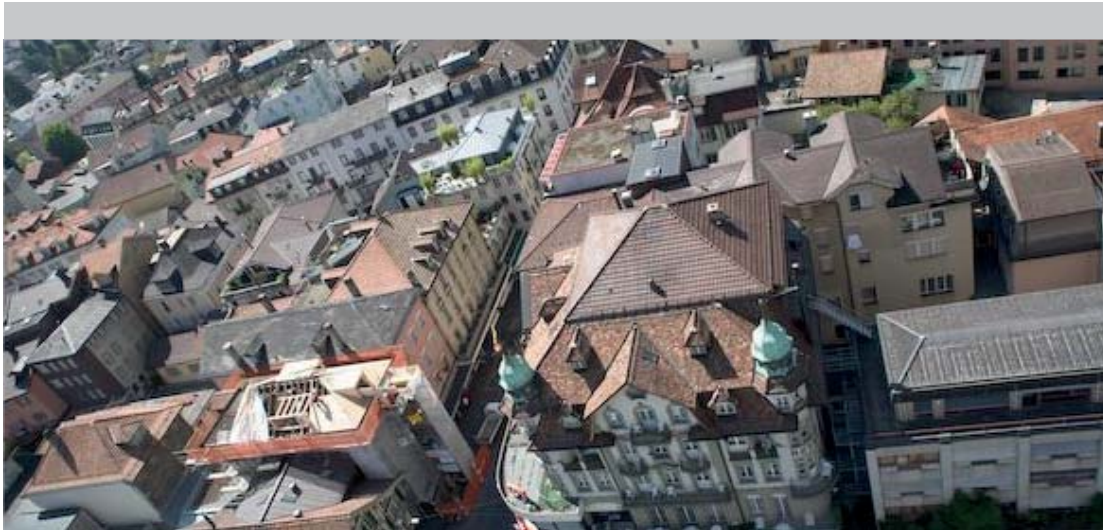


MITWIRKUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Teilrevision der Ortsplanung



#### Erläuterungsbericht

Die Teilrevision der Grundordnung umfasst:

- Baureglement (GBR)

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

April 2017

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde 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:**

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG  
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU  
Carmen Minder, Geografin MSc.

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Situation	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Vorgehen	6
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 BMBV	7
2.2 Änderungen BauG	9
2.3 Weitere Änderungen aus der Praxis	10
<b>3. Revision Gemeindebaureglement (GBR)</b>	<b>10</b>
3.1 Ziele der Anpassung	10
3.2 Hauptherausforderungen der Anpassung an die BMBV	11
3.3 Zum Baureglement im Einzelnen	13
3.4 Allgemeines	22
3.5 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	22
3.6 Orts- und Landschaftsbild	23
<b>4. Verfahren</b>	<b>24</b>
4.1 Terminplan	24
4.2 Mitwirkung	24
4.3 Vorprüfung	24
4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverhandlungen	24
4.5 Beschlussfassung	24



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Situation

Die gültige Ortsplanung der Gemeinde Interlaken wurde am 9. Juli 2009 vom Kanton genehmigt. Seither haben sich verschiedene übergeordnete Rahmenbedingungen geändert, so dass insbesondere das Baureglement einen Anpassungsbedarf aufweist. Aus der BMBV<sup>1</sup> ergibt sich ab dem 1. Januar 2021 gar ein Bauverbot, wenn die Vorschriften nicht bis 31. Dezember 2020 angepasst sind.

Weitere wichtige Rahmenbedingungen für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sind:

- die BauG<sup>2</sup>-Revision (Inkrafttreten am 1. April 2017);
- die Erfahrungen der Gemeinde mit der gültigen Grundordnung;
- geänderte bautechnische Anforderungen (z. B. strengere energetische Standards);
- Änderung des GSchG<sup>3</sup> mit den Vorgaben zum Ausscheiden des Gewässerraums.

Im Zusammenhang mit den Gewässerräumen sieht die Ausgangslage im Perimeter des Zonenplans wie folgt aus:

Ausserhalb des Perimeters der Uferschutzpläne befindet sich nur der «Marchgraben» sowie die «Moosgräben». Der Marchgraben verläuft im Wald. Bei den Moosgräben handelt es sich nicht um Gewässer. Ausserhalb der Uferschutzperimeter besteht somit kein Regelungsbedarf. Die Gewässerräume werden in den Uferschutzplänen festgelegt (vgl. Kapitel 1.3 und 3.3.12).

### 1.2 Zielsetzung

Das geltende Gemeindebaureglement (GBR) soll an die BMBV angepasst werden. Dies gilt auch für Bestimmungen für Zonen mit Planungspflicht (ZPP), nicht jedoch für bestehende Überbauungsordnungen (UeO). Zugleich sollen Änderungen, die sich aus der bisherigen Erfahrung mit dem GBR oder aus geänderten Bedürfnissen ergeben, aufgenommen werden. Das bestehende GBR entspricht in seiner Struktur bereits dem aktuellen Musterbaureglement, so dass keine grundlegende Neufassung nötig ist. Entsprechend der Zielsetzung soll das GBR bloss teilrevidiert werden.

---

1 Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen; BSG 721.3.

2 Baugesetz vom 9. Juni 1985; BSG 721.0.

3 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer; Gewässerschutzgesetz; SR 814.20.

### 1.3 Vorgehen

Abgrenzung und  
Planbeständigkeit

Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst eine Teilrevision des Gemeindebaureglements (GBR). Parallel dazu erfolgt die Revision der Uferschutzplanung. Die Gewässerräume werden im Rahmen der Uferschutzplanung ausgedehnt. Explizit ausgeklammert wird eine Anpassung des Zonenplans. Diese wird in den kommenden Jahren im Rahmen einer separaten Teilrevision in Angriff genommen.

Weiter werden auch die nachfolgend aufgeführten Themen in einer späteren Teilrevision behandelt (Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Teilrevision Zonenplan 1 mit Ein- und Umzonungen;
- Umsetzung der RPG-Revision (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung) mit den Auswirkungen auf den kantonalen Richtplan 2030 (KRiP30, in Kraft seit 1. September 2015);
- Umsetzung der revidierten Gefahrenkarte in die Ortsplanung;
- Überarbeitung Naturinventar und Zonenplan 2;
- Überprüfung der entsprechenden Baureglementsbestimmungen;
- Überprüfung der Energievorschriften im Baureglement auf der Grundlage der revidierten kantonalen Energiegesetzgebung;
- Digitalisierung der Zonenpläne, Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster), Anwendung des Datenmodells DM.16-Npl-BE;
- Evtl. Umsetzung von Vorgaben und Massnahmen aus dem Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK).

