

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplanänderung

Mitwirkungsbericht

Dezember 2016

5375_MWB_170410.indd/bm

1. Übersicht

Dieser Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Gemeinde dazu Stellung und zeigt auf, wie darauf reagiert wird.

1.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte» mit Zonenplanänderung wurden vom 2. Juni bis zum 4. Juli 2016 öffentlich aufgelegt. Am 15. Juni 2016 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Gegenstand der Auflage bildeten:

- A) Zonenplanänderung
 - Änderung Zonenplan

- B) Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte»
 - Überbauungsplan
 - Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen zur Einsichtnahme

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren

1.2 Übersicht über die Eingaben

Während der Auflagefrist gingen 3 Eingaben ein. Auf den nachfolgenden Seiten sind die Anliegen der Mitwirkenden und die Stellungnahmen des Gemeinderates im Detail aufgeführt.

1.3 Resultat der Mitwirkung

Auf Grund der Mitwirkungseingaben werden folgende Änderungen der Unterlagen vorgenommen:

- Die Reorganisation und Erweiterung des «Hüsi» (Parzelle Nr. 449) wird aus dem Perimeter herausgenommen und soll in einem separaten Verfahren gelöst werden.
- Vom Entenärli bleibt ein Streifen von 2.0 m Breite im Perimeter der UeO als «Trottoirbereich» um den Hauszugang im Baubereich süd sicherzustellen. Die ausserhalb des Perimeters verbleibende Breite von mindestens 3.0 m genügt sowohl für die bestehende Nutzung als Einbahnstrasse wie auch für eine allfällige künftige Umnutzung als Aussenbereich zum «Hüsi».

2. Stellungnahme der Gemeinde zu den Mitwirkungsanliegen

| Nr. | Anliegen | Stellungnahme | Massnahmen |
|--|--|--|--|
| Eingabe Nr. 01: Fritz Binoth (Parzelle Nr. 449, Postgasse 3 «Hüsi») | | | |
| 1.1 | Der Einbezug der Parzelle Nr. 449 erfolgt unsachgemäss. | Der Einbezug der Parzelle Nr. 449 und der umgebenden Trottoirbereiche erfolgte auf Grund verschiedener Gespräche mit Herrn Binoth und auf der Basis erster Projektideen. Da eine Weiterentwicklung des «Hüsi» noch nicht ausgereift ist und das Begleitgremium eine Überdachung des Entenärli kritisch beurteilt, wird auf den Einbezug der Parzelle Nr. 449 (Hüsi) und den vollständigen Einbezug und die Überdachung der Parzelle Nr. 1640 (Entenärli) verzichtet. | <i>Überbauungsplan</i> – Reduktion Perimeter UeO auf Parzelle Nr. 1640 (Trottoirbereich), Verzicht auf die entsprechenden Planinhalte <i>Überbauungsvorschriften</i> – Verzicht auf die Bestimmungen mit Bezug zum «Hüsi» und zur Überdachung des «Entenärli» |
| 1.2 | Das Gebäude auf Parzelle Nr. 449 erfährt auf Grund der neuen Bebauung und der geplanten neuen Verkehrsführung nur Nachteile. | Das künftige Verkehrsregime Entenärli/Blumengasse wird unabhängig vom Verfahren der UeO geprüft. Allfällige Änderungen erfolgen in einem separaten Verfahren. Entlang des Baubereichs «Süd» wird auf dem Entenärli ein «Trottoirbereich» von 2.0 m Breite ausgewiesen. | <i>Überbauungsplan</i> – vgl. 1.1 <i>Überbauungsvorschriften</i> – Keine Festlegungen zum künftigen Verkehrsregime Blumenstrasse/Entenärli |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|------------|--|--|-------------------------|
| 1.3 | <p>Das erhaltenswerte «Hüsi» ist in die Fussgängerzone «Blumenstrasse» eingebettet. Diese verbindet die Fussgängerzonen «Marktgasse» und «Postgasse». Eine Fussgängerzone «Entenärli» ist isoliert und von Strassen umgeben.</p> | <p>Auf Gesuch des Mitwirkenden hat die Gemeinde am 29. März 2011 eine vorübergehende Nutzung der Parzelle Nr. 97 (Strassenraum Blumenstrasse) für den Aussenbereich (Wintergarten) des «Hüsi» bewilligt. Diese Nutzung ist mit einem Rückbaurevers auf erstes Verlangen verknüpft, falls ein geändertes Verkehrsregime nötig wird. Der verbleibende Strassenbereich ist für Autos zu schmal und deshalb gesperrt.</p> <p>Eine Begegnungszone «Blumenstrasse» besteht nicht. Die Fussgängerverbindung zwischen den Begegnungszonen der Marktgasse und der Postgasse kann problemlos auch mit einem Trottoir auf der Südseite der Blumenstrasse Tempo 30-Zone erfolgen.</p> <p>Der Ausgang der neuen Bebauung im Baubereich «süd» erfolgt auf das Entenärli. Entsprechend ist eine Vorzone für Fussgänger unverzichtbar.</p> | <p>vgl. 1.1 und 1.2</p> |
| 1.4 | <p>Die Aussenterrasse im Entenärli und die Überdeckung desselben mit einer Leichtkonstruktion ist ungeeignet, insbesondere da der Aussenbereich durch das neue Gebäude stark beschattet wäre.</p> | <p>vgl. 1.1</p> | <p>vgl. 1.1</p> |
| 1.5 | <p>Die Planung nimmt auf die historischen Strukturen und das erhaltenswerte Gebäude keine Rücksicht. Der Baukörper Hüsi wird durch die Planung quasi «erschlagen».</p> | <p>Das der Überbauungsordnung zu Grunde liegende Richtprojekt wurde in einem Workshopverfahren mit Vertretern der kantonalen Denkmalpflege und des Heimatschutzes erarbeitet. Der Einbezug der historischen Strukturen (Akzentuierung des Entenärli) und die Rücksichtnahme auf die verschiedenen umliegenden schützens- und erhaltenswerten Gebäude waren wichtige Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung. Der Gemeinderat und die beteiligten Experten sind der Überzeugung, dass mit dem Richtprojekt die optimale Lösung gefunden wurde.</p> | <p>keine</p> |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|------------|--|--|-------------------|
| 1.6 | <p>Der bestehende Wintergarten soll in den Perimeter mit einbezogen und legalisiert werden. Er ist ein wichtiger Bestandteil des fussgängerfreundlichen Zentrums von Interlaken.</p> | <p>Der Wintergarten stellt eine bewilligte bauliche Nutzung der Gemeindeparzelle dar, er ist legal. Im Übrigen vgl. 1.1 und 1.3.</p> <p>Das heute weitgehend brachliegende resp. unternutzte Areal «Bleikimatte» soll mit der neuen Bebauung eine Erweiterung des Zentrums von Interlaken bilden. Im Rahmen der Planung war die Schaffung guter öffentlicher Wegverbindungen und publikumsorientierter Erdgeschosse ein wichtiges Anliegen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass auch das «Hüsi» vom aufgewerteten Umfeld profitieren wird.</p> | <p>keine</p> |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|--|---|--|-------------------|
| Eingabe Nr. 02: Roger Stucki (Parzelle Nr. 668, Neugasse 8) | | | |
| 2.1 | Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüsst. | Wird zur Kenntnis genommen. | keine |
| 2.2 | Warum wird trotz vorgesehener geschlossener Bauweise nicht an den Baukörper Neugasse 8 angeschlossen? Im Falle einer Entlassung der Baute aus dem Inventar der erhaltenswerten Bauten bildet der neue Grenzabstand eine Einschränkung für die Weiterentwicklung der Liegenschaft. Ein Zusammenbau wäre auch energetisch sinnvoller. | <p>Im Rahmen des Workshopverfahrens zur Erarbeitung des Richtprojekts wurden zahlreiche Bebauungs- und Erschliessungsvarianten geprüft. Es zeigte sich, dass die Erschliessung ab der Neugasse die beste Lösung darstellt.</p> <p>Der Einbezug der Liegenschaft Nr. 668 in die Projektierung stand nicht zur Diskussion. Das Workshopverfahren zeigte jedoch, dass auch das Areal westlich des jetzigen Perimeters bis zur Marktgasse ein Erneuerungs-, Entwicklungs- und Verdichtungspotential aufweist. Das kleinteilige Grundeigentum in diesem Bereich erfordert jedoch zunächst die Klärung und die Koordination der Interessen der verschiedenen Grundeigentümer. Dies müsste in einem separaten Verfahren erfolgen.</p> <p>Die partielle Abweichung von der geschlossenen Bauweise gilt nur im Perimeter der UeO als Ergebnis des erarbeiteten Richtprojekts. Auf die künftige bauliche Entwicklung der Parzelle Nr. 668 hat die UeO keine Auswirkungen, hier gelten weiterhin die Vorgaben der MK, insbesondere die geschlossene Bauweise (Art 413 GBR: Brandmauer an die Grenze bis 13.0 m hinter Baulinie/Gebäudeflucht sowie EG ZGB Art. 79).</p> | keine |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|------------|--|--|--|
| 2.3 | Das ursprüngliche Bauprojekt sah die Zufahrt ab der Neugasse weiter östlich vor. Die nun vorgesehene Lage stellt eine Abwertung der Liegenschaft Nr. 668 dar. Die Platzverhältnisse bei der Einfahrt sind eng und unübersichtlich. | <p>Im ursprünglichen Bauprojekt war vorgesehen, die Erdgeschoss weitgehend für Erschliessung und Parkierung zu nutzen. Dies ergäbe unattraktive Strassen- und Freiräume und wurde deshalb im Workshopverfahren klar verworfen. Das Variantenstudium zeigte, dass die Anordnung der Zufahrt gemäss dem Richtprojekt die beste Lösung ist.</p> <p>Die Zufahrt an Stelle des bestehenden Gebäudes führt zu einer neuen Situation der Liegenschaft Nr. 668. Heute besteht hier mit drei Garagen und Parkplätzen im Vorbereich eine unattraktive Situation. Mit dem städtebaulich wichtigen Projekt «Bleikimatte» erfolgt eine Aufwertung der heute weitgehend brach liegenden Grundstücke im Perimeter. Als Erweiterung des Zentrums von Interlaken kann die neue Bebauung auch für die umliegenden Grundstücke eine Aufwertung bewirken.</p> <p>Für die Arealzufahrt ist im Rahmen des Bauprojekts eine optimale Ausgestaltung zu erarbeiten, welche die erforderlichen Sichtbermen einhält und insbesondere die Sicherheit der Fussgänger auf dem Trottoir und des Hauseingangs Neugasse 8 sicherstellt.</p> | Die detaillierte Ausgestaltung der Arealzufahrt ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. |
