

Sachbearbeiterin:
G.-Nr:
Mail:

Romano Lanzi
450 14 6
romano.lanzi@jgk.be.ch

12. Februar 2015



**Interlaken; OLK Nr. 202.14.12, Überbauungsordnung Artos mit Änderung Zonenplan,
abschliessende Vorprüfung
Abschliessender Vorprüfungsbericht
Vorprüfung gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 3. Juni 2014 haben wir Ihnen per E-Mail (ergänzt mit den Resultaten der Bereinigungssitzung vom 6. Mai 2014) eine Übersicht (Themenliste) über die im Vorprüfungsverfahren aufgedeckten Probleme Ihrer Überbauungsordnung Nr. 20 "Artos" mit Zonenplanänderung unterbreitet.

Die Überbauungsordnung Nr. 20 "Artos" mit Zonenplanänderung ist entsprechend dem Bereinigungsprotokoll überarbeitet und am 9. Oktober 2014 mit folgenden Akten zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht worden:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht (inkl. Mitwirkungsbericht)

Nach einer weiteren Bereinigungssitzung, welche am 12. Dezember 2014 stattgefunden hat, wurden die UeO Unterlagen an die OLK zur Beurteilung gesendet.

Mit Befriedigung stellen wir fest, dass von wenigen Ausnahmen abgesehen, für beide Seiten akzeptable Lösungen gefunden werden konnten.

Unter der Voraussetzung, dass, die nachfolgend aufgeführten Genehmigungsvorbehalte bereinigt werden, können wir der Überbauungsordnung Nr. 20 "Artos" mit Zonenplanänderung zustimmen und die Genehmigung in Aussicht stellen.

1. Genehmigungsvorbehalte

Überbauungsvorschriften:

- Art. 6 Abs. 3 Baubereich für Erweiterung anpassen:
Der Baubereich „Erweiterung“ dient der Erweiterung des Gebäudes im Baubereich „Alters-

und Pflegeheim". Er darf nur auf Grundlage des Resultats eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag mit Aussenraumkonzept) bebaut werden.

(Workshop-, Gutachter- oder ein ähnliches Verfahren streichen)

Erläuterungsbericht:

- 4.2 Überbauungsordnung (UeO), Abschnitt Neubauten
(...)
Ein solches Verfahren kann ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag, ein Workshopverfahren oder ein ähnliches Verfahren sein.
(...)

Ersetzen durch:

Ein solches Verfahren muss zwingend ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag gemäss SIA 142/143 sein.

Wir bitten Sie, die unten aufgelisteten Empfehlungen und Hinweise im Sinne einer Optimierung der Planung ebenfalls zu berücksichtigen.

2. Hinweise / Empfehlungen

- Es wird empfohlen die bestehenden oberirdischen Besucherparkplätze, bei voller Ausnützung des vorgeschlagenen Baubereichs, zu reduzieren oder sie unterirdisch zu platzieren. Insbesondere könnten, für eine bessere Aussenraumgestaltung, die 9 Parkplätze im westlichen Bereich aufgehoben werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu dienen und danken Ihnen für die gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Romano Lanzi, Raumplaner

- OLK-Bericht vom 13. Januar 2015
- Wie geht es weiter?

Kopie (inkl. Fachbericht):

- ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kopie per E-Mail:

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- OLK (Jura Bernois / Seeland)

Sekretariat OLK:
Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 77 30
Telefax 031 633 77 31

Mail: olk@jgk.be.ch
Home Page: www.be.agr

13. Januar 2015

AGR-Nr.: 450.14.6
OLK-Nr.: 202.14.12

Überbauungsordnung Nr. 20 „Artos“ mit Zonenplanänderung



Grundlagen

Augenschein vor Ort, Überbauungsplan, Erläuterungsbericht, Überbauungsvorschriften vom Dezember 2014

Ausstandspflicht

keine

Fragestellung

Fügt sich die Überbauungsordnung „Artos“ in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein?

Beschreibung

Das Zentrum Artos besteht aus einer Vielzahl unterschiedlichster Architekturen. Dadurch entsteht ein höchst heterogener Ausdruck der Gesamtanlage.

