

BESCHLUSSFASSUNG

## Einwohnergemeinde Interlaken

### Überbauungsordnung Nr. 22 «Bleikimatte»

---

---

#### Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung  
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Zonenplanänderung
- Baulinienplanänderung
- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren

November 2017



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) Nr. 22 «Bleikimatte» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Einstellhalle und Nebenanlagen, einer rationellen Erschliessung und einer hochwertigen Umgebungsgestaltung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Die UeO gilt für den im Überbauungsplan mit einer dunkelgrau gestrichelten Linie umrandeten Wirkungsbereich.

### Art. 3

Stellung zum übergeordneten Recht Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Interlaken (GBR) sofern nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche mit Bezeichnung
- Baulinien mit und ohne Anbaupflicht
- Umgebungs- und Trottoirbereich
- Verkehrsfläche
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Zu-/Wegfahrt zum Areal
- Anschlusspunkte der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen

<sup>2</sup> Als Hinweise werden dargestellt:

- Geschützte Baumgruppe gemäss Zonenplan 2
- Projektierte Lage der Ersatzstandorte Baum/Baumgruppe
- Projektierte Lage der Rampe zur Einstellhalle
- Aufzuhebende Baulinie

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung	<sup>1</sup> Mischnutzung gemäss den im GBR festgelegten Bestimmungen zur Mischzone MK.
Lärmempfindlichkeit	<sup>2</sup> Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

### Mass der Nutzung

#### Art. 6

Bauten in den Baubereichen	<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei. <sup>2</sup> In den Baubereichen sind die folgenden maximalen Nutzungsmasse und Dachformen zulässig:
----------------------------	--

<i>Baubereich</i>	<i>Vollge- schosse</i>	<i>Gesamthöhe</i>	<i>Dachform</i>
«nord»	4	17.30 m	Mansarddach
«süd»	4	13.00 m	Flachdach
«Sockel»	1	6.00 m	Flachdach

Mindestnutzung	<sup>3</sup> Über den gesamten Perimeter ist mindestens eine GFZO von 0.9 gemäss Art. 11c Abs. 1 BauV zu realisieren. Bei einer etappierten Realisierung gilt dies für die einzelnen Baubereiche.
Minimaler Gebäudeabstand	<sup>4</sup> Der minimale Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden in den Baubereