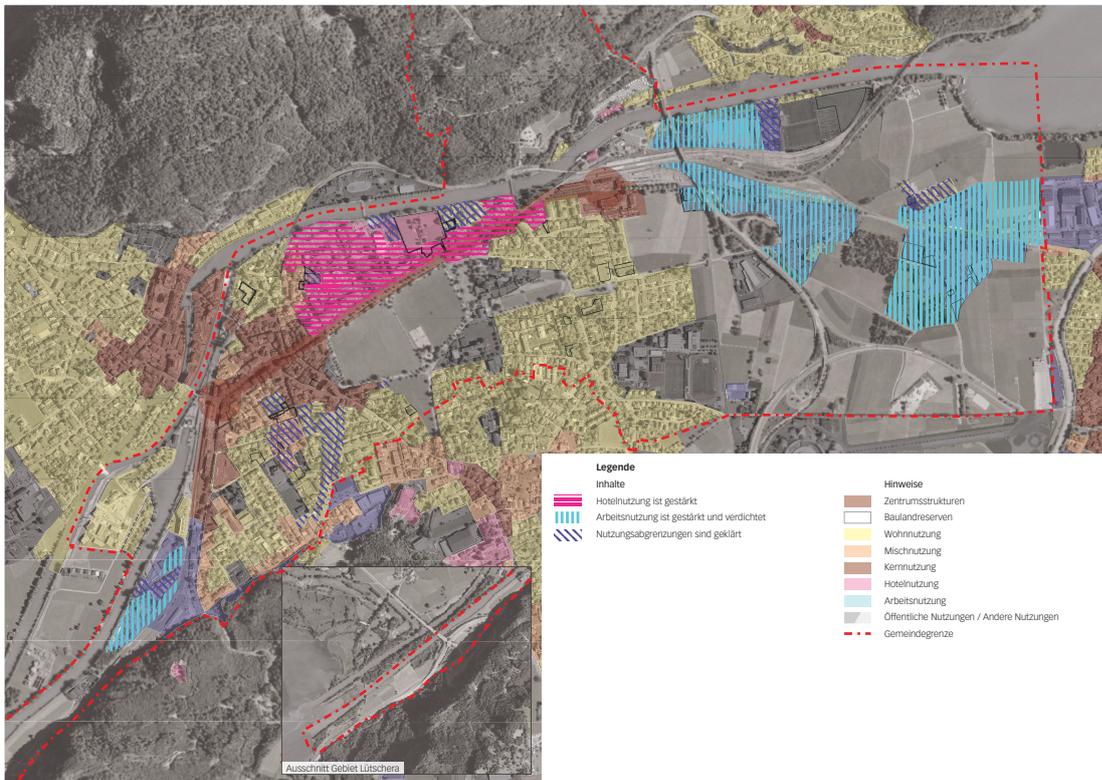
Strategie

Die bestehenden Zentrumsqualitäten vom Westbahnhof über den Höhenweg bis zum Ostbahnhof sind zu stärken. Die Dichte der Zentrumsgebiete soll gestärkt werden. Die Strassenräume und die Erdgeschossnutzungen sollen ein vielseitiges, für das Publikum attraktives Angebot ermöglichen. Die Schnittstellen zwischen den Zentren und den angrenzenden (Entwicklungs)gebieten sind zu klären.

Teilmassnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeithorizont
Aufzonungen	In den Kern/Mischgebieten sind gezielte Aufzonungen (zusätzliche Geschosse) zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die Zentrumsfunktionen.	OPR (GBR/ZP)	hoch	Revision

<i>Teilmassnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit- horizont</i>
Erdgeschossnut- zungen	Im Kontext des «Lädelisterbens» werden die gewerblichen Erdgeschossnutzungen stärker konzentriert (Bahnhofstrasse–Höheweg und Marktgasse–Centralstrasse als zentrale Achsen). Mit einer Unterteilung der bisherigen Misch-Kernzone MK ist die Vorgabe einer gewerblichen Erdgeschossnutzung auf das tatsächliche Zentrum zu beschränken, ohne dass die geschlossene Bauweise aufgegeben wird.	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Geschlossene Bauweise erwei- tern	Die geschlossene Bauweise im Zentrum West erzeugt eine attraktive Urbanität. Zur Innenentwicklung ist die geschlossene Bauweise auf angrenzende Areale auszuweiten, ohne dass damit die Zentrumsfunktion (Vorgabe gewerbliche Erdgeschossnutzung) ausgeweitet resp. verwässert wird.	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Aufwertung Zentrum	Mit einem Reklamereglement werden die Gestaltungsanforderungen transparent geregelt, so dass die Bewilligungsverfahren standardisiert werden können. Es ist zu prüfen, ob auch Mindestanforderungen an Aussenbestuhlung und Erdgeschossnutzung (keine blinden Fenster) im Zentrum festgelegt werden sollen. Es sind Standorte für Veloabstellplätze zu prüfen.	OPR (GBR) und sep. Verfahren (RekR)	hoch	mittel-/ langfristig
Öffentlichen Aussenraum stärken	Die Attraktivität der bedeutenden öffentlichen Räume (Plätze, Pärke und Hauptachsen im Zentrum) werden durch attraktive Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Nutzung der angrenzenden Erdgeschosse gestärkt, so dass ein attraktives Umfeld für Wohn- und Gewerbenutzung/Tourismus entsteht.	sep. Verfahren (Projekte)	hoch	mittel-/ langfristig
Aufwertung Am- mann-Hofer-Platz	Der Ammann-Hofer-Platz wird aufgewertet und belebt.	sep. Verfahren	hoch	mittelfris- tig
Schnittstellen Zentrum Ost si- chern	In Interlaken Ost befinden sich die grossen Aussenentwicklungs- und Innenentwicklungsgebiete. Die Verbindungen und Schnittstellen zum Zentrum sind zu sichern.	sep. Verfah- ren	mittel	mittel-/ langfristig

