

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwohnergemeinde Interlaken

Teilrevision der Ortsplanung Geringfügige Änderung Baureglement

im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

Erläuterungsbericht

Die geringfügige Änderung des Baureglements umfasst:

- Geringfügige Änderung Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2020

Impressum

Auftraggeber:

Einwohnergemeinde Interlaken

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Carmen Minder, Geografin MSc.

Inhalt

1.	Einleitung	5
1.1	Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung	5
1.2	Genehmigungsvorbehalte	5
1.3	Weitere Änderungen	6
2.	Gegenstand der Änderung	7
2.1	Art. 212 Abs. 4 Lit. b: Abgrabungen und Giebelfelder	7
2.2	Art. 212 Abs. 4 Lit. c: Vorspringende Gebäudeteile	10
2.3	Art. 221 Abs. 3: Zone für öffentliche Nutzungen	13
2.4	Anhang A135: Oberer Referenzpunkt bei Fassadenhöhe traufseitig Fh tr, Gesamthöhe GH und Kniestockhöhe	14
3.	Auswirkungen auf die Umwelt	17
3.1	Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	17
3.2	Orts- und Landschaftsbild	17
3.3	Innenentwicklung	17
3.4	Weitere Themen	17
4.	Verfahren	18
4.1	Ablauf und Zuständigkeiten	18
4.2	Öffentliche Auflage	18
4.3	Beschlussfassung und Genehmigung	18

1. Einleitung

1.1 Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung

Beschluss GGR	Der Grosse Gemeinderat Interlaken hat die Teilrevision der Ortsplanung zusammen mit der Revision der Uferschutzplanung am 25. Juni 2019 beschlossen. Danach wurden die Unterlagen dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung eingereicht.
Anhörungen	Im Zuge der Genehmigung macht das AGR mit den Anhörungsschreiben vom 31. Oktober 2019 und vom 3. Februar 2020 mehrere Genehmigungsvorbehalte geltend. Trotz grundsätzlichen Einwänden gegen die Rechtmässigkeit der Vorbehalte, welche der Gemeinderat insbesondere mit der Stellungnahme zur ersten Anhörung vom 26. November 2019 geltend macht, kommt er nach dem zweiten Anhörungsschreiben zur Ansicht, dass sich die Auswirkungen der geforderten Änderungen im Rahmen halten, und veranlasst die nötigen Arbeiten und Verfahrensschritte.
Verfahren	Das AGR stellt in Aussicht, dass die Änderungen als geringfügig angesehen werden und in einem Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV erlassen werden können. Dies bedeutet, dass auf eine öffentliche Mitwirkung und auf die kantonale Vorprüfung verzichtet wird (Art. 122 Abs. 1 BauV). Hingegen wird eine öffentliche Auflage durchgeführt, welche Einsprachen gegen die geringfügigen Änderungen ermöglicht (Art. 122 Abs. 7 BauV). Die Beschlussfassung erfolgt durch den Gemeinderat, der Beschluss ist nach Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekanntzumachen. Die Genehmigung der geringfügigen Änderungen durch das AGR erfolgt danach zusammen mit der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung.

1.2 Genehmigungsvorbehalte

Gemäss den Anhörungsschreiben erachtet das AGR folgende Punkte des vom Grossen Gemeinderat beschlossenen teilrevidierten Baureglements als nicht genehmigungsfähig:

- Art. 212 Abs. 4 Bst. b – Abgrabungen
Nach Art. 212 Abs. 4 Bst. b GBR sollen Giebelfelder und Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite pro Fassade bei der Bemessung der Fassadenhöhe traufseitig, bei der Bemessung der Gesamthöhe und bei der Bestimmung des Untergeschosses unberücksichtigt bleiben.
Das AGR führt aus, dass die Bestimmung nicht genehmigungsfähig sei, da Abgrabungen nur auf einer Seite zugelassen werden.
- Art. 212 Abs. 4 Bst. b – Giebelfelder
Nach Art. 212 Abs. 4 Bst. b GBR sollen Giebelfelder und Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite pro Fassade bei der Bemessung der Fassadenhöhe traufseitig, bei der Bemessung der Gesamthöhe und bei der Bestimmung des Untergeschosses unberücksichtigt bleiben.

Das AGR führt aus, dass der Begriff Giebelfelder nicht mit der BMBV kompatibel sei, da damit die Messweise der Gesamthöhe, der Fassadenhöhe traufseitig und des Untergeschosses unterlaufen werde.

