

BESCHLUSSFASSUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 20 «Artos» mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht)

Die Zonenplanänderung besteht aus:

- Ausschnitt Zonenplan

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
(inkl. Mitwirkungsbericht)

Februar 2016

Impressum

Planungsbehörde:

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:

Richard Trachsel, Fürsprecher
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 «Zentrum Artos»	5
1.2 Standort	5
1.3 Aufgabenstellung und Perimeter	7
1.4 Planungsziel	7
1.5 Planungsrechtliche Ausgangslage	8
2. Vorhaben	10
2.1 Erweiterungspotential	10
2.2 Gestaltung	11
2.3 Erschliessung und Parkierung	11
2.4 Ver- und Entsorgung	13
3. Vorgehen und Organisation	14
4. Planungsrechtliche Umsetzung	15
4.1 Zonenplanänderung	15
4.2 Überbauungsordnung (UeO)	15
5. Auswirkungen auf die Umwelt	19
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	19
5.2 Orts- und Landschaftsbild	19
5.3 Denkmalschutz	20
5.4 Naturschutz	20
5.5 Lärmschutz	20
5.6 Energie	21
5.7 Naturgefahren	21
5.8 Baugrund	21
5.9 Weitere Themen	22
6. Verfahren	23
6.1 Zuständigkeiten	23
6.2 Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)	23
6.3 Vorprüfung	23
6.4 Auflage	24
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	24

1. Ausgangslage

1.1 «Zentrum Artos»

Trägerschaft Das «Zentrum Artos» ist ein gemeinnütziges Werk des Vereins Zentrum Artos Interlaken der Evangelisch-Methodistischen Kirche in der Schweiz (EMK). Es bietet Lebensraum für Menschen, die Begegnung und Entspannung suchen oder Unterstützung brauchen, mit dem Ziel, die Lebensqualität und das Wohlbefinden zu fördern.

Die Angebote orientieren sich an aktuellen Bedürfnissen der Gesellschaft. Auf der Grundlage christlicher Werte werden innovative, kreative und zukunftsorientierte Konzepte entwickelt und gelebt, welche insbesondere die Begegnung und Beziehung zwischen den Generationen fördern.

Angebot Das «Zentrum Artos» umfasst:

- Betreutes Wohnen für Menschen im Alter, Alters- und Pflegeheim (ca. 96 Betten)
- Hotel mit Seminar- und Wellness-Angebot (ca. 80 Zimmer)
- Wohnungen, die Generationen übergreifendes Leben ermöglichen (52 Wohnungen insgesamt, davon 28 im Perimeter der UeO Artos; Im Perimeter der UeO 23 Wohnungen <120 m², 5 Wohnungen >120 m²; 20 Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern, 8 mit 3 oder mehr Zimmern)
- insgesamt ca. 95 Arbeitsplätze

