

09. APR. 2019

Einwohnergemeinde Interlaken
Bauverwaltung

Beatrice Hirni
Lärchenweg 31
3800 Matten b. Interlaken

EINSCHREIBEN

Einwohnergemeinde Interlaken
Bauverwaltung
General-Guisan-Strasse 43
3800 Interlaken

Matten b. Interlaken 6. April 2019

Teilrevision der Ortsplanung; Einsprache

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit erhebe ich innerhalb der Frist der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Ortsplanung/des Baureglements Einsprache.

Vorläufige Anträge:

1. Die Parzelle Interlaken GBB1 428 sei von der Hotelzone C in eine Wohnzone (oder in eine Mischzone) umzuzonen.
2. Mit dem sich in der Hotelzone C befindenden Teil der Parzelle Interlaken GBB1 703 sei gleich zu verfahren wie mit der Pz. 428.
3. Eventualiter sei die Definition der Hotelzone C dahingehend zu ergänzen, dass auf Parzellen wie GBB1 428 eine rentable oder zumindest kostendeckende Nutzung ermöglicht wird.

Verfahren:

Für den Fall, dass sämtliche durch diese Einsprache aufgeworfenen Fragen erst in einem späteren Teil der Ortsplanungsrevision/einer späteren Teilrevision des Baureglements/des Zonenplans zu behandeln sein sollten (wie S. 6 des Erläuterungsberichts mit Bezug auf konkrete Zonenzuordnungen zu entnehmen ist), wünsche ich trotzdem im jetzigen Verfahren zu einem Vorgespräch eingeladen zu werden.

Begründung:

1. Die **Parzelle 428**, um die es in meiner Einsprache hauptsächlich geht, befand sich seit der Einspracheverhandlung vom 13.5.1980, an welcher von Seiten der Eigentümerschaft die Brüder Erich, Oskar und Roland Hirni (mein verstorbener Ehemann) teilnahmen, relativ zeitnah bereits in der gleichen Zone wie heute, in der Hotelzone C.

2. Anlässlich dieser Einspracheverhandlung mit der Planungskommission der Gemeinde Interlaken versicherten die Vertreter der Gemeinde, „*dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Wohnbauten auf dem Restgrundstück in der Hotelzone C dem Sinn des neuen Zonenplanes nicht widerspricht und daher von der Gemeinde befürwortet werden kann.*“
3. Nur aufgrund dieser Zusicherung erklärten sich die Einsprecher mit dem Einigungsvorschlag der Gemeinde einverstanden.
4. In der Folge wurde ein Teil der Wiese mit Wohnbauten überbaut. Diese Bauten sind heute in einer Wohnzone. Hingegen verblieb die Parzelle 428 in der Hotelzone C.
5. Würde die Pz. 428 ausnahmslos in der Hotelzone C verbleiben, wäre – abgesehen von der Frage der Zusicherung der Gemeinde Interlaken für eine Ausnahmegewilligung zu Gunsten einer Wohnnutzung – praktisch jegliche Nutzung auf Gedeih und Verderb mit einer einzigen Unternehmung verknüpft, der Grand Hotel Victoria-Jungfrau AG. Ein solcher Zwang zum wirtschaftlich und verhandlungstechnisch äusserst eingeschränkten Verkauf an einen Monopolisten des betreffenden Areals (oder eine Baurechtseinräumung an diesen) – und dies erst noch mit dem Risiko, dass überhaupt kein Vertrag, keine Nutzung resultiert – war damals nicht der Sinn der zonentechnischen Zuordnung des Grundstücks, war es nie und kann es auch heute nicht sein. Und würde die Parzelle wertlos machen.
6. Bei der Zuordnung dieser Parzelle zur Hotelzone C handelte es sich aus heutiger Sicht um eine planerische Fehlleistung, die bei nächster Gelegenheit korrigiert werden muss – jedenfalls, wenn man der Zusicherung aus dem Jahr 1980 keine die verschiedenen Ortsplanungsrevisionen überdauernde Bedeutung zumessen möchte. Falls dieser Zusicherung keine Bedeutung mehr zugemessen werden sollte, müsste man sich in jedem Fall fragen, welchen Sinn und Zweck der planungsrechtliche Umgang mit der Parzelle 428 denn überhaupt in den verschiedenen Phasen von Ortsplanungsrevisionen gehabt haben könnte. Der Sinn und Zweck einer planungsrechtlichen Zonenzuordnung – und damit der Einräumung oder Aberkennung von Nutzungsmöglichkeiten – kann nicht in der Arrondierung einer Hotelzone für einen Grossbetrieb auf Kosten eines privaten Grundeigentümers bestehen.
7. Die einst von der Gemeinde Interlaken abgegebene Zusicherung muss in einen für die Eigentümerschaft nutzbaren und aus Sicht der Gemeinde in einen mit der übergeordneten Planung konformen und rechtssicheren Zustand überführt werden. Übergeordnete Planung verlangt mittlerweile verdichtetes Bauen in Ortskernen – das pure Gegenteil von freistehenden Wiesen mit ein paar Apfelbäumen inmitten von Wohnhäusern und einem Riesenhotel mit diversen zugehörigen Bauten.
8. Angesichts der Tatsache, dass ich auch Eigentümerin des Wohnhauses auf der Parzelle 703 bin und von dort zumindest ab dem 1. Stock aus eine einmalige Aussicht zu geniessen ist, will ich über die weitere Nutzung der Parzelle 428 und die Art der Überbauung selbst bestimmen können – und auch diesbezüglich nicht auf das Wohlwollen der Grand Hotel Victoria-Jungfrau AG angewiesen sein.

9. In jedem Fall besteht zonenplanerischer Handlungsbedarf.
10. Betreffend **Parzelle 703** ist die Zonenzuordnung zwar noch etwas seltsamer und weniger nachvollziehbar (weil sich das Wohnhaus in der Wohnzone befindet und der Garten in der Hotelzone C) als betreffend Parzelle 428, bzw. höchstens mit Arrondierungsbedürfnissen zu Gunsten des Hotels Victoria erklärbar. Die Zuordnung ist jedoch weniger stossend, weil dieser Garten, der zu einer denkmalpflegerisch geschützten Baugruppe gehört, ohnehin nicht bebaut werden darf. Es wäre aber sicher sinnvoll, den Garten in die gleiche Zone wie die dazugehörige Liegenschaft zu platzieren. Wie sonst in diesem Garten der Zonenzweck erfüllt werden sollte, ist an sich schleierhaft. Meine Parzellen sollten – auch wenn dies betreffend Parzelle 703 zu einer etwas höheren Steuerbelastung führt, jedoch anders als auf der Parzelle 428 nicht zu einer Mehrwertabschöpfung, weil nie Bauten realisiert werden – einheitlich einer Zone zugeordnet werden.
11. Zum **Eventualantrag**: Falls sich herausstellen sollte, dass eine Umzonung der Parzelle 428 ausgeschlossen ist, müssten trotzdem die Grundlagen für eine einigermaßen wirtschaftliche Nutzung im Interesse der Eigentümerschaft geschaffen werden. Ein Personalhaus für einen Drittbetrieb kann beispielsweise praktisch nie rentabel gestaltet werden, und dies umso weniger, wenn man auf einen einzigen potenziellen Vertragspartner beschränkt wird. Zudem wäre es praktisch ausgeschlossen, auf der Fläche von Pz 418 einen für sich selbst rentablen und mit Hotelzone C kompatiblen Betrieb wie eine Bar oder ein Restaurant zu errichten und zu betreiben und daneben noch Personalwohnungen zu bauen. Sämtliche Bauten müssen für sich selbst minimal rentabel genutzt werden können, was eine gewisse Flexibilität in der Nutzung erfordert. Die zulässigen Nutzungen in der Hotelzone C müssten zumindest leicht flexibilisiert werden für Ausnahmekonstellationen wie sie für die Parzelle 428 festzustellen sind, ansonsten wird niemand Investitionen tätigen. Die Steuerlast, die nicht einer Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Wiese entspricht, sondern weit darüber hinausgeht, bliebe aber bestehen. Eine Flexibilisierung im Sinne von Ausnahmetatbeständen ist in zwei Richtungen sinnvoll und sollte – wie die Änderungen betreffend Hotelzone B – bereits im Rahmen der laufenden Teilrevision besprochen werden, falls die Experten der Gemeinde Interlaken zum Schluss gelangen, dass eine Umzonung ausgeschlossen ist.

Ich danke Ihnen, werte Damen und Herren, bestens für die Möglichkeit, meine Anliegen zu deponieren.

Mit freundlichen Grüßen

Beatrice Hirni

Beatrice Hirni