Entsprechend kommen auch die Vorgaben des Richtplans (Baulandbedarf, Siedlungsentwicklung nach Innen etc.) nicht zum Tragen. Ebenso wenig sind die Inhalte der Zonenvorschriften (Art. 211 ff.), oder die Gestaltungsvorschriften Kapitel 4, die Bau- und Nutzungsbeschränkungen Kapitel 5 oder die Kapitel 6 (Verschiedene Bestimmungen) und 7 (Straf- und Schlussbestimmungen) Gegenstand der Teilrevision, weshalb in diesem Bereichen für die Planbeständigkeit nach wie vor das Genehmigungsdatum vom 9. Juli 2009 massgebend bleibt.

Verfahren

Die Teilrevision erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58–61 BauG. Dieses umfasst öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss durch den Grossen Gemeinderat (mit fakultativem Referendum<sup>4</sup>) und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

---

4 gem. Art. 7 Abs. 1 Lit. b Organisationsreglement Ogr

- Organisation
- Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, mit dem Auftrag, die Teilrevision der Ortsplanung zu erarbeiten. Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:
- Kaspar Boss, Gemeinderat, Ressort Bau und Planung, (Vorsitz bis 31.12.16)
  - Sabina Stör, Gemeinderätin, Ressort Hochbau, Vorsitz (ab 01.01.2017)
  - Jürg Etter, Bauverwalter
  - Stefan Meier, Bauverwalter-StV.
- Zudem wurden die Arbeiten durch das Planungsbüro ecoptima durch folgende Personen begleitet:
- Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
  - Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
  - Carmen Minder, Geografin MSc.
- Die Arbeitsgruppe stellte der zuständigen Bau- und Planungskommission zu Händen des Gemeinderats Antrag.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 BMBV

Die BMBV bildet die kantonal bernische Umsetzung der IVHB<sup>5</sup>, die seit November 2010 in Kraft ist. Mit dem Beitritt zu IVHB hat sich der Kanton verpflichtet, die Begriffe und Messweisen zu vereinheitlichen.

Die BMBV stellt für verschiedene baupolizeiliche Masse eine abschliessende Palette der im GBR zulässigen Begriffe zur Verfügung. Dies betrifft:

- Gebäude, Gebäudeteile und Geschosse
- Terrain, Höhen und Längen
- Abstände und Nutzungsmasse

Die Umsetzung in den Gemeinden hat bis 31. Dezember 2020 zu erfolgen. Die neuen Begriffe und Messweisen sind bereits heute in neuen Überbauungsordnungen anzuwenden, vorläufig ohne Überbauungsordnungen in Zonen mit Planungspflicht.

Die BMBV wirkt sich auf das GBR unterschiedlich aus:

- Redaktionelle  
Übernahme von  
Begriffen
- Manche Begriffe können ausgetauscht werden ohne materielle Auswirkungen:
- «Massgebendes Terrain» ersetzen mit «gewachsenem Terrain»
  - «Kleinbauten» ersetzen mit «Nebenbauten»
  - «Kniestockhöhe» ersetzen mit «Kniewandhöhe»

---

5 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe; BSG 721.2.

Inhaltliche Neuregelungen

Verschiedene neue Definitionen führen zu materiellen Änderungen, die Anpassungen an den bisherigen Massen des GBR zur Folge haben.

Dies betrifft:

#### **Mass der Nutzung**

Die Ausnützungsziffer und die Bruttogeschossfläche sind nach BMBV nicht mehr zulässig. Überall, wo noch eine AZ oder eine BGF vorgesehen ist (insbesondere in den ZPP), ist diese durch ein anderes Nutzungsmass zu ersetzen. Am nächsten zur AZ kommt die oberirdische Geschossflächenziffer. Jedoch kann auch die bisherige AZ nicht unverändert als oberirdische Geschossflächenziffer übernommen werden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die bisherige AZ oder BGF mit dem Faktor 1.1 multipliziert werden muss, damit das alte und das neue Nutzungsmass in etwa gleich sind. Weil Interlaken keine AZ in den Normalbauordnungen kennt, betrifft dies vorab einzelne ZPP-Vorschriften.

#### **Höhenmass**

Als zulässige Höhenmasse kommen nach BMBV nur noch die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe in Frage. Die BMBV legt zudem verbindlich fest, wie und wo diese Höhen zu messen sind. Die Gebäudehöhe und die Firsthöhe wie sie das GBR vorsah, sind nicht mehr zulässig.

Der Gebäudehöhe am nächsten kommt die traufseitige Fassadenhöhe (Fh<sub>tr</sub>). Diese wird jedoch an allen Punkten der Fassade vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Die Gemeinde kann nicht mehr festlegen, dass die Fassadenhöhe nur in der Mitte der Fassade gemessen wird. Dies kann für den einzelnen Bauherrn Auswirkungen haben, die jedoch immer noch dadurch aufgefangen werden können, dass Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite pro Fassade nicht berücksichtigt werden. Schwierigkeiten bietet die Fh<sub>tr</sub> auch noch bei Flachdächern mit Attika. Dort, wo die Attika (oder auch nur Treppenhäuser hinauf zur Attika) an die Fassade reichen, darf die Fassadenhöhe nicht überschritten werden. Dem trägt das GBR nun dadurch Rechnung, dass die Fassadenhöhe traufseitig nur auf derjenigen Gebäudeseite und -seitenteilen eines Flachdachbaus zu messen ist, wo die Attika den nach GBR geforderten Minimalabstand einhalten muss, mindestens aber auf einer Seite.

Als Ersatz für die bisherige Firsthöhe (4 m) bieten sich zwei Instrumente an. Für das Attikageschoss wird die maximal zulässige Geschosshöhe beschränkt und im Übrigen wird für Gebäude eine maximale Gesamthöhe festgelegt, die 4 m höher ist als die Fh<sub>tr</sub>.

Betreffend Kniewand-, resp. Kniestockhöhe wird auf Ziffer 3.3.4 verwiesen.



### **Mittlere Abstandslinie**

Die mittlere Abstandslinie ist nach BMBV nicht mehr zulässig und muss aufgehoben werden. Als teilweiser Ersatz und im Hinblick auf die geforderte Förderung der Innenentwicklung sollen deshalb wenigstens die Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge aufgehoben werden.

## **2.2 Änderungen BauG**

### **2.2.1 Allgemein**

Am 1. April 2017 tritt eine Änderung des bisherigen Art. 142 BauG in Kraft. Damit passt der Kanton Bern die Modalitäten zum Ausgleich von planungsbedingten Mehr- und Minderwerten an die seit dem 1. Mai 2014 geltenden neuen Vorgaben des Bundes an.

Mit den Anpassungen des BauG wird das per 1. Mai 2014 revidierte RPG im Kanton Bern umgesetzt. Soweit im Rahmen der vorliegenden Revision des GBR erforderlich, sind diese Änderungen bereits eingeflossen.

### **2.2.2 Förderung der Verfügbarkeit von Bauland**

Ausdrücklich nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision sind Massnahmen zur Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland. Der Kanton sieht dabei Möglichkeiten vor, die entweder im Rahmen einer gesamten Revision der Ortsplanung (insbesondere vertragliche Bauverpflichtung, bedingte Einzonung, Ausgleich von Planungsvorteilen) oder unabhängig von laufenden Planungsarbeiten (insbesondere Baulandumlegung, nachträgliche Anordnung einer Bauverpflichtung) ergriffen werden können.

### **2.2.3 Mehrwertausgleich**

Die Möglichkeit Planungsvorteile auszugleichen, sind mit der Revision von Art. 142 BauG an die Vorgaben des teilrevidierten Art. 5 RPG<sup>6</sup> angepasst worden. Künftig regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement (Art. 142 Abs. 3 revidiertes BauG). Falls die Gemeinden darauf verzichten, gilt eine kantonale Mindestlösung. Diese weicht in wesentlichen Punkten von der bisherigen Praxis der Gemeinde Interlaken ab. Aus diesem Grund ist die Gemeinde daran, unabhängig von der vorliegenden Revision das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwertausgleichsreglement zu erarbeiten. Darauf wird in der angepassten Einführung zum Baureglement verwiesen.

---

6 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979; Raumplanungsgesetz; SR 700.

## **2.3 Weitere Änderungen aus der Praxis**

Aus der täglichen Arbeit der Bauverwaltung mit den Vorschriften ergeben sich ebenfalls Änderungen, die im Rahmen der Teilrevision diskutiert wurden:

### **Grösse der Dachflächenfenster**

Bisher gelten Dachflächenfenster mit einer Fläche von mehr als 0.4 m<sup>2</sup> als «Dachaufbauten» (Art. 414 Abs. 5 GBR). Dementsprechend werden bereits sehr kleine Dachflächenfenster an die maximal zulässigen Masse für Dachaufbauten angerechnet. Damit wird die zeitgemässe Belichtung von Dachgeschossen oft erschwert oder kann nur in Verbindung mit einer Ausnahmegewilligung ermöglicht werden. Die Nutzung der Dachgeschosse liegt jedoch in einem erheblichen Interesse und ist Teil der Siedlungsentwicklung nach Innen. Hinzu kommt, dass zwei Dachflächenfenster mit einer Fläche von maximal 0.8 m<sup>2</sup> pro Hauptdachfläche (maximal jedoch 2) ohnehin baubewilligungsfrei sind. Mit einer Anpassung des Masses für die Anrechnung der Dachflächenfenster als Dachaufbauten soll die Möglichkeit, Dachgeschosse zu belichten, vereinfacht werden. Das Mass wird deshalb von 0.4 m<sup>2</sup> auf 0.8 m<sup>2</sup> erhöht und ist damit auch auf Art. 6 Abs. 1 Bst. g BewD abgestimmt.

### **Gebäudehöhe in den Mischzonen Kern MK**

Die in der Mischzone Kern MK für Erdgeschosse verbindlich vorgeschriebene gewerbliche Nutzung erfordert überhohe Erdgeschosse. In Verbindung mit den dafür geltenden heutigen Standards für Gebäudetechnik führt dies dazu, dass die zulässige (bisherige) Gebäudehöhe (resp. die neue Fh<sub>tr</sub> und die Gesamthöhe, vgl. Ziffer 2.1 hievor und 3.2 hienach) in den MK häufig nicht genügt, weshalb diese überprüft und angepasst wird.

## **3. Revision Gemeindebaureglement (GBR)**

### **3.1 Ziele der Anpassung**

Das geltende Gemeindebaureglement (GBR) soll materiell so wenig wie möglich geändert werden. Das bedeutet, dass die bisherigen Begriffe des GBR beibehalten werden, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen.

Wenn ein neuer baupolizeilicher Begriff oder eine geänderte Messweise aus der BMBV übernommen werden muss, erfolgt dies grundsätzlich möglichst ähnlich zur bisherigen Festlegung. Es wurde angestrebt, möglichst keine Mehr- oder Mindernutzungen wegen der Anpassung an die BMBV zu bewirken.

## 3.2 Haupt Herausforderungen der Anpassung an die BMBV

### 3.2.1 Gebäudehöhe

Die BMBV stellt zur Festlegung des Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe ist zudem noch eine Unterscheidung in die Fassadenhöhe traufseitig, resp. giebelseitig zulässig. Der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement kommt die traufseitige Fassadenhöhe am nächsten. Neu wird als Ersatz für die nicht mehr zulässige Firsthöhe die Gesamthöhe beschränkt.

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

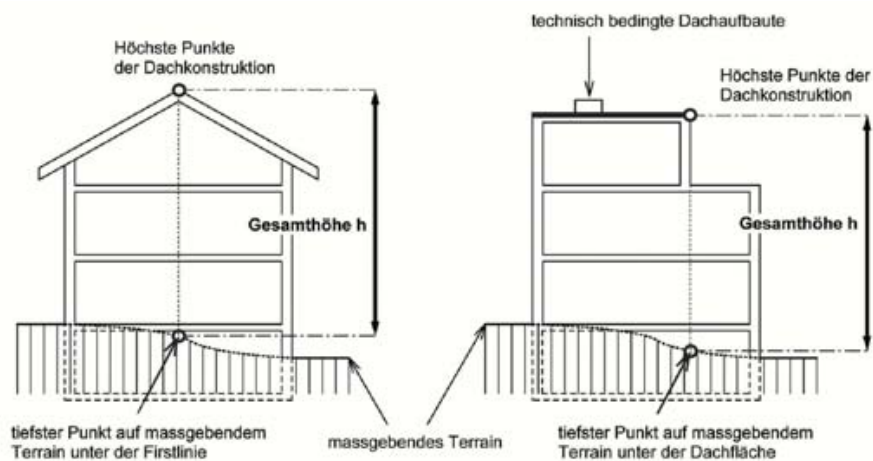


Abb. 1 Die Gesamthöhe nach BMBV ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf massgebendem Terrain.