- Art. 212 Abs. 4 Bst. c – vorspringende Gebäudeteile
Nach Art. 212 Abs. 4 Bst. c GBR sind vorspringende Balkone im grossen Grenzabstand auf 2/3 und im kleinen Grenzabstand auf 1/3 des dazugehörigen Fassadenabschnitts erlaubt und privilegiert.
Das AGR führt aus, dass die Bestimmung nicht genehmigungsfähig sei, nach konsolidierter Praxis des AGR dürfen vorspringende Gebäudeteile maximal 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen, um von einer Privilegierung profitieren zu dürfen.
- Art. 221 Abs. 3 GBR –Zone für öffentliche Nutzungen
Nach Art. 221 Abs. 3 GBR sind in einem flächenmässig beschränkten Umfang auch andere Nutzungen, wie z.B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. zulässig, wenn sie den Zweck der ZÖN nicht beeinträchtigen.
Nach Ansicht des AGR seien andere Nutzungen in einer ZÖN nur dann zulässig, wenn sie von untergeordneter Natur sind. Eine flächenmässige Beschränkung genüge nicht, die Nutzungsart und -intensität sei ebenfalls festzulegen.
Zwischenzeitlich ist das AGR zur Einsicht gelangt, dass der Genehmigungsvorbehalt mit der Streichung des Worts «flächenmässig» hinreichend ausgeräumt werden kann.

1.3 Weitere Änderungen

Mit der AGR-Newsletter Nr. 24 vom Dezember 2019 gibt das AGR eine Präzisierung der kantonalen Praxis zur BMBV bekannt, welche die Messweise des oberen Messpunkts für Höhen neu definiert. Diese Praxis weicht geringfügig von der bisher in Anhang A135 des GBR festgelegten Messweise ab. Im Hinblick auf eine einheitliche Bewilligungspraxis soll diese Präzisierung in den Anhang des Baureglements aufgenommen werden.

2. Gegenstand der Änderung

2.1 Art. 212 Abs. 4 Lit. b: Abgrabungen und Giebelfelder

Inhalt Diese Bestimmung regelt, unter welchen Umständen Abgrabungen an der Fassade und Giebelfelder nicht für die Messung der Höhen und die Definition der Untergeschosse berücksichtigt werden müssen.

Vorbehalt Aus Sicht des AGR sind zum einen Abgrabungen an der Fassade nur auf einer Seite zulässig, da sonst das Untergeschoss zu stark in Erscheinung treten würde. Auch müssen Abgrabungen bei der Definition des Untergeschosses berücksichtigt werden. Zum anderen wird der Begriff der Giebelfelder als nicht mehr BMBV-konform beurteilt.

Erwägungen **Abgrabungen**
Im Rahmen des Anhörungsverfahrens durch das AGR zeigt sich, dass nicht strittig ist, ob Abgrabungen bei der Bemessung des Untergeschosses zu berücksichtigen sind. Wie das AGR darlegt, können Gemeinden bei Abgrabungen «unechte Ausnahmen» erlassen. Strittig ist einzig die räumliche Ausweitung der «unechten Ausnahme», also ob die «unechte Ausnahme» nur einseitig oder allseitig gelten darf.

Mit Art. 144 Abs. 2 Bst. g BauG liegt die Regelungskompetenz betreffend die allgemeinverbindliche Festlegung von bau- und planungsrechtlichen Begriffen beim Regierungsrat – nicht bei der Gemeinde. Mit der Überführung des Anhangs der IVHB in die BMBV hat der Regierungsrat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht und für die Fassadenhöhe eine allgemeinverbindliche Festlegung getroffen. Nach Art. 15 BMBV ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Wären keine Ausnahmen von dieser allgemeinverbindlichen Festlegung möglich, so wären Abgrabungen so oder so zu berücksichtigen und das massgebende Terrain und die Oberkante der Dachkonstruktion wären die unabänderbaren Referenzpunkte. Eine solche absolute Wirkung wäre unverhältnismässig. Das Recht muss Spielraum lassen für gewisse Ausnahmen. Auch das AGR nimmt keine derart strikte und restriktive Haltung ein und lässt weiterhin zu, dass Abgrabungen (nur) für Hauseingänge bis zu einer Breite von (in der Regel) 5 Metern nicht berücksichtigt werden müssen (BSIG Nr. 7/721.3/1.1, S. 7).

Daraus lässt sich schliessen, dass die Rechtssetzungskompetenz nach Art. 144 Abs. 2 Bst. g BauG als Grundsatzgesetzgebungskompetenz zu verstehen ist. Mit der Folge, dass für die kommunalen Anliegen genügend Rechnung tragende Bestimmungen weiterhin Platz besteht, ja gar Platz bestehen muss.

Die Schranken der Rechtssetzungskompetenz der Gemeinde für den Erlass einer unechten Ausnahme liegen dort, wo Sinn und Zweck der allgemeinverbindlichen Festlegung unterwandert und umgangen wird. Die

Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dies im vorliegenden Fall durch das AGR als Genehmigungsbehörde für Interlaken sehr eng ausgelegt wird. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dies auch in anderen Gemeinden so gehandhabt wird, nicht jedoch in allen Gemeinden im Kanton, so beispielsweise bei der Stadt Bern. Eine materielle Begründung dieser Ungleichbehandlung der Gemeinden durch das Amt wird nicht angeführt und stattdessen eine «konsolidierte Praxis des AGR» als hinreichend für die verweigerte Gleichbehandlung im Recht der Gemeinden angeführt. Die Rechtmässigkeit eines solchen Handelns ist grundsätzlich zu bezweifeln.