5.3 Entwicklung Arbeitsnutzung



Bezugsrahmen

Kerngebiete, Hotelzonen und Arbeitszonen sowie Mischnutzungen in Wohngebieten

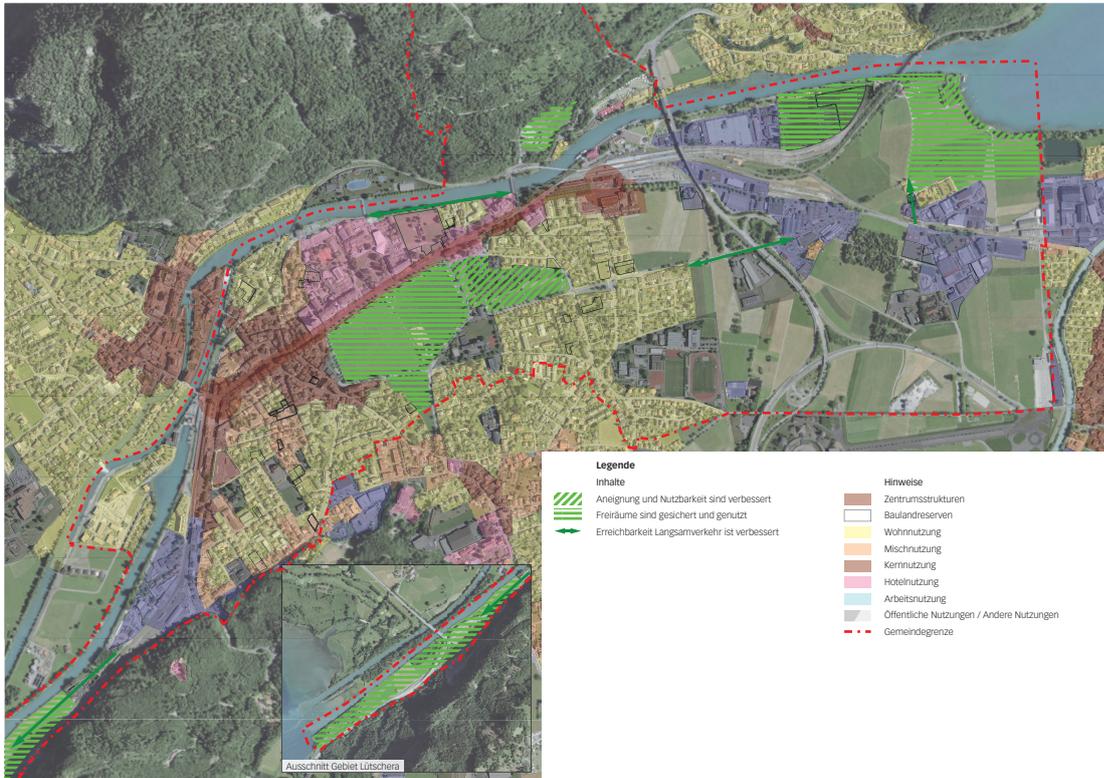
Strategie

Hotel-, Kern- und Mischzonen und die reinen Arbeitszonen werden gleichermaßen als Bedeutend für den Wirtschaftsstandort anerkannt und mit ihren spezifischen Potenzialen weiterentwickelt. Während im Zentrum mit Attraktivität und dichtem Angebot eine hohe Nachfrage unterstützt werden soll, sind in den Arbeitsgebieten die Nachbarschaft zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung zu klären und die Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern.

Die Gemeinde Interlaken weist wenig bis kein Potenzial zur Aussenentwicklung für Arbeitsnutzungen aus, da die bestehenden Betriebsareale entweder an Fruchtfolgeflächen oder Infrastrukturanlagen (Strassen, Bahn) angrenzen und so eine Erweiterung nicht möglich ist. Mittel- und langfristig werden Erweiterungen unter Federführung der Region angestrebt.