Die Anlage wird dominiert vom erhaltenen, stattlichen „Türmlihaus“ Alpenstrasse 45. Parallel dazu verbindet ein heute eingeschossiger Verbindungstrakt die nord-südgerichteten Bauten „Regenbogen“ und „Oase“. Dieser kann gemäss UeO gegen Norden eingeschossig und mit einem zusätzlichen Geschoss erweitert werden.

Das Gebäude „Regenbogen“ formuliert aufgrund seiner Länge den stimmigen Abschluss der Anlage im Westen. Das Haus „Oase“ besteht aus zwei zusammengebauten Gebäuden wobei der nördliche Hausteil (exkl. Attika) eine hohe architektonische Qualität aufweist. Ansonsten dominiert ein gestalterisch bescheidener Eindruck des Zentrums.

Im Osten der Anlage befindet sich das turmartige Haus „Siesta“. Den Abschluss im Norden bilden fünf zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach, welche geschickt zwischen der angrenzenden, kleinteiligen Wohnzone vermitteln.

Beurteilung

Die Kommission begrüsst die Bereinigung der Überbauungsordnung Nr. 20 „Artos“.

Die Erweiterung des Baubereiches gegen Osten erhöht den Handlungsspielraum der Bauherrschaft, es resultiert ein grösseres Entwicklungspotential. So kann mittels qualitätssichernden Verfahren einfacher auf künftige Herausforderungen reagiert werden.

Mit der Absicht, künftig drei Vollgeschosse ohne Attika zuzulassen, kann im Norden eine moderate, verträgliche Verdichtung erreicht werden.

Aufgrund der vorgeschlagenen inneren Verdichtung erhöht sich der Druck auf die verbleibenden Aussenräume. Daher muss unbedingt ein übergeordnetes Aussenraumkonzept erstellt werden. Die Kommission verweist auf den Bericht vom 11. Februar 2014:

„Die Idee einer Parkanlage wird ausserordentlich begrüsst. Gerade ein qualitativ hochstehend gestalteter Aussenraum könnte den heterogenen Gesamtausdruck des Zentrums „Artos“ verbessern. Die teilweise mit Kletterpflanzen gestalteten Balkonbereiche der bestehenden Bauten können diese Idee nachhaltig unterstützen. Leider ist diese Absicht in der vorliegenden UeO noch zu wenig verankert. Es ist zwingend ein von ausgewiesenen Fachplanern (Landschaftsarchitekten) geplantes Aussenraumkonzept zu erarbeiten. Der grünen Lunge des Zentrum muss höchste Beachtung geschenkt werden.“

Die 30 oberirdischen Besucherparkplätze (UeV Art. 15.3, Besucher-, Personal- und Arztpraxen und UeO Erläuterungsbericht Art 2.3 Erschliessung und Parkierung) müssen, bei voller Ausnützung des vorgeschlagenen Baubereichs, reduziert werden oder unterirdisch erfolgen.

Zu Gunsten des Aussenraumes sollten mindestens die 9 oberirdischen Parkplätze im Westen des Areals aufgehoben werden.

Antrag

Die Kommission beantragt die vorliegende UeO unter Vorbehalt nachfolgender Auflagen zu bewilligen:

- Erarbeiten eines Aussenraumkonzeptes als Teil der UeO
- Erläuterungsbericht 4.2 Abschnitt Neubauten: *„Ein solches Verfahren kann ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag, ein Workshopverfahren oder ein ähnliches Verfahren sein.“* Ändern in: Ein solches Verfahren muss zwingend ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag gemäss SIA 142/143 sein.
- Überbauungsvorschriften Art. 6 Baubereich für Erweiterung: *Workshop-, Gutachter- oder ein vergleichbares Verfahren* streichen (siehe obige Anmerkung)
- Reduktion Besucherparkplätze

Für die OLK-Gruppe: Jura bernois – Seeland:
Beatrice Friedli, Pierre Gianoli, Stéphane Kaiser, Silvia Kistler, Gabriela Mazza, Dieter
Schnell, Ivo Sollberger

Die Präsidentin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Kistler', written in a cursive style.

Silvia Kistler