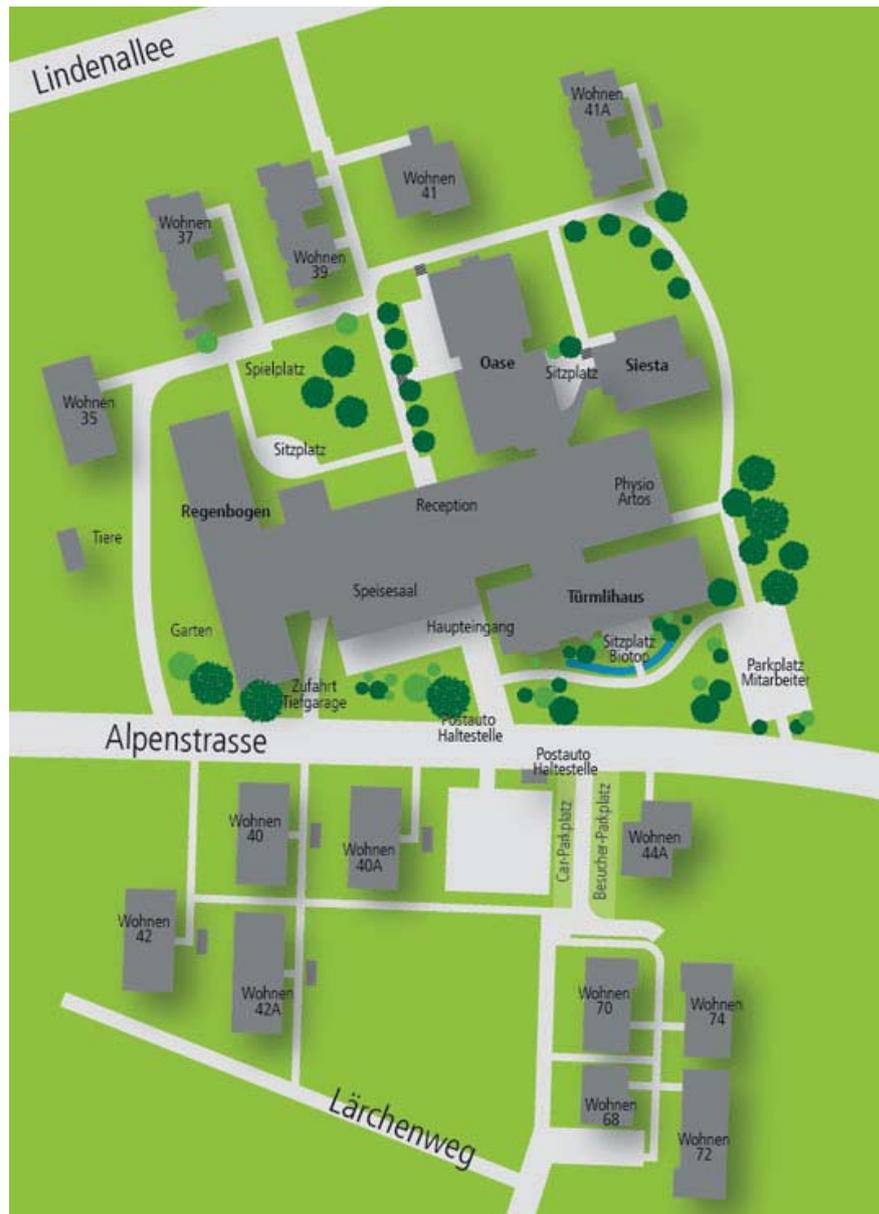
1.2 Standort

Das «Zentrum Artos» befindet sich in der Nähe des Zentrums von Interlaken. Das Areal erstreckt sich teilweise auf das Gebiet der Gemeinde Matten.



Das Areal ist bereits weitgehend bebaut. Die Bauten umfassen das historische Hotelgebäude (heute Alters- und Pflegeheim) mit den späteren Erweiterungen (Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen, Hotel, beglei-

tende Angebote und Infrastrukturen) sowie eine Reihe von Wohnhäusern (Wohnen und betreutes Wohnen). Die Angebote verteilen sich folgendermassen auf den Standort:



Nutzung als Alters- und Pflegeheim: Türmlihaus, Regenbogen; Nutzung als Hotel: Oase, Siesta

1.3 Aufgabenstellung und Perimeter

Aufgabe Das «Zentrum Artos» ist bisher Wohnzonen zugewiesen. Diese werden der Nutzung als Alters- und Pflegeheim und Hotel nicht gerecht und schränken die weitere Entwicklung stark ein. Da sich das «Zentrum Artos» weiterentwickeln will, ist die heutige Situation unbefriedigend.

Perimeter Die Überbauungsordnung umfasst den nördlich der Alpenstrasse liegenden Teil des Zentrums Artos. Für diesen Bereich lässt sich das kurz- und längerfristige Entwicklungspotenzial abschätzen.

Südlich der Alpenstrasse befinden sich noch grössere unbebaute Flächen, für die zur Zeit noch keine konkreten Nutzungsabsichten bestehen. Eine allfällige Anpassung der Grundordnung resp. der Erlass einer UeO sollen in diesem Bereich erst dann angegangen werden, wenn die Nutzungsabsichten konkretisiert werden können.

1.4 Planungsziel

Mit dem Erlass einer Überbauungsordnung sollen das bauliche Entwicklungspotenzial auf dem Areal geklärt, die gestalterische Rahmenbedingungen definiert und die planungsrechtlichen Grundlagen für die weiteren Entwicklungsschritte geschaffen werden.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangslage

Zonenplan 1

Im rechtskräftigen Zonenplan 1 der Gemeinde Interlaken ist das Areal des Hotels Artos den Wohnzonen W2 und W3 zugeteilt. Damit sind Umbauten auf die Besitzstandsgarantie begrenzt. Auf Grund der Abmessungen der bestehenden Bauten können bauliche Änderungen wie zum Beispiel Attikaaufbauten nur noch mit Ausnahmegenehmigungen oder gar nicht realisiert werden.

Im Rahmen der letzten OP-Revision wurden die «überlagernden Bereiche für Hotelbauten», welche den Erhalt und die Erneuerung des Hotelangebots in Interlaken zum Ziel hatten, gestrichen.



Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 der Gemeinde Interlaken

Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 der Gemeinde Interlaken zeigt den Schutzstatus der Gebäude. Das alte Hotelgebäude Alpenstrasse Nr. 45 Ost ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft. Die neueren Bauten Alpenstrasse Nr. 43 sowie 45 West wurden in den Anhang zum Bauinventar aufgenommen. Ausserdem weist der Zonenplan 2 im Wirkungsbereich eine geschützte Baumreihe entlang der Alpenstrasse aus.



Ausschnitt aus dem Zonenplan 2 der Gemeinde Interlaken

Geänderte Verhältnisse

Die Bestimmungen zur Hotelförderung wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben, da sie insgesamt als nicht mehr zeitgemäss beurteilt wurden. Die Auswirkungen im Einzelfall wurden nicht vertieft überprüft oder diskutiert. Seitens der Grundeigentümer wurde kein entsprechendes Anliegen vorgebracht. Bis zu jenem Zeitpunkt hatte es keine Probleme mit Bauvorhaben gegeben und auch seither konnten immer die nötigen Ausnahmen beantragt und gewährt werden. Es bestand deshalb keine Veranlassung, die Zonenordnung für das Artos-Areal anzupassen.

Mittlerweile hat die Anlage jedoch ein Alter erreicht, welches grundlegende Erneuerungen und Anpassungen des Konzepts nötig macht. Insbesondere haben sich die betrieblichen Anforderungen an ein Hotel und auch an ein Alters- und Pflegeheim gegenüber dem Ende der 1980er-Jahre stark gewandelt.

Die Bestimmungen einer Wohnzone (Nutzungsart, Gebäudedimensionen etc.) werden den Bedürfnissen und Anforderungen eines Betriebs mit Hotel, Alters- und Pflegeheim und Wohnen nicht mehr gerecht. Mit der bestehenden Rechtsgrundlage wären grosse Teile der vorhandenen Bauten nicht mehr bewilligungsfähig. Aus Sicht der Gemeinde ist es deshalb nötig, die Nutzungsplanung für dieses Areal zu bereinigen, um wieder Rechtssicherheit für die weitere Entwicklung des Zentrums Artos zu schaffen.