| 2.4 | Die Einfahrt zur Einstellhalle beeinträchtigt Wohn- und Schlafräume und allfällige Balkone der Liegenschaft Nr. 668. Eine Bedachung oder eine intensivere Bepflanzung sind nötig, Immissionen auf die Hausfassade (Scheinwerfer ab Rampe) sind zu vermeiden. | <p>Die Lage der Rampe ist grundsätzlich richtig. Eine Verschiebung würde den Verzicht auf 2 öffentliche Parkplätze erfordern und für die übrigen zu ungenügenden Manövierflächen führen.</p> <p>Die genaue Lage und Geometrie sowie die Gestaltung der Rampe und eine allfällige Schutzbepflanzung sind im Rahmen des Baugesuchs auszuarbeiten und es ist auf die Anliegen der Nachbarschaft einzugehen.</p> | Die detaillierte Ausgestaltung der Rampe ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|------------|---|--|---|
| 2.5 | Die oberirdischen öffentlichen Parkplätze im Hof sind stark störend und ineffizient (Parkleitsystem). | <p>Der Erhalt der bestehenden, gemeindeeigenen öffentlichen Parkplätze ist eine Vorgabe des Gemeinderates. Im Workshopverfahren zeigte sich, dass die Anordnung zum einen an der Neugasse (Längsparkierung) und zum anderen im Hof die beste Lösung ist. Eine unterirdische öffentliche Einstellhalle ist auf Grund der zusätzlichen Anforderungen an Fläche und Infrastrukturen und der damit verbundenen sehr hohen Kosten nicht realisierbar.</p> <p>Eine effiziente Parkplatzbewirtschaftung ist im allseitigen Interesse. Es muss bereits vor der Zufahrt Neugasse klar sein, ob im Areal freie Parkplätze vorhanden sind. Die öffentlichen Parkplätze sind vor allem für Kunden der Gewerbe- und Dienstleistungsanbieter im Erdgeschoss vorgesehen («Kurzzeitparkplätze»).</p> | keine |
| 2.6 | Die Liegenschaften an der Neugasse sollen ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. | Gemäss Energierichtplan Bödeli ist auch für die Neugasse der Anschluss an die Fernwärme (Leitung in der Blumenstrasse) vorgesehen. Eine Anschlusspflicht besteht bisher ausserhalb des UeO-Perimeters nicht. Der Gemeinderat nimmt die Anregung zur Kenntnis und empfiehlt Bauherrschaft und Fernwärmeanbieter allfällige Vorkehren im Rahmen des Bauprojekts Bleikimatte zu prüfen. | Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist direkt zwischen den einzelnen Grundeigentümern und dem Anbieter zu regeln. |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|------------|---|--|--|
| 2.7 | <p>Für das Bauprojekt ist eine notariell beglaubigte Vereinbarung über folgende Punkte vorzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Vorankündigung der Bauarbeiten und der verwendeten Produkte zuhanden der Mieterschaft Neugasse 8– Sanierung und Isolierung der freigelegten Ostfassade sowie der Anschlüsse im Dachbereich Neugasse 8 (inkl. Gebäudesockel)– Rissprotokoll gesamte Liegenschaft– Statischer Nachweis inkl. Unterfangung des Gebäudes Neugasse 8 durch Fachperson– Ausreichender Versicherungsnachweis Bauherren- und Bauwesenhaftpflicht über alle Bauphasen– Rückbau der südseitigen Rabatte und Instandstellung der Fassade im Sockelbereich– Erhalt des bestehenden Parkplatzes westseitig des Gebäudes– Bereinigung der Vermarchung nach Abschluss der Bauarbeiten– Federführung und Kostentragung durch die Bauherrschaft | <p>Der Gemeinderat nimmt die Anliegen zur Kenntnis und leitet sie an die Architekten resp. die Bauherrschaft zur Bearbeitung weiter. Er geht davon aus, dass die entsprechende Vereinbarung sowie allenfalls notwendige Grundbucheintragungen vorgängig zur Erteilung der Baubewilligung vorgelegt werden.</p> | <p>Privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern</p> |

| <i>Nr.</i> | <i>Anliegen</i> | <i>Stellungnahme</i> | <i>Massnahmen</i> |
|------------|--|--|-------------------|
| | Eingabe Nr. 03: Dr. med. Benedikt Horn-Kullak (Einwohner) | | |
| 3.1 | Früher wurde die Flurbezeichnung Bleichematte für das Gebiet zwischen Bahn und Aare verwendet. Das Gebiet um den UeO-Perimeter trug den Namen Chriesmätteli. Die Unterlagen sind umzubenennen. | Der Gemeinderat übernimmt die heute gültigen Flurnamen der amtlichen Vermessung. Diese verwendet den Flurnamen «Bleikimatte» für das ganze Gebiet zwischen Höheweg und Aare im vorliegend betroffenen Abschnitt. | keine |