<i>Massnahme</i>	Massnahmen <i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit- horizont</i>
Abgrenzungen bzw. Übergänge zwischen Wohnen und Arbeiten überprüfen	Die Abgrenzungen bzw. Übergänge zwischen Wohnen und Arbeiten werden überprüft: – Entflechtung Misch- und Wohnzonen (Westquartier) – Entflechtung Wohnnutzung in den Arbeitsgebieten (Arbeitszonen)	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Bestehende Gewerbegebiete nach innen entwickeln	Die bestehenden Gewerbegebiete werden nach innen entwickelt. Die Setzung von angepassten Mindestnutzungsmassen und qualitativen Vorgaben (Mehrgeschossigkeit, Parkierung, Flächeneffizienz etc.) sind zu prüfen.	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Erleichterung von Projektierungen	Die Nutzungsvorschriften in den Arbeitsgebieten werden auf Flexibilisierungsmöglichkeiten überprüft.	OPR (GBR/ ZP)	mittel	Revision
Nachtleben und Freizeitangebot stärken	Die Gewerbegebiete werden auf die Eignung für lärm- und publikumsintensive Nachtnutzungen überprüft. Mit Nutzungsvorschriften in geeigneten Gebieten ist zu ermöglichen, dass Interlaken als Tourismusort und regionales Zentrum ein gutes Ausgangsangebot aufweisen kann.	OPR (GBR)	mittel	Revision
Mehr Räume für öffentliche Veranstaltungen	Öffentliche Aussenräume sind für Veranstaltungen nutzbar. Im Fokus steht hierbei die Nutzung des Amman-Hofer-Platzes, des Marktplatzes und des Baumdaches (Untere Bönigstrasse).	sep. Verfahren (Polizeireglement)	mittel	Daueraufgabe
Angebote nach 0:30 Uhr schaffen	Vor allem nach 00:30 Uhr fehlen Angebote. Die Erteilung von Betriebsbewilligungen erfolgt nach klaren Regeln.	sep. Verfahren (Polizeireglement)	hoch	Daueraufgabe
Kleinere Hotels und Pensionen stärken	Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden Hotelbetrieben in den Wohnzonen werden erleichtert, so dass kleinere Hotels und Pensionen den zukünftigen touristischen Bedürfnissen gerecht werden können.	OPR (GBR/ ZP)	hoch	Revision
Sexgewerbe auf Arbeitszonen beschränken	Das Sexgewerbe soll auf die Arbeitszonen beschränkt werden.	OPR (GBR)	mittel	Revision
Aussenentwicklung Mittleres Moos Ost	Möglichkeiten zur Aussenentwicklung im Mittleren Moos Ost werden geprüft. Eine allfällige Aussenentwicklung soll parallel und unabhängig von der Ortsplanungsrevision geschehen.	sep. Verfahren	mittel	mittel-/langfristig

5.4 Landschaftsentwicklung



Bezugsrahmen

Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet (Garten- und Parkanlagen, Höhematte und Schlossareal) sowie Landschaftsräume ausserhalb des Siedlungsgebietes

Strategie

Die Qualitäten des Grünraums im Siedlungsgebiet wie auch der «blauen Infrastruktur» der Gewässer werden gestärkt, insbesondere auch im Zusammenhang mit Innenentwicklungen. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der für die Naherholung bedeutenden Landschaftskammern wird gestärkt.

Massnahmen

Massnahme	Beschreibung	Instrument	Priorität	Zeithorizont
Siedlungsdurchgrünung	Vor- und Nachteile sowie die Umsetzbarkeit einer Grünziffer oder anderer Massnahmen zur Versickerung werden geprüft. Ökologisch wertvolle Kleinstrukturen (ökologische Infrastruktur) werden erhalten und geschaffen.	OPR (GBR)	mittel	Revision

<i>Massnahme</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Instrument</i>	<i>Priorität</i>	<i>Zeit- horizont</i>
Optimierung Stadtklima	Massnahmen zur Stabilisierung und Verbesserung des Stadtklimas sind zu prüfen: – Retention und Verdunstung fördern – Reduktion der Sommerhitze durch begrünte Fassaden	OPR (GBR)	hoch	Revision
Freiflächen mit grünen und blauen Elementen (statt grau)	Es werden Gestaltungsprinzipien für öffentliche / gemeinschaftliche / private Aussenräume geprüft. Bei Umgestaltungen des öffentlichen Raumes werden wenn möglich unversiegelte Flächen geschaffen.	OPR (GBR) und sep. Verfahren (Richtlinien GR/ Projekte)	hoch	Revision
Energieeffizientes Bauen fördern	Es werden Anreize zur Nutzung erneuerbarer Energie gesetzt (Energierichtplan). Energieeffizientes Bauen wird gefördert.	OPR (GBR) und sep. Verfahren (EnergieRP)	mittel	Revision
Ladesäulenpflicht bei Neubauten	Es wird geprüft, ob Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge bei Neubauten vorgeschrieben werden sollen.	OPR (GBR)	mittel	Revision
Richtplan Fuss- und Velowegnetzplanung	Lücken im Langsamverkehrsnetz werden erkannt und geschlossen. Vor allem bei der Verbesserung der Uferwege entlang Aare und Schifffahrtskanal werden Potenziale erkannt. Die wichtigste Netzlücke besteht zwischen Strandbad und Beuriva-gebrücke.	OPR (RiPI) und sep. Verfahren	hoch	Revision/ langfristig
Nutzbarkeit für Sendli und Brienzseeufer verbessern	In separaten Verfahren wird geprüft, wie die Nutzbarkeit für das Sendli und Brienzseeufer verbessert werden kann.	sep. Verfahren (Projekt)	mittel	mittel-/ langfristig

Verfahren

6. Ablauf

6.1 Erarbeitung

Die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) erfolgte von Sommer 2021 bis Sommer 2022 durch die nicht ständige Kommission Ortsplanungsrevision (nKO) als Grundlage für die Revision der Ortsplanung. Auf Antrag der nKO nimmt der Gemeinderat am 3. August 2022 den Zwischenstand REK zur Kenntnis und gibt ihn für die Diskussion im Echoraum frei. Er beschliesst die zweistufige Mitwirkung in der Phase REK.

6.2 Echoraum Anspruchsgruppen

6.2.1 Organisation und Ablauf

Im Echoraum Anspruchsgruppen vom 20. September 2022 werden die Bedürfnisse der wichtigsten Stakeholder/Anspruchsgruppen abgeholt.

Teilnehmende

Vor Ort waren VertreterInnen von Interlaken Tourismus, Handels- und Industrieverein des Kantons Bern Sektion Interlaken-Oberhasli, EVP Interlaken, FDP, Die Liberalen Interlaken, glp Bördeli, SP Interlaken, Bildungszentrum Interlaken bzi, Postauto Schweiz AG, VCS Regionalgruppe Thun / Oberland, Bürgergemeinde Interlaken, BLS Immobilien, BLS Netz, Direktion Jungfraubahnen Regionalkonferenz Oberland Ost, Standortförderung Wirtschaftsraum Interlaken-Jungfrau, Bördeli Taxi sowie alle Mitglieder der nKO.

Weitere Anspruchsgruppen wie beispielsweise die pro Natura, der Berner Heimatschutz, der UTB oder der Verein Immobilieneigentümer und Ferienwohnungsbetreiber wurden eingeladen, waren aber nicht anwesend.

Ablauf

Die Diskussionen fanden in drei Blöcken statt:

1. Analyse, SWOT, Herausforderungen, Ziele im Plenum
2. Gebietsanalysen in Gruppen
3. Zielbild, Strategien und Massnahmen im Plenum.

6.2.2 Gewichtung der Massnahmen

Die Massnahmen wurden am Echoraum von den Teilnehmenden gewichtet. Folgende Massnahmen wurden als besonders wichtig angesehen:

Massnahmen mit sehr vielen Punkten

- Richtplan Fuss- und Velowegnetzplanung, insbes. Langsamverkehrsverbindungen beim Aareufer stärken
- Qualitätskommission Ortsbild
- Freiflächen mit grünen und blauen Elementen (statt grau)
- Nutzbarkeit für Sendli und Brienerseeufer verbessern
- Massnahmen für die Schlüsselareale definieren und Schnittstellen sicherstellen
- Wohnstrassen/Begegnungszonen

Massnahmen mit vielen Punkten

- Aufwertung Zentrum
- öffentlichen Aussenraum stärken
- Nachtleben und Freizeitangebot stärken
- Optimierung Stadtklima

Weitere als wichtig angesehene Massnahmen

- Bauzonenreserven aktivieren
- Schnittstellen Zentrum Ost sichern
- Erleichterung von Projektierungen

- Nutzung der Dachflächen
- Erleichterung Rahmenbedingungen
- Intensive Entwicklung in bereits dichten Wohn-, Misch- und Kerngebieten
- Energieeffizientes Bauen fördern

6.2.3 Fazit

Für die nKO und den Gemeinderat zeigen die Rückmeldungen der Stakeholder im Echoraum, dass die Inhalte, Erkenntnisse und Stossrichtungen des REK grundsätzlich stimmig sind und auf Zustimmung stossen. Das REK wird deshalb in der vorliegenden Form verabschiedet. Nach der Auswertung des Echoraums wurden die Unterlagen für den abschliessenden Beschluss durch den Gemeinderat und die öffentliche Mitwirkung zum REK weiterentwickelt.

Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich aus dem Echoraum für die Fertigstellung des REK und die anschliessende Ortsplanungsrevision:

- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision besteht kaum Planungsspielraum über die Gemeindegrenzen hinweg. Dennoch sollen Themen wie Verkehr, Gewerbe, Tourismus und Freizeit möglichst in funktionalen Räumen gedacht werden. Die Beziehungen zu den Nachbargemeinden sowie das Zukunftsbild 45 (Vorbereitungsarbeiten für das Agglomerationsprogramm der 5. Generation Interlaken) werden stärker berücksichtigt.
- Anpassungen am Zielbild:
 - Westlich an das Schlüsselgebiet Des Alpes angrenzend wird ein zusätzliches Schlüsselareal «Strandbadstrasse» definiert.
 - Die gewerbliche Erdgeschossnutzung im Zentrum soll bis an die Grenze zu Unterseen gestärkt werden.
 - Für das Sendli und Brienerseeufer soll die Aneignung und Nutzbarkeit verbessert werden.
 - Von der Brücke zum Strandbad bis zur Beurivagebrücke soll die Erreichbarkeit für den Langsamverkehr verbessert werden.
- Anpassungen der Strategien und Massnahmen:
 - Bei den weiteren Entwicklungen sollen Massnahmen zur Hitzevorsorge einen wichtigen Stellenwert erhalten.
 - Die Idee einer Qualitätskommission Ortsbild wird sehr positiv aufgenommen. Es wird als äusserst wichtig erachtet, dass diese Kommission zur Erleichterung von Projektrealisierungen führt. Für eine möglichst regionale Kommission soll die Zusammenarbeit mit der Region Oberland Ost gesucht werden.
 - Zur Aufwertung des Zentrums sind Standorte für Veloabstellplätze zu prüfen.
 - Die Langsamverkehrsverbindungen entlang der Aare sollen aufgewertet und die Durchgängigkeit für Velos verbessert werden.
 - Die Aneignung und Nutzbarkeit für das Sendli und das Brienerseeufer sollen verbessert werden.

6.3 Beschlussfassung

Nach der Bereinigung aufgrund des Echoraums hat der Gemeinderat das Räumliche Entwicklungskonzept REK am 11. Januar 2023 beschlossen. Danach ist es für die Gemeindebehörden wegweisend. Auf eine Genehmigung durch den Kanton wird verzichtet.

6.4 Mitwirkung

Das Räumliche Entwicklungskonzept REK wurde zu einer öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben oder Anregungen einreichen. Diese werden soweit möglich und sinnvoll bei der weiteren Bearbeitung der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

7. Genehmigungsvermerke

Der Gemeinderat hat das Räumliche Entwicklungskonzept REK an der Sitzung vom 11. Januar 2023 beschlossen.

Interlaken, 1. Februar 2023



Philippe Ritschard
Gemeindepräsident



Brigitte Leuthold
Gemeindeschreiberin

Anhang

Anhang

Anhang 1 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

Es bestehen 5 Sonderbauvorschriften und 17 Überbauungsordnungen (UeO).

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

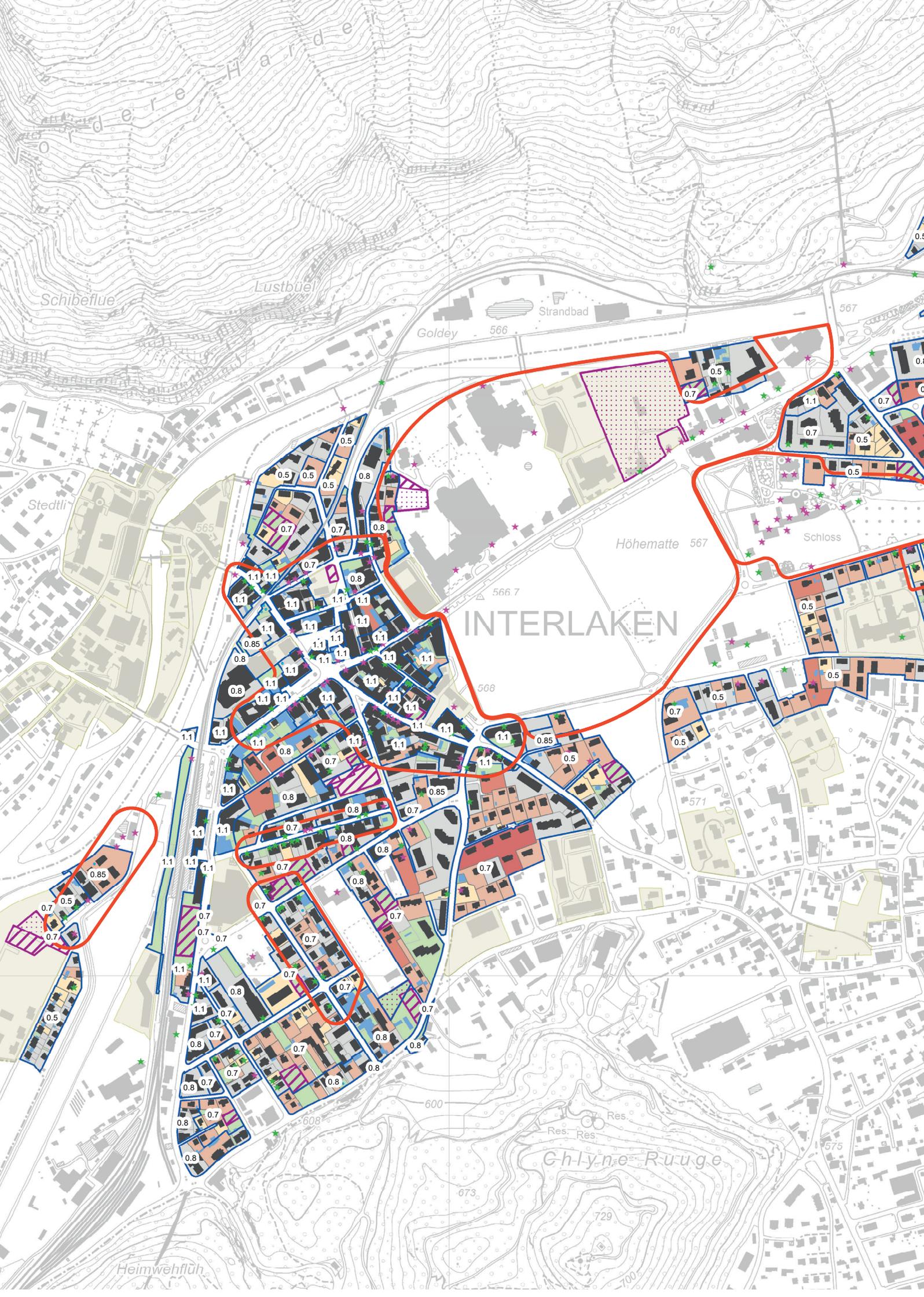
Anhang

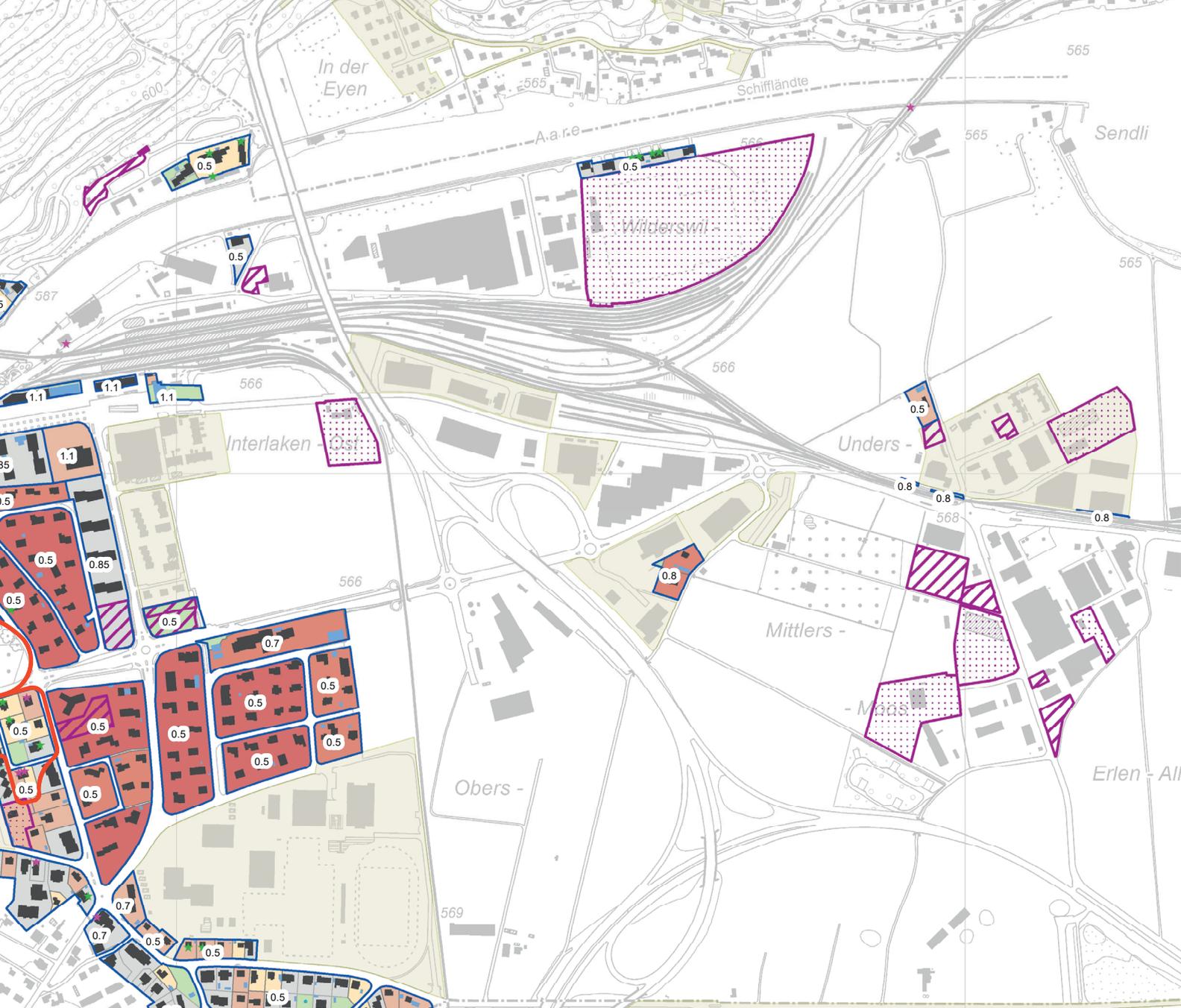
Anhang 2 Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen und Karte Nutzungsreserven WMK

Ermittlung des tatsächlichen Baulandbedarfs Wohnen Interlaken
nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans (RRB vom 2. September 2015) 581

Statistik	A1) Dispens von der Ortsplanungsrevision Von der Ortsplanung sind 7 Gemeinden dispensiert.	nein
	A2) Einwohner Gemeinde Anzahl Einwohner aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2018 [GAPTO])	5784
	A3) Einwohner in Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) Anzahl Einwohner in überbauten WMK aus Gebäude- und Wohnungsstatistik BFS (GWS 2018 [GAPTO]) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	5488
	A4) Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen A4=A2-A3	296
	A5) Anteil Einwohner ausserhalb von Wohn-, Misch- und Kernzonen in % A5=A4/A2*100	5%
	A6) Beschäftigte in Wohn-, Misch- und Kernzonen Anzahl Beschäftigte in überbauten WMK aus der prov. Beschäftigtenstatistik BFS (prov. STATENT 2017 [EMPTOT]) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	5391
	A7) Anzahl Raumnutzer in Wohn-, Misch- und Kernzonen A7=A3+A6	10879
	A8) Überbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Überbaute WMK Gemeinde nach Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	82.5
	A9) Raumnutzerdichte der Gemeinde (RN/ha) A9=A7/A8	132
	A10) Wohn-, Misch- und Kernzonen gesamt in ha Übersichtszonenplan (UZP) und Bauzonenstatistik 2020 (AGR)	88.0
Vom Kanton vorgegeben	K1) Zentralitätsstufe nach Massnahmenblatt C_01 Gemäss C_01 gelten folgende Stufen: ST=Zentren 1 und 2; Z34= Zentren 3 und 4; Z34T= Regionale Tourismuszentren; keine= kein Zentrum	Zentren 3 und 4
	K2) Raumtyp nach Massnahmenblatt C_02 UK=Urbane Kerngebiete; AE=Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen; ZL=Zentrumsnahe ländliche Gebiete; HB=Hügel- und Berggebiete	UK
	K3) Raumtyp 2 nach Massnahmenblatt C_02 In 22 Gemeinden sind zusätzlich Gebiete einem tieferen Raumtypen zugeteilt (im MB C_02 mit * bezeichnete Gemeinden der Raumtypen UK und AE)	-
	K4) Massgebende Bevölkerungsentwicklung Nach Zentralität/Raumtyp: ST=12%, übrige UK=11%, Z34=10%, Z34T=8%, AE=8%, ZL=4%, HB=2%. Wobei K4 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) differenziert angewendet wird, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	11%
	K5) Anzahl zusätzliche Raumnutzer K5= (A7+A4)*K4, wobei K5 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (A7_RT1*K4_RT1)+(A7_RT2*K4_RT2) unter proportionaler Berücksichtigung von A4, detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	1229
	K6) Richtwert Raumnutzerdichte RND Medianwerte der Raumnutzerdichten in den überbauten WMK nach Raumtyp / Zentralität: ST=158, UK=85; Z34=57, Z34T=53, AE=53, ZL=39, HB=34	85
	K7) Theoretischer Wohnbaulandbedarf in ha K7=K5/K6, wobei K7 für Gemeinden mit untergeordnetem Raumtyp (gem. K3) = (K5_RT1/K6_RT1)+(K5_RT2/K6_RT2), detaillierte Berechnung s. Tabellenblatt "Tatsächlicher WBB_Detail"	14.5
	K8) Nutzungsreserven in überbauten WMK für Ermittlung des tatsächlichen Wohnbaulandbedarf berücksichtigen ja=A9<K6; nein=A9>K6	nein
Durch die Gemeinde zu überprüfen	G1) Unüberbaute Wohn-, Misch- und Kernzonen in ha Grundlagen sind die Flächen aus dem Jahr 2015, "Erhebung überbaute Bauzonen" (AGR 2015), Stand 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinde seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.	-3.2
	G2) Theoretischer Wohnbaulandbedarf abzüglich unüberbaute WMK in ha G2= K7-G1	11.2
	G3) Nutzungsreserven in ha in überbauten WMK zu 1/3 abziehen 1/3 der Nutzungsreserven abziehen, sofern K8=ja; Ermittlung gem. Methodenbeschrieb "Siedlungsentwicklung nach innen" (AHOP SEIN, AGR 2018); Stand 1.1.2020	0.0
	Tatsächlicher Wohnbaulandbedarf in ha	11.2

Hinweis Datenstand ist der 1.1.2020. Allfällige zwischenzeitliche Erhebungen durch die Gemeinden (G1 und G3) seit dem 1.1.2020 sind nicht berücksichtigt.





Kanton Bern
Canton de Berne

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, 26.05.2021

Interlaken Nutzungsreserven in WMK

Hinweise zum Planinhalt und zur Kartenverwendung sind im Begleitdokument und im Erläuterungsplan ersichtlich.

Abkürzungen in der Legende
WMK: Wohn-, Misch- und Kernzonen
ZPP: Zone mit Planungspflicht
UeO: Überbauungsordnung
AZ: Ausnutzungsziffer
BGF: Bruttogeschossfläche

Grundlegendaten
AV: Amtliche Vermessung
GWR: Gebäude- und Wohnregister
Gebäude aus AV mit BGF: Berechnung der BGF gestützt auf vorhandener Datengrundlage möglich
Gebäude aus AV ohne BGF: Berechnung der BGF wegen ungenügender Datengrundlage nicht möglich.

Kartengrundlage
Übersichtsplan (UP5)
Kartenproduktion: Kanton Bern, JGK-AGR-KPL
Stand 2020

0 25 50 75 100
Meter



Legende

Inhalte

Nutzungsreserven BGF [m²] auf überbauten Bauzonen

- 20 bis 100
- 100 bis 500
- 500 bis 1000
- > 1000

- Parzellen ohne Nutzungsreserven (BGF <= 20m²)
- unvollständige Datengrundlage oder unüberbaute Bauzonen

Unüberbaute Bauzonen (AGR Methode)

- Parzelle
- Parzellenteil

Hinweise

Bauinventar

- schützenswertes Objekt
- erhaltenswertes Objekt
- Anhangobjekte

Bau- und Strukturgruppen

- Baugruppe
- Strukturgruppe

Gebäude

- Gebäude aus AV (mit BGF)
- Gebäude aus AV (ohne BGF)

