

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Überbauungsordnung Nr. 23 «IBI-Areal»



#### Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Richtkonzept vom  
21. März 2022

Mai 2024

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Interlaken  
General-Guisan-Strasse 43, 3800 Interlaken

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

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

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage, Perimeter und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
1.1 Standort und Perimeter	5
1.2 Vorhaben	6
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Baurechtliche Grundordnung	7
2.2 Uferschutzplanung nach SFG	8
2.3 Denkmalschutz	9
2.4 Altlasten	9
2.5 Regionale Rahmenbedingungen	9
2.6 Bundesrechtliche Rahmenbedingungen	10
2.7 Betriebliche Anforderungen der IBI	10
2.8 Privatrechtliche Situation und Leitungen	11
2.9 Zielsetzungen	11
<b>3. Richtkonzept Brügger / extra</b>	<b>12</b>
3.1 Verfahren	12
3.2 Aufgabenstellung	12
3.3 Beschreibung	13
3.4 Bebauung	17
3.5 Erschliessung	20
3.6 Aussenraum	22
<b>4. Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>25</b>
4.1 Überbauungsordnung (UeO)	25
4.2 Zonenplanänderung	33
4.3 Verträge und Dienstbarkeiten	33
4.4 Mehrwertabschöpfung	33
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>35</b>
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	35
5.2 Orts- und Landschaftsbild	36
5.3 Denkmalschutz	36
5.4 Lärmschutz	37
5.5 Altlasten	37
5.6 Gewässerschutz	38
5.7 Natur- und Heimatschutz	38
5.8 Störfall	38
5.9 Weitere Themen	38
<b>6. Verfahren und Organisation</b>	<b>40</b>
6.1 Organisation und Zuständigkeiten	40
6.2 Ablauf der Planung	40
6.3 Mitwirkung	40
6.4 Vorprüfung	40
6.5 Öffentliche Auflage	40
6.6 Beschlussfassung und Genehmigung	40

<b>Anhang</b>		<b>41</b>
Anhang 1	Stellungnahme Berner Heimatschutz	41
Anhang 2	Auswertung der kantonalen Vorprüfung	42
Anhang 3	Stellungnahme Fernwärmeanschluss AVARI	51
<b>Beilagen</b>		<b>53</b>

## 1. Ausgangslage, Perimeter und Aufgabenstellung

### 1.1 Standort und Perimeter

Die Parzellen Nrn. 91, 769 und 474 in Interlaken dienen bisher als Betriebsareal (Hauptsitz und Werkhof) der Industriellen Betriebe Interlaken (IBI). Das IBI-Areal liegt im westlichen Ortsteil von Interlaken, zwischen Bahnareal (Güterbahnhof Interlaken West) und Schifffahrtskanal. Es liegt am Rand des grösseren Gewerbegebietes Interlaken West, ist jedoch nördlich (Überbauung Quai West) wie auch südlich von Wohngebäuden umgeben. Das Areal umfasst Betriebsgebäude und umfangreiche offene Lagerflächen.

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 474, 91, 769, 2029 mit einer Fläche von ca. 15'700 m<sup>2</sup>. Ein Streifen von ca. 15 m Breite entlang der Parzelle Nr. 165 liegt zwar nicht im Wirkungsbereich der UeO, jedoch im Planungsperimeter. In die Betrachtung einbezogen wurden auch die umgebenden Bauten und Strassenräume, das Bahnareal sowie der Schifffahrtskanal und das gegenüberliegende Ufer.

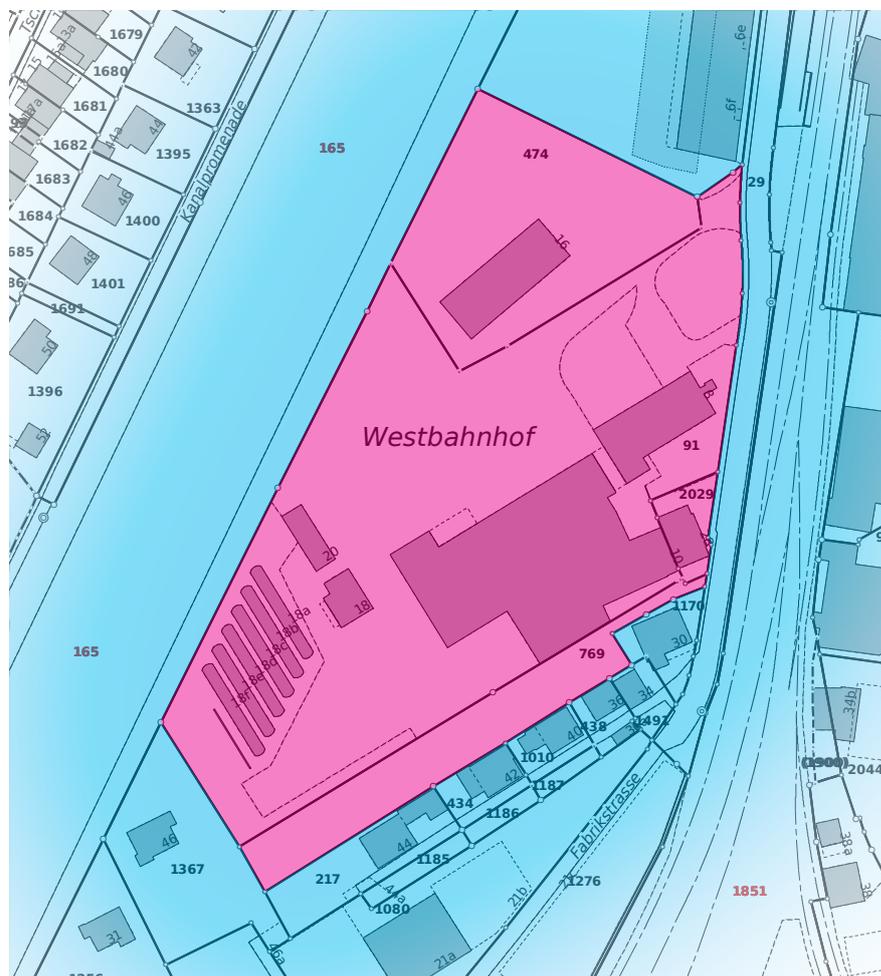


Abb. 1 Planungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (blau)

## 1.2 Vorhaben

Absichten der  
Beteiligten

Die IBI möchte das Areal auch künftig als Betriebsstandort und Werkhof nutzen und mit dem Erhalt strategischer Reserven die langfristige Unternehmensentwicklung sichern. Zugleich möchte sie das Areal einer ressourcenschonenden und energieeffizienten Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen öffnen.

Sie hat dafür die Bricks AG als Projektentwicklerin für die weitere Zusammenarbeit ausgewählt und das Areal im Baurecht der Bricks AG abgegeben. Die IBI beabsichtigt zusammen mit der Bricks AG auf dem Areal eine gemischte Nutzung aus Gewerbe mit der IBI als Hauptmieterin (der Fabrikstrasse zugewandter Arealteil) und einer Wohnüberbauung am Wasser (dem Wasser zugewandter Arealteil) zu realisieren.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung des bisher teilweise unternutzten Areals als Bestandteil einer umfassenden Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen und möchte die sich bietende Chance nutzen. Zugleich soll der Infrastrukturbetrieb der IBI langfristig gesichert sein. Die Arealentwicklung ist zudem eine Chance, die Realisierung des Uferwegs nach SFG gemäss Uferschutzplanung zu sichern und räumlich als langfristige Absicht abzubilden.

Vorhaben

Im Jahr 2021 wurden drei Workshops durchgeführt. Das Ergebnis wurde anfangs 2022 in einem Richtkonzept dargestellt. Dieses zeigt auf, wie die Baukörper und Freiräume optimal angeordnet werden können, welche Bauvolumen ortsverträglich sind und wie die Erschliessung sichergestellt werden können.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Baurechtliche Grundordnung

Arbeitszone A Das Areal ist bisher der Arbeitszone A zugewiesen. Für die geplante Weiterführung der Arbeitsnutzung auf einem Teil des Areals ist keine Umzonung nötig, wenn die Vorgaben der Arbeitszone A eingehalten werden:

- Lärmempfindlichkeitsstufe IV
- kleiner Grenzabstand: 5 m, grosser Grenzabstand: 5 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 13 m, Gesamthöhe: 17 m
- Gebäudelänge: 50 m

Für die angestrebte Wohnnutzung auf dem westlichen Arealteil ist entsprechend eine Umzonung zwingend erforderlich.

ZPP «Straubhaarareal» Die ZPP «Straubhaarareal» wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 genehmigt. Gemäss Art. 311 Abs. 4 erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über die Fabrikstrasse, weshalb nach Süden ein kleiner Spickel der ZPP zugewiesen wurde. Die Erschliessung erfolgt im realisierten Projekt nicht von Süden über die Fabrikstrasse. Das gesamte Grundstück im Eigentum der IBI kann der UeO Nr. 23 «IBI-Areal» zugewiesen werden.

Schiffahrtskanal Da der Schiffahrtskanal eine künstliche Anlage ist, muss kein Gewässer-  
raum nach GSchG freigehalten werden.

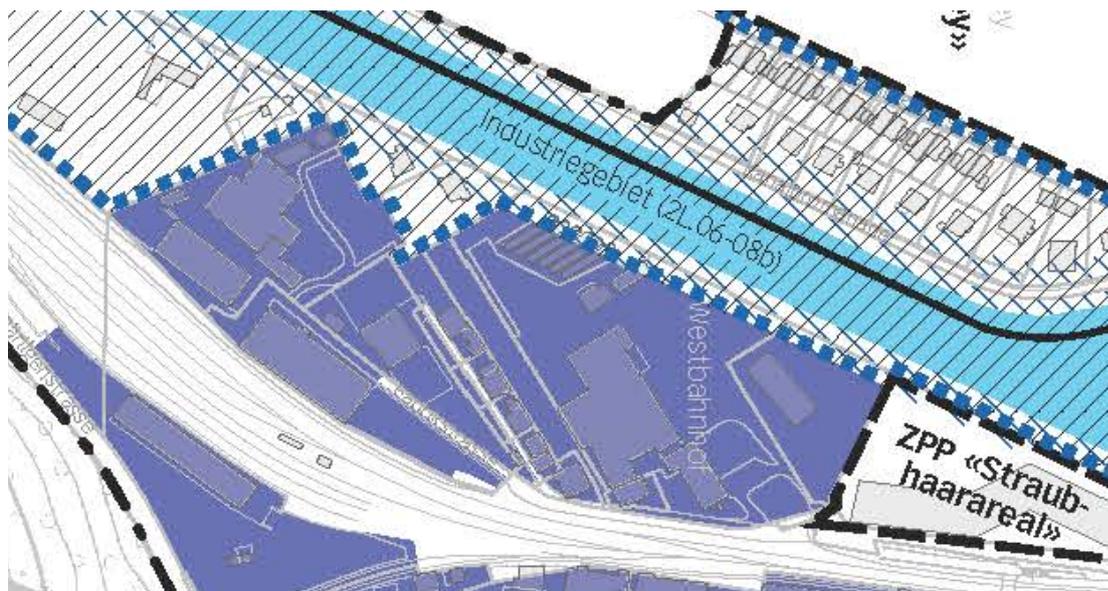
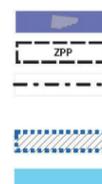


Abb. 2 Ausschnitt des rechtskräftigen Zonenplan 1  
Arbeitszone A  
Zone mit Planungspflicht (teilweise mit UeO)  
Gemeindegrenze  
Teilzonen- und Uferschutzpläne  
(massgebend ist die Uferschutzplanung)  
Gewässer



## 2.2 Uferschutzplanung nach SFG

Die Revision der Uferschutzplanung nach SFG wurde am 16. Januar 2023 genehmigt. Gegen die Genehmigung wurde Beschwerde erhoben, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch hängig ist. Die Festlegungen im Umfeld des IBI-Areals unterliegen der Planbeständigkeit und sind unbestritten.

Entlang des Schifffahrtskanals liegt ein Streifen von 15 m Breite (ab Uferlinie) in der Uferschutzzone der Uferschutzplanung nach SFG (See- und Flussufergesetz)<sup>1</sup>. Da die Zonengrenzen und die Parzellengrenzen nicht übereinstimmen, liegt ein Teil des IBI-Grundstücks in der Uferschutzzone. Dies betrifft einen Streifen von 6–11 m Breite des IBI-Grundstücks, der entsprechend zu gestalten und zu nutzen ist. Als Massnahme 9 ist neue Weganlage entlang des Schifffahrtskanals geplant. Es befinden sich drei geschützte Einzelbäume auf dem IBI-Areal.

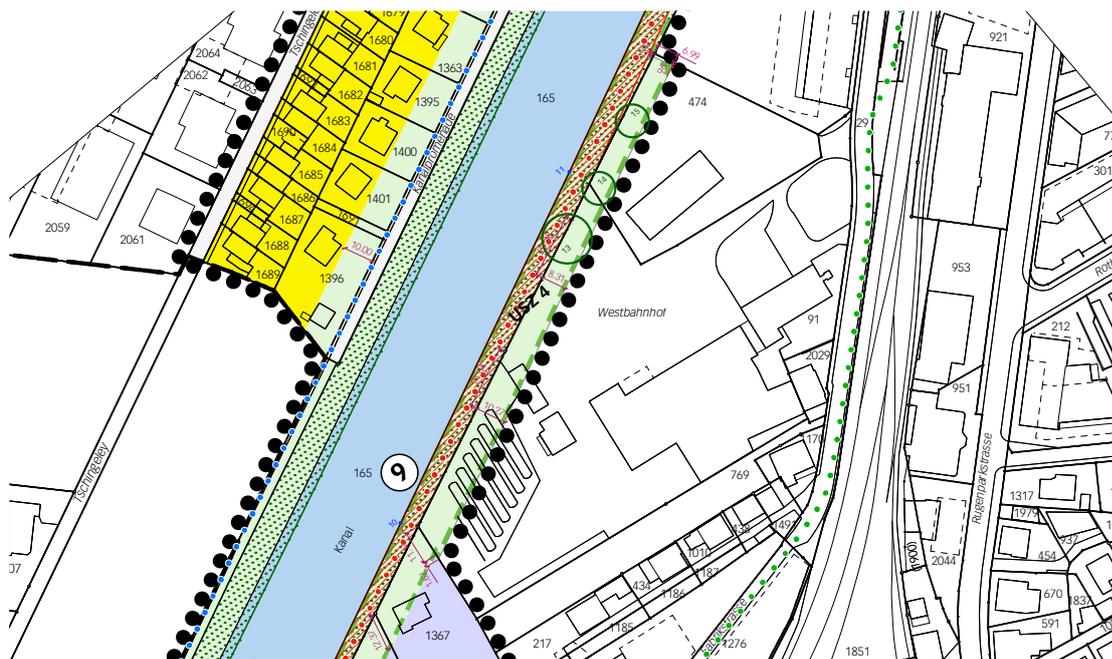


Abb. 3 Ausschnitt Uferschutzplan  
Ufer-Arbeitszone  
Uferschutzzone / spezielle Uferschutzzone  
neu-/auszubauender Uferweg  
(Hartbelag, Wegbreite 1.20 m – 2.00 m)  
Einzelbäume geschützt  
Veloverbindungen (hinweisend)



1 Gegen die Revision der Uferschutzplanung ist bei der Direktion für Inneres und Justiz eine Beschwerde eingegangen.

## 2.3 Denkmalschutz

Das Hauptgebäude der IBI (Fabrikstrasse 8) war bis 2023 als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert. Mit der Revision des Bauinventars wurde dieser Schutzstatus aufgehoben.



Abb. 4 erhaltenswertes Bürogebäude im Bauinventar



Abb. 5 erhaltenswertes Bürogebäude im Bauinventar

## 2.4 Altlasten

Der Standort wurde als sanierungsbedürftig klassiert und ins Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Sanierung erfolgte zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023. Auch nach Abschluss der Sanierung verbleibt das Areal im Kataster der belasteten Standorte.

## 2.5 Regionale Rahmenbedingungen

RGSK

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Oberland-Ost 3. Generation (2021)<sup>2</sup> ist das Areal nicht thematisiert. Die Gemeinde wird den Standort bei der nächsten Überarbeitung des RGSK als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet eingeben.

Für das IBI-Areal oder das unmittelbare Umfeld macht das RGSK keine Aussagen.

2 Stand Beschlussfassung durch die Regionalkonferenz am 31. März 2021

## 2.6 Bundesrechtliche Rahmenbedingungen

Ortsbildschutz  
 (ISOS)

Das Areal liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) im «Gebiet» Nr. 5 «Bahnhofquartier Interlaken West» mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters).

Die südlich angrenzenden Wohnhäuser sind als Baugruppe Nr. 5.1 mit der Benennung «Arbeiterhausreihe, einfache Satteldachbauten in Gärten, um 1900» und dem Erhaltungsziel «B» (Erhalten des Charakters durch Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten und integralen Erhalt der für den Charakter wesentlichen Elemente) ausgewiesen.

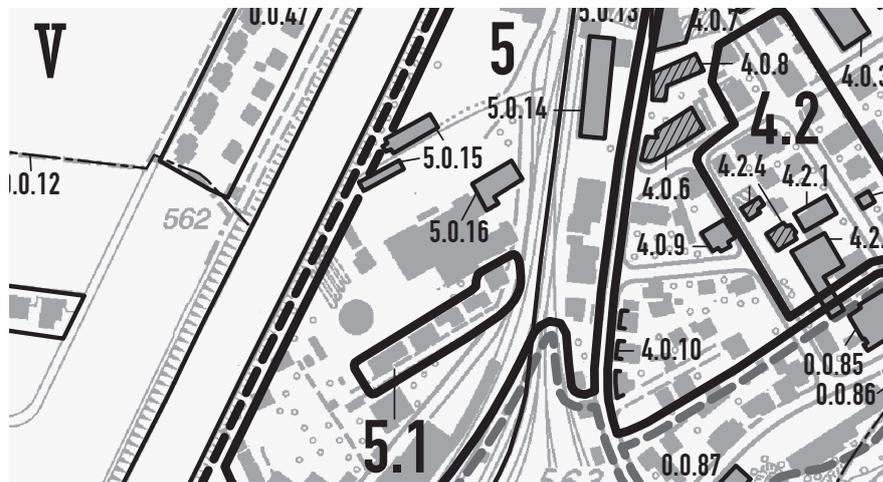


Abb. 6 Ausschnitt Karte ISOS Interlaken (Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS)

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
G	5	Bahnhofquartier Interlaken West, Geschäfts- und Industriequartier, E. 19./A. 20. Jh., durchsetzt mit Geschäftshausneubauten	BC	/	/	X	C		
	5.0.15	Ehemalige Kohlen- und Koks-Aufbereitungsanlage, zwei hohe schmale Sichtbetonkuben mit Flachdach und Siloturm, 1939						o	
	5.0.16	Bürogebäude der industriellen Betriebe, 2-geschossiger Massivbau mit Reihenfenster und Flachdach, 1961						o	
B	5.1	Arbeiterhausreihe, einfache Satteldachbauten in Gärten, um 1900	B	/	/	/	B		

Abb. 7 Ausschnitt Zielmatrix ISOS Interlaken (Quelle: Bundesamt für Kultur, ISOS)

## 2.7 Betriebliche Anforderungen der IBI

Die IBI hat die W+P Weber und Partner AG, Bern als Industrieplaner mit der Erarbeitung und Validierung eines Betriebskonzepts beauftragt, welches parallel zum Start des Workshopverfahren erarbeitet und bis Ende Juni 2021 vorgelegt wurde. Daraus ergaben sich das Raumprogramm und wesentliche weitere Rahmenbedingungen für den auch künftig gewerblich genutzten Arealteil.

## **2.8 Privatrechtliche Situation und Leitungen**

Auf den Grundstücken bestehen Dienstbarkeiten und Leitungen, die bereits im Workshopverfahren berücksichtigt wurden, soweit sie relevant sind.

Die Abwassersammelleitung am nordöstlichen Rand des Wirkungsbereichs muss am bestehenden Standort gesichert bleiben.

## **2.9 Zielsetzungen**

Mit der Überbauungsordnung (UeO) sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung eines qualitativ hochwertigen, gemischt genutzten Areals mit gemeinsamer Identität geschaffen werden.

Mit dem Erlass einer UeO wird sichergestellt, dass das im Workshopverfahren erarbeitete Richtkonzept in der vorgesehenen Form realisiert werden kann. Die UeO basiert auf den Erkenntnissen aus dem Workshopverfahren. Für die weitere Projektierung im Baubewilligungsverfahren soll ein angemessener Spielraum offen bleiben

Für die Umstrukturierung des Gewerbeteils ist aus bau- und planungsrechtlichen Gründen keine Umzonung oder UeO erforderlich. Die UeO sichert die Koordination zwischen Wohnen und Gewerbe und die Schaffung einer gemeinsamen Identität.

### **3. Richtkonzept Brügger / extra**

#### **3.1 Verfahren**

Zur Erarbeitung eines Richtkonzepts wurde ein qualitätssicherndes Verfahren mit drei Workshops (Workshopverfahren) durchgeführt. Als Projektteam wurden die Brügger Architekten AG, extra Landschaftsarchitekten AG und Mäzener+Wyss Bauingenieure AG mit der Ausarbeitung eines Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzeptes beauftragt.

Die Beurteilung der Konzepte im Rahmen der Workshopveranstaltungen erfolgte durch eine Begleitgruppe mit sieben stimmberechtigten Mitglieder, davon vier Fachpersonen (zweimal Architektur/Städtebau, einmal Landschaftsarchitektur, einmal Berner Heimatschutz) und drei Sachpersonen (zweimal Gemeindepräsidium<sup>3</sup>, einmal IBI, einmal Bricks). Bei Mehrheitsentscheiden galt, dass eine Mehrheit der Fachpersonen zustimmen musste. Bei Entscheiden, welche den Erhalt des und die Einpassung in das Ortsbild im Sinne der ISOS-Vorgaben betrafen, war die Zustimmung des Vertreters des Berner Heimatschutzes erforderlich. Die Begleitgruppe wurde zusätzlich mit Experten aus den Bereichen Bauverwaltung, Ortsplanung und einem Vertreter der IBI ergänzt.

#### **3.2 Aufgabenstellung**

Am ersten Workshop waren dem Begleitgremium mindestens drei konzeptionell unterschiedliche städtebauliche Varianten auf der Basis einer sorgfältigen Analyse vorzulegen.

Die Varianten sollten aufzeigen, welches Bauvolumen verträglich ist und mit welcher Gestaltung es sich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren lässt. Dazu waren insbesondere auch die Funktion und Gestaltung der Freiräume und Erschliessung zu klären. Es sollten Aussagen zu Gestaltung und Funktion des Aussenraums zwischen den unterschiedlich genutzten Teilarealen gemacht werden, welche sowohl die betrieblichen Anforderungen der IBI erfüllen wie auch einer guten Wohnumfeldqualität, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet Rechnung tragen.

Eine Aufstockung oder ein Ersatzneubau des IBI-Hauptgebäudes (Administration) war nicht Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens

---

3 Die Vertreter der Einwohnergemeinde Interlaken teilten sich eine Stimme.

### 3.3 Beschreibung

Nachfolgend wird das Richtkonzept als Ergebnis des Workshopverfahrens beschrieben, wobei der Schlussbericht vom März 2022 eine detaillierte Dokumentation des Verfahrens darstellt (vgl. Beilage 1).

**Gesamtwürdigung** Das Richtkonzept nimmt erfolgreich Bezug zum Ort. Die Aussenräume von Wohnen und Gewerbe können mit der gerichteten Setzung der Baukörper organisch verwoben werden. Durch die Verwebung der Aussenräume und die gemeinsame Adressbildung an der Fabrikstrasse entsteht eine gemeinsame Identität als gemischt genutztes Areal. Die Baukörper stehen in Beziehung zueinander und die Hauszugänge erfolgen gemeinsam. Dadurch kann ein urbanes und gemeinschaftliches Wohnen entstehen. Entlang des Kanals entstehen attraktivere gemeinschaftliche bzw. öffentliche Aussenräume. Das städtebauliche Gerüst bietet Möglichkeiten zur Optimierung der Baukörper und damit der Aussenräume. Die Körnigkeit der 5-geschossigen Volumen kann durch Vor- und Rücksprünge optimiert werden.

#### 3.3.1 Orts- und Städtebau

**Analyse** Der Schifffahrtskanal und die südliche Arbeiterhausreihe wurden als identitätsstiftende Elemente im Betrachtungsperimeter erkannt. Die Ausrichtung der Arbeiterhausreihe leitet sich ab vom rechtwinkligen Grundraster im Interlakner Westquartier, welches anfangs des 20. Jahrhunderts entstanden ist. Der 5-geschossige, abgewinkelte Riegelbau (Überbauung Quai West) sowie der Getränkefachmarkt auf der anderen Seite der Eisenbahnlinie nördlich des Projektperimeters geben eine urbane Massstäblichkeit vor. Nach Osten und Westen werden die Gebäudehöhen abgetrept.

**Aufgabenstellung** Die Setzung der Baukörper basiert auf einer Auseinandersetzung mit den bestehenden Ortsbildqualitäten und den betrieblichen Ansprüchen der IBI. Im Workshopverfahren ergab sich, dass sich die ortsbauliche Setzung möglichst an den bestehenden Bebauungsstrukturen sowie dem Schifffahrtskanal orientieren soll. Die Höhenlinie der nördlichen Überbauung Quai West wurde als ortsverträglich erachtet und soll im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen mit der vorliegenden Wohnüberbauung weitergezogen werden. Auch das Nutzungsmass von ca. 11'000 bis 12'000 m<sup>2</sup> GfO wurde als ortsbaulich verträglich erachtet<sup>4</sup>. Neben den städtebaulichen Aspekten zur Anordnung und Dimensionierung von Volumen sollte eine gemeinsame Identität als gemischt genutztes Areal entstehen.

**Resultat** Das Richtkonzept weist für den Wohnteil vier Baukörper mit fünf oberirdischen Geschossen auf, wobei als oberstes Geschoss sowohl ein Voll-, als auch ein Attikageschoss denkbar ist. Die Höhenlinie orientiert sich am nördlichen Baukörper Quai West. Das Richtkonzept nimmt erfolgreich Bezug auf zum Ort und die Aussenräume von Wohnen und Gewerbe können mit der Setzung der Baukörper organisch verwoben werden. Dadurch entsteht eine gemeinsame Identität als gemischt genutztes Areal.

---

4 Umsetzung in Überbauungsvorschriften: Siehe Kapitel 4.1.2 «Wohnbauten»

Die städtebauliche Setzung der Baukörper im Gewerbeteil resultiert im Gegensatz zum Wohnteil stärker aus betrieblichen und wirtschaftlichen Notwendigkeiten. Erst nach dem Workshopverfahren konnte der definitive Einbezug der Parzelle Nr. 2029 bestätigt werden. Dies ermöglicht eine städtebauliche Setzung, welche sich wie der Wohnteil an den bestehenden Bebauungsstrukturen orientiert und ist damit ein äusserst zufriedenstellendes Resultat.

Erkenntnisse aus dem Verfahren

Im 1. Workshop wurden 5 unterschiedliche konzeptionelle Ansätze vorgelegt, welche dann selektiert und weiterentwickelt wurde. Bereits im 1. Workshop wurden langgezogene Baukörper mit einer Gebäudelänge von über 70 m als nicht ortsverträglich beurteilt und ausgeschlossen. Im 3. Workshop wurden die Erkenntnisse aus dem 2. Workshop bestätigt: Fünf Baukörper verstärken das Dichtegefühl und mindern die gewünschte Durchlässigkeit und die Gruppierung in Zweierpaaren lässt die Anordnung der Baukörper weniger repetitiv erscheinen.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung zum Richtkonzept wurde durch gezielte Kantenbrüche (Vor- und Rücksprünge) und schlanke Stirnfassaden erreicht, dass die Baukörper eine Körnigkeit erreichen, welche sich in die Nachbarschaft einpassen lässt.



Abb. 8 Schwarzplan

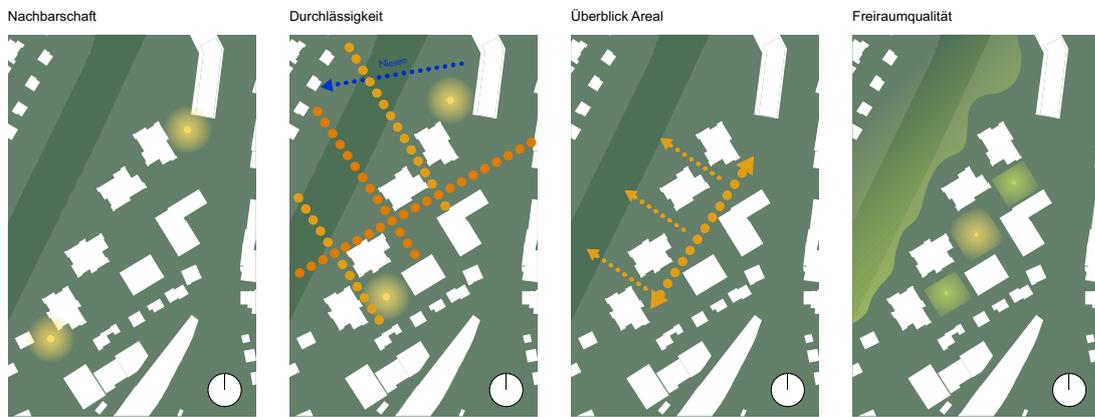


Abb. 9 Schemata

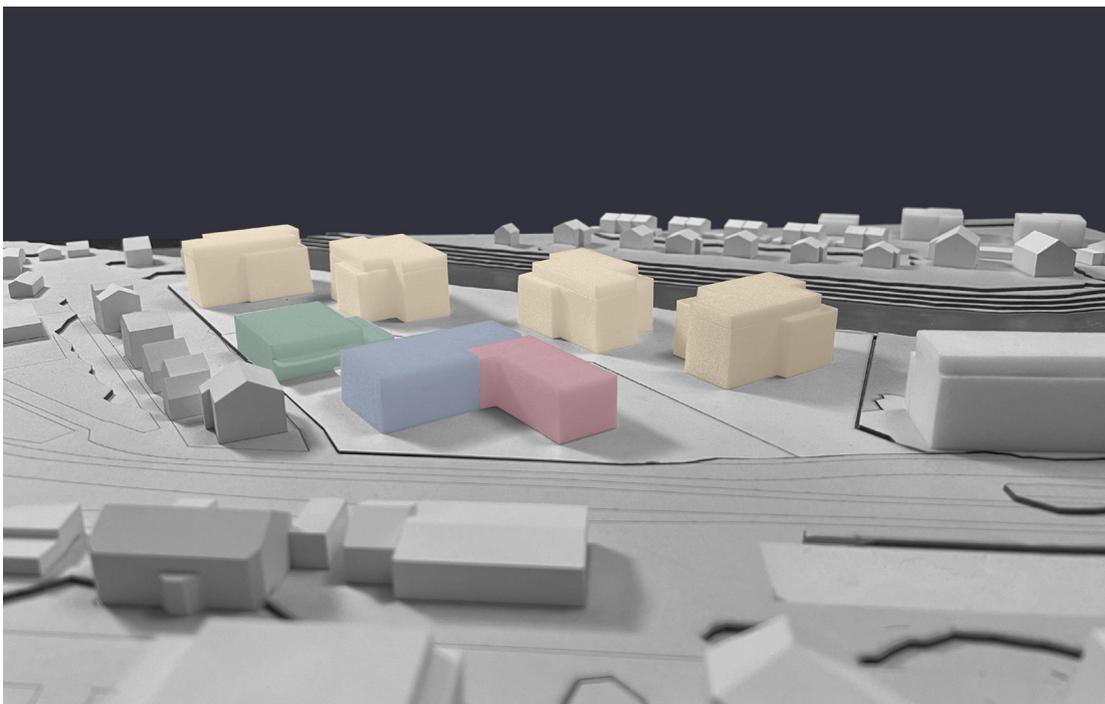


Abb. 10 Übersicht

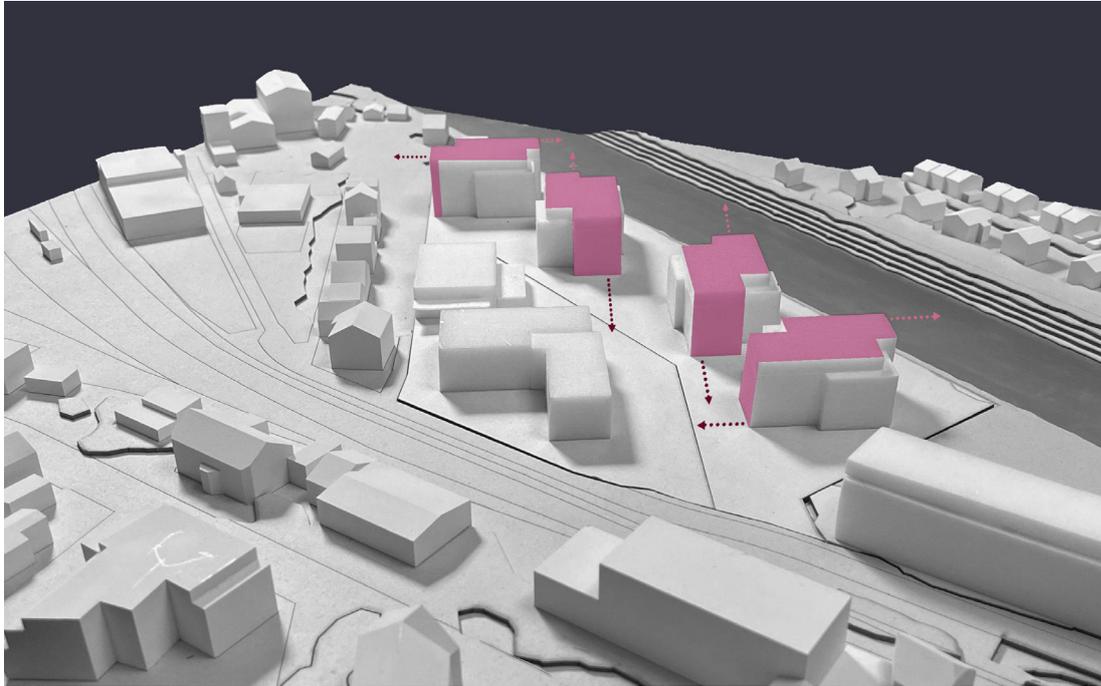


Abb. 11 Ausrichtung der Volumen zum Kanal und zum IBI-Areal

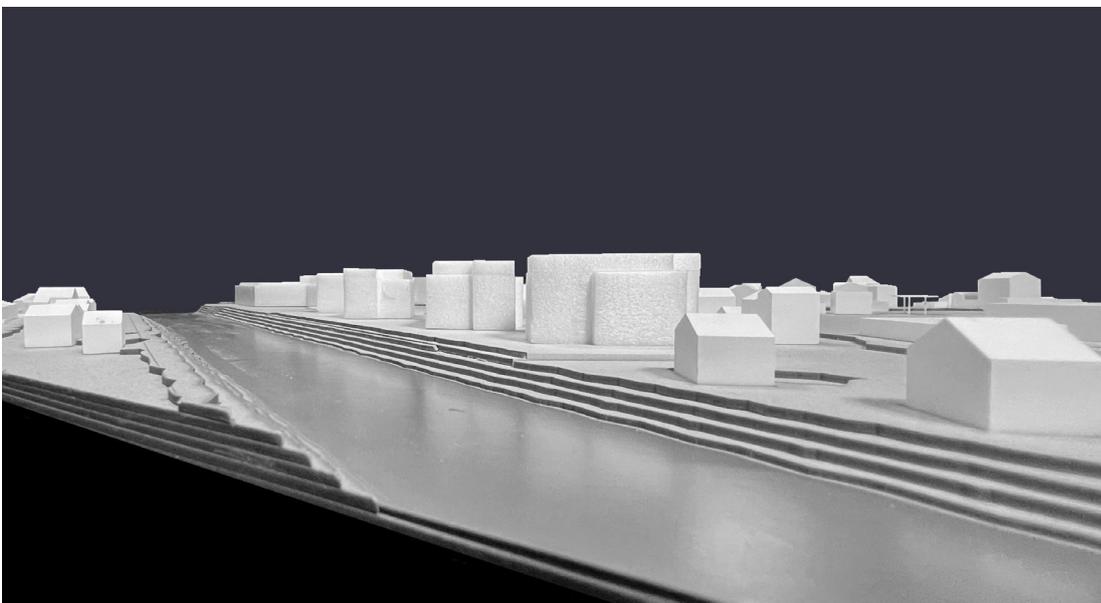


Abb. 12 Ansicht Kanalseite



Abb. 13 Setzung der Gebäude

### 3.4 Bebauung

#### Wohnteil

Es entstehen ca. 100 Wohneinheiten. Alle 4 Baukörper haben einen eigenen Erschliessungskern.

Die Erschliessung über die Fabrikstrasse und die Anordnung der Hauszugänge lassen eine gute Adressierung entstehen. Diese soll über eine attraktive Gestaltung des Areals mit prägender und standortheimischer Vegetation erreicht werden und eine gute Lesbarkeit der Zugänge zu den unterschiedlichen Arealteilen sicherstellen. Zentrales Gestaltungselement der gemeinsamen Adressbildung ist der bestehende Einzelbaum an der Fabrikstrasse, welcher erhalten werden soll. Das Areal geniesst attraktive Ausblicke in alle Himmelsrichtungen sowie eine attraktive Morgen- und Abendsonne. Alle Wohneinheiten wurden so ausgerichtet, dass sie von den Lagequalitäten profitieren. Die Wohnungen im Erdgeschoss und in den Oberschossen sollen gleichberechtigt sein. Deshalb entstehen grundsätzlich keine privaten Aussenräume. Die Baukörper stehen in Beziehung zueinander und die Hauszugänge erfolgen gemeinsam. Dadurch entsteht ein urbanes und gemeinschaftliches Wohnen, wobei die nötige Privatheit durch die Anordnung der Loggias sichergestellt wird. Zudem soll sich das Erdgeschoss wenn möglich leicht über dem Aussenraum befinden (Hochparterre).

**Gewerbeteil** Parallel zum Wohnteil wurde das Betriebskonzept der IBI entwickelt. Dabei wurden sehr unterschiedliche Konzepte für den Gewerbeersatzneubau, die interne Logistik und die Erschliessung geprüft. Die Bauweise sollte flexibel auf veränderte Nutzungsansprüche der IBI reagieren können. Das IBI-Verwaltungsgebäude soll erhalten werden und bildet durch das Rückversetzen der Neubauten eine ausdrucksstarke Adresse.

**Verwebung** Im gesamten Verfahren wurden Synergien zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung geprüft. Schlüsselstellen bildeten die Bündelung der Verkehrsströme, die Zugänglichkeit und Adressierung des Areals und die Verwebung des Aussenraums.

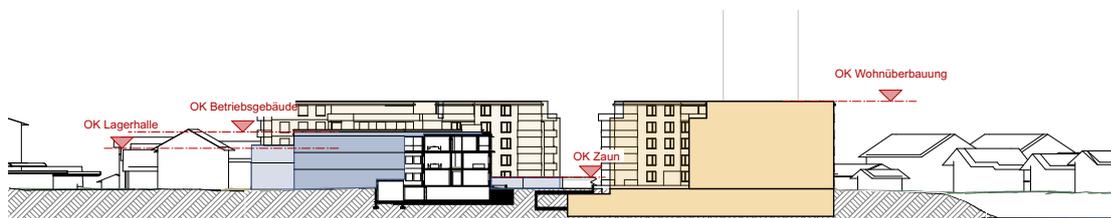


Abb. 14 Schemaschnitt Geschossigkeit und Höhen

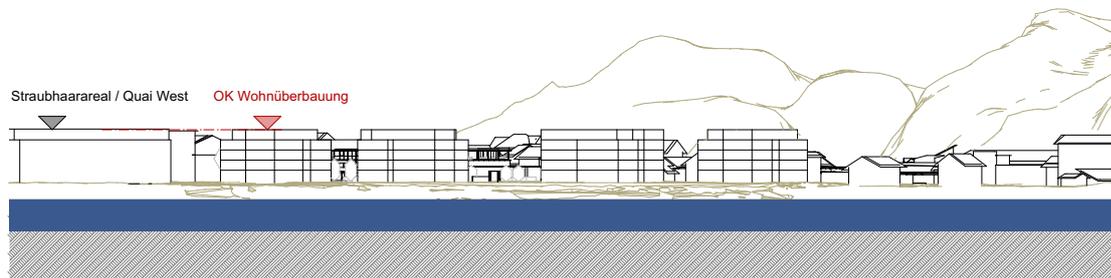


Abb. 15 Ansicht Kanalseite



### 3.5 Erschliessung

Anbindung an das Strassennetz	Das Areal ist über die Fabrikstrasse erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt vollständig nach Norden über die Kanalpromenade und den Anschluss der Kanalpromenade auf die Bahnhofstrasse (weiter in Richtung Rugenparkstrasse, Postplatz oder Unterseen). Die südliche Fortsetzung der Fabrikstrasse ist privat und der Bahnübergang in der Lüttscheren ist nicht für eine weitere Erschliessungsfunktion ausgebaut.
Verkehrskapazität	Die Simulation der Verkehrsflüsse und deren Auswertungen über die mittleren Reise- und Fahrzeugverlustzeiten zeigen, dass sich die Verkehrssituation gegenüber dem heutigen Zustand nur geringfügig verändert und grundsätzlich keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich sind. Einzig für die Achse der Bahnhofstrasse aus Richtung Unterseen nach Osten ergibt sich demnach ein zusätzlicher Zeitbedarf von ca. 3 Sekunden. Dadurch fällt die Verkehrsqualitätsstufe knapp von C (befriedigend) auf D (genügend). Dies wird als vertretbar angesehen und stellt das Gesamtverkehrssystem nicht in Frage.
Arealzufahrt	<p>An der Fabrikstrasse konnte eine übersichtliche Erschliessungssituation geschaffen werden. Die oberirdische Zufahrt zum IBI-Areal erfolgt am gleichen Ort wie die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle des Arealteils Wohnbau. Für den Wohn- und den Gewerbeteil sind zwei separate unterirdische Einstellhallen vorgesehen, wobei das Richtkonzept nichts abschliessend festlegt. Verbindungen zwischen den Einstellhallen, kombinierte Zu- und Wegfahrten sollen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Abwicklung des Güterverkehrs erfolgt auf dem Betriebsareal und nicht direkt ab der Fabrikstrasse. Lastwagen und Spezialfahrzeuge für Betrieb und Anlieferung des Gewerbetells verkehren ab der Fabrikstrasse rund um die Gebäude im Sektor A und werden im Areal (Sektor A) be- und entladen.</p> <p>Trotz der unmittelbaren Nähe zum Anahmehnhof Interlaken West ist die Abwicklung des Güterverkehrs auf der Schiene aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich, da ein Anschlussgleis direkt in das Streckengleis und in die Perronanlagen einmünden würde und deshalb die zwingenden betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht erreicht werden können. An diesem Standort mitten im Zentrum von Interlaken besteht auch kein Raum für grössere technische Bauwerke/Kunstbauten zur Anbindung auf die andere Seite des Streckengleises, weder ober- noch unterirdisch.</p>
Langsamverkehr	Für den Fuss- und Veloverkehr ist das Areal sehr gut erschlossen. Es liegt unmittelbar am Wanderweg und an der Veloroute von Interlaken nach Därliigen. An der Fabrikstrasse und mit der Langsamverkehrsunterführung unter den Gleisen sind beide Perrons des Bahnhofs West, das Zentrum West, der Höheweg, das Zentrum Unterseen sowie der Schulstandort im Westquartier direkt und in kurzer Distanz erreichbar.

Für die Velos werden im Aussenraum (dezentral, bei der Wegverbindung, bei den Hauszugängen, gedeckt und ungedeckt) und im Untergeschosse ca. 180–210 Veloabstellplätze angeboten. Nach aktuellem Projektierungsstand sind im Erdgeschoss der Gebäude keine Veloabstellplätze vorgesehen, dies ist aber nicht ausgeschlossen.

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Interlaken West mit Fernverkehr und Bussen sowie die Ländte der Thunerseeschiffahrt sind in Fussdistanz zu erreichen. Das Areal befindet sich in den ÖV-Güteklasse D und ist somit bestens erschlossen.

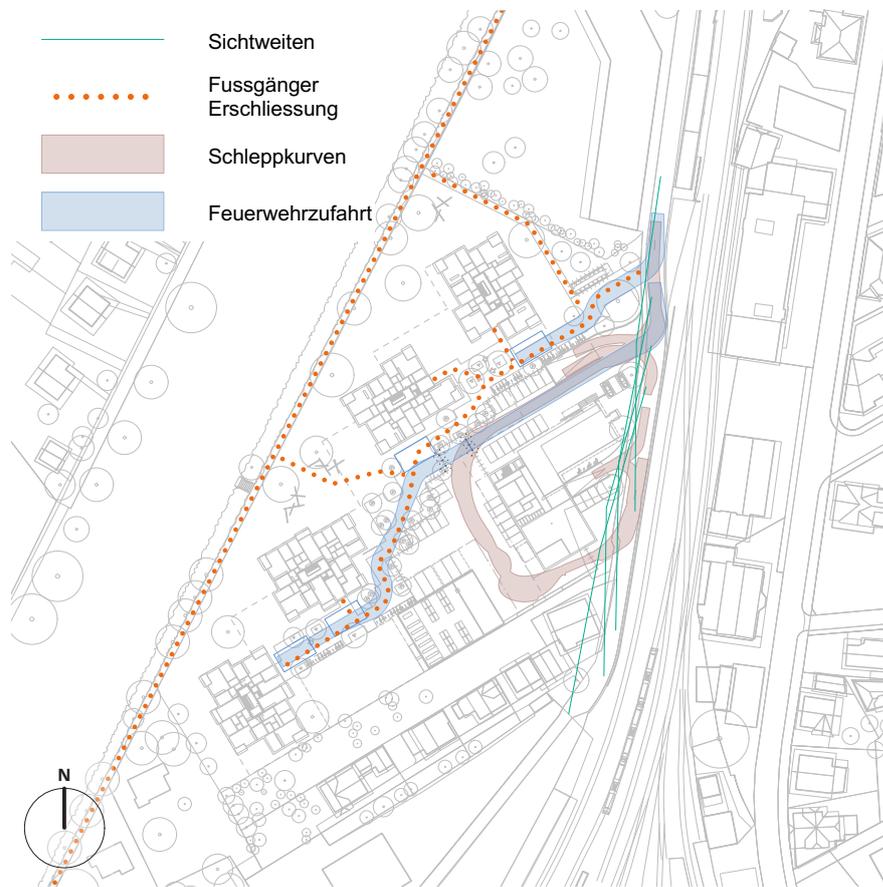


Abb. 17 Erschliessungskonzept

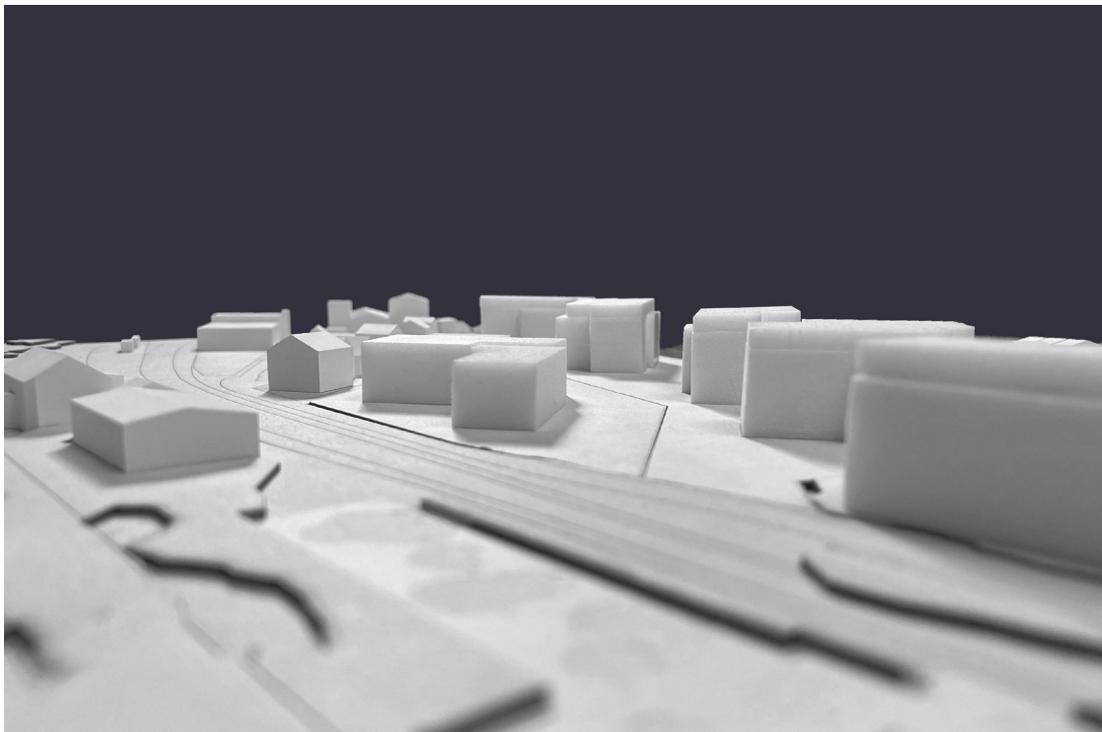


Abb. 18 Ansicht Zugang Areal

### 3.6 Aussenraum

Der industrielle Charakter des heutigen IBI-Areals bildet konzeptuell die Basis der Freiraumgestaltung. Einzelbäume, die Mauer entlang des Schifffahrtskanals, chaussierte- überwachsene Belagsflächen sollen die robuste Stimmung und somit subtil die Reminiszenz des Ortes widerspiegeln. Im Workshopverfahren entschied man sich gegen ein parkartiges Aussenraumkonzept, weil dabei ortsspezifische Qualitäten zu wenig genutzt würden.

Die beiden Gebäudepaare stehen allseitig im «postindustriellen Park», einer Blumenwiese, welche mit einzelnen Solitär-bäumen und Trampelpfaden durchsetzt wird. Spielgeräte befinden sich in der Nähe der Uferpromenade. Die Aussenräume werden gemeinschaftlich genutzt. Privaten Aussenräume werden als Loggias in die Gebäudevolumen eingezogen.

Ein Grünfilter stellt das Bindeglied zwischen IBI-Areal und dem Wohnen dar. In diesem Grünfilter, welcher sich aus Pflanzflächen mit einzelnen, mehrstämmigen Grossgehölzen zusammensetzt, wird die Wegverbindung einbeschrieben. Diese adressiert und erschliesst alle vier Wohngebäude. Platzartige Ausweitungen vor den beiden Gebäudepaaren bilden Orte für Aufenthalt und Spiel. Hier befinden sich auch die gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze.

Die 600 m<sup>2</sup> grosse, gut proportionierte Spielfläche befindet sich an südlicher Stelle im Anschluss des IBI-Areals. Die Entsorgung wird nördlich des Zugangs zu den Wohngebäuden angeordnet und attraktiv gestaltet.

Die Uferpromenade soll zukünftig vom Bahnhof her durchgängig erschlossen werden. Die bestehende Mauer mit Zaun entlang des Schifffahrtskanals bleibt bestehen. Der Weg wird ausserhalb dieser Mauer geführt. Kleine Plätze mit Sitzbänken, Pappel oder Weide laden zum Verweilen an der Promenade ein. Querverbindungen verbinden den Uferweg mit der Fabrikstrasse.

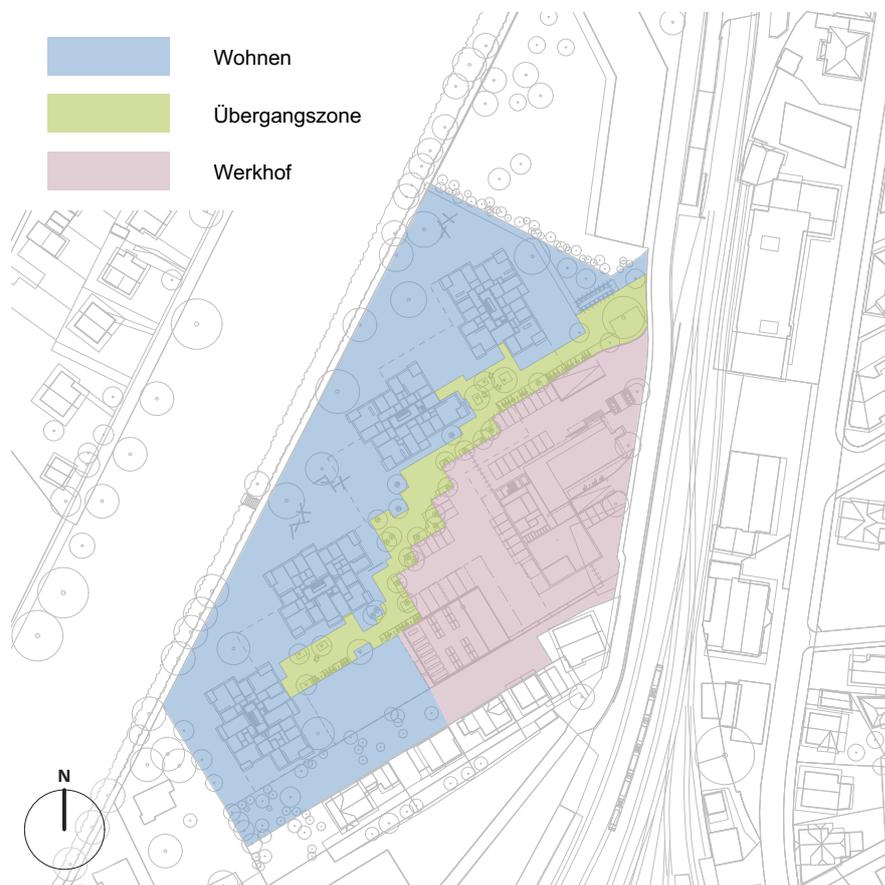


Abb. 19 Unterteilung des Aussenraums



## 4. Planungsrechtliche Umsetzung

Die Erkenntnisse aus Workshopverfahren und Richtkonzept werden in der Überbauungsordnung allgemeinverbindlich festgelegt, so dass die Grundlage für die Bewilligung des Bauprojekts gelegt ist.

### 4.1 Überbauungsordnung (UeO)

#### 4.1.1 Allgemeines und Aufbau

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Gebäude fest und definiert die wichtigen Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung sowie die Erschliessung und Durchwegung.
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie Ver- und Entsorgung und weitere Themen.
Wirkungsbereich	Der Wirkungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 474, 91, 769, 2029. Im Unterschied zum Planungssperimeter gemäss Kapitel 1.1 befindet sich der Teil der Parzellen Nrn. 91 und 474 in der Uferschutzzone nicht im Wirkungsbereich der UeO.
Sektoreneinteilung	Der Wirkungsbereich der UeO Nr. 23 «IBI-Areal» wird in drei Sektoren eingeteilt. Auch die Überbauungsvorschriften sind entsprechend dieser Einteilung geordnet: <ul style="list-style-type: none"><li>– Allgemeine Bestimmungen, die für alle Sektoren gleichermassen gelten</li><li>– Spezifische Bestimmungen im Sektor A (Gewerbeteil)</li><li>– Spezifische Bestimmungen im Sektor B (Wohneteil)</li><li>– Bestimmungen im Sektor Verwebung</li><li>– Schlussbestimmungen, die wiederum gesamthaft gelten</li></ul>

#### 4.1.2 Art der Nutzung

Die Einteilung in die Sektoren A und B bildet die Unterteilung des Areals in die beiden Nutzungsarten Arbeiten (Sektor A entlang Fabrikstrasse, entsprechend der Arbeitszone A\* gemäss Art. 211 Abs. 9 GBR) und Wohnen (Sektor B entlang Kanal) ab. Zwischen den beiden Sektoren soll ein sorgfältig gestalteter Übergang entstehen. Um hier in der Bauprojektierung und auch in der langfristigen Weiterentwicklung Spielraum zu haben, wird mit dem Sektor «Verwebung» ein Bereich zwischen den Nutzungen definiert, welcher einerseits die nötige physische Abtrennung (Zaun oder dergleichen, aus Sicherheitsgründen) regelt, andererseits aber mit einer gestalterischen Verwebung einen gut gestalteten Übergang zwischen den beiden Arealteilen sicherstellt. Bis an die physische Abtrennung heran gelten jeweils die Vorschriften der angrenzenden Sektoren sowohl bezüglich

Art der Nutzung wie auch bezüglich der Bebauung und Gestaltung. Teilweise wird die Verwebung vom Aussenraum Adresse überlagert, welcher die gemeinsame Nutzung und Gestaltung für beide Nutzungsarten vorsieht (vgl. Kapitel 4.1.5).

Im Untergrund soll die Zuteilung von Parkplätzen und Lager-/Kellerräumen flexibel sein und auch später noch angepasst werden können, wenn sich die Ansprüche der einen oder der anderen Nutzung dereinst ändern sollten.

#### **4.1.3 Mass der Nutzung Geschossigkeit**

Baubereiche Hochbauten	Grundsätzlich wird die Geschossigkeit, die Höhe (Gesamthöhe GH), und das Mass der Nutzung (Geschossfläche oberirdisch G <sub>Fo</sub> ) gemäss dem Richtkonzept mit einer kleinen Reserve in die UeO übertragen und mit Baubereichen und Massvorgaben gesichert. Die genaue Anordnung und Gestaltung der Gebäude muss innerhalb dieser Vorgaben erfolgen, kann aber vom Richtkonzept abweichen. Bei der Festlegung der Spielräume wurde auf die Bedürfnisse von Betrieb, Projektentwicklung aber auch der Nachbarschaft Rücksicht genommen.
Gewerbebauten	<p>Für die Neubauten in den Baubereichen A2, A3 und A4 werden abgestufte Masse entsprechend dem Richtkonzept festgelegt. Im Baubereich A1 gelten für das bestehende IBI-Verwaltungsgebäude die bestehenden Höhen (Bestandsgarantie).</p> <p>Die Vordächer im Bereich für gedeckten Aussenraum Gewerbe dürfen eine max. Kote von 569 m ü. M. nicht überschreiten. Dies entspricht etwa einer Höhe von 5 m. Aufgrund des Geländesprungs zur Parzelle Nr. 769 wird eine Höhenkote festgelegt.</p>
Wohnbauten	<p>Die Wohngebäude werden mit vier Baubereichen gefasst, welche die Lage und Dimension verbindlich regeln. Zur Sicherstellung der erforderlichen Flexibilität für die weitere Projektierung, wird ein Projektierungsspielraum gegeben. Ebenfalls innerhalb der Baubereiche anzuordnen sind die leicht vorspringenden Gebäudeteile (Loggias).</p> <p>Die allseitig gebrochenen Fassaden sind ein Resultat aus dem Verfahren. Die konzeptrelevanten Rücksprünge/Versätze zur Nachbarschaft und zur Durchwegung wurden bei der Definierung der Baubereiche im Überbauungsplan berücksichtigt. Da jede Fassadenseite einmal gebrochen werden soll, werden die weiteren Rücksprünge/Versätze durch eine Bestimmung in den Vorschriften gesichert.</p> <p>Das Mindestmass für die oberirdische Geschossfläche leitet sich ab aus den Vorgaben des kantonalen Richtplans (vgl. Kapitel 5.1). Das Maximum leitet sich ab vom Ergebnis aus dem Workshopverfahren (vgl. Kapitel 3.3.1), wobei noch ein Projektierungsspielraum von 500 m<sup>2</sup> gegeben wird. Da möglichst einheitliche Bauvolumen entstehen sollen, ist für jeden</p>

Baubereich die Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> (m<sup>2</sup>) auf max. 3'000 m<sup>2</sup> begrenzt<sup>5</sup>. Die eng an das Richtkonzept angelehnten Nutzungsmasse pro Baubereich stellen eine ortsverträgliche Umsetzung sicher.

Umgang mit  
arealinternem  
Terrainversatz

Eine besondere Schwierigkeit ergibt sich aus dem arealinternen Terrainsprung zwischen dem Hauptarealteil und dem südlichen durch die Nachbarn genutzten Gartenstreifen, welcher bestehend bis zu 2.0 m beträgt. Gegenüber der EG-Kote des Richtkonzepts für das Wohngebäude (inkl. Hochparterre) ergibt dies eine Höhe von bis zu 2.6 m.

Um diese Situation mit planungsrechtlich mit der nötigen Flexibilität zu fassen, wird in den Baubereichen A3, B4 sowie «Ebene Einstellhalle/Socketl» die Kote 561.0 m ü. M. «aus planerischen Gründen» als massgebendes Terrain festgelegt. Diese Kote entspricht dem tiefsten freigelegten Punkt der bestehenden resp. künftigen Sockelmauer. Damit ist dies der untere Referenzpunkt für die Messung der Höhen in den betroffenen Baubereichen.

Die Festlegung erfolgt, damit einerseits das Gebäude im Baubereich B4 auf die bestehende, freiliegende Sockelmauer (oder deren Ersatzneubau) gestellt werden kann und andernfalls nicht plötzlich ein höheres Gebäude möglich wird:

Die Mauer soll grundsätzlich entsprechend dem Bestand erhalten resp. erneuert werden. Im Baubereich A3 steht das künftige Gewerbegebäude auf der Parzellengrenze und entsprechend an Stelle dieser Mauer. Dadurch ergibt sich auf der südlichen Seite eine Mehrhöhe. Die durchlaufende Einstellhalle und das Wohngebäude im Baubereich B4 sollen etwas von der Mauer zurückversetzt sein. Im Zuge der Realisierung wird jedoch die bestehende Mauer in jedem Fall für die Baugrube abzutragen sein und anschliessend wieder neu erstellt werden. Damit für Konstruktion, Fundation und Statik keine unnötigen Zusatzbauten erstellt werden müssen, soll diese künftige Stützmauer Teil der dahinter und darüber befindlichen Gebäude resp. Bauteile sein können. Entsprechend werden die Baubereiche bis an die Parzellengrenze (also inkl. der bestehenden Stützmauer gezogen.

Damit fällt jedoch gemäss der Definition der Messweisen der untere Messpunkt auf das tiefere Terrain. Dies hat zur Folge:

- Die für das Gebäude nötige Höhe erhöht sich um die Höhe der Stützmauer.
- Das «Untergeschoss» des Gebäudes gilt nun als «Vollgeschoss», da es das massgebende Terrain um mehr als 1.2 m überragt, auch wenn es gar nicht in Erscheinung tritt.
- Die Fläche des «Untergeschosses» des Gebäudes ist an die massgebende G<sub>Fo</sub> anzurechnen, auch wenn darin nur Einstellhalle, Keller oder Lagerräume untergebracht werden können.

---

<sup>5</sup> Dies gilt auch für den Baubereich B4. Aufgrund des arealinternen Terrainsprungs zwischen dem Hauptarealteil und dem südlichen durch die Nachbarn genutzten Gartenstreifen gilt beim Baubereich B4 ein anderes massgebendes Terrain. Daher müssen zusätzlich zu den 3'000 m<sup>2</sup> weitere 800 m<sup>2</sup> Nichthauptnutzfläche für das Untergeschoss dazu gerechnet werden (Total: 3'800 m<sup>2</sup>).

Damit das Richtkonzept (einheitliche Dachlinie, Volumen, Geschossigkeit, Erscheinungsbild) umgesetzt und zugleich der nötige Spielraum bei der Konstruktion der Bauten gewahrt werden können, sind etwas umständliche Regelungen in der UeO nötig:

- Entlang der Parzellengrenze/Stützmauer werden Baubereiche für die «Ebene Einstellhalle/Socket» ausgewiesen. Diese unterlagern den Aussenraum für das Wohnen (u.a. grössere Spielfläche) und das Gewerbe.
- Die maximal zulässigen Höhen der südlichen Bauten und Bauteile in diesen Baubereichen werden gegenüber dem Richtkonzept erhöht, so dass das Mass berücksichtigt, dass von der tiefer gelegten Kote aus gemessen werden muss.
- Im Gegenzug wird für die betroffenen Baubereiche das massgebende Terrain auf den tiefsten Punkt des bestehenden Terrains an der Mauer gelegt. Damit ist sichergestellt, dass auch bei einer von der Stützmauer zurückversetzten Bauweise nicht plötzlich mehr Gebäudehöhe möglich wird.
- Das Nutzungsmass G<sub>Fo</sub> im Baubereich B4 wird um ein Geschoss erhöht, da das unterste Geschoss auch als «oberirdisch» berücksichtigt werden muss. Wobei für dieses unterste Geschoss keine Hauptnutzflächen (Wohnräume) zugelassen werden.
- Auf eine Festlegung der Geschossigkeit wird verzichtet.
- Das Zusammenbauen über Baubereichsbegrenzungen hinweg und mit unterniveau- und unterirdischen Bauten und Bauteilen ausserhalb der Baubereiche wird explizit zugelassen

Bauten ausserhalb  
der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche entspricht das künftige Terrain mit kleinen Schwankungen dem bestehenden, Terrain, so dass für das Untergeschoss mit Einstellhalle, Lager- und Kellerräumen etc. die normalen Bestimmungen über das massgebende Terrain und die Unterniveau- und unterirdischen Bauten zur Anwendung kommen (max. 1.2 m über massgebendem Terrain).

Als oberirdische Bauten ausserhalb der Baubereiche werden An- und Kleinbauten gemäss den Bestimmungen im Baureglement zugelassen (a<sub>Gbf</sub> = max. 50 m<sup>2</sup>, F<sub>h</sub> t<sub>f</sub> = max. 3.0 m). Die Überdeckungen der Einstellhallenrampe gelten hier nicht als An- oder Kleinbaute und dürfen eine a<sub>Gbf</sub> von max. 120 m<sup>2</sup> erreichen. Der Aussenraum «begrünt» soll möglichst von Bauten und Anlagen freigehalten werden. Zulässig sind hier lediglich standortgebundene Kleinbauten, beispielsweise Notausgänge aus der Einstellhalle und dergleichen.

Von diesen Regelungen nicht betroffen sind nach übergeordnetem Recht bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, insbes. Kinderspielgeräte, kleine Sonnensegel und Unterstände und dergleichen.

#### 4.1.4 Baugestaltung

Richtkonzept und Qualitätssicherung Die Baugestaltung spielt insbesondere für die Wohngebäude eine grosse Rolle. Entsprechend wird eine einheitliche und attraktive Gestaltung vorgegeben, wobei die Gestaltung der Fassaden nicht Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens war. Das Richtkonzept macht nur grundsätzliche Aussagen zum architektonischen Ausdruck (Gesamterscheinung, einheitliche Fassaden, Dachform) im Sektor B. Um diese wichtigen Projektbestandteile zu sichern, werden die Bestimmungen der Überbauungsvorschriften mit einem Anhang «Richtkonzept Sektor B» im Anhang der Überbauungsvorschriften ergänzt. Die weiteren Unterlagen aus dem qualitätssichernden Verfahren und das Richtkonzept vom 21. März 2022 sind nicht verbindlich. Das gleiche gilt auch für die Aussenraumgestaltung (siehe nachfolgend).

Der Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren kommt entsprechend eine grosse Bedeutung zu. Nach Möglichkeit sind die im Workshopverfahren involvierten Fachexperten beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem Richtkonzept und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.

Dachgestaltung Im Sektor B sind nur Flachdächer zulässig, im Sektor A ist die Dachform frei. Die Höhe von technisch bedingten Dachaufbauten wird geregelt. Grundsätzlich können Dachflächen auch begehbar ausgestaltet werden. Ansonsten sind sie extensiv zu begrünen und soweit dies technisch sinnvoll ist für die Nutzung der Solarenergie zu nutzen. Die extensive Dachbegrünung, die Retention und Verdunstung von Regenwasser und die Nutzung der Sonnenenergie sind miteinander kompatibel und gleichermaßen bei der Dachgestaltung zu berücksichtigen.

#### 4.1.5 Aussenraum

Differenzierte Aussenräume Die Aussenräume sollen wie im Richtkonzept vorgesehen flexibel nutzbar und ansprechend gestaltet sein. Dazu ist für die Bauvorhaben ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Die Aussenräume im Sektor A sollen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und werden entsprechend flexibel geregelt. Für die Schnittstelle der Nutzungen und für den Aussenraum des Wohnteils ist eine differenzierte und hochwertige Gestaltung als Voraussetzung für ein attraktives Wohnumfeld detailliert vorgeschrieben.

Qualitätssicherung Bezüglich der Qualitätssicherung der Aussenräume im Sektor B gilt dasselbe wie zur Baugestaltung (siehe oben). Das Richtkonzept macht zu den Aussenräumen bereits detailliertere Aussagen, welche im Grundsatz in die UeO übertragen werden.

«Adresse» Bei der «Adresse», dem Ankunftsort des Areals an der Fabrikstrasse, ist eine sektorübergreifende Gestaltung vorgegeben, welche auf den von beiden Seiten genutzten Flächen den Ansprüchen beider Nutzungen angemessen Rechnung trägt. Dies betrifft insbesondere die Lesbarkeit der Zugänge und Zufahrten, die Organisation der oberirdischen Parkierung

und der Entsorgung. Der markante Einzelbaum an der Fabrikstrasse wurde im Workshopverfahren als identitätsstiftend erkannt und ist aus landschaftsästhetischen Gründen zu erhalten. Bei einer allfälligen Fällung oder einem natürlichen Abgang ist der Baum zu ersetzen. Für eine Bewilligung zuständig ist der Gemeinderat.

Sektor  
«Verwebung»

Der Sektor Verwebung bildet die Schnittstelle der beiden Sektoren A und B (vgl. obenstehende Ausführungen zur Art der Nutzung). Zwischen dem südlichen Gebäude im Baubereich A3 und der Rampe für die Zu-/Wegfahrt zur Einstellhalle im Nordosten des Areals ist eine Einfriedung für den Sektor A (Gewerbe) zu erstellen. Die Einfriedung stellt sicher, dass der Werkhof der IBI abgeschlossen werden kann. Dies ist aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich, damit die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen funktionieren kann. Die Höhe wird auf 2.0 m begrenzt, damit das Areal als gemischt genutztes Areal identifiziert wird. Die Anlage hat sich zum Wohn- und Gewerbeteil gut in den Aussenraum zu integrieren und ist möglichst mit den An- und Kleinbauten zu kombinieren.

Der Sektor Verwebung ermöglicht die nötige Flexibilität beim Übergang vom Wohn- zum Gewerbeteil (Fassade Gebäude im Baubereich A3, Einfriedung, Einstellhallenrampe, Verkehrs- und Aussenraumflächen). Die Linieneinführung der Einfriedung soll sich gemäss dem Richtkonzept am Raster der Bebauungsstrukturen orientieren (keine Diagonalen). Beidseits dieser Einfriedung richten sich Nutzung und Gestaltung nach den Bestimmungen zu den angrenzenden Aussenräumen resp. Baubereichen der jeweiligen Sektoren. Dies wird mit der Schraffur im Überbauungsplan dargestellt.

Aussenräume  
Sektor Wohnen

Die Aussenräume im Sektor B (Wohnen) dienen der gemeinschaftlichen Nutzung. Private, einzelnen Wohneinheiten zugeordnete Aussenräume ausserhalb der Baubereiche sind nicht vorgesehen. Entsprechend dem Richtkonzept soll der Bereich zum Schifffahrtskanal begrünt und möglichst mit hochstämmigen, grosskronigen Bäumen bepflanzt werden. Der Zwischenraum zum Gewerbeteil soll soweit nötig befahrbar ausgestaltet sein (Velo-, Notfall- und Servicezufahrt) und mit Pflanzflächen und Sträuchern gestaltet werden.

Bestehende  
Gärten

Der Aussenraum «Süd» umfasst die von den südlich angrenzenden Wohnbauten genutzten Privatgärten auf der Parzelle Nr. 769 sowie die Zufahrt zum Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 1170. Der Aussenraum «Süd» soll künftig weiterhin als Aussenraum zur Verfügung stehen.

Kinderspielplätze,  
Aufenthaltsbereiche  
und Grössere  
Spielfläche

Die gemäss den gesetzlichen Anforderungen erforderlichen Flächen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind gemäss Richtkonzept gewährleistet. Es wird ein überlagernder Bereich für die grössere Spielfläche von über 600 m<sup>2</sup> definiert, in welchem diese wohlproportioniert, eben und ohne Hindernisse erstellt werden kann, so dass die Erstellung von 40 und mehr Familienwohnungen ermöglicht wird. Die Nachweise sind in den Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Diese Fläche wird von der Ebene Sockel/Einstellhalle/Keller unterlagert und von Baubereichen und dem

Aussenraum Adresse flankiert. Alle Bauten sind so anzuordnen, dass die grössere Spielfläche den Anforderungen entspricht. Bei einer etappierten Bauweise im Sektor B ist sie im Rahmen der ersten Etappe mit Wohnbauten zu erstellen.

#### 4.1.6 Erschliessung

Zufahrt motorisierter Verkehr	Die Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt von der Fabrikstrasse über den Bereich für die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle und auf das Gewerbeareal. Für die Einstellhalle sind zwei Zufahrten vorgesehen. Je nach Entwicklung der Bedürfnisse könnte auch ein zusammenhängendes System eingeführt werden.
Parkierung	Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Parkierung hat grundsätzlich in der Einstellhalle zu erfolgen. Geplant sind für den Gewebeteil ca. 15–20 unterirdische Autoabstellplätze, ca. 20–30 oberirdische Abstellplätze und ca. 5–7 oberirdische Abstellplätze für übergrosse Fahrzeuge. Für den Wohnteil sind ca. 150–160 unterirdische Parkplätze für die Bewohnenden und ca. 8–12 oberirdische Parkplätze für Besucher geplant. Die genaue Lage und Dimension wird nicht verbindlich vorgegeben, damit der nötige Projektierungsspielraum gewahrt und eine optimale Realisierung ermöglicht wird. Die betriebsnotwendigen oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze für beide Nutzungen befinden sich im Bereich «Adresse».
Schwerverkehr	Lastwagen und Spezialfahrzeuge für Betrieb und Anlieferung des Gewebeteils verkehren ab der Fabrikstrasse rund um die Gebäude im Sektor A und können an mehreren Stellen Be- und Entladen werden. Mit der Nutzungsart für die Arbeitszone A* sind gewerbliche Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen sowie Detailhandelseinrichtungen ausgeschlossen.
Veloverkehr	Die oberirdische Erschliessung der Wohngebäude für den Veloverkehr geschieht über den Aussenraum «Hauszugänge», wo auch die oberirdischen Veloabstellplätze positioniert werden. Die Platzierung der Veloabstellplätze erfolgt dezentral in Velounterständen bei den Gebäudeeingängen, in den Gebäuden und im Untergeschoss. Angrenzend an die grössere Spielfläche sind Velounterstände vorgesehen. Da der Bereich für die grössere Spielfläche weist noch Projektierungsspielraum auf, der sich mit der hinweisenden Darstellung der projektierten Velounterstände im Überbauungsplan überlagert (siehe 4.1.5). Im Bauprojekt sind diese dann in jedem Fall ausserhalb der grösseren Spielfläche anzuordnen.
Notfall- und Servicezufahrten	Die Wege für Notfall- und Servicedienste sind mit einer befahrbaren Breite von 3.5 m dauerhaft sicherzustellen <sup>6</sup> . Massgebend sind die Fahrzeuge der Feuerwehr. Entsprechend dürfen in diesem Korridor keine Bäume, Veloabstellplätze oder andere Hindernisse positioniert werden. Die Machbarkeit ist sichergestellt und in Abb. 17 zum Erschliessungskonzept aufgezeigt.

<sup>6</sup> gemäss den Richtlinien zu Art. 44 der Brandschutznorm der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen und den Richtlinien der Feuerwehr Koordination Schweiz FKS

Fusswegverbindung Zwischen der Fabrikstrasse und dem Uferweg ist eine Durchwegung, die als Fusswegverbindung dient, zu erstellen und dauernd freizuhalten. Im Überbauungsplan werden nur die Anschlusspunkte definiert, der genaue Verlauf wird erst mit der weiteren Projektierung festgelegt.

#### 4.1.7 Weiteres

Energie Ein Anschluss Fernwärme wäre die beste Lösung, ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicherzustellen, da nicht genug Kapazität besteht und die Vorgaben EnG an den maximalen Anteil nicht erneuerbarer Energie nicht eingehalten wird. Ein Nahwärmeverbund über das Areal hinaus ist nicht realisierbar, da keine beliebig skalierbare Wärmequelle besteht. Im Vordergrund steht die Nutzung von Umweltwärme aus dem Kanalwasser.

Die Massnahme M08 des gültigen Energierichtplans «Bödeli» von 2019 gibt für grössere Vorhaben vor, dass der Anschluss an ein Fernwärmenetzwerk geprüft wird. Gemäss Mustervorlagen des Kantons kann eine Anschlusspflicht in der UeO jedoch nur verankert werden, wenn der entsprechende Anbieter auch eine Möglichkeit sieht, das Gebiet zu versorgen, da dies nach Art. 13 Abs. 2 kEnG eine Lieferpflicht zur Folge hätte.

Die Gemeinde hat diese Abklärung nach der Vorprüfung mit dem potenziellen Fernwärmeanbieter AVARI für die beiden Fernwärmenetze AVARI (Interlaken–Matten) und WAUN (Unterseen–Interlaken) gemacht. Gemäss der Rückmeldung des Anbieters AVARI steht in absehbarer Zeit keine genügende, wirtschaftliche und den gesetzlichen Anforderungen (Beschränkung fossiler Anteil) entsprechende Möglichkeit, das IBI-Areal mit Fernwärme zu versorgen (vgl. Schreiben des Anbieters AVARI im Anhang 3).

Die Gemeinde verzichtet deshalb auf die Vorgabe einer Energievorschrift für das IBI-Areal. Es gelten die Bestimmungen der Energiegesetzgebung.

Ladestationen Ladestationen für Elektrofahrzeuge gehören inzwischen zur Grundausstattung von Einstellhallen. Seit April 2023 regeln Art. 18a BauG und Art. 56a BauV die Minimalanforderungen an Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge. Weitergehende Festlegungen in der UeO sind nicht (mehr) nötig.

Etap pierung Das Bauvorhaben zur Umstrukturierung des Gewerbetells startet voraussichtlich vor der Wohnüberbauung. Auch die Wohnüberbauung soll etappiert realisiert werden können. Die zugehörigen Verkehrsflächen und Aussenräume, insbesondere die grössere Spielfläche, müssen erstellt werden.

Abstandsbereich Abwasserleitung Die bestehende Abwassersammelleitung mit einem Durchmesser von ca. 1.6 m befindet sich etwa 8 m unter dem Terrain. Der Baubereich B1 befindet sich teilweise über der Leitung, regelt aber nur oberirdische Volumen. Das projektierte Untergeschoss befindet sich ebenfalls teilweise über der Leitung. Der Erhalt ist gesichert. Erneuerungsarbeiten erfolgen mittels Tunnelbautechniken und sind ebenfalls gesichert.

Container Oberirdische Container für die Entsorgung sind im Bereich für Containerstandort anzuordnen, wo der Kehricht von der Fabrikstrasse abgeholt wird. Oberirdische Container sind zu überdachen und in Abstimmung mit dem Aussenraum «Adresse» zu gestalten. Der Standort hält den Mindestabstand zur Zuluftanlage der angrenzenden Überbauung Quai-West gemäss SIA-Norm 382/1:2014 «Lüftungs- und Klimaanlagen – Allgemeine Grundlagen und Anforderungen» (min. 10.0 m) ein. Ausserdem soll das Gebäude geschlossen sein und der Zugang auf der den Wohnungen abgewandten Seite erfolgen, so dass Beeinträchtigungen auf dem Areal selbst und in der Nachbarschaft minimiert werden können.

Alternativ wären auch unterirdische Containerstandorte zulässig. Diese sind im Aussenraum «Adresse» zu positionieren. Nach aktuellem Stand hat die Gemeinde aber nicht die nötigen Fahrzeuge, eine solche Lösung zu bewirtschaften und sieht dies auch auf absehbare Zeit nicht vor.

Grundstücksentwässerung Das Areal und projektierte Gebäude sollen gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) und aktueller genereller Wasserversorgungsplanung (GWP) erschlossen werden.

## 4.2 Zonenplanänderung

Die Änderung von Arbeitszone zu UeO ist im Zonenplan nachzuführen. Zudem werden von der ZPP «Straubhaarareal» und von der bestehenden Verkehrsfläche kleine Flächen der UeO zugewiesen (vgl. Kapitel 4.2). Deshalb umfasst das Planungsdossier auch eine Zonenplanänderung.

## 4.3 Verträge und Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten Die bestehenden Dienstbarkeiten auf den betroffenen Parzellen werden im Rahmen eines Gesamtkonzepts neu geregelt und bei Bedarf ergänzt.

## 4.4 Mehrwertabschöpfung

Bei den neuen Nutzungsmöglichkeiten im Sektor B handelt sich um eine Umzonung<sup>7</sup>, womit Art. 1 Abs. 1 Bst. b im Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) gilt. Der Abgabesatz beträgt 25 Prozent des Planungsmehrwerts.

Der Mehrwert wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage geschätzt und die Abschöpfung nach Rechtskraft der Umzonung durch den Gemeinderat verfügt. Fällig wird die Mehrwertabgabe gemäss Art. 142c BauG durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder Veräusserung.

---

7 «bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten»

Der Gewerbeteil (Sektor A) ist sowohl mit den alten, als auch mit den neuen Vorschriften bewilligungsfähig. Die potenzielle anrechenbare Gebäudefläche im Sektor A ist mit der bisherigen und der künftigen Bestimmung ungefähr gleich gross (ca. 2'000 m<sup>2</sup>) und eine Wohnnutzung bleibt in diesem Sektor ausgeschlossen. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass für diesen Sektor keine relevante Wertveränderung erfolgt.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

### 5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund	Die Vorgaben des Bundesrechts sind eingehalten, insbesondere handelt es sich nicht um eine Einzonung und es werden keine Fruchtfolge- oder Kulturlandflächen beansprucht. Die Vorgaben des Lärmschutzes werden eingehalten (vgl. Kap. 5.4).
Kanton	<p>Die allgemeinen Vorgaben des Kantons werden eingehalten, insbesondere für die Siedlungsentwicklung nach innen und den haushälterischer Umgang mit dem Boden. Der Siedlungsraum wird ortsverträglich und gemäss die Vorgabe des kantonalen Richtplans verdichtet, was durch die Festlegung der Mindestnutzung einer GFo von 9'000 m<sup>2</sup> für den Sektor B gesichert ist. Es handelt sich dabei um eine Ein- und Umzonungsvoraussetzung nach dem Massnahmenblatt A_01 im kantonalen Richtplan für urbane Kerngebiete (minimale GFZo von 0.8). Da der Sektor B (inkl. Anteil Sektor Verwebung gemäss Projektstand) eine Fläche von ca. 9800 m<sup>2</sup> aufweist, wird eine minimale GFZo von ca. 0.90 erreicht.</p> <p>Gemäss Bestätigung des AGR vom 1. April 2021 gelten die Parzellen Nrn. 474, 769 und 91 als vollständig überbaut. Der Baulandbedarf der Gemeinde wird demnach nicht tangiert.</p> <p>Art. 7 Abs. 4 des BauG stellt die «bahnnahen» Industriegebiete unter Schutz. Hier sind grundsätzlich «genügende Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz offenzuhalten». Im konkreten Fall ist jedoch festzustellen, dass das Areal zwar unmittelbar neben einem (Güter-)Bahnhof liegt, es aber an diesen (bereits im heutigen Zustand) nicht mit einem Anschlussgleis verbunden werden kann, da ein solches Anschlussgleis unmittelbar in das Streckengleis und die Perronanlagen des Personenbahnhofs einmünden würde und deshalb die zwingenden betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht erreicht werden können. An diesem Standort mitten im Zentrum von Interlaken besteht auch kein Raum für grössere technische Bauwerke/Kunstbauten zur Anbindung auf die andere Seite des Streckengleises, weder ober- noch unterirdisch.</p> <p>Eine Vorhaltung des Areals für eine künftige industrielle Nutzung mit Gleisanschluss ist damit aus Sicht des Gemeinderats weder zweck- noch verhältnismässig.</p>
Region	Für den Wirkungsbereich bestehen keine konkreten Vorgaben der Region.
Bödeli	Gemäss Richtplankarte des Überkommunalen Richtplans Energie «Bödeli» von 2021 liegt das IBI-Areal im Perimeter Holz/Gas mit Überlagerung Wärmeverbund sowie im Bereich der festgesetzten Massnahme 08 «Versorgungsgebiete Holz und Gas». Dort steht betreffend Vorgehen: «Bei grössere-

ren Bau- und Sanierungsvorhaben mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen: 1. Machbarkeitsstudien für Anschluss an Fernwärme oder gemeinsame Wärmeerzeugung in Kleinwärmeverbunden». Die Abklärungen ergeben, dass weder eine Fernwärmeanschluss noch in über das Areal hinausreichender Kleinwärmeverbund möglich sind. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf eine Regelung (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1.7 sowie Anhang 3).

Gemeinde Die Überbauungsordnung betrifft nicht den Perimeter der Uferschutzplanung nach See- und Flussumfergesetz SFG. Für die Parzellenteile im Wirkungsbereich der Uferschutzplanung gelten deren Bestimmungen unverändert.

## 5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Lage am Schifffahrtskanal und in einem Gebiet des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters) erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den Ortsbildqualitäten.

Bei der Durchführung des Workshopverfahrens (qualitätssicherndes Verfahren) mit drei Workshops war die Gesamterscheinung und die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ein wichtiges Beurteilungskriterium. Aus diesem Grund wurde im Workshopverfahren ein Delegierter des Berner Heimatschutzes als stimmberechtigtes Mitglied der Begleitgruppe eingesetzt<sup>8</sup>.

Das Ergebnis nimmt beide Lagequalitäten auf. Die Bebauung schafft attraktive Aussenräume zum Schifffahrtskanal, Verbindungen zum Uferweg und übernimmt gleichzeitig das rechtwinklige Grundraster auf, welches die südliche Arbeiterhausreihe vorgibt und sich aus dem Interlakner Westquartier ableitet.

## 5.3 Denkmalschutz

Das Hauptgebäude der IBI (Fabrikstrasse 8) war bis 2023 als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert. Im revidierten Bauinventar ist es nicht mehr verzeichnet. Das Gebäude wird nicht nur erhalten, sondern dient als wesentliches Element zur Schaffung von ortsbaulichen Qualitäten und einer gemeinsamen Identität für das Areal. Dies wird berücksichtigt mit den Gestaltungsgrundsätzen zum Aussenraum «Adresse» und dem Rückversatz des Baubereichs A2 (Betriebsgebäude).

---

8 vgl. auch Stellungnahme des Berner Heimatschutzes zum Ergebnis des Workshopverfahrens in Anhang 1

## 5.4 Lärmschutz

Gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung LSV dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.

Der Betrieb der IBI befindet sich bisher in der Arbeitszone A mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. In der ES IV sind stark störende Betriebe zugelassen. Für die künftige Mischnutzung wird für den gesamten Perimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III mit den IGW 65 dB(A) (Tag) und 55 dB(A) (Nacht) festgelegt.

Ein Lärmgutachten zur UeO hat ergeben, dass mit den in dieser Studie hinterlegten Lärmemissionen der IBI die massgebenden Grenzwerte der ES III bei den geplanten Wohnbauten eingehalten werden. Im Süden der geplanten Wohnbauten werden die massgebenden Grenzwerte der ES III in Bezug auf die südlichen Gewerbebetriebe ebenfalls eingehalten. Die Zuordnung des Areals zur ES III lässt den heute bestehenden Betriebslärm der Gewerbebetriebe und der IBI ohne Einschränkungen zu.

Die Zuordnung zur ES III führt, unter der Annahme, dass der prognostizierte und in dieser Lärmstudie berücksichtigte Betriebslärm repräsentativ ist, zu keiner Überschreitung. Im Weiteren sind Verkaufsnutzungen, die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen und andere Nutzungen mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen sowie lärmintensive Nutzungen nicht zulässig.

Grundsätzlich müssen die Lärmschutznachweise im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht resp. aktualisiert werden.

## 5.5 Altlasten

Die Altlastensanierung erfolgt koordiniert mit dem Bauprojekt Gewerbe. Sie ist bereits abgeschlossen, wenn die UeO öffentlich aufgelegt wird (siehe Kapitel 6.2). Auch nach Abschluss der laufenden Altlastensanierung werden für künftige Bauvorhaben zusätzliche altlasten- und/oder abfall-spezifische Abklärungen vor Baubeginn notwendig sein. Für die Bauarbeiten wird ein Entsorgungskonzept zu erstellen sein.

Der Abschluss der Altlastensanierung ist Voraussetzung für die Realisierung der Neubebauung.

## 5.6 Gewässerschutz

Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Es befinden sich keine Quellen oder Grundwasserfassungen im Perimeter oder in der Umgebung. Mit dem Ausführungsprojekt ist ein Gewässerschutzgesuch mit Planunterlagen einzureichen.

Entwässerung und Versickerung werden gesamtheitlich konzipiert. Aufgrund der Altlastensanierung ergeben sich Einschränkungen für die Versickerung, welche in den Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich sind Aussenräume möglichst versickerungsfähig zu gestalten, vorbehalten sind Einschränkungen aufgrund der Situation nach der Altlastensanierung.

## 5.7 Natur- und Heimatschutz

Es befinden sich keine schützenswerten Naturobjekte (Objekte, Biotope, Arten, etc.) im Perimeter.

Angrenzend zum Wirkungsbereich in der Uferschutzzone der Uferschutzplanung nach SFG (See- und Flussufergesetz) befinden sich drei geschützte Einzelbäume. Dieser Schutz wird grundsätzlich durch die UeO und das Bauvorhaben nicht tangiert.

## 5.8 Störfall

Zur Störfallvorsorge dürfen keine personenintensive öffentlichen Nutzungen im Freien veranstaltet werden. Kleinere Firmenanlässe und Quartier-treffen sind aber möglich.

## 5.9 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Archäologie  
Es befinden sich keine Archäologischen Fundstellen auf dem Areal..
- Gewässerraum  
Der Schifffahrtskanal gilt nicht als Gewässer im Sinne des GSchG.
- Kulturland  
Es befinden sich keine Kulturlandflächen auf dem Areal.
- Luftreinhaltung  
Auf dem Areal und in der Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Infrastrukturen, welche die Luftqualität beeinträchtigen. Die neue Nutzung hat ebenfalls keine Auswirkungen auf die Luftqualität.

- Naturgefahren:  
Das Areal ist nicht durch Naturgefahren gefährdet.
- Nicht ionisierende Strahlung  
Die bestehende Arbeitsnutzung zu den Gleisen wird nicht personell verdichtet. Die Entfernung zwischen der Eisenbahn und der Wohnüberbauung ist gross genug, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Wald  
Es befindet sich kein Wald in der Umgebung des Perimeters.

## 6. Verfahren und Organisation

### 6.1 Organisation und Zuständigkeiten

Organisation	Die Bricks AG als Baurechtsnehmerin sowie Projektträgerin und die Industriellen Betriebe Interlaken (IBI) als Grundeigentümerschaft beauftragen im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Interlaken die ecoptima ag, Bern mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen und der Begleitung des Planungsverfahrens.
Zuständigkeiten	Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 BauG. Zuständig für den Beschluss ist der Grosse Gemeinderat Interlaken.

### 6.2 Ablauf der Planung

Die Planung läuft in folgenden Schritten ab:

<i>Schritt</i>	
Jahr 2021	Workshopverfahren
Frühjahr 2022	Entwurf Planungsunterlagen UeO
Sommer – Herbst 2022	Öffentliche Mitwirkung
Herbst 2022– Winter 2023	Kantonale Vorprüfung
Februar–März 2024	Öffentliche Auflage
April 2024	ev. Einspracheverhandlungen
Juni 2024	Beschluss durch den Grossen Gemeinderat
Sommer – Winter 2024	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Verfahrenskoordination Bauprojekt Gewerbe	<p>Das Planungsverfahren ist auf das Bauprojekt für die Gewerbeneubauten abzustimmen.</p> <p>Die UeO erreicht nach Art. 36 Abs. 2 BauG ab Beginn der öffentlichen Auflage Vorwirkung. Die Gewerbebauten müssen deshalb den bisherigen Bestimmungen der Arbeitszone A und den neuen Bestimmungen der UeO gerecht werden.</p>
---	---

### **6.3 Mitwirkung**

Die Unterlagen zur Überbauungsordnung wurden vom 18. August bis zum 19. September 2022 öffentlich aufgelegt. Am 24. August 2022 wurde eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt. Während der Auflagefrist gingen 9 Eingaben ein. Der Gemeinderat hat die Anliegen der Mitwirkenden ausgewertet und überprüft, ob diese mit Änderungen der Planung berücksichtigt werden können.

Im Mitwirkungsbericht sind die Anliegen der Mitwirkenden zusammengestellt und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

### **6.4 Vorprüfung**

Nach der Mitwirkung hat der Gemeinderat die Unterlagen zur Überbauungsordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht. Dieses prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der betroffenen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Im Vorprüfungsbericht vom 8. November 2023 kommt das AGR zum Schluss, dass der Planung grundsätzlich und ohne wesentliche Vorbehalte die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Es bestanden einige Genehmigungsvorbehalte und Verständnisfragen, die in der Folge bereinigt werden konnten. Im Anhang 2 ist für die Rückmeldungen des AGR detailliert dokumentiert, wie damit umgegangen wurde und insbesondere auch wie sich die Nummerierung der Artikel gegenüber dem Stand für Mitwirkung und Vorprüfung verändert hat.

### **6.5 Öffentliche Auflage**

Nach der Bereinigung aufgrund der Vorprüfung wurden die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente – Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, Zonenplanänderung – vom 22. Februar bis zum 25. März 2024 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. In der Auflagefrist sind 20 Einsprachen und 2 Rechtsverwahrungen aus der Nachbarschaft des Areals fristgerecht eingegangen.

Von den Einsprachen sind 16 weitgehend identisch. Der Umgang mit Kollektiveinsprachen und weitgehend identischen Einsprachen ist in Art. 35b BauG geregelt: Es ist eine Vertretung zu bezeichnen, wer befugt ist, die Einsprechendengruppe rechtsverbindlich zu vertreten (Art. 35b Abs. 1 BauG). In den weitgehend identischen Einsprachen fehlt jedoch diese Angabe. Den Einsprechenden mit weitgehend identischer Einsprache wurde gestützt auf Art. 35b Abs. 3 BauG mit Brief vom 28. März 2024 eine Frist bis zum 12. April 2024 gesetzt, eine gemeinsame Vertretung zu

bestimmen. In dieser Frist sind von vier Parteien explizite Zustimmungen zu einer gemeinsamen Vertretung eingegangen, niemand hat sich dagegen gewehrt. Für die Fälle ohne Rückmeldung hat gemäss Art. 35b BauG die Gemeinde die gemeinsame Vertretung bezeichnet. Die Einspracheverhandlung für alle weitgehend identischen Einsprachen wurde mit dieser Vertretung geführt.

Alle Einsprechenden sind Einwohnerinnen und Einwohner sowie ein Gewerbebetrieb in der unmittelbaren Nachbarschaft des Areals. Von Verbänden, Parteien etc. wurden keine Einsprachen erhoben.

Sowohl die weitgehend identischen Einsprachen wie auch die individuell formulierten lehnen die Umzonung grundsätzlich und die Setzung der künftigen Bebauung des Areals ab und befürchten Verkehrsprobleme auf dem Knoten Bahnhofstrasse/Kanalpromenade/Fabrikstrasse durch zusätzliches Verkehrsaufkommen. Spezifische Punkte der Einsprache betreffen die individuelle Aussicht und den Containerstandort. Weiter wird das Vorgehen und die doppelte Rolle des Gemeinderats als Planungsbehörde und als Vertretung der Gemeinde als Mehrheitsaktionärin der IBI in Frage gestellt.

Das Verfahren und die unterschiedlichen Rollen des Gemeinderats richten sich nach den gesetzlichen und reglementarischen Vorgaben, die allesamt eingehalten sind, wie das Amt für Gemeinden und Raumordnung mit dem Vorprüfungsbericht und das Regierungsstatthalteramt mit Schreiben vom 15. April 2024 bestätigen.

Der Gemeinderat hält ohne Änderungen an der aufgelegten Planungsvorlage fest. Er erachtet das vorliegende Richtkonzept und die darauf basierende Überbauungsordnung als überzeugende Lösung beste Entwicklungsmöglichkeit für das Areal und das umliegende Quartier.

Die Verkehrssituation wird sich gemäss dem vorliegenden Verkehrsgutachten gegenüber dem heutigen Zustand nur geringfügig verändern, so dass grundsätzlich keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich sind. Einzig für die Achse der Bahnhofstrasse aus Richtung Unterseen nach Osten ergibt sich demnach ein zusätzlicher Zeitbedarf von ca. 3 Sekunden. Dadurch fällt die Verkehrsqualitätsstufe knapp von C (befriedigend) auf D (genügend). Dies wird als vertretbar angesehen und stellt das Gesamtverkehrssystem nicht in Frage.

Der Gemeinderat hat sich wiederholt von BLS (Bahninfrastruktureigentümerin) wie auch vom zuständigen Oberingenieurkreis (OIK) des Kantons bestätigen lassen, dass die befürchtete Schliessung des Bahnübergangs Lütscherenstrasse/Därligenstrasse kein Thema ist und auch kein Unfallschwerpunkt besteht. Ebenso ist keine Öffnung der Achse Fabrikstrasse/Lütscherenstrasse für den allgemeinen (Durchgangs-)Verkehr vorgesehen (Abschnitt Privatstrasse mit allgemeinem Fuss- und Veloverkehr bleiben unverändert).

Insgesamt sind die Einsprachen aus Sicht des Gemeinderats öffentlich rechtlich unbegründet soweit sie nicht Bedenken und Einwände vorbringen, die ohnehin nicht die UeO als Verfahrensgegenstand betreffen resp. in dieser gar nicht geregelt werden können.

Vier Einspracheverhandlungen wurden am 22. und 29. April 2024 geführt. Den Einsprechenden konnte die individuelle Betroffenheit durch die Setzung der Gebäude aufgezeigt werden (Aussicht). Ebenso wurde aufgezeigt, dass eine Verschiebung der Baubereiche die Aussenräume insbesondere im Bereich Adresse so einengen würde, dass eine gut organisierte und sichere Arealerschliessung (Zufahrten und Zugänge Gewerbe und Wohnen, Feuerwehrzufahrten) in Frage gestellt wäre.

Bezüglich des Containerstandorts konnte die Einhaltung der einschlägigen Normen nachgewiesen und eine Lösung mit bestmöglichem Emissionsschutz aufgezeigt werden. Ausserdem ist kein anderer Standort möglich, ohne dass die Strassenabstände und die Sichtverhältnisse für die Arealzufahrt beeinträchtigt wären.

Zwei Parteien zogen ihre Einsprachen an der Einspracheverhandlung zurück, wobei eine einen Punkt in eine Rechtsverwahrung umwandelte. Die weitgehend identischen Einsprachen sowie eine individuell formulierte und jene des Betriebs bleiben aufrecht erhalten. Nach erfolgter Beschlussfassung wird der Gemeinderat dem AGR beantragen, die unerledigten Einsprachen abzuweisen soweit darauf eingetreten werden kann.

## **6.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat (GGR) in Kenntnis der unerledigten Einsprachen. Gegen den Beschluss kann das fakultative Referendum ergriffen werden.

Nach der Beschlussfassung wird der Gemeinderat die UeO dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung einreichen. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

Anhang

## Anhang

### Anhang 1 Stellungnahme Berner Heimatschutz



BERNER HEIMATSCHUTZ  
PATRIMOINE BERNOIS

REGION INTERLAKEN OBERHASLI  
Urs Gysin, Arch. HTL, Bauberater  
Daxelhoferstrasse 1  
3012 Bern  
T 031 301 33 35 / 078 775 04 04  
ugysincap@bluewin.ch

ecoptima ag  
z.H. Samuel Wild  
Postfach  
Spitalgasse 34  
3001 Bern

Bern, 20.03.22

#### Kurzstellungnahme

##### **Zur Arealentwicklung IBI, Fabrikstrasse 8, 3800 Interlaken.**

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

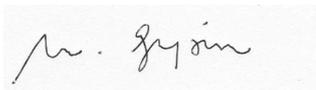
Die heute vorliegende Planung beruht auf einem mehrstufigen qualitätssichernden Projektentwicklungsverfahren unter der kompetenten Leitung der ecoptima. Dabei wurden die bestens qualifizierten Architekten der Brügger Architekten AG von einer erfahrenen Fachjurie unterstützt.

Der Vertreter des Berner Heimatschutz konnte seine Mitwirkung in den Bereichen Ortsbildschutz, Denkmalpflege und ISOS zur Genüge einbringen und hatte auch die Gelegenheit, zwischenzeitlich das Bauberatergremium der Region Interlaken-Oberhasli zu informieren.

Das nun vorliegende Richtkonzept berücksichtigt die Anliegen des Berner Heimatschutz bestmöglichst.

Für weitergehende Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundliche Grüssen



Urs Gysin Bauberater BHS

## Anhang 2 Auswertung der kantonalen Vorprüfung

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassung Neuer der Pla- Artikel nungsun- Num- terlagen mer
Art. 4 Abs. 2	<b>1. Überbauungsvorschriften (UeV)</b> Der Unterschied zwischen «projektiertem Unterebenenbau, unterirdische Bauten, Untergeschosse, Ebene Einstellhalle/Sockel» (= Hinweis) und dem «Baubereich Ebene «Einstellhalle/Sockel» mit Begrenzung» (=Inhalt) ist nicht verständlich. Dies ist zu präzisieren. <b>GV</b>	Das eine ist das Projekt, das als Hinweis dargestellt wird, das andere der verbindliche Baubereich für Hochbauten, welche in diesem Bereich als Sockel in Erscheinung treten.	EB S.30 (Parkierung)
Art. 4 Abs. 2	Es ist nicht eindeutig klar, was mit den Bereichen «Adressierung» (vgl. auch Art. 13 UeV) und «Verwebung» genau gemeint ist. Dies ist detaillierter zu erklären. <b>GV</b>	Es handelt sich um Teile des Aussenraums mit spezifischen Zielsetzungen und Anforderungen. Art 42 und 43 werden vereinfacht (neu Art. 43), der Bereich Verwebung entfällt, da er deckungsgleich mit dem Sektor Verwebung ist.	UeV, UeP EB S.25 (Art der Nutzung)
Art. 7 Abs. 1	Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 BMBV ist zu begründen, warum das massgebende Terrain vorliegend auf 561.0 m.ü.M. festgelegt wird. <b>GV</b>	Die Kote wird tiefergelegt in Verbindung mit einer grösseren Gesamthöhe. Die Festlegung erfolgt aus planerischen Gründen, damit einerseits das Gebäude im Baubereich B4 auf die bestehende, freiliegende Sockelmauer (oder deren Ersatzneubau) gestellt werden kann und anderfalls nicht plötzlich ein höheres Gebäude möglich wird.	EB S.27
Art. 8 Abs. 2	Die Grösse der technisch bedingten Kleinbauten ist zu definieren, auch wenn ergänzend das GBR konsultiert werden kann. <b>H</b>	Abs. 2 wird so umformuliert, dass auf die Masse von Abs. 1 verwiesen wird.	UeV 8
Art. 8 Abs. 2	Die Regelung betreffend Containerstandorte steht im Widerspruch zur Spezialbestimmung in Art. 40 UeV. Dies ist zu bereinigen. <b>GV</b>	Vorbehalt von Art. 41 (ehem. 40) eingefügt.	UeV 41
Art. 10	In der Marginalie ist der Begriff «technisch bedingte Dachaufbauten» festgehalten. Im Text hingegen wird der Begriff «technische bedingte Dachaufbauten» verwendet. Art. 10 ist entsprechend anzupassen. <b>GV</b>	Dachaufbauten im Text ergänzt.	UeV 10

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassung Neuer der Pla- nungsun- terlagen	Artikel Nummer
Art. 11	Gemäss Art. 17 des kantonalen Energiegesetzes ist der zweite Satz wie folgt zu ergänzen: «sofern sie nicht für die Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden». <b>GV</b>	Das Gesetz verlangt, dass die Gemeinden beim Erlass UeV von baurechtlichen Gestaltungsvorschriften darauf achten, dass diese die effiziente Energienutzung im Gebäude und die aktive oder passive Nutzung der Sonnenenergie nicht unnötig behindern. Die extensive Dachbegrünung, die Retention und Verdunstung von Regenwasser und die Nutzung der Sonnenenergie sind miteinander kompatibel und gleichermassen bei der Dachgestaltung zu berücksichtigen. Die Formulierung wird so angepasst, dass eine die verschiedenen Ansprüche erreicht werden können.	UeV EB S.28	11
Art. 13	Es ist unklar was mit der Formulierung «gute Adressierung» gemeint ist. Dies ist zu erläutern. <b>GV</b>	Es geht um die attraktive Gestaltung des Arealzugangs an der Fabrikstrasse, die Vorschrift wird umformuliert. Attraktiv meint ästhetisch ansprechend gestaltet, mit prägender, standortheimischer Vegetation bepflanzt und so zониert, dass die verschiedenen Nutzenden zielgerichtet und sicher zu ihren Zielen geleitet werden.	UeV EB S.17	13
Art. 13 Abs. 1, Art. 24 und 38	Die Bestimmungen zur Parkierung sind widersprüchlich. Gemäss Art. 13 Abs. 1 dient der Aussenraum «Adresse» u.a. der Besucher- und Kundenparkierung der beiden Sektoren A und B. Art. 24 besagt, dass in der Einstellhalle (ESH) oder oberirdisch parkiert werden kann. Weiter ist in Art. 38 festgehalten, dass die Parkierung von Motorfahrzeugen in einer ESH zu erfolgen hat, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen. Und im Überbauungsplan sind im Bereich «Verwebung» oberirdische Parkplätze als Hinweise dargestellt, in den UeV fehlen entsprechende Bestimmung dazu. Im Sektor «Verwebung» müsste das Vorhandensein von Besucherparkplätzen erwähnt werden. Der Widerspruch bezüglich Parkierung ist zu bereinigen. <b>GV</b>	Allgemeine Regelung in Verbindung mit Art. 17 Die Parkierungsregelung war durch die Aufteilung S.30 (Parkierung) Art. 17–19 zusammengezogen und sektorspezifisch differenziert, in Art. 13 erfolgt ein Verweis darauf. Die Art. 24 und 38 entfallen (Regelung für den Sektor A und B).	UeV EB S.30 (Parkierung)	17–19

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassung Neuer der Pla- Artikel Num- terlagen mer
Art. 16	<p>Sofern sich diese Sichtbermen auf Bereiche ausserhalb der UeO beziehen, müsste der UeO-Perimeter entsprechend erweitert oder aber der Bereich für die Zu- und Wegfahrt verkleinert werden (beispielsweise im Bereich der Parzelle Nr. 1170). <b>H</b></p>	<p>Die Sichtbermen betreffen nur den Perimeter der UeO und den öffentlichen Strassenraum. Eine Ausweitung des Perimeters ist deshalb nicht nötig.</p>	<p>EB                  S.25 (Wirkungsreich)</p>
Art. 19 Abs. 2	<p>Auch die grössere Spielfläche muss (im richtigen Mindestumfang) miterstellt werden. <b>GV</b></p>	<p>Es gehört zu den «Aussenräumen» kann aber ergänzt werden.</p>	<p>UeV                  21</p>
Art. 20	<p>«Mässig störend» ist mit der festgelegten ES III vereinbar. Es besteht jedoch eine gewisse Unschärfe beim Verweis auf das Gemeindebaureglement (GBR), da in Art. 211 GBR Abs. 8 und 9 verschiedene Nutzungen erlaubt sind, aber diese beiden Arbeitszonen unterschiedlichen ES zugewiesen sind. Dies ist entsprechend zu korrigieren. <b>H</b></p>	<p>Direkter Verweis auf Art. 211 Abs. 9 und die Arbeitszone A* eingefügt.                  Da für die Zone A* die ES III gilt und ausserdem verkehrsintensive Arbeitsnutzungen ausgeschlossen sind, wird explizit auf diese verwiesen werden. Damit ist auch ein Beitrag zu einem nicht steigenden Verkehrsaufkommen gesichert.                  Es gilt somit:                  A*: Arbeitsnutzungen gemäss Absatz 8 wobei Verkaufsnutzungen, die gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen und andere Nutzungen mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen sowie lärmintensive Nutzungen nicht zulässig sind.</p>	<p>UeV                  EB                  S.34</p>
Art. 23	<p>Es ist unklar, welche oberirdische Parkierung möglich sein soll, wenn gemäss Art. 13 Abs. 1 UeV der Aussenraum Adressierung als Besucher- und Kundenparkierung der beiden Sektoren A und B dient. Dies ist zu bereinigen. <b>GV</b></p>	<p>Verweis auf Art. 17 eingefügt, vgl. Änderung zu Art. 13 etc.                  Grundsätzlich soll hier jegliche betriebsnotwendige Parkierung ermöglicht werden.</p>	<p>UeV                  EB                  S.30 (Parkierung)</p>
Art. 26 Abs. 1	<p>Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans ist bei Umzonungen je nach Raumtyp eine minimale GFZo festzulegen. Für den Raumtyp «urbanes Kerngebiet der Agglomerationen» beträgt diese 0.80. Für die neuen Wohnbauten ist aufzuzeigen, dass diese GFZo eingehalten wird. <b>GV</b></p>	<p>Es wird eine Bandbreite der Nutzung festgelegt. Der untere Wert der Bandbreite entspricht &gt;0.8 für den Sektor B.                  Es wird pro Baubereich zusätzlich eine minimale GFO festgelegt.</p>	<p>UeV                  EB                  S.34</p>

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassung Neuer der Pla- Artikel nungsun- Num- terlagen mer
Art. 27	Diese Bestimmung ist zusammen mit Art. 28, 32 und 33 UeV zu lesen. In Art. 28 und 33 UeV wird eindeutig eine Verbindlichkeit des Richtkonzepts verankert. Art. 27 und 32 sind widersprüchliche Regelungen: zunächst wird das Richtkonzept als «illustrierend» bezeichnet, später ist es aber «beizuziehen». Die Gemeinde muss sich entscheiden: Sofern es (zumindest teilweise) verbindlich sein soll, gehört es in den Anhang. Dies ist zu bereinigen. <b>GV</b>	Es werden Abbildungen des Richtkonzepts als Anhang «Richtkonzept Sektor B» in die UeV aufgenommen und im Art. 27 (28) dargelegt, welche Bestandteile davon verbindlich sein sollen. Auf den Verweis auf das Richtkonzeptdossier (Beilage) wird verzichtet.	28
Art. 30 Abs. 2	Es ist unklar, was mit der Formulierung «... wenn die Fassade des darunterliegenden Geschosses nie überschritten wird...» gemeint ist. Dies ist zu präzisieren. <b>GV</b>	Der Teilsatz wird gestrichen. Es sollen keine Auskragenden «Attikageschosse» entstehen. Dies ist ohne diesen Zusatz theoretisch möglich, wird in der Realität aber nicht vorkommen. Mit der Verbindlichkeit des Richtkonzepts und den Gestaltungsvorgaben insgesamt besteht eine genügende Regelung, eine solche Umsetzung zu unterbinden.	UeV 31 EB
Art. 34 Abs. 2	Der Aussenraum «Hauszugänge» kann nicht mit dem Bereich des grösseren Spielfeldes überlagert werden. In diesem Bereich dürfen keine oberirdischen Veloabstellplätze erstellt werden. Gleiches gilt für den Baubereich «Einstellhalle/Sockel». Dies ist entsprechend zu bereinigen. <b>GV</b>	Es ist richtig, dass auf der grösseren Spielfläche keine Veloabstellplätze erstellt werden dürfen. Da das AGR keine «ungefähre Lage» mehr akzeptiert muss ein «Bereich für» festgelegt werden, der grösser ist als 600 m <sup>2</sup> und ausreichend Spielraum für die weitere Projektierung lässt. Angrenzend an die grössere Spielfläche sollen Velounterstände erstellt werden. Diese sind gemäss Projektstand (HINWEIS) von diesem Bereich betroffen und müssen allenfalls verschoben werden, falls die grössere Spielfläche anders zu liegen kommt als der aktuelle Projektstand zeigt. Deshalb ist eine Überlagerung des Aussenraums und des Bereiches nötig. Die Bestimmung Art. 36 (37) Abs. 2 wird ergänzt, dass die gr. Spielfläche von allen Bauten und Pflanzen freizuhalten ist.	UeV 35 EB S.30 (Spielfläche) S.31 (Veloverkehr)

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassung Neuer der Pla- Artikel nungsun- Num- terlagen mer
Art. 34 Abs. 3	Wir empfehlen zu regeln, was im Aussenraum «bestehend» möglich ist. Ansonsten lediglich Besitzstand für das rechtmässig Baubewilligte gilt. <b>E</b>	Die bisherige Benennung führt anscheinend zur Verwechslung mit einer Bestandeszone. Die Bezeichnung wird auf «Süd» geändert. Die Nutzung wird als Aussenraum der angrenzenden Bauten und Bereiche (innerhalb oder ausserhalb der UeO) präzisiert.	UeV 35 UeP EB S.30 (Bestehende Gärten)
Art. 34 Abs. 4	Es ist zu präzisieren, ob der Einzelbaum aus landschaftsästhetischen oder aus ökologischen Gründen geschützt werden soll. Und es ist zu ergänzen, dass der Baum bei einer allfälligen Fällung oder einem natürlichen Abgang ersetzt wird. <b>GV</b> Wir empfehlen Ihnen Art. 525 des Musterbaureglements beizuziehen. <b>E</b>	Es handelt sich um einen Schutz aus landschaftsästhetischen Gründen. Der Art. wird so formuliert, dass die Zuständigkeit für eine Fällung beim Gemeinderat liegt (vgl. Musterbaureglement AGR).	UeV 35 EB
Art. 39	Es ist zu präzisieren, ob es sich bei der Fusswegverbindung um die im Überbauungsplan als Hinweis «projektierte Durchwegung» handelt. <b>H</b>	Ja, es handelt sich um diesen Hinweis. Es werden aber nur die Anschlusspunkte festgelegt, da die Lage des Wegs nicht präzise festgelegt werden soll/kann. Entsprechen lässt sich dies auch nicht «präzisieren».	EB 39 S.31 (Fusswegverbindung)
Art. 41	Mit in Kraft treten des neuen Art. 56a BauV gilt seit 1. Januar 2023 sowohl für Parkplätze bei Neu-, wie auch bei Ersatzbauten eine Erstellungspflicht für Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Für Mehrfamilienhäuser ist die Ausbaustufe «C1» gemäss SIA-Norm 2060 vorgeschrieben. Art. 41 UeV ist somit übergeordnet geregelt und ist zu streichen. <b>GV</b>	i.O., zu Beginn der Vorprüfung war die Rechtslage noch eine andere. Mit der neuen Regelung in BauG und BauV kann auf eine Regelung verzichtet werden.	UeV EB 31 (Energie)

Anhang

Thema	Vorbehalt	Stellungnahme der Gemeinde	Anpassung Neuer der Pla- Artikel Num- terlagen mer
-------	-----------	----------------------------	--

### 3. Energie

#### 3.1 Überkommunaler Richtplan Energie Bödeli Inhalte

Interlaken verfügt über den überkommunalen Richtplan Energie Bödeli. Gemäss Richtplankarte liegt das IBI-Areal im Perimeter Holz/Gas mit Überlagerung Wärmeverbund sowie im Bereich der festgesetzten Massnahme 08 «Versorgungsgebiete Holz und Gas». Dort steht betreffend Vorgehen: «Bei grösseren Bau- und Sanierungsvorhaben mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen: 1. Machbarkeitsstudien für Anschluss an Fernwärme oder gemeinsame Wärmeerzeugung in Kleinwärmeverbunden». Die Gemeinde ist aufgrund des Richtplans Energie Bödeli zu weiteren Schritten verpflichtet. Der überkommunale Richtplan Energie Bödeli ist in der vorliegenden UeO zu berücksichtigen, respektive grundeigentümerverbindlich umzusetzen. **GV**

Die Massnahme M08 gibt für grössere Vorhaben vor, dass der Anschluss an ein Fernwärmenetzwerk geprüft wird. Gemäss Mustervorlagen des Kantons kann eine Anschlusspflicht in der UeO jedoch nur verankert werden, wenn der entsprechende Anbieter auch eine Möglichkeit sieht, das Gebiet zu versorgen, da dies nach Art. 13 Abs. 2 kEng eine Lieferpflicht zur Folge hätte.

EB Kap 4.1.7

Die Gemeinde hat diese Abklärung nach der Vorprüfung mit dem potenziellen Fernwärmeanbieter AVARI für die beiden Fernwärmenetze AVARI (Interlaken-Matten) und WAUN (Unterseen-Interlaken) gemacht. Gemäss der Rückmeldung des Anbieters steht in absehbarer Zeit keine genügende, wirtschaftliche und den gesetzlichen Anforderungen (Beschränkung fossiler Anteil) entsprechende Möglichkeit, das IBI-Areal mit Fernwärme zu versorgen (vgl. Schreiben des Anbieters im Anhang EB).

Aus heutiger Sicht (vgl. Baubewilligung Gewerbe) ist die Wärmegewinnung aus dem Kanalwasser die sinnvollste Lösung. Ein Nahwärmeverbund über das Areal hinaus ist nicht realisierbar, da keine beliebig skalierbare Wärmequelle besteht.

Die Gemeinde verzichtet deshalb auf die Vorgabe einer Energievorschrift für das IBI-Areal.

Anhang

Thema  
 Vorbehalt

Stellungnahme der Gemeinde

Anpassung Neuer  
 der Pla- Artikel  
 nungsun- Num-  
 terlagen mer

### 3.2 Musterregelungen

Das AUE weist darauf hin, dass die Gemeinden bei den Formulierungen ihrer kommunalen Energievorschriften bisher relativ frei waren, wenn die Kompetenzen gemäss kantonaler Energiegesetzgebung nicht überschritten wurden. Das revidierte kantonale Energiegesetz (KEng) führte zu einer Änderung. Laut Art. 13 Abs. 5 KEng (seit dem 1. Januar 2023 in Kraft) stellt der Kanton den Gemeinden «Musterregelungen» zur Verfügung. Der Grosse Rat wollte mit diesem Auftrag an den Kanton erreichen, dass die Gemeinden – falls sie von der Gesetzgebungskompetenz nach Art. 13 KEng Gebrauch machen – möglichst einheitliche Formulierungen verwenden. Die Muster sind auf den Websites des AUE und des AGR zu finden. **H**

vgl. 5.1

EB Kap  
 4.1.7

### 4. Güterverkehr

Aufgrund der unmittelbare Nähe des IBI-Areals zum Annahmebahnhof Interlaken West handelt es sich um ein bahnnahe Industriegebiet, welches unter Art. 7 Abs. 4 des Baugesetzes fällt. Das heisst, dass genügend Anschlussmöglichkeiten für den Güterverkehr an das Schienennetz offenzuhalten sind. Die Möglichkeit zur künftigen Abwicklung von Güterverkehr auf der Schiene wird weder im Erläuterungsbericht, noch in den Überbauungsvorschriften behandelt. Dies ist darzulegen und allenfalls in den UeV zu ergänzen. **GV**

Das Areal liegt zwar unmittelbar neben einem (Güter-)Bahnhof, kann aber an diesen (bereits im heutigen Zustand) nicht mit einem Anschlussgleis verbunden werden, da dieses unmittelbar in das Streckengleis und die Perronanlagen des Personenzugbahnhofs einmünden würde und deshalb die zwingenden betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen nicht erreicht werden können. An diesem Standort mitten im Zentrum von Interlaken besteht auch kein Raum für grössere technische Bauwerke/Kunstabauten zur Anbindung auf die andere Seite des Streckengleises, weder ober- noch unterirdisch.

EB  
 S.20 (Areal-  
 zufahrt)  
 S. 34 (über-  
 geordnetes  
 Recht)

Eine Vorhaltung des Areals für eine künftige industrielle Nutzung mit Gleisanschluss ist damit aus Sicht des Gemeinderats weder zweck- noch verhältnismässig.

Thema Vorbehalt

Stellungnahme der Gemeinde

Anpassung Neuer  
der Pla- Artikel  
nungsun- Num-  
terlagen mer

## 5. Empfehlungen und Hinweise

### 5.1 Erläuterungsbericht

Es wird in Kapitel 2.2 erläutert, dass entlang des Schifffahrtskanals ein Streifen von ca. 15 m Breite in der Uferschutzzone der Uferschutzplanung nach SFG liegt. Weiter ist festgehalten, dass dies das IBI-Areal «auf einem Streifen von 6-11 Breite» betrifft. Es ist unklar, was genau mit diesem Streifen gemeint ist. Dies ist zu präzisieren. **E**

Die Ausführungen in der Fussnote 1 auf Seite 8 sind nicht korrekt: Gegen die Revision der Uferschutzplanung der Einwohnergemeinde Interlaken bzw. die Berichtigungsverfügung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 20. Januar 2023 ist bei der Direktion für Inneres und Justiz eine Beschwerde eingegangen. **H**

#### 5.1.1 Mehrwertabschöpfung

Die Aussage betreffend Sektor A (Gewerbe) in Kapitel 4.4 ist zu pauschal. Es stellt sich zumindest die Frage, ob allenfalls grosszügigere baupolizeiliche Masse (im Sinne einer Aufzoning) gelten, weshalb auch dieser Sektor zu begutachten sein wird. **H**

#### 5.1.2 Zweckmässigkeit

Das AGR darf die Zweckmässigkeit im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens nicht mehr prüfen. Dies ist in Kapitel 6.4 zu korrigieren. **H**

Die Parzellierung entspricht nicht der Zonengrenze. Entsprechend ist ein Teil des IBI-Grundstücks in der USZ nach USP. Dieser Streifen entlang des Ufers ist nicht durchgehend gleich breit.

EB  
S.8

Die Fussnote war zu Beginn der Vorprüfung korrekt. Gerne aktualisieren wir den Stand der USP laufend.

Die Nachprüfung des bisherigen und künftigen Nutzungspotenzials im Sektor A ergibt eine potenzielle aGF von ca. 2000 m<sup>2</sup> in beiden Zuständen. Da mit der UeO noch weitere Einschränkungen (Höhe, Erschliessung etc.) hinzukommen, geht die Gemeinde davon aus, dass für diesen Sektor keine relevante Wertveränderung erfolgt.

Passen wir gerne so an, war schon immer so, wurde bis zuletzt in die Gegenrichtung korrigiert

EB  
S.38 (Vorprüfung)

Anhang

Thema Vorbehalt

Stellungnahme der Gemeinde

Anpassung Neuer  
 der Pla- Artikel  
 nungsun- Num-  
 terlagen mer

## 5.2 Belastete Standorte

Die Grundstücke mit den Parzellen-Nrn. 91 und 474 sind im Kataster der belasteten Standorte (KbS) mit der Nr. 05870016 aufgeführt. Auch nach Abschluss der gegenwärtig laufenden Altlastensanierung muss davon ausgegangen werden, dass für künftige Bauvorhaben auf dem belasteten Standort altlasten- und/oder abfall-spezifischer Abklärungen vor Baubeginn notwendig sein werden. **H**

Kenntnisnahme, in EB präzisieren.

EB  
 S.35 (Alt-  
 lasten)

## 5.3 Abfallentsorgung

Im Rahmen der zu erwartenden altlasten- und/oder abfallspezifischer Abklärungen ist für Bauarbeiten auf belasteten Standorten aufgrund von Art. 14 Abs. 2 des kantonalen Abfallgesetzes ein Entsorgungskonzept erforderlich. **H**

Kenntnisnahme, in EB Hinweis platzieren

EB  
 S.35

## 5.4 Grundstücksentwässerung

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Kenntnisnahme

EB  
 S.35  
 (Gewässer-  
 schutz)

Das Areal ist eine bestehende Bauzone und bereits vollständig erschlossen.  
 Dazwischen folgt noch das Baubewilligungsverfahren.

Sämtliche Gebiete mit Zonenplanänderungen sind gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden. **H**

Mit dem Ausführungsprojekt ist ein entsprechendes Gewässerschutzgesetz mit Planunterlagen einzu-reichen. **H**

Anhang

### Anhang 3 Stellungnahme Fernwärmeanschluss AVARI



#### AVARI AG, Bönigstrasse 7, 3812 Wilderswil

Einwohnergemeinde Interlaken  
General – Guisan – Strasse 43  
3800 Interlaken

15.01.2024

#### **Stellungnahme Anschlusspflicht vom 15.01.2024 IBI – Areal in Interlaken durch Fernwärme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung für das IBI-Areal soll eine Fernwärmeanschlusspflicht geprüft werden. Der Grundeigentümer würde somit verpflichtet werden, einen Fernwärmeanschluss zu realisieren. Dazu nimmt die AVARI AG wie folgt Stellung:

#### Ausgangslage:

- Die AVARI AG betreibt 3 Fernwärmenetze. Eines in Interlaken (Anteil fossiler Erzeugung rund 5%), ein Netz in Unterseen (Anteil fossiler Erzeugung rund 48%) und ein Netz in Ringgenberg (Anteil fossiler Erzeugung rund 20%)
- Die Anschlusslänge vom IBI - Areal zum nächstmöglichen Anschlusspunkt am Netz Unterseen beträgt ca. 460m
- Die Anschlusslänge IBI - Areal zum nächstmöglichen Anschlusspunkt im Netz Wilderswil beträgt ca. 800m

#### Erschließung IBI-Areal an das WAUN – Netz (Unterseen):

- Ein Anschluss des IBI-Areals an das WAUN-Fernwärmenetz ist theoretisch möglich. Nachfolgende Überlegungen müssen aber in den Gesamtentscheid einbezogen werden.
  - a. Das Fernwärmeangebot erreicht zurzeit die Vorgabe von max. 25 % fossiler Erzeugung nach Art. 8a Abs. 3 kEnV nicht.
  - b. Das aktuelle Energieangebot vom WaUn ist nicht genügend gross um den Perimeter der IBI zusätzlich zu versorgen. Resp. die zusätzliche Leistung müsste mit Gas kompensiert werden, was den erneuerbaren Anteil zusätzlich senkt.
  - c. Ein Ausbau der (erneuerbaren) Energieproduktion ist in Planung (Stufe Machbarkeit). Die Umsetzung ist voraussichtlich erst langfristig möglich.

AVARI AG  
Fernheizwerk Jungfrauregion

**AVARI**  
FERNWÄRME BÖDELI

- 2 -

Erschließung IBI-Areal an das AVARI – Netz (Wilderswil, Matten, Interlaken, Bönigen):

- Eine Erweiterung des AVARI-Fernwärmenetzes bis zum IBI-Areal ist zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.
  - a. Die Erschließung des IBI-Areals an das AVARI Netz würden umfangreiche bauliche Anpassungen erfordern (Erhöhung Energieproduktion in der Zentrale, Erweiterung von bestehenden Rohrdimensionen, Erweiterung der Netzüberwachung etc.).
  - b. Die Finanzierbarkeit von einem Projekt in dieser Größe, sowie der notwendigen baulichen Anpassungen für die Erschließung ist nicht gesichert, resp. kann nicht in Aussicht gestellt werden.
  - c. Das aktuelle Energieangebot ist nicht genügend groß, um den Perimeter vom bestehenden Netz bis und mit IBI-Areal zusätzlich mit Fernwärme zu versorgen.
  - d. Ein Ausbau der Energieproduktion in Wilderswil ist zurzeit nicht in Planung.

Fazit

Basierend auf den oben aufgeführten Tatsachen, kann die AVARI AG nicht garantieren, dass das IBI-Areal mit Fernwärme erschlossen werden kann.

Wir empfehlen Ihnen von einer Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz der AVARI AG abzusehen.

Peter Heim



Geschäftsführer AVARI AG

## **Beilagen**

### **Beilage 1      Schlussbericht Workshopverfahren**

Schlussbericht Workshopverfahren «Entwicklung IBI-Areal»  
vom März 2022

### **Beilage 2      Lärmgutachten**

Lärmgutachten der Gartenmann Engineering vom 19. September 2022

### **Beilage 3      Verkehrsgutachten**

Verkehrsgutachten der B+S AG vom 11. November 2022