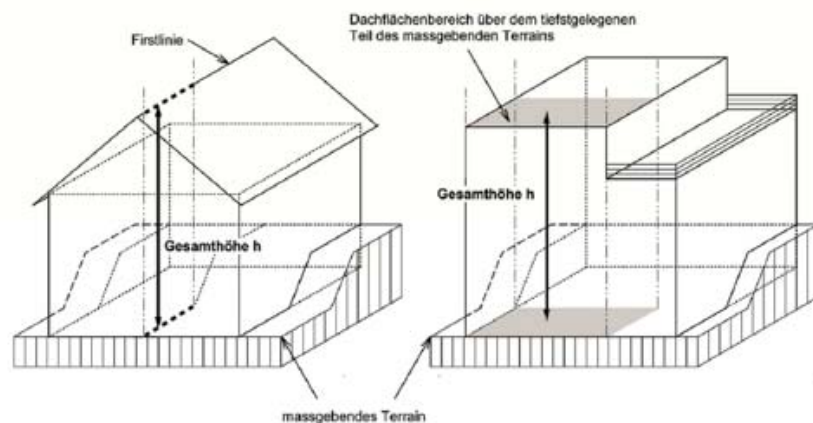


Abb. 2 Der Firsthöhe (= bisherige Gebäudehöhe plus 4 m) nach geltendem Baureglement kann am besten ersetzt werden mit der Gesamthöhe nach BMBV.

### 3.2.2 Attikageschosse

Nach BMBV wird das Attikageschoss sowohl an die Gesamthöhe als grundsätzlich auch an die Fassadenhöhe angerechnet. Damit ist eine Anpassung der heute geltenden Attikabestimmungen erforderlich.

Die Gemeinde hat dabei auch geprüft, ob anstelle einer Attika für alle Flachdachbauten ein Geschoss mehr, als für Bauten mit Satteldächern zugelassen werden soll. Die Gemeinde hat nach eingehender Abwägung der Vor- und Nachteile darauf verzichtet. Eine Erhöhung der Geschoszahl würde nach geltendem kantonalem Richtplan vertiefte Abklärungen zu den Bauzonenreserven sowie dem Verdichtungspotenzial erfordern, die den Umfang der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sprengen würden. Zudem würden sich gleichwohl möglicherweise ungewollte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Hingegen will die Gemeinde die Möglichkeiten der BMBV für eine Liberalisierung der heute geltenden Attikabestimmungen nutzen. Die Gemeinden müssen ein minimales Mass festlegen, um welches ein Attikageschoss von der darunter liegenden Fassade zurückversetzt werden muss. Dabei soll das bisherige Mass von 2.5 m, um welches die Attika bisher auf beiden Längsseiten (mit Vorbehalten) zurückversetzt werden musste, beibehalten werden und die maximal zulässige Fläche des Attikageschosses darf 70 Prozent der Fläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. Damit kann den Bauwilligen ein möglichst grosser Gestaltungsfreiraum für das Attikageschoss eingeräumt und sichergestellt werden, dass das Attikageschoss immer noch als solches wahrgenommen wird. Die Bauwilligen können aber selber wählen, auf welcher Seite die Attika um das minimal vorgeschriebene Mass zurückversetzt werden soll. Selbstverständlich steht es Bauwilligen frei, die Attika auf mehreren Seiten um das minimal vorgeschriebene Mass von der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen oder auf der einen Seite um das minimale und auf einer oder allen anderen Seiten um ein anderes Mass.

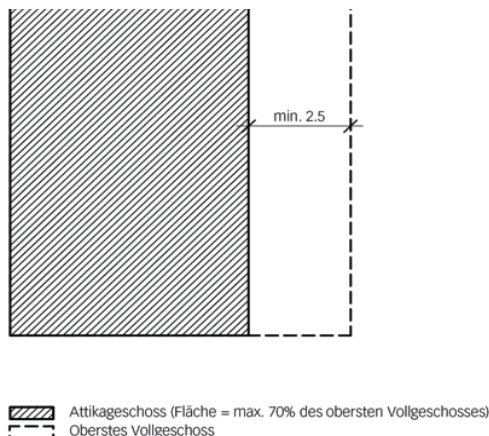


Abb. 3 Das Attikageschoss soll auf einer Seite um mindestens 2.5 m zurückversetzt werden.

Weiter muss festgelegt werden, wie hoch das Attikageschoss sein darf. Die Geschosshöhe soll wie bisher 3.50 m betragen.

Weiter wird vorgesehen, dass die Fassadenhöhe traufseitig bei Flachdachbauten bloss auf derjenigen Seite, auf welcher das Attikageschoss den geforderten Rücksprung einhält, mindestens aber auf einer Seite, gemessen wird. (vgl. Abb. 4)

### **3.2.3 Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschlag**

Um eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird künftig auf Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge verzichtet. Mit dem Verzicht soll zudem die nicht mehr zulässige Messweise für Winkelbauten und für Gebäude mit gestaffelten Grundrissen oder unregelmässigen Grundrissen (mittlere Abstandslinie, Art. A 147) kompensiert werden.

## **3.3 Zum Baureglement im Einzelnen**

### **3.3.1 Zur Einführung (Kapitel 0) und zur Kommentarspalte**

Das Kapitel «Einführung» wurde an die aktualisierte baurechtliche Ordnung angepasst. Der Wirkungsbereich wird neu als separater Absatz dargestellt. Ein neuer Abschnitt zum Mehrwertausgleich ergänzt das einführende Kapitel.

Die Verweise auf das übergeordnete Recht in der Kommentarspalte der Einführung sind aktualisiert worden.

Die Kommentarspalte des gesamten GBR (alle Artikel) ist an die Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung sowie des aktualisierten GBR angepasst worden. Im Interesse der besseren Lesbarkeit des Erläuterungsberichts wird darauf verzichtet bei den Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln darauf hinzuweisen.

Neu enthält das Kapitel Einführung auch ein Abkürzungsverzeichnis.

### **3.3.2 Art. 111 (Sachlicher Geltungsbereich)**

Weil GBR als Abkürzung für Gemeindebaureglement verwendet wird, wird der bisherige Begriff «Baureglement» durch «Gemeindebaureglement» ersetzt.

### **3.3.3 Art. 211 (Art der Nutzung)**

Die Fussnotentexte sind neu als Aufzählung in die dazugehörigen Abschnitte aufgenommen worden. Damit wird klargestellt, dass es sich dabei um verbindliche Inhalte handelt. Die jeweiligen Querverweise sind entsprechend angepasst worden.

Eine neue Absatz-Nummerierung strukturiert den Artikel.

Redaktionelle  
Anpassungen

BMBV-Begriffe Folgende Begriffe werden an die BMBV, resp. an die revidierte BauV angepasst:

- «Lichte Höhe» ersetzt «Raumhöhe» (BMBV)
- «Detailhandelszentren» ersetzt «Einkaufszentren» (BauV)
- «Geschossfläche» ersetzt «Ausnützungsziffer» (BMBV)

Arbeitszonen Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision sollten in den Arbeitszonen alle Arten von Arbeitsnutzungen zugelassen werden. In der bisherigen Praxis hat das Regierungsstatthalteramt in Arbeitszonen für gastgewerbliche Nutzungen gleichwohl eine Ausnahmegewilligung verlangt. Aus diesem Grund wird der Kommentar dahingehend angepasst, dass der Wille alle Arten von Arbeitsnutzungen zuzulassen explizit zum Ausdruck kommt. Dies erfolgt mit einer Ergänzung des bisherigen Wortlauts («alle Arbeitsnutzungen») mit einer nicht abschliessenden Aufzählung möglicher Arbeitsnutzungen.

#### **3.3.4 Art. 212 (Mass der Nutzung)**

Redaktionelle Anpassungen Art. 212 wird der besseren Übersichtlichkeit halber mit Marginalien ergänzt.

Da nur in der MK die geschlossene Bauweise gilt, wird sie dort geregelt und die Tabelle der baupolizeilichen Massen etwas vereinfacht (keine Spalte oB, gB mehr). Inhaltlich führt dies zu keiner Änderung. Es gilt weiterhin, mit Ausnahme der MK (vgl. Art. 212 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 413 GBR), die offene Bauweise (Art. 412 GBR).

Tabelle der baupolizeilichen Masse Die Begriffe und Messweisen der baupolizeilichen Masse wurden an diejenigen der BMBV angepasst:

- Für die kleinen und Grossengrenzabstände werden die laut BMBV gültigen Abkürzungen kA und gA eingesetzt.
- Das bisher verwendete Mass der Gebäudehöhe wird neu als traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) festgelegt. Diese Änderung hat keine wesentlichen materiellen Änderungen zur Folge: die Fh tr wird analog zur ursprünglichen Gebäudehöhe vom massgebenden Terrain bis zur Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante Dachkonstruktion gemessen. Neu ist jedoch, dass die Fh tr bei jedem Punkt der Fassade einzuhalten ist.

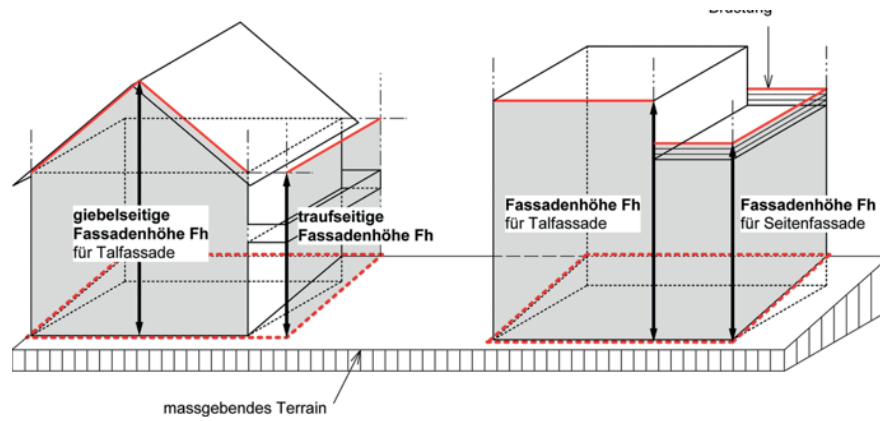


Abb. 4 Die traufseitige Fassadenhöhe ist bei jedem Punkt der massgebenden Fassade einzuhalten.

Bei Flachdachbauten wird vorgesehen, dass die  $F_h$  tr nur an derjenigen Seite zu messen ist, auf welcher die Attika zurückversetzt ist, mindestens jedoch an einer Seite des Gebäudes.

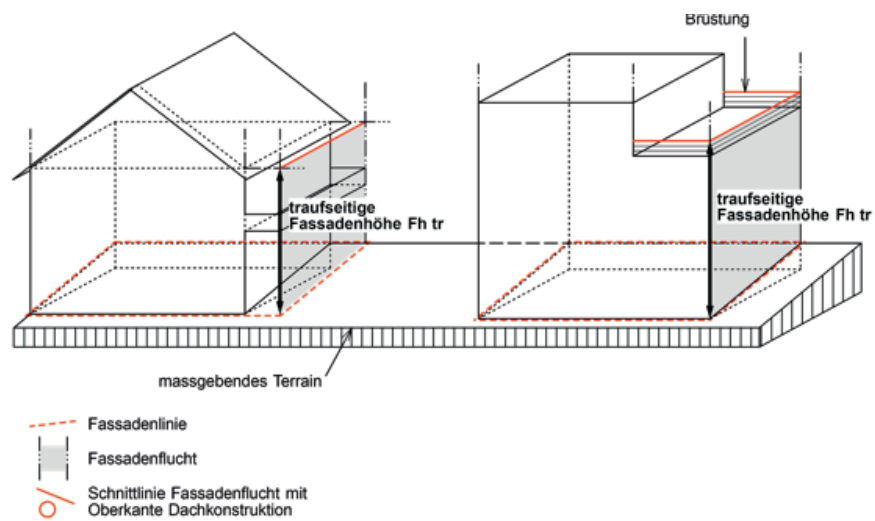


Abb. 5 Messung der traufseitigen Fassadenhöhe bei Schräg- und Flachdach.

Bei Schrägdächern gilt die  $F_h$  tr auf beiden Traufseiten, bei Pultdächern auf der Traufseite.

- Als Ersatz der bisherigen und neu nicht mehr zulässigen Firshöhe (= Gebäudehöhe + 4 m) wird die Gesamthöhe nach BMBV eingeführt (vgl. Kap. 3.2.1).

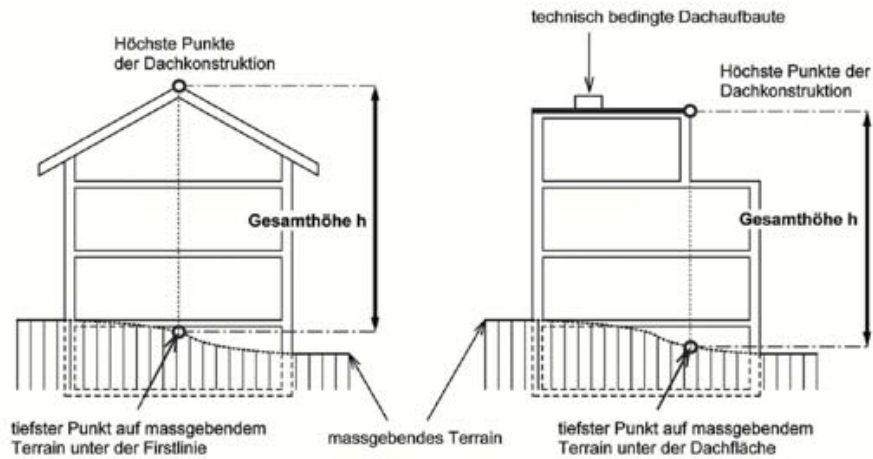


Abb. 6 Die Gesamthöhe begrenzt die maximale Höhe des Gebäudes.

Grenz- und Gebäudeabstände

Der Begriff «gewachsener Boden» musste durch den BMBV-konformen Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt werden. Das «massgebendes Terrain» entspricht dem bisherigen «gewachsener Boden» und erfordert deshalb keine weitergehenden Anpassungen. Hingegen musste Art. 211 Abs. 2 GBR dahingehend präzisiert werden, dass die An- und Kleinbauten die besonderen Abständen nach Abs. 4 (bisher Abs. 5) von Art. 211 einhalten müssen.

Besondere Bestimmungen für die Misch- und Kernzone

Art. 211 Abs. 1 legt fest, dass in der MK die geschlossene Bauweise gilt. Art. 211 Abs. 3 ist an die Begriffe und Messweisen der BMBV angepasst worden. Zudem wird berücksichtigt, dass in der MK das EG gewerblich genutzt werden muss, was höhere Geschosshöhen und damit auch eine höhere  $F_{htr}$  und GH (Gesamthöhe) bedingt (vgl. dazu vorne Ziffer 2.3).

In der eingeschossigen MK dürfen auf Flachdächern keine Attikabauten erstellt werden.

Mehrbreiten- und Mehrlängenzuschläge

Vgl. dazu die Ausführungen in Ziffer 3.2.3 hievor.

An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten heissen nach BMBV neu An- und Kleinbauten. An- und Kleinbauten enthalten per Definition nur «Nebennutzflächen» und sind daher immer unbewohnt, weshalb auf den Begriff «unbewohnt» zu verzichten ist.

Giebelfelder und Abgrabungen

Die Vorschrift wird grundsätzlich unverändert übernommen. Der besseren Übersichtlichkeit halber werden alle Masse, bei denen sie nicht angerechnet werden, müssen neu gleich auch in Art. 211 Abs. 4 Bst. b GBR aufgezählt.



Vorspringende Gebäudeteile	Bleibt unverändert; die Bestimmung wird lediglich betreffend der zulässigen Ausladung von Vordächern in den Strassenabstand, unter Vorbehalt der Einhaltung des Lichtraumprofils, präzisiert. Das Lichtraumprofil gilt aufgrund des übergeordneten SG <sup>7</sup> auf das im Kommentar verwiesen wird.
Gestaffelte Gebäudeteile	<p>Der interpretationsbedürftige Begriff der «Staffelung in der Situation» wird durch «Staffelung im Grundriss» ersetzt.</p> <p>Es wird präzisiert, dass die Fh tr, die GH (Gesamthöhe) und die Anzahl Vollgeschosse bei gestaffelten Gebäuden für jeden Gebäudeteil separat gemessen werden.</p>
Vollgeschosse	<p>Nach Art. 18 Abs. 1 BMBV gelten als Vollgeschosse alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.</p> <p>Die bisherigen Definitionen der anrechenbaren Geschosse wird den Begriffen der BMBV entsprechend angepasst.</p> <p>Bei der Definition des Untergeschosses wird die bisherige Bestimmung grundsätzlich beibehalten werden. Wegen der zwingenden Vorschrift der BMBV kann aber nicht mehr auf das «fertige Terrain», sondern es muss auf das «massgebende Terrain» abgestützt werden. Da Interlaken wenige Hanglagen aufweist, sollten sich daraus keine negativen Auswirkungen ergeben. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in einzelnen Fällen ein Untergeschoss gegenüber heute rascher an die Anzahl Vollgeschosse anzurechnen ist als bisher. Dem wird jedoch dadurch Rechnung getragen, dass Abgrabungen bei der Bestimmung der Anzahl Vollgeschosse weiterhin nicht berücksichtigt werden (Art. 212 Abs. 4 Bst. b).</p> <p>Da der untere Referenzpunkt der Kniestockhöhe ca. 20 cm tiefer liegt als bei der bisherigen Kniewandhöhe (1.00 m), ist erstere auf 1.20 cm festzulegen. Damit bleibt die Bestimmung betreffend Dachgeschossen inhaltlich unverändert.</p> <p>Mit der Umsetzung der BMBV wird die Gelegenheit genutzt, die Attikavorschriften zu vereinfachen. Die Attika muss auf mindestens einer Seite, die von den Baugesuchstellenden frei wählbar ist, um 2.5 m zurückversetzt sein und die Grundfläche darf 70 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten. Wie bisher darf die Geschosshöhe der Attika 3.5 m nicht überschreiten. Damit wird die Attikabestimmung wesentlich vereinfacht.</p>
Unterniveau- und unterirdische Bauten	Die BMBV unterscheidet zwischen Unterniveaubauten sowie unterirdischen Bauten.

---

7 Strassengesetz vom 4. Juni 2008; BSG 732.11.

Die bisherigen unterirdischen Bauten entsprechen den Unterniveau-  
 bauten nach BMBV. Als Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) gelten Bauten,  
 die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain  
 hinausragen. Dieses Mass beträgt unverändert wie bisher (vgl. Art. A122 in  
 Verbindung mit Art. 212 Abs. 2) 1.20 m.

Unterirdische Bauten (Art. 5 BMBV) liegen mit Ausnahme ihrer Erschlie-  
 ssung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massge-  
 benden Terrain.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sollen einen Grenzabstand  
 von 1.0 m einhalten, wobei Nachbarn mit Dienstbarkeit oder schriftlicher  
 Vereinbarung die einzuhaltenden Abstände untereinander abweichend  
 regeln können (Art. A141).

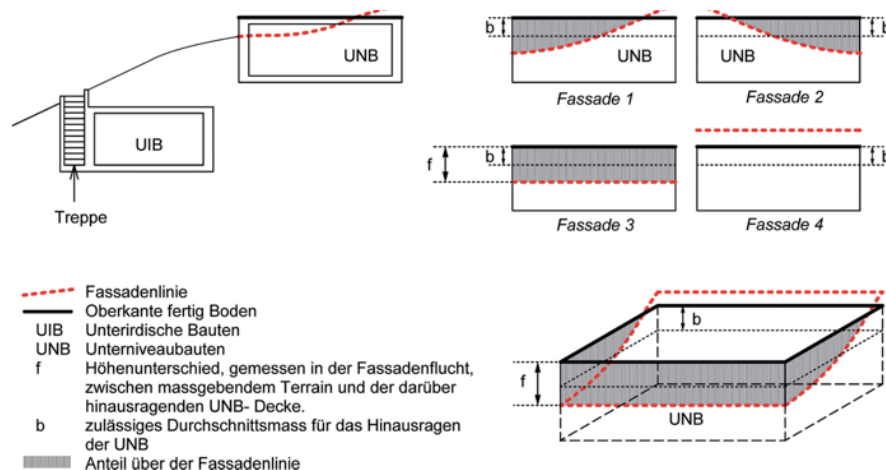


Abb. 7 Die Unterniveaubaute ragt maximal 1.20 m (= f) über die Fassadenlinie hinaus. Die unterirdische Baute liegt mit Ausnahme des Zugangs vollständig unter dem massgebenden Terrain.

### 3.3.5 Art. 221 (Zonen für öffentliche Nutzungen)

Anpassungen an die BMBV

Die baupolizeilichen Bestimmungen der Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden.

Einleitung (Abs. 1 bis 3)

Im Weiteren wurde die Gelegenheit genutzt, Art. 221 GBR mit einer Einleitung zu ergänzen. Dort wird festgelegt (Abs. 1), welche Bedeutung den nachfolgenden Ausführungen (Abs. 4; Bezeichnung, Zweck und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung) zukommt. Die Absicht der Gemeinde der Qualität von Bauten und Anlagen in den ZÖN besondere Beachtung zu schenken (Abs. 2) und das Verhältnis zu Nebennutzungen wird geklärt.

Planbeständigkeit

Die Festlegungen zu den einzelnen ZÖN wurde nicht überprüft, so dass sich die Planbeständigkeit weiterhin auf den Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der baurechtlichen Grundordnung (9. Juli 2009) bezieht.

### 3.3.6 Art. 222 (Zonen für Sport- und Freizeitanlagen)

Die baupolizeilichen Bestimmungen der Zonen für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden.

### 3.3.7 Art. 232 (Grünzone)

Die Bestimmungen zur Grünzone GrZ sind an die BMBV angepasst worden. Insbesondere galt es die Zulässigkeit von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten zu klären, weil die BMBV unterirdische Bauten anders definiert als bisher (vgl. Ziffer 3.3.4 hievov) und Art. 79 BauG, anderslautende Vorschriften der Gemeinde vorbehalten, in der GrZ nur unterirdische Bauten und Bauten, die für die Pflege der GrZ nötig sind, zulässt.

### 3.3.8 Kapitel 31 (Zonen mit Planungspflicht)

Anpassungen an die BMBV

Die baupolizeilichen Bestimmungen der Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind an die Begriffe der BMBV angepasst worden.

Redaktionelle Anpassungen

Der Begriff «Empfindlichkeitsstufe» wurde mit dem zutreffenderen Begriff «Lärmempfindlichkeitsstufe» ersetzt. Zudem wurde in der ZPP «Straubhaareal» präzisiert, dass es sich um die Erschliessung für den motorisierten Verkehr handelt und nicht um die anderen Elemente der Erschliessung (z.B. Fuss- und Radwege, Wasser- und Stromversorgung oder Abwasserentsorgung), die von der Fabrikstrasse erfolgen muss. Zudem wird in den ZPP bei der Art der Nutzung ausdrücklich auf den massgebenden Artikel des GBR verwiesen

Planbeständigkeit

Die Festlegungen zu den einzelnen ZPP wurde nicht überprüft, so dass sich die Planbeständigkeit weiterhin auf den Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der baurechtlichen Grundordnung (9. Juli 2009) bezieht.

### 3.3.9 Kapitel 32 (Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen)

Keine Anpassung an die BMBV

Die besonderen baurechtlichen Ordnungen sind nicht an die BMBV angepasst worden. Nach Art. 34 Abs. 5 BMBV gilt für Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten der BMBV (1. August 2012) bereits beschlossen waren, die Anpassungspflicht nicht.

Aktualisierung

Die Listen der bestehenden besonderen baurechtlichen Ordnungen wurden aktualisiert.

Die Uferschutzpläne werden separat angepasst. Zurzeit besteht die Absicht die beiden Planerlassverfahren parallel durchzuführen. Sobald diese in Kraft treten, wird die Liste durch den Gemeinderat aktualisiert. Der Gemeinderat soll deshalb ausdrücklich ermächtigt werden, die Listen von Art. 321 und 322 zu aktualisieren.

Planbeständigkeit Die Festlegungen zu den einzelnen besonderen baurechtlichen Ordnungen wurde nicht überprüft, so dass sich die Planbeständigkeit weiterhin auf den Zeitpunkt des Genehmigungsbeschlusses der baurechtlichen Grundordnung (9. Juli 2009) bezieht.

### **3.3.10 Kapitel 4 (Qualität des Bauens und Nutzens)**

Die Begriffe wurden an diejenigen der BMBV angepasst.

Betreffend Firsthöhe wird auf die Erläuterungen in Ziffer 3.2.1 hievor verwiesen.

Art. 411 wurde der besseren Lesbarkeit halber mit Marginalien ergänzt.

Zudem wurde der Kommentar aktualisiert (Art. 413, 414, 416, 421 431 und 432).

### **3.3.11 Kapitel 51 (Bau- und Nutzungsbeschränkungen)**

Das Kapitel 51 ist nicht von der BMBV betroffen und erfährt keine Änderungen.

### **3.3.12 Kapitel 52 (Pflege der Kulturlandschaft)**

Mit Ausnahme der Vorschriften zum Gewässerraum (Art. 524) und des Landschaftsschongebiets Brienersee (Art. 525) bleibt Kapitel 52 unverändert.

Gewässerraum Fliessgewässer für die nach Art. 41a GSchV<sup>8</sup> ein Gewässerraum festzulegen wäre, befinden sich alle im Perimeter der Uferschutzpläne oder im Wald. Im Perimeter der baurechtlichen Grundordnung sind deshalb keine Gewässerräume für Fliessgewässer auszuscheiden. Dasselbe trifft zu für den nach Art. 41b GSchV geltenden Gewässerraum für stehende Gewässer.

Landschaftsschongebiet Brienersee Die bisher in den Absätzen 2 und 3 Art. 525 GBR erwähnten Bauten des Landwirtschaftsbetriebs auf Parzelle Nr. 531 befinden sich ausschliesslich im Perimeter der Uferschutzpläne, weshalb auf eine Festlegung verzichtet und lediglich auf die Uferschutzplanung verwiesen wird. Dadurch wird der bisherige Absatz 4 zum Absatz 2.

### **3.3.13 Kapitel 53 (Schutz der naturnahen Landschaft)**

Das Kapitel 53 ist nicht von der BMBV betroffen und erfährt keine Änderungen.

---

8 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; SR 814.201.

#### **3.3.14 Kapitel 54 (Gefahrengebiete)**

Zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision 2009 war Art. 6 BauG noch nicht an die neuen Vorgaben betreffend der Behandlung der Gefahrengebiete angepasst, weshalb das GBR Interlaken die entsprechenden Vorschriften selber im GBR erlassen hat. Seither ist der revidierte Art. 6 BauG in Kraft getreten und übernimmt praktisch alle Bestimmungen des GBR Interlaken. Aus diesen Gründen werden die bisherigen Art. 541 und 542 stark gekürzt. Materiell erfolgt keine Änderung. Soweit erforderlich wird auch der Kommentar angepasst.

#### **3.3.15 Art. 613 (Bemessung der Ersatzabgabe)**

Es hat sich gezeigt, dass die Erstellungskosten von Parkplätzen in den Mischzonen Kern deutlich höher sind als in den übrigen Zonen. Aus diesem Grund drängt sich auf, die Parkplatzersatzabgabe zu differenzieren und in den Mischzonen Kern deutlich höher anzusetzen als in den übrigen Zonen. Der Ansatz von CHF 9'500 erscheint gerechtfertigt. Die Kosten für die Erstellung eines Autoabstellplatzes liegen in der Mischzone Kern weiterhin deutlich über der allenfalls geschuldeten Parkplatzersatzabgabe.

#### **3.3.16 Kapitel 62 (Ausgleich von Planungsvorteilen)**

Die Möglichkeit Planungsvorteile auszugleichen, sind mit der Revision von Art. 142 BauG an die Vorgaben des teilrevidierten RPG angepasst worden. Künftig regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement (Art. 142 Abs. 3 revidiertes BauG). Falls die Gemeinden darauf verzichten, gilt eine kantonale Mindestlösung. Diese weicht in wesentlichen Punkten von der bisherigen Praxis der Gemeinde Interlaken ab. Aus diesem Grund ist die Gemeinde daran, unabhängig von der vorliegenden Revision das nach Art. 142 Abs. 3 BauG erforderliche Mehrwerausgleichsreglement zu erarbeiten. Im angepassten Art. 103 BR wird darauf verwiesen.

#### **3.3.17 Kapitel 63 (Zuständigkeiten)**

Eigenständige Reklamebewilligungen gibt es nicht mehr, weshalb Bst. c von Art. 631 und der dazu gehörende Kommentar gestrichen werden. Die bisherigen Buchstabe d und e werden neu zu c und d.

#### **3.3.18 Kapitel 7 (Straf- und Schlussbestimmungen)**

Kapitel 7 wird mit Überschriften (71 Strafbestimmungen und 72 (Schlussbestimmung der Ortsplanungsrevision 2008) sowie einem neuen Kapitel Schlussbestimmungen der Teilrevision 2017 (Kapitel 73) ergänzt.

#### **3.3.19 Anhang 1 (Definitionen und Messweisen)**

Die Definitionen und Messweisen sind den gestützt auf die BMBV erfolgten Änderungen des GBR entsprechend aktualisiert worden.

### **3.3.20 Anhang 2 (Baumgruppen, Baumreihen/Alleen, Einzelbäume)**

Dieser Anhang bleibt unverändert.

### **3.3.21 Beilage 1 (Erläuterungen zum Zonenplan 2)**

Die Erläuterungen zum Zonenplan 2 bleiben unverändert. Die Beilage ist auf der Bauverwaltung erhältlich und kann unter <https://www.interlaken-gemeinde.ch> eingesehen oder heruntergeladen werden.

## **Auswirkungen auf die Umwelt**

### **3.4 Allgemeines**

Da mit der Revision des Baureglements (GBR) möglichst wenig materielle Änderungen erfolgen sollen, sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig. Keine Auswirkungen sind insbesondere in den folgenden Bereichen zu erwarten:

- Naturschutz (Schutzobjekte, Hecken, Feldgehölze, Ufervegetation, geschützte Arten, Wildtiere)
- Wald und Offenland (Fruchtfolgefleichen)
- Lärmschutz und Luftreinhaltung
- Gewässer (im Perimeter der baurechtlichen Grundordnung; betreffend dem Perimeter der Uferschutzplanung wird auf die Ausführungen im dazugehörend Erläuterungsbericht verwiesen )
- Boden, Altlasten und Baugrund
- Naturgefahren und Gefährdung durch nicht ionisierende Strahlung oder Störfälle
- Denkmalschutz und Archäologie

### **3.5 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht**

Mit der Anpassung des Baureglements an die Bestimmungen der BMBV erfüllt die Gemeinde die ihr nach Art. 34 Abs. 3 BMBV zustehende Pflicht. Das geänderte GBR wird rechtzeitig vor der vom Kanton gesetzten Frist in Kraft treten.

Im Übrigen betrifft die Teilrevision der Ortsplanung keine übergeordneten Rechtsbestimmungen.

### **3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Die veränderten Messweisen haben kaum Auswirkungen auf die Erscheinungsweise der Bauten. Allein die Liberalisierung der Attikageschosse wird zu einer untergeordneten Änderung des Erscheinungsbildes von Flachdachbauten mit Attika führen. Ortsbaulich wirkt sich langfristig möglicherweise auch die Flexibilisierung der Abstandsregelungen (Verzicht auf Mehrbreiten- und Längenzuschläge etc.) aus.

Im städtischen Kontext von Interlaken und mit der Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach Innen sind diese Veränderungen gewollt.

## 4. Verfahren

### 4.1 Terminplan

Es wird folgender Terminplan angestrebt:

Öffentliche Mitwirkung	Mai 2017
Kantonale Vorprüfung	Juni – September 2017
Öffentliche Auflage	Oktober 2017
ev. Einspracheverhandlungen	November 2017
Beschluss Grosser Gemeinderat	November / Dezember 2017
Kantonale Genehmigung	Januar 2018

### 4.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet im Mai 2017 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe haben Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben. Die Mitwirkungseingaben werden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und fliessen soweit möglich und sinnvoll in die Planung ein.

### 4.3 Vorprüfung

Anschliessend an die Mitwirkung wird die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Das AGR prüft unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

### 4.4 Öffentliche Auflage / Einspracheverhandlungen

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Grossen Gemeinderat durchgeführt.

### 4.5 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung zu den vorliegenden Planungsunterlagen erfolgt durch den Grossen Gemeinderat Interlaken. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.