Übersichtszonenplan

- Spezielle Nutzungsordnung (ZPP, UeO)
- Bauzonen WMK

- Gemeindegrenzen
- 0.5 Ausnutzungsziffer

Anhang

Anhang 3 Grün-blau-graue Infrastrukturen

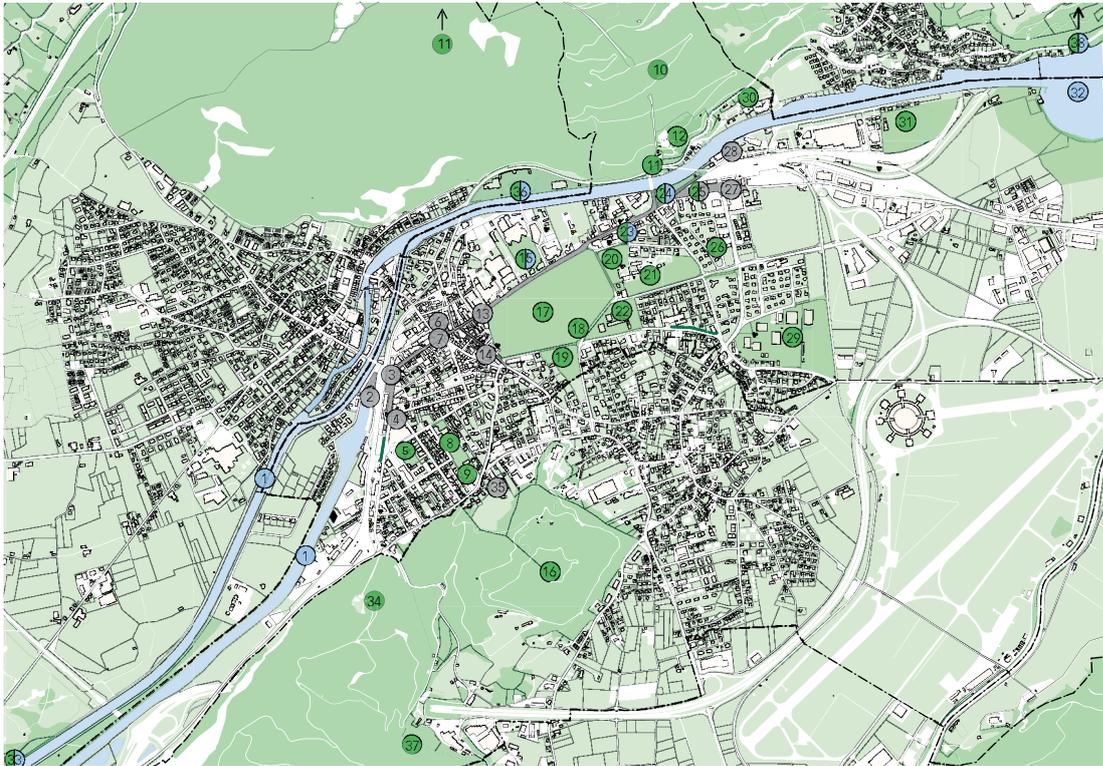


Abb. 19 Grün-blau-graue Infrastrukturen
 Öffentliche Orte (grün/blau-grau)
 Grünflächen mit Qualitäten für die Öffentlichkeit
 weitere Grünflächen



Nr.	Bezeichnung	Nr.	Bezeichnung
<i>innerhalb des Gemeindegebiets Interlaken</i>			
1	Flussraum Aare und Schifffahrtskanal	17	Höhematte
2	Schiffländte Interlaken West	18	Spielplatz Höhematte
3	Platz Bahnhof West	19	Gruebi
4	Vorplatz Migros	20	Schloss- und Klosterbezirk
5	Parkgarten Gemeindeverwaltung	21	Schlosspark
6	Marktplatz	22	Sekundarschule Interlaken
7	Postplatz	23	Japanischer Garten
8	Schulhaus Interlaken West mit Spielplatz	24	Englischer Garten
9	Spielplatz Waldeggstrasse	25	Baumdach Bahnhof Ost
10	Harder	26	Spielplatz Schwalmerenweg
11	Harderbahn, Harder Kulm	27	Platz Bahnhof Ost
12	Alpenwildpark Interlaken	28	Schiffländte Ost
13	Flaniermeile Höhweg (von Bahnhof West bis Ost)	29	Gymnasium
14	Amman-Hofer-Platz	30	Spielplatz Brienzstrasse
15	Kursaal Garten	31	Wilderswil Moos / Fussball Lanzeren
16	Rugen	32	Seeraum Brienzersee

Anhang

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>
	<i>ausserhalb des Gemeindegebiets Interlaken</i>		
33	Naturschutzgebiet Weissenau (Unterseen)	36	Bödelibad Interlaken
34	Heimwehfluh mit Rodelbahn	37	Mountainbergstrecken Abendberg (Wilderswil)
35	Skatepark (Matten)	38	Naturstrandbad Burgseeli (Ringgenberg)

Anhang

Anhang 4 Mengengerüst Innen- und Aussenentwicklung

Es ergeben sich theoretisch folgende potenziellen zusätzlichen Raumnutzer¹:

Nr.	Areal und Art des Potentials	Fläche	Potenzial zus. RN	Zeit- horizont
I 1 Schlüsselareale				
I 1.1	Fabrikstrasse	14'000 m ²	250-300	kurzfristig
I 1.2	Hafen BLS, Interlaken West	8'000 m ²	50-150	mittel- bis langfristig
I 1.3	ZPP Rosenstrasse	3'000 m ²	40-60	langfristig
I 1.4	Viktoriastrasse	1'500 m ²	20-30	mittelfristig
I 1.5	Des Alpes Areal	24'000 m ²	350-450	langfristig
I 1.6	Aarzelg	13'000 m ²	50-100	mittel- bis langfristig
I 1.7	Hafen BLS, Interlaken Ost	14'000 m ²	100-150	kurzfristig
I 1.8	Hotel Interlaken Ost (P+R)	8'000 m ²	30-50*	kurzfristig
I 1.9	Allmendstrasse / Lindenallee	5'000 m ²	0-80	mittelfristig
<i>*Hotelgäste sind nicht eingerechnet</i>				
I 2 Aktivierung Reserven				
I 2.1	Aktivierung Reserven Wohn-, Misch- und Kernzonen	17'000 m ²	200-300	mittel-/langfristig
I 2.2	Aktivierung Reserven Arbeitszonen	16'000 m ²	100-200	mittel-/langfristig
I 3 Innenentwicklung in bestehenden WMK-Gebieten				
I 3.1	Moderate Entwicklung in bisher wenig dichten Wohngebieten		100-150	mittel-/langfristig
I 3.2	Intensive Entwicklung in bereits dichten Misch- und Kerngebieten		300-500	mittel-/langfristig
A Aussenentwicklung				
A 1	Einzonung Mischnutzung Uechteren	50'000 m ²	800-1200	mittel-/langfristig

¹ Die Bandbreite für die potenzielle Anzahl zusätzlicher Raumnutzer ergibt sich aus der Bandbreite zwischen der nach Richtplan für die urbanen Kerngebiete vorgegebenen minimalen GFZo von 0.8 und einem hypothetischen Maximum von 1.2. Das verträgliche Nutzungsmass kann im Einzelfall auch tiefer oder höher liegen und wird mit weiteren Abklärungen im Einzelfall zu erörtern sein.

Anhang

Beilagen

- | | |
|------------------|--|
| Beilage 1 | Vertiefung übergeordnete
Rahmenbedingungen und Grundlagen |
| Beilage 2 | Gebietsanalyse zum REK |
| Beilage 3 | Vertiefung Schlüsselareale zum REK |