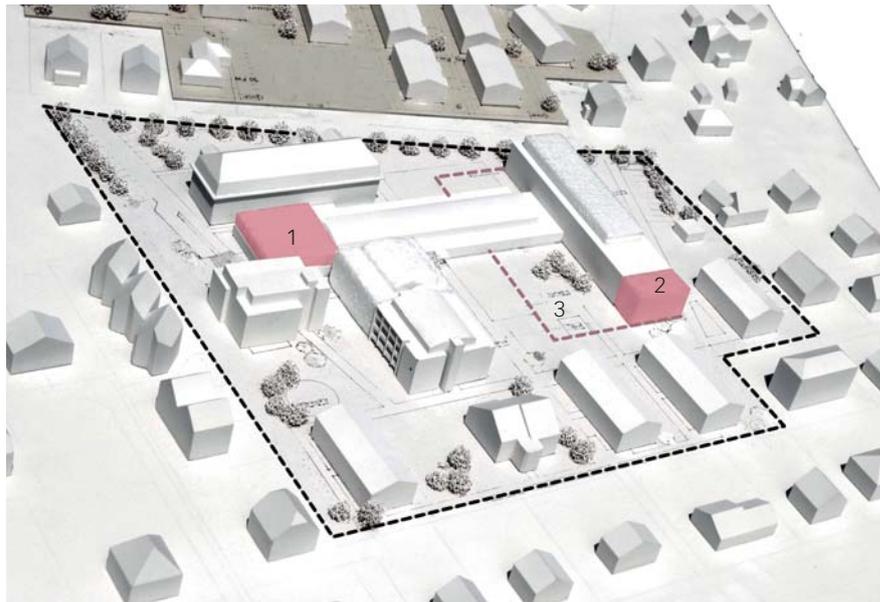
2. Vorhaben

2.1 Erweiterungspotential

Art der Nutzung

Grundsätzlich soll die bestehende Kombination von Nutzungsarten weitergeführt werden. Folgende Nutzungspotentiale konnten identifiziert werden:

- Es besteht Nachfrage nach einer Demenzabteilung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehenden Alters- und Pflegeheiminfrastruktur entstehen soll.
- Das Alters- und Pflegeheim hat Bedarf an zusätzlichen Zimmern für Tagesgäste.
- Der Bereich betreutes Wohnen soll ausgebaut werden.
- Weitere Entwicklungspotentiale bestehen im Beherbergungs- und im Verwaltungsbereich.



Modellfoto mit potentiellen Erweiterungen der Bauvolumen, Blickrichtung Südwesten
(vgl. nachfolgende Liste, Foto: L2A)

Mass der Nutzung

Folgende neuen und erweiterten Bauvolumen sollen für die bestehenden oder neuen Nutzungen realisiert werden:

1. Erweiterung des Verbindungstrakts nach Osten, max. 2 Vollgeschosse
2. Erweiterung des Gebäudes «Regenbogen» (Alters- und Pflegeheim) nach Norden (max. 3 Vollgeschosse)
3. Erweiterung des Alters- und Pflegeheims (max. 3 Vollgeschosse, qualitätssicherndes Verfahren erforderlich)

2.2 Gestaltung

- Baugestaltung** Im Bauinventar ist die ehemalige Pension, welche heute als Alters- und Pflegeheim genutzt wird, als erhaltenswert eingestuft. Trotz der etwas heterogenen Erscheinung der Hauptfassade ist der typologisch interessante und 1996/97 sorgfältig renovierte Bau ein wichtiger Merkpunkt an der Alpenstrasse. Mit guten zeitgenössischen Ergänzungen in einer klaren Formensprache (Alpenstrasse Nr. 43 und 45 West) wurde das bestehende Gebäude ergänzt. Die vorhandenen architektonischen Qualitäten gelten als Massstab für kommende Bauten. Künftige Bauprojekte sind im Kontext dieser Gesamtanlage zu planen.
- Erweiterung** Für eine umfassendere Erweiterung des Alters- und Pflegeheims, insbesondere mit der Realisierung einer Demenzstation kommt eine grösserer Bereich in Frage. Volumen und Gestaltung der Bauten, Einbezug der qualitätvollen bestehenden Bauten und Gestaltung der Umgebung müssen jedoch sorgfältig und in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet werden.
- Aussenraumgestaltung** Die parkartige Gestaltung der Aussenräume soll erhalten und weiterentwickelt werden. Gärten haben eine positive Wirkung auf das Wohlbefinden und die Orientierung im Tages- und Jahresverlauf. Pflegebedürftige Menschen halten sich gerne im Freien auf. Wind, Sonne und das Ansprechen aller Sinne bedeutet gerade für ältere, in ihrer Sinneswahrnehmung beeinträchtigte Menschen eine Steigerung ihrer Lebensqualität. Unterschiedliche Pflanzen, Licht- und Schattenplätze sowie offene und geschlossene Räume werden im Gestaltungskonzept umgesetzt. Ein dichtes Wegnetz ermöglicht die Verbindung zwischen den verschiedenen Gebäuden und Aussenräumen. Private Gärten werden nur in den Vorbereichen und zwischen den Wohnhäusern individuell zugeordnet.

2.3 Erschliessung und Parkierung

- Verkehrerschliessung** Das Areal ist über die Alpenstrasse erschlossen. Von dieser zweigen verschiedene Hauszufahrten zur Einstellhalle, zu den oberirdischen Parkplätzen, zur Hotelvorfahrt, zur Anlieferung sowie als Notfall- und Servicezufahrt ab. Die einzelnen Zufahrten sind jeweils möglichst kurz. Das Netz der Fusswege durch das Areal ist so ausgebaut, dass es durchgängig als Notfall- und Servicezufahrt genutzt werden kann, so dass bei einem Ereignis ein effizienter Rettungseinsatz möglich wäre. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Nutzungen Hotel und Alters- und Pflegeheim von Bedeutung.
- Die bestehende Wegverbindung zur Lindenallee wird vom Zentrum Artos nicht als Erschliessung verwendet. Es besteht jedoch eine Dienstbarkeit, welche die Zufahrt zu einem angrenzenden Grundstück sichert.

Ein Teil der Parkierung erfolgt heute und künftig südlich der Alpenstrasse. Dort befinden sich neben einigen oberirdischen Abstellplätzen auch eine zweite unterirdische Einstellhalle, welche auf Gebiet der Gemeinde Matten liegt (Parzelle Nr. 1392). Im Rahmen einer baulichen Entwicklung könnte diese gemeindeübergreifend erweitert werden.

Parkierung

In der Einstellhalle unter dem Verbindungstrakt bestehen 44 Parkplätze. Diese werden in erster Linie für Hotelgäste genutzt. Oberirdisch bestehen 30 Parkplätze. Diese dienen den Besuchern, dem Personal sowie als Arzt-parkplätze. Zur Zeit sind vier oberirdische Parkplätze für Mieter reserviert. Für die Alters- und Pflegeheimnutzung sind kaum Parkplätze nötig, da die Bewohner in der Regel nicht mehr Auto fahren. Auch für das Hotel ist der Bedarf gering, da nur ca. 30 % der Gäste mit dem eigenen Fahrzeug kommen.

Das bestehende Parkplatzangebot genügt. Für die Ausbauten und Erneuerungen von Hotel und Alters- und Pflegeheim werden keine zusätzlichen Abstellplätze benötigt. Für zusätzliche Wohneinheiten wären südlich der Alpenstrasse Abstellplätze in einer Erweiterung der Einstellhalle möglich.

Hotelgäste, die per Car anreisen, können im Bereich der oberirdischen Parkplätze ein- und aussteigen. Die Parkierung der Cars erfolgt in der Regel auf den dafür vorgesehenen öffentlichen Stellplätzen in der Region Bödeli.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen des Zentrums Artos ist gering und unterscheidet sich kaum von einer Wohnzone vergleichbarer Grösse. Im bisherigen Zustand kann es problemlos von der Alpenstrasse und vom übergeordneten Verkehrsnetz bewältigt werden. Mit den geringfügigen Erweiterungen und der unveränderten Parkplatzzahl wird dies auch künftig der Fall sein.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Direkt vor dem Hotel befindet sich die Bushaltestelle «Zentrum Artos» der Buslinie 102, welche je stündlich zu den Bahnhöfen West resp. Ost fährt. Das Areal liegt damit in der die ÖV-Güteklasse D. Die Fussdistanz zum Bahnhof Interlaken Ost beträgt ca. 800 m.

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist parkartig gestaltet und mit einem dichten Fusswegnetz durchzogen. Dieses verbindet die Gebäude und die Aussenanlagen. Es ermöglicht auch die Verbindung zwischen Alpenstrasse und Lindenallee.

Für Velofahrende bestehen an der Alpenstrasse sowie in verschiedenen dezentralen Veloräumen 40 Abstellmöglichkeiten. Diese genügen dem reduzierten Bedarf im bisherigen wie im künftigen Zustand.

2.4 Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich erfolgt die Ver- und Entsorgung auch künftig im bisherigen Rahmen. Die vorhandenen Infrastrukturen haben genügend Kapazitätsreserve, um die zusätzliche Nutzung abdecken zu können.

Energie	Die Energieversorgung soll wie bisher auch künftig über das Fernwärmenetz der AVARI sowie über vor Ort genutzte Solarenergie erfolgen. Für die geringfügigen Erweiterungen sind keine Ausbauten der bestehenden Anlagen notwendig.
Abfall	Für die Abfallentsorgung stehen einige Containerstandorte auf dem Areal zur Verfügung. Die Sammlung der Abfälle von Hotel, Restaurant und Alters- und Pflegeheim erfolgt in den Gebäuden. Die Container werden vom Hausdienst zu den Abfuhrterminen im Bereich der Einstellhallenzufahrt bereitgestellt.
Entwässerung	Die Versickerung erfolgt über die bestehende Anlage, teilweise mit einer Versickerungsgalerie. Bei Bedarf könnte diese Anlage erweitert werden. Offene Retentionsflächen sind nicht vorgesehen.

3. Vorgehen und Organisation

Die Überbauungsordnung basiert auf einem Entwicklungskonzept der Trägerschaft und der Lengacher Althaus AG L2A Architekten, Unterseen. Sie wurde von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft erarbeitet. Die Planungsarbeiten erfolgen durch die ecoptima ag, Bern in Zusammenarbeit mit Lengacher Althaus AG L2A, Unterseen.

Planungsablauf Die Planung erfolgt in folgenden Schritten:

	Schritt
Frühjahr 2013	Entwicklungskonzept
Sommer 2013	Entwurf Planungsunterlagen
Herbst 2013	Öffentliche Mitwirkung
Winter 2014 bis Februar 2015	Kantonale Vorprüfung
November 2015	Öffentliche Auflage
Dezember 2015	Ev. Einspracheverhandlungen
Frühjahr 2015	Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat (unter Vorbehalt des fakultativen Referendums)
Sommer 2015	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

4. Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Zonenplanänderung

Im Zonenplan ist der Wirkungsbereich bisher den Wohnzonen W2 und W3 zugewiesen. Mit der Zonenplanänderung wird der Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung dargestellt.

Die Bestimmungen im Zonenplan 2 mit dem Schutz der Baumreihe an der Alpenstrasse und des historischen Hotelgebäudes bleiben unverändert in Kraft.

4.2 Überbauungsordnung (UeO)

Die künftige Entwicklung des Areals wird in der Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich geregelt. Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Hauptbauten fest. Ausserdem definiert er die Lage der Erschliessung und der Wege sowie die wichtigsten Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung.
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie Ver- und Entsorgung und weitere Themen.
Nutzungsart	Die Überbauungsordnung lässt als Nutzungsarten Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen im Alter, Hotel, Restaurant sowie Begleitnutzungen wie Physiotherapie, Wellness, Fitness, Coiffure etc. zu. Ausserdem ist Wohnnutzung zulässig, wobei die Zahl der Familienwohnungen auf maximal 20 begrenzt wird.
Baubereiche	Alle bestehenden und die neuen resp. erweiterten Bauten werden mit Baubereichen gefasst. Baubereiche regeln verbindlich, wo Hauptbauten erstellt werden dürfen. Sie sind in der Regel etwas grösser als der Bestand. Dies gibt die erforderliche Flexibilität, um bei einer allfälligen Erneuerung auf geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen (energieeffizienz, Behindertengerechtigkeit etc.) reagieren zu können.

Grundsätzlich werden die Gebäudevolumen mit Baubereichen entsprechend dem Bestand festgelegt. Nur vereinzelt werden Erweiterungen bestehender Bauten oder Neubauten ermöglicht. Gegenüber angrenzenden Grundstücken wird der bisherige Zustand kaum verändert. Innerhalb der Baubereiche wird die Flexibilität erhöht, im Gegenzug wird definiert, wo Lücken zwischen den Gebäuden offenzuhalten sind, und es werden gestalterische Anforderungen festgeschrieben.

«Wohnen» Im Bereich der bisherigen W2-Zone sollen künftig drei Vollgeschosse mit Flachdach realisiert werden können. Ein zusätzliches Attikageschoss ist im Gegenzug nicht mehr möglich. Somit ändern sich die Höhe und das Erscheinungsbild allfälliger Neubauten nur wenig. Die UeO regelt die Lage der Bauten mit Baubereichen («Wohnen»). Damit können längere Baukörper erstellt werden, die besser für altersgerechtes Wohnen geeignet sind. Neubauten können nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden und müssen gestalterische Anforderungen erfüllen, so dass die Einpassung in die Gesamtanlage und in das Quartier auch künftig sichergestellt ist. Gegenüber den angrenzenden Grundstücken bleiben die bisher gemäss GBR geltenden Grenzabstände gewährleistet.

«Hotel/Alters- und Pflegeheim» Im Bereich der bisherigen W3-Zone besteht der grösste Handlungsbedarf, da hier die grossen Bauvolumen von Hotel, Alters- und Pflegeheim und verbindendem Dienstleistungstrakt stehen. Diese Nutzungen sind auf funktional zusammenhängende Raumfolgen angewiesen. Problematisch an den geltenden Bestimmungen ist insbesondere die Beschränkung der Gebäudelänge in der W3-Zone, welche eine Weiterentwicklung des Bestandes erschwert.

Neubauten Direkt auf Grundlage der Überbauungsordnung sind folgende zusätzlichen Bauvolumen möglich:

- die Verlängerung des Alters- und Pflegeheims um zwei Zimmerreihen nach Norden mit der entsprechenden Erweiterung des Attikageschosses
- die Verlängerung des Verbindungstraktes nach Osten

Zusätzlich wird eine umfassendere Erweiterung des Alters- und Pflegeheims vorgesehen, mit der Möglichkeit, die Betreuungsinfrastrukturen und Gemeinschaftseinrichtungen besser auszulasten. Ein qualitätssicherndes Verfahren muss zeigen, wie das innerhalb der Abgrenzungen des Baubereichs mögliche Volumen ortsbaulich, architektonisch und betrieblich machbar ist. Ein solches Verfahren kann ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag, ein Workshopverfahren oder ein ähnliches Verfahren sein. Wichtig ist, dass das beurteilende Gremium qualifiziert ist, d.h. es muss zur Mehrheit aus ausgewiesenen Fachleuten bestehen. Diese wiederum müssen mehrheitlich vom Auftraggeber unabhängig sein.

Die Aufgabe des qualitätssichernden Verfahrens umfasst:

- Einpassung in die Gesamtanlage und in das Ortsbild
- Baugestaltung der Neubauten und Umgang mit den wertvollen Bauten und den architektonischen Qualitäten auf dem Areal
- Gesamtkonzept für die Umgebungsbereiche als Parkanlage

Höhe der Bauten	<p>Da es sich um eine neue UeO handelt, muss diese die Begriffe und Messweisen der entsprechenden Verordnung verwenden (BMBV vom 25. Mai 2011). Dies wirkt sich insbesondere bei der Festlegung der Höhe der Gebäude aus. Das Baureglement der Gemeinde verwendet noch die alte «Gebäudehöhe», welche die Höhe der Bauten vom Terrain bis zu Traufhöhe (exkl. Attika) festlegt. Neu wird bis zum «höchsten Punkt der Dachkonstruktion» (inkl. Attika, exkl. Dachhaut) gemessen. Dazu wird eine absolute Kote in m ü. M. angegeben. Damit muss nicht auf die kleinräumigen Unterschiede des massgebenden Terrains Rücksicht genommen werden. Insgesamt entsprechen die zulässigen Höhen jedoch den bisherigen Zonen.</p>
Gestaltung	<p>Das Zentrum Artos bildet heute eine gestaltete Gesamtheit. Insbesondere die grossen Bauvolumen im Zentrum sind eine gelungene Erweiterung des erhaltenswerten ursprünglichen Gebäudes (Aufnahme in den Anhang zum Bauinventar des Kantons). Mit der Überbauungsordnung wird sichergestellt, dass diese ortsbauliche, architektonische und gestalterische Qualität auch bei künftigen Erweiterungen und Erneuerungen sichergestellt ist. Dies gilt nicht nur für die Gebäude, sondern auch für die Aussenräume.</p>
Aussenräume	<p>Das Zentrum Artos lebt von der grosszügigen und durchgängigen Parkanlage. Sie ist als Gesamtheit gestaltet und gemeinschaftlich nutzbar. Dies wird mit den neuen Vorschriften zum «Umgebungsbereich Park» gesichert. Einzig auf der Hauptseite der Wohnhäuser sind individuelle Gärten vorgesehen.</p> <p>Entlang des Perimeters stellt der «Umgebungsbereich ohne Bauten» sicher, dass die ordentlichen Grenzabstände auch künftig eingehalten sind.</p>
Erschliessung	<p>Das kleinräumige Wegnetz kann von Fussgängern und Velofahrenden genutzt werden und verbindet die Alpenstrasse mit der Lindenallee. Es kann auch von der Öffentlichkeit genutzt werden.</p> <p>Die Erschliessung für Autos erfolgt über die Alpenstrasse. Als Hauszufahrten führen verschiedene kurze Stichstrassen zu unter- und oberirdischen Parkplätzen, zur Hotelvorfahrt und zur Anlieferung. Im Übrigen ist das ganze Areal autofrei und nur für Notfall- und Servicefahrzeuge befahrbar. Die Zufahrt für die Notfallfahrzeuge ist rund um die Gebäude sichergestellt. Alle Verkehrsflächen und Wege sind im Plan in ihrer ungefähren Lage dargestellt. Sie können verlegt werden, wenn bauliche Veränderungen dies erfordern, wenn es die Einpassung in die Gesamtanlage zulässt und soweit ihre Funktionen sichergestellt bleiben.</p>
Parkierung	<p>Die Parkierung bleibt weitgehend unverändert. Sie erfolgt grundsätzlich in der Einstellhalle unter dem Verbindungstrakt (44 Abstellplätze AP). Oberirdisch stehen 30 Abstellplätze für Besucher sowie für Ärzte und Personal zur Verfügung.</p>

Alters- und Pflegeheim, Hotel und Dienstleistungen benötigen auf Grund der Nutzungsstruktur nur eine geringe Zahl Abstellplätze. Die folgende Tabelle zeigt den effektiven Abstellplatzbedarf im Vergleich zu den Bandbreiten gemäss der BauV¹. Es zeigt sich, dass die Vorgaben keinen Bezug zu den effektiven Bedürfnissen des Zentrums Artos haben. Entsprechend ist zu prüfen, wie die Anzahl gegenüber der ordentlichen Berechnung nach BauV reduziert werden kann.

Nutzungsart	Anzahl	GF (m2)	Bandbreite AP nach BauV	effektiver Bedarf AP
Wohnen	30 Wohnungen		15–60 AP	ca. 20 AP
<i>Wohnungen bis 120 m²</i>	<i>27 Wohnungen</i>		<i>14–54 AP</i>	<i>ca. 17 AP</i>
<i>Wohnungen über 120 m²</i>	<i>3 Wohnungen</i>		<i>1–6 AP</i>	<i>ca. 3 AP</i>
übrige Nutzungen	95 Arbeitsplätze	ca. 10'000 m ²	110–165 AP	ca. 60 AP
<i>Hotel</i>		<i>ca. 4'000 m²</i>	<i>77–112 AP</i>	<i>ca. 45 AP</i>
<i>Alters- und Pflegeheim</i>		<i>ca. 6'000 m²</i>	<i>33–53 AP</i>	<i>ca. 15 AP</i>
Summe			125–225 AP	ca. 80 AP

Übersicht über die Bandbreite und den Bedarf an Abstellplätzen (AP). Für die Bandbreite der übrigen Nutzungen wird eine prozentuale Verteilung nach GF/n angenommen.

Durch die geringfügigen Veränderung der Bauvolumen steigt der Parkplatzbedarf nicht.

Für die Veloabstellplätze gelten obenstehende Ausführungen sinngemäss. Nach BauV wären für die ca. 4'000 m² Hotelfläche und die 6'000 m² Alters- und Pflegeheim insgesamt 140 Veloabstellplätze vorzusehen. Der effektive Bedarf liegt demgegenüber bei ca. 40 Abstellplätzen.

Ver- und Entsorgung Die bestehende Ver- und Entsorgung funktioniert und kann die potenziellen Erweiterungen abdecken. Entsprechend werden insbesondere die Energieversorgung und die Abholstandorte für Container mit der Überbauungsordnung gesichert. Die Entwässerung richtet sich nach dem GEP. Unverschmutztes Dach- und Platzwasser soll möglichst versickert werden. In den Baugesuchen ist zu klären wie weit dies mit dem geringen Flurabstand des Grundwassers möglich ist.

¹ Die Summe GF/n der weiteren Nutzungen (Art. 52 f. BauV) ist kleiner als 200.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund	Die Planung entspricht den Vorgaben des Bundesrechts. Auf dem Areal sind keine Objekte von nationaler Bedeutung bekannt.
Kanton	Die Planung entspricht den Vorgaben des kantonalen Rechts. Der kantonale Richtplan macht keine Aussagen oder Vorgaben die spezifisch für das Areal von Bedeutung sind.
Region	Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Oberland-Ost macht keine Aussagen oder Vorgaben, die spezifisch für das Areal von Bedeutung sind.
Gemeinde	Der Perimeter der Überbauungsordnung wird im Zonenplan mittels einer Zonenplanänderung eingefügt. Im äusseren Bereich des Perimeters, der ungefähr der bisherigen Zone W2 entspricht, basiert die UeO auf den Bestimmungen des Baureglements zu dieser Zone, insbesondere werden die bisherigen Abstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken beibehalten.

Für den dreigeschossigen Arealkern werden die bisherigen Bestimmungen präzisiert und auf die weiterentwickelten Bedürfnisse der Sondernutzungen Alters- und Pflegeheim und Hotel angepasst. Im Rahmen der in den letzten Jahre angestossenen baulichen Erneuerung zeigte sich, dass die ordentlichen Bestimmungen für die Wohnzone den spezifischen Anforderungen von Alters- und Pflegeheim und Hotel nicht genügen und eine sinnvolle Weiterentwicklung und gezielte Verdichtung der Bebauung nicht mehr zulassen. Insbesondere erfordern die effiziente Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen und die besonderen Anforderungen an die Betreuung zusammenhängende Bauten mit grösseren Gebäudelängen.

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Überbauung Artos basiert auf dem Resultat eines Wettbewerbs aus dem Jahr 1990. Die Überbauungsordnung übernimmt diese Grundprinzipien und ermöglicht gezielte, sorgfältige Verdichtungen. Die Gesamterscheinung und die Bauvolumen werden sich dadurch nur geringfügig verändern, denn die wesentlichen Prinzipien, insbesondere zu Anordnung und Höhe der Bauvolumen, bleiben unverändert.

Für die umfassendere Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes ist ein qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen. Damit soll eine hochwertige architektonische und landschaftsarchitektonische Lösung mit einer guten Einpassung in die Gesamtanlage und das Ortsbild erreicht werden.

5.3 Denkmalschutz

Bauinventar	Das Hauptgebäude Alpenstrasse 45 ist als erhaltenswertes Gebäude im kantonalen Bauinventar aufgenommen und im Zonenplan 2 der Gemeinde entsprechend bezeichnet. Dies wird so in die Überbauungsordnung übernommen (Hinweis). Am erhaltenswerten Gebäude sind keine Änderungen vorgesehen. Es gelten die Bestimmungen des Baugesetzes.
Anhang zum Bauinventar	Die Gebäude des nördlichen Hotelteils sind im Anhang zum Bauinventar aufgeführt. Damit wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche weniger als 30 Jahre alt ist. Daraus ergibt sich jedoch kein Schutzstatus. Bei der beabsichtigten Erneuerung dieser Bauten werden die bisherigen Gestaltungsprinzipien beibehalten. Auch bei der angedachten grösseren Erweiterung des Alters- und Pflegeheimes ist der Umgang mit den bestehenden Bauten ein Kernelement der Aufgabenstellung.

5.4 Naturschutz

Baumreihe	Entlang der Alpenstrasse ist gemäss Zonenplan 2 und Baureglement Anhang A2 Art. 22 eine Baumreihe (BR) mit Walnussbäumen kommunal geschützt. Dies wird so in die Überbauungsordnung übernommen (Hinweis). Die Baumreihe ist nicht von den mit der UeO ermöglichten baulichen Veränderungen oder Erweiterungen betroffen. Es gelten die Vorschriften des Baureglements.
Weitere Schutzobjekte	Im übrigen kommen auf dem Areal keine schützenswerten Objekte oder Arten vor.

5.5 Lärmschutz

Das Areal und seine Umgebung sind der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Als Lärmquelle zu beachten ist der Verkehr. Hauptverkehrsachse ist die Lindenallee. Im Zonenplan ist für die erste Bautiefe entlang dieser Strasse eine Aufstufung der ES auf Grund der Vorbelastung festgelegt. Davon ist der Perimeter der UeO jedoch nicht betroffen. Die Alpenstrasse ist Tempo 30-Zone und verkehrsarm, so dass die Lärmbelastung unter den Grenzwerten liegt. Das Areal ist bis auf die strassenseitigen Zufahrten, insbesondere zur unterirdischen Einstellhalle, verkehrsfrei. Weitere Lärmquellen bestehen nicht.

Die mit dem Erweiterungskonzept mögliche Mehrnutzung ist gering. Insbesondere sind keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig verändern. Damit wird sich die Lärmbelastung auf dem Areal und in der Umgebung nicht spürbar verändern.

Die Lärmerzeugung durch Benutzer der Aussenanlagen, insbesondere in den Abendstunden, ist durch das Polizeireglement der Gemeinde geregelt.

5.6 Energie

Die Energieversorgung erfolgt bisher über den Anschluss an das Fernwärmenetz AVARI und über die Nutzung der Solarenergie vor Ort. Der Energieleitungsplan sieht in diesem Bereich den Anschluss an leitungsgebundene, nicht-erneuerbare Energie (Gas) vor. Da jedoch die möglichen Erweiterungen nur verhältnismässig gering sind und die Kapazität der bestehenden Anlage für die Mehrnutzung ausreicht, ist eine Umstellung nicht sinnvoll.

5.7 Naturgefahren

Das Areal ist teilweise durch Hochwasser gering oder mittel gefährdet. Dies ist im Rahmen von Bauvorhaben entsprechenden zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen dabei bauliche Massnahmen an den Gebäuden.



Ausschnitt Gefahrenkarte der Gemeinde Interlaken

5.8 Baugrund

Der Baugrund ist gemäss den bisherigen Erfahrungen schwierig, teilweise sind Pfählungen notwendig. Das Grundwasser steht hoch, jedoch ist ein Untergeschoss ausserhalb des Grundwasserkörpers möglich, so dass nur punktuell Eingriffe nötig sein werden.

5.9 Weitere Themen

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

- Archäologische Objekte
- Altlasten
- Nicht-Ionisierende Strahlung (NIS)
- Fruchtfolgeflächen, Wald, Ufervegetation, Wildtiere
- Fliessgewässer, Grundwasser (Gewässerschutzbereich A_U)
- Luftreinhaltung, Störfallvorsorge

6. Verfahren

6.1 Zuständigkeiten

Es handelt sich um eine UeO nach Art. 88 BauG. Zuständig für den Beschluss ist der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Interlaken. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

6.2 Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 18. Oktober bis zum 18. November 2013 statt. Während der Mitwirkungsaufgabe hatten Interessierte die Möglichkeit, Anregungen zur Planung zu machen oder Einwände dagegen zu erheben.

In der Mitwirkungsfrist gingen keine Mitwirkungseingaben ein. Die Unterlagen wurden unverändert zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

6.3 Vorprüfung

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

Auf Grund der Vorprüfung wurden folgende wesentliche Anpassungen der Planungsunterlagen vorgenommen:

- Die Überbauungsordnung beschränkt sich auf den Bereich nördlich der Alpenstrasse. Der Teil des Artos-Areals südlich der Strasse soll beplant werden, wenn die Absichten des Zentrums Artos konkreter umrissen werden können. Dabei wird das Areal gemeindeübergreifend zu betrachten sein.
- Auf die Erweiterung westlich des Hauses «Regenbogen» wird verzichtet.
- Für die allfällige Erweiterung des Alters- und Pflegeheims (Demenzstation) wird ein Baubereich definiert, der jedoch nur genutzt werden kann, wenn ein qualitätssicherndes Verfahren die ortsbauliche, architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität und Einpassung des zulässigen Bauvolumens sowie die gute Gestaltung des Aussenraums sicherstellt.
- Für die Wohnhäuser sollen langfristig Ersatzbauten mit drei Vollgeschossen ohne Attikageschoss möglich sein. Gesamthöhe und Grösse der Baubereiche bleiben unverändert.
- Die Gliederung des Umgebungsbereichs in Parkanlage entlang der öffentlich zugänglichen Wege und Bauten einerseits sowie Privatgärten bei und zwischen den Wohnhäusern andererseits wird präzisiert.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 12. Februar 2015 beurteilt die UeO mit den vorgenommenen Anpassungen grundsätzlich als genehmigungsfähig. Ein letzter Vorbehalt wird für die Form der Qualitätssicherung für den Baubereich «Erweiterung» gemacht. Demnach sollen nur ein «Wettbewerb oder Studienauftrag mit Aussenraumkonzept» anerkannt werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese Einschränkung unverhältnismässig wäre und der komplexen Aufgabenstellung nicht gerecht wird. Es gibt keine hinreichende Rechtsgrundlage, welche die Gemeinde dazu verpflichtet die Verfahrenswahl einzuschränken.

Die Gemeinde berücksichtigt das Anliegen insofern, dass sie die Qualifizierung des gewählten Verfahrens besser sichergestellt. Dies erfolgt neu über die Zusammensetzung des beurteilenden Gremiums. Dessen stimmberechtigte Mitglieder müssen zur Mehrheit ausgewiesene Fachpersonen sein und mindestens die Hälfte von ihnen muss vom Auftraggeber unabhängig sein. Diese Bestimmung entspricht den entsprechenden Vorgaben des SIA für Wettbewerbe resp. Studienaufträge und wird durch die UeO unabhängig vom gewählten Verfahren vorgegeben. Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass mit dieser Vorgabe sowohl dem Anliegen der qualifizierten Qualitätssicherung wie auch dem Anliegen einer grösseren Flexibilität bei der Verfahrenswahl gleichermaßen gut entsprochen werden kann.

6.4 Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen fand die öffentlich Auflage vom 26. November bis zum 29. Dezember 2015 statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen die Planung ein.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Überbauungsordnung Nr. 20 «Artos» erfolgt durch den Grossen Gemeinderat. Anschliessend werden die Unterlagen dem AGR zur Genehmigung eingereicht.