Weder die BMBV noch irgendwelche anderen kantonalen Erlasse stellen eine genügende gesetzliche Grundlage dar, wonach die vom AGR im Rahmen der Anhörung beanstandeten Punkte (Abgrabungen, Art. 212 Abs. 4 Bst. b GBR) nicht zu genehmigen sind. Art. 212 Abs. 4 Bst. b GBR ist nach Ansicht des Gemeinderates in der eingereichten Fassung BMBV-konform und somit rechtmässig. Die Schranken der Rechtssetzungskompetenz der Gemeinde für den Erlass einer unechten Ausnahme werden berücksichtigt und beachtet. Ferner hat die Einwohnergemeinde Interlaken das Recht auf Gleichbehandlung im Recht, mithin das Recht auf Gleichbehandlung der Gemeinden.

Nachdem jedoch gemäss den Anhörungsschreiben eine materielle Interessenabwägung für die spezifische Situation von Interlaken unter dem Regime der «konsolidierten Praxis des AGR» nicht möglich ist, bleibt der Gemeinde nur noch die Interessen an einer rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung gegenüber einem langjährigen Rechtsstreit mit dem AGR abzuwägen.

Im Anhörungsschreiben vom 31. Oktober 2019 macht das AGR geltend, dass *«bei der Anwendung, wann überhaupt von einer relevanten Abgrabung zu sprechen ist, ein gewisser Spielraum bleibt. Wird nur bspw. auf der Vorderseite/Talseite eines Gebäudes eine Abgrabung für eine Garageneinfahrt vorgenommen, kann auf der Rückseite des Gebäudes trotzdem auch ein Kellereingang mit Treppe realisiert werden, sofern es sich bei diesem Kellerabgang «nur» um einen im Normbereich liegenden Abgang handelt und nicht das Terrain als Ganzes abgegraben wird und die Fassade des Gebäudes in Erscheinung tritt. Bei solchen Zugängen handelt es sich demzufolge gar nicht um Abgrabungen, welche für die Höhenmessweise relevant sind.»* Eine solche (pragmatische) Auslegung erachtet die Gemeinde als begrüssenswert, sieht jedoch dafür keine rechtlich gesicherte Grundlage. Es muss diesbezüglich also von einer andauernden Rechtsunsicherheit ausgegangen werden.

Da die Auswirkungen der Beschränkung der Abgrabungen insgesamt eher von untergeordneter Bedeutung sind und im Einzelfall durchaus Lösungen möglich sein sollten, kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die kritisierte Bestimmung den Vorgaben des AGR entsprechend angepasst

werden soll. Damit kann zeitnah eine Rechtssicherheit erreicht werden, was das Interesse an der Wahrung der Gemeindeautonomie und der verfassungsmässigen Kompetenzordnung überwiegt.

Giebfelder

Das Giebfeld ist die oberhalb der Traufhöhe liegende, bis unter das Dach (Unterkante Vordachuntersicht) reichende (senkrechte) Fassadenfläche. Es handelt sich dabei effektiv um einen altrechtlichen Begriff, welcher mit der kritisierten Formulierung ins BMBV-Zeitalter transferiert werden sollte. Zu beachten ist, dass Giebfelder nicht nur auf der Giebelseite des Hauptdachs sondern auch auf der Traufseite von Gebäuden mit Widerkehren oder Kreuzfirsten bestehen können.

Nachdem sich in der Zwischenzeit die Messweise weiter konsolidiert hat, wonach der obere Messpunkt der Fh tr als Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachkonstruktion definiert wird, kommt der Gemeinderat aus folgenden Gründen zum Schluss, dass auf die Berücksichtigung der Giebfelder verzichtet werden kann:

- Für die Gesamthöhe ist, wie vom AGR richtig ausgeführt, eine Ausnahme des Giebfeldes nicht sinnvoll resp. widersprüchlich zur Definition der BMBV.
- Für die Fh tr ist das Giebfeld des Hauptdachs auf den Giebelseiten nicht massgebend, da ohnehin nur auf den Traufseiten zu messen ist (Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1). Auf den Traufseiten ist die Fh tr einzuhalten. Hier sind allfällige untergeordnete kleinere Giebdreiecke von Widerkehren, Kreuzfirsten und dergleichen für die Fh tr ohnehin nicht zu berücksichtigen, denn die Definition der Fh tr bezeichnet als oberem Messpunkt die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Dieser Begriff der «Dachkonstruktion» ist auf das Hauptdach zu beziehen, so dass untergeordnete Giebfelder nicht zu berücksichtigen sind.
- Für die Definition der Untergeschosse haben in dieser Bestimmung nur die Abgrabungen eine Bedeutung, die Giebfelder sind unerheblich.

Änderung Art 212 Abs. 4 Lit b) Baureglement wird folgendermassen angepasst (blauer Text):

~~Giebfelder und~~ Abgrabungen

- b) ~~Giebfelder und~~ Abgrabungen bis max. 5.0 m Breite auf einer Fassadenseite ~~pro Fassade~~ bleiben unberücksichtigt:
- bei der Bemessung der Fassadenhöhe traufseitig,
 - bei der Bemessung der Gesamthöhe und ~~bei der Bestimmung des Untergeschosses~~

Auswirkungen Die Beschränkung der Abgrabungen auf eine Fassadenseite bedeutet, dass bei darüber hinausgehenden Abgrabungen, insbesondere auf weiteren Fassaden, das «Untergeschoss» als Vollgeschoss zu beurteilen ist und der massgebende untere Referenzpunkt am tiefsten Punkt der abgegrabenen Fassade (Fh tr) resp. am tiefsten Punkt der Abgrabung unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (GH) zu messen ist. Dadurch reduziert sich die Zahl der realisierbaren Geschosse und Nutzflächen.

Betroffen sind alle Bauzonen in Interlaken. Faktisch bedeutet diese Regelung, dass Zufahrten zu den Untergeschossen konsequent auf einer Gebäudeseite angeordnet werden müssen, um den oben geschilderten Effekt zu vermeiden. Nicht mehr möglich sind insbesondere getrennte Zu- und Wegfahrten zu Einstellhallen im Untergeschoss, wenn diese in das Gebäude integriert sind.

Der Verzicht auf die Regelung der Giebelfelder hat gemäss obenstehenden Ausführungen voraussichtlich kaum Auswirkungen auf die Bauweise.

2.2 Art. 212 Abs. 4 Lit. c: Vorspringende Gebäudeteile

Inhalt	Diese Bestimmung definiert die Masse, welche vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV einzuhalten haben. Überschreiten «vorspringende» Gebäudeteile diese Masse, führt dies dazu, dass die massgebende Fassadenflucht an der Aussenkante der Gebäudeteile zu messen ist.
Vorbehalt	Das AGR wendet eine «konsolidierte Praxis» an, nach welcher der höchstmögliche Anteil 50 % nicht überschreiten darf.
Erwägungen	Dass eine Gemeinde den zulässigen Anteil bestimmen darf, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut von Art. 10 BMBV. Nicht aus dem Wortlaut ergibt sich, dass das Mass max. 50 % betragen darf. Diese Obergrenze leitet das AGR lediglich aus ihrer konsolidierten Praxis ab, welche, wie oben dargelegt, nicht als Rechtsgrundlage verwendet werden darf.

Vielmehr muss auch hier gelten, dass das zulässige Höchstmass von der Gemeinde frei bestimmt werden darf. Hier gilt gar im Gegensatz zu den Abgrabungen, dass dem Sinn und Zweck der BMBV, also einer einheitlichen Praxis, genügend Rechnung getragen wird, wenn das Mass bestimmt ist. Eine Beschränkung des Anteils sieht weder die IVHB noch die BMBV vor. Auch eine Regelung, die vorspringende Gebäudeteile auf dem ganzen Fassadenabschnitt privilegieren möchten, wäre demnach zulässig. So übrigens auch in der Bauordnung der Stadt Bern genehmigt.

Die Gemeinde muss das Mass festlegen, ist aber im Umfang frei. Hätte der Gesetzgeber hier eine explizite Obergrenze festlegen wollen, so hätte er dies machen können. Hat er aber nicht. Die Interpretation des AGR, dass eine solche Obergrenze anzuwenden ist, widerspricht demnach dem gesetzgeberischen Willen. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, dass der Gesetzgeber bei der BMBV allgemein auf die Festlegung eines konkreten Masses verzichtet, so hat der Gesetzgeber in Art. 28 Abs. 3 BMBV – zwar nur einmalig, aber immerhin – ein konkretes Mass festgelegt.

Die Gemeinde erfüllt demnach ihrer Ansicht nach die Vorgaben der BMBV, sofern und soweit sie einen Anteil des dazugehörigen Fassadenabschnitts festlegt. Art. 212 Abs. 4 Bst. c GBR ist demnach BMBV-konform und rechtmässig.

Zudem behandelt das AGR, obwohl es die Differenzierung zwischen offenen und anderen (d.h. geschlossenen) vorspringenden Gebäudeteilen akzeptiert, die beiden Sachverhalte gleich. Es wird die Länge mit der Geschosshöhe multipliziert, um so den Anteil (z.B. 50 Prozent) des Fassadenabschnittanteils zu bestimmen. Damit resultiert letztlich dasselbe Mass, wie wenn es sich um einen geschlossenen vorspringenden Gebäudeteil handeln würde, wo eine Begrenzung auf 50 Prozent oder die halbe Länge möglicherweise gar sinnvoll sein könnte, bisher aber vom Gesetzgeber noch nicht angedacht ist.

Auch grosszügige vorspringende Gebäudeteile sind für eine haushälterische Bodennutzung und insbesondere wohnliche Siedlungen von erheblicher Bedeutung. Sie ermöglichen auch in Obergeschossen die Schaffung eines individuellen Aussenbereichs und tragen damit wesentlich zu wohnlichen Siedlungen bei. Wie bereits einleitend ausgeführt wurde, steht einer grosszügigen Zulassung von Balkonen und dergleichen keine übergeordnete Vorschrift oder Planung entgegen. Im Gegenteil erschwert das AGR seiner angeblich konsolidierten Praxis ohne genügende Rechtsgrundlage die Erreichung eines wesentlichen Ziels, der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG-Revision, nämlich dem Verdichtungsgrundsatz. Die Einhaltung der Bestimmungen des EG ZGB sind zudem gewährleistet (vorgeschriebene Abstände und das Mass, um welches die vorspringenden Gebäudeteile maximal in den Grenzabstand ragen dürfen).

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dies auch in anderen Gemeinden so gehandhabt wird, nicht jedoch in allen Gemeinden im Kanton, so beispielsweise bei der Stadt Bern. Eine materielle Begründung dieser Ungleichbehandlung der Gemeinden durch das Amt wird bleibt aus und stattdessen eine «konsolidierte Praxis des AGR» als hinreichend für die verweigerte Gleichbehandlung im Recht der Gemeinden angeführt. Die Rechtmässigkeit eines solchen Handelns ist grundsätzlich zu bezweifeln.

Art. 212 Abs. 4 Bst. c GBR ist daher in der eingereichten Fassung BMBV-konform und somit rechtmässig, zumal die Einwohnergemeinde Interlaken die Vorgaben der BMBV erfüllt. Die Einwohnergemeinde Interlaken hat das Recht auf Gleichbehandlung im Recht, mithin das Recht auf Gleichbehandlung der Gemeinden.

Nachdem jedoch gemäss den Anhörungsschreiben eine materielle Interessenabwägung für die spezifische Situation von Interlaken unter dem Regime der «konsolidierten Praxis des AGR» nicht möglich ist, bleibt der Gemeinde nur noch die Interessen an einer rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung gegenüber einem langjährigen Rechtsstreit mit dem AGR abzuwägen.

Der Genehmigungsvorbehalt betrifft nur die vorspringenden Gebäudeteile im grossen Grenzabstand (Hauptwohnseite) und nur im Umfang der Differenz zwischen 2/3 (gemäss GBR der Gemeinde) und 1/2 (gemäss Genehmigungsabsicht des AGR). Auch geht es nicht darum, dass offene Gebäudeteile über 50 % der Fassadenflucht generell nicht mehr zulässig wären, sie kommen lediglich nicht mehr in Genuss der Privilegierung bezüglich der Bauabstände. Diese Einschränkung ist als einigermaßen gering einzuschätzen. Eine weitere Auswirkung, nämlich dass sich die für die Höhenmessung massgebende Fassadenlinie resp. -flucht auf die Aussenkante der Balkone verschiebt, ist im flachen Terrain, welches in der Gemeinde Interlaken den Regelfall bildet, meist zu vernachlässigen. Weitere Messweisen und Massvorschriften sind von dieser Bestimmung nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Da die Auswirkungen der Beschränkung der Abgrabungen insgesamt eher von untergeordneter Bedeutung sind und im Einzelfall durchaus Lösungen möglich sein sollten, kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die kritisierte Bestimmung den Vorgaben des AGR entsprechend angepasst werden soll. Damit kann zeitnah eine Rechtssicherheit erreicht werden, was das Interesse an der Wahrung der Gemeindeautonomie und der verfassungsmässigen Kompetenzordnung überwiegt.

Änderung Art 212 Abs. 4 Lit b) Baureglement wird folgendermassen angepasst (blauer Text):

Vorspringende Gebäudeteile	<p>c) Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässiges Mass über Fassadenflucht: 3.0 m – zulässiges Mass im grossen Grenzabstand max. 2.0 m – zulässiges Mass im kleinen Grenzabstand max. 1.2 m – Balkone: zulässiger Anteil <ul style="list-style-type: none"> Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts im grossen Grenzabstand 1/2 2/3 – Balkone: zulässiger Anteil <ul style="list-style-type: none"> Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnitts im kleinen Grenzabstand 1/3 – Vordächer: zulässige Ausladung in den Grenz- und Strassenabstand 2.0 m 	<p>Vgl. Anhang Art. A124 und 10 BMBV Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppe, Laderampen, Balkone jeder Art. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. Art. 79 in Verbindung mit Art. 79b EG ZGB).</p> <p>Die Einhaltung des Lichtraumprofils (lichte Höhe bei Strassen: 4.5 m, bei Fuss-, Geh- und Radwegen: 2.5 m, lichte Breite: 50 cm) nach Art. 83 SG bleibt vorbehalten.</p>
----------------------------	---	---

Auswirkungen Die stärkere Beschränkung betrifft Balkone im grossen Grenzabstand. Dieser ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. Gerade auf dieser Gebäudeseite sind grosszügige Balkone für die Wohnqualität in Obergeschossen von Bedeutung. Aus dieser Sicht ist die Einschränkung erheblich. Wie jedoch bereits ausgeführt ist die zusätzliche Beschränkung auf 1/2 statt 2/3 relativ gesehen eher als geringfügig einzuschätzen, zumal nur der grosse Grenzabstand betroffen ist und auf den weiteren Gebäudeseiten ohnehin nur 1/3 zulässig ist.

Für den Schutz der Nachbarschaft steht der kleine Grenzabstand im Vordergrund. Dieser ist nicht von der Änderung betroffen, so dass diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen entstehen.

Im beschriebenen geringen Umfang sind alle Bauzonen in Interlaken betroffen.

2.3 Art. 221 Abs. 3: Zone für öffentliche Nutzungen

Inhalt	Diese Bestimmung regelt, unter welchen Umständen in einer ZÖN auch andere, öffentliche oder private Nutzungen möglich sind als dies der jeweilige Zweck der ZÖN vorgibt.
Vorbehalt	Seit dem Schreiben zur ersten Anhörung ist das AGR, wohl auch auf Grund der entsprechenden Stellungnahme der Gemeinde Interlaken, zur Ansicht gekommen, dass die Bestimmung, wie sie die Gemeinde Interlaken beschlossen hat, insofern nicht genehmigungsfähig sei, als dass sich der beschränkte Umfang nicht ausschliesslich auf die Fläche bezogen werden könne. Das AGR schlägt vor, im Rahmen der Genehmigung das Wort «flächenmässig» aus der Bestimmung zu streichen.
Erwägungen	<p>Die Gemeinde stellt fest, dass die Bestimmung über die anderen Nutzungen in den ZÖN im Grundsatz unbestritten ist. Zu klären ist nur, ob eine flächenmässige Unterordnung zu bezeichnen sein.</p> <p>Die Gemeinde stimmt mit der Argumentation des AGR insoweit überein, als dass eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der anderen Nutzung auf die Funktionalität, Erscheinung und die weiteren Auswirkungen der Zone (Verkehrsaufkommen, Lärmemissionen und dergleichen) erfolgen muss und nicht alleine auf die Flächenanteile abgestützt werden kann.</p>
Änderung	Art 221 Abs. 3 Baureglement wird folgendermassen angepasst:

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)

Allgemeine Bestimmungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für die dort zugelassenen Bauten und Anlagen bestimmt. Bestehende Bauten mit einer anderen Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

² Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen strebt die Gemeinde die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens an.

³ In den jeweiligen ZÖN sind in einem flächenmässig beschränkten Umfang auch andere Nutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. zulässig, wenn sie den Zweck der ZÖN nicht beeinträchtigen.

Für die ZÖN, die mit der Anpassung an die BMBV nicht materiell geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der baurechtlichen Grundordnung vom 9. Juli 2009.

ZÖN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff. GBR.

Auswirkungen Die Änderung ist untergeordnet. Sie wirkt nur in den ZÖN und betrifft nur andere Nutzungen, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen. Durch das Streichen des Worts «flächenmässig» wird deutlich, dass die Zulässigkeit anderer Nutzungen nicht alleine eine Frage der Flächenanteile ist, sondern eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die zweckmässigen Nutzungen der ZÖN erfordert.

Mit der Änderung werden zum einen die zweckmässige Nutzung der ZÖN gestärkt, zum anderen kann im Einzelfall auf Grund einer Interessenabwägung eine sinnvolle Nach- oder Zwischennutzung (vorübergehend) nicht mehr benötigter Gebäude- oder Arealteile bewilligt werden. Dies bildet einen Baustein des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und den bestehenden Bauzonen.

2.4 Anhang A135: Oberer Referenzpunkt bei Fassadenhöhe traufseitig Fh tr, Gesamthöhe GH und Kniestockhöhe

Inhalt Dieser Anhang zeigt grafisch auf, wie die Festlegung des oberen Referenzpunktes der Höhenmasse zu interpretieren ist. Im von der Gemeinde Interlaken beschlossenen revidierten Baureglement ist dafür eine Abbildung enthalten, welche zum damaligen Zeitpunkt den Stand der Diskussion spiegelt.

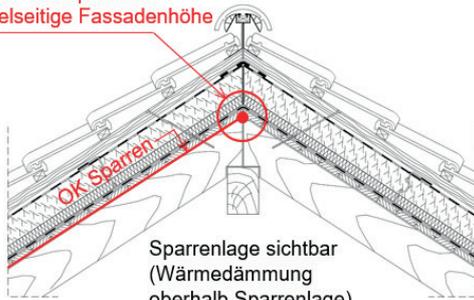
Vorbehalt Mit dem allgemeinen Newsletter Bauen des AGR wurde im Dezember 2019 allgemein bekannt gemacht, wie die zuständigen kantonalen Behörden die Definition der BMBV künftig auszulegen gedenken.

Erwägungen Die Gemeinde Interlaken nimmt zur Kenntnis, dass die Auslegung des AGR sich weitestgehend mit der von der Gemeinde beschlossenen Interpretation deckt. Die Differenz liegt, je nach Konstruktionsweise des Daches im Bereich von 2–3 cm. Die bisherige Skizze der Gemeinde sieht vor, dass (bei offenliegenden Sparren) die unmittelbar auf den Sparren liegende Dachschalung (Nr. 3 der Skizze der Gemeinde) ebenfalls als Teil der Dachkonstruktion zu berücksichtigen ist.

Nach Auslegung des AGR ist dies nicht der Fall, wie die folgenden Abbildungen aus dem Newsletter zeigen:

Giebelseitig:

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage sichtbar
(Wärmedämmung
oberhalb Sparrenlage)

Dachaufbau:
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung / Verkleidung
Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe

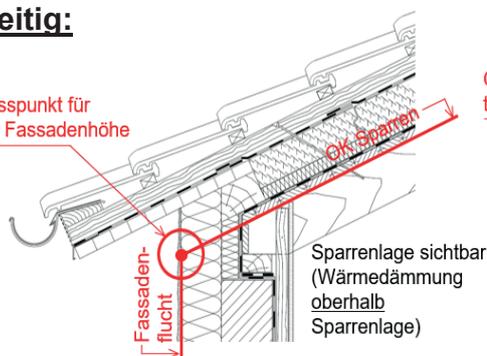


Sparrenlage nicht sichtbar
(Wärmedämmung
zwischen Sparrenlage)

Dachaufbau:
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Konterlattung
Unterdach
Sparren / Wärmedämmung
Dampfbremse
Lattung
Schalung / Verkleidung

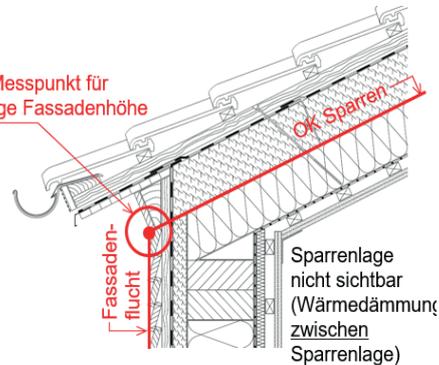
Taufseitig:

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage sichtbar
(Wärmedämmung
oberhalb Sparrenlage)

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe

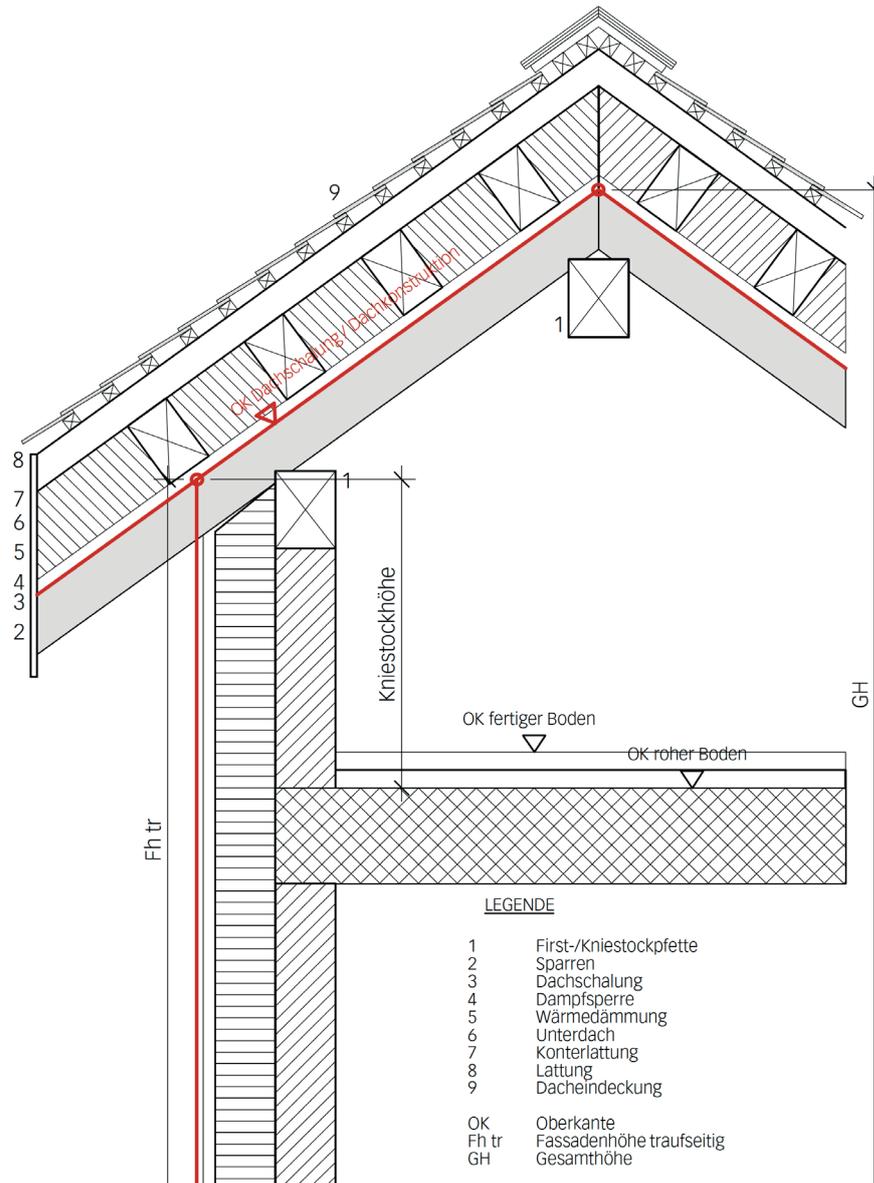


Sparrenlage
nicht sichtbar
(Wärmedämmung
zwischen
Sparrenlage)

Im Sinne einer einheitlichen Auslegung und Bewilligungspraxis will die Gemeinde Interlaken die kantonal vorgeschlagene Darstellung übernehmen und passt die Abbildung in Anhang A135 entsprechend an.

Änderung

Anhang A135 Baureglement wird folgendermassen angepasst:



Auswirkungen

Die Änderung betrifft alle Bauvorhaben in Interlaken, soweit sie eine entsprechende Dachkonstruktion aufweisen. Es handelt sich um eine Differenz von maximal 2–3 cm, was für die Bauweise, Erscheinung und die Auswirkungen auf Nachbarschaft, Ortsbild und Umwelt kaum wahrnehmbare Auswirkungen hat und deshalb als unerheblich und geringfügig angesehen wird.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

3.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Die Gemeinde hat im Anhörungsverfahren genügend dargelegt, dass aus ihrer Sicht den strittigen Genehmigungsvorbehalten des AGR im vorliegenden Planerlassverfahren die verfassungs- und gesetzmässige Rechtsgrundlage fehlt, resp. die angerufenen Grundlagen keine rechtlichen Grundlagen sind und demnach nicht genügen, um übergeordnete Zuständigkeiten zu brechen und zu missachten.

Um jedoch in absehbarer Zeit eine revidierte Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und für eine geordnete Entwicklung der Gemeinde zu haben, willigt der Gemeinderat in die vom AGR geforderten Einschränkungen ein.

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen der Änderungen werden insgesamt als geringfügig angesehen. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist von einer die Bebauung zusätzlich beschränkenden Wirkung auszugehen, was im Einzelfall aus Sicht des Orts- und Landschaftsbild eher positiv zu wertende Auswirkungen haben wird.

3.3 Innenentwicklung

Es wird von den Änderungen erwartet, dass sie sich im Einzelfall geringfügig negativ auf das Potenzial der Innenentwicklung in den bestehenden, bebauten Bauzonen auswirken. Insgesamt ist jedoch von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen.

3.4 Weitere Themen

Für alle weiteren umweltrelevanten Themen werden durch die geringfügigen Änderungen keine Auswirkungen erwartet.

4. Verfahren

4.1 Ablauf und Zuständigkeiten

Die geringfügige Änderung des Baureglements erfolgt im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV. Dieses umfasst eine öffentliche Auflage, den Beschluss durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Auf eine öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung wird verzichtet. Eine Koordination mit dem AGR fand im Rahmen der Anhörung bereits statt.

Es wird folgender Ablauf angestrebt:

Ausarbeiten der Änderung	März 2020
Öffentliche Auflage	April 2020
ev. Einspracheverhandlungen	Mai 2020
Beschluss Gemeinderat	Mai / Juni 2020
Kantonale Genehmigung	anschliessend

4.2 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Personen, die von der Änderung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

4.3 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der geringfügigen Änderung erfolgt durch den Gemeinderat (Art 122 Abs. 1 BauV). Anschliessend wird der Beschluss öffentlich bekannt gemacht und die Unterlagen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Dieses entscheidet im Rahmen der Genehmigung auch über allfällige unerledigte Einsprachen. Die Genehmigung erfolgt zusammen mit der Genehmigung der im ordentlichen Verfahren beschlossenen Teilrevision des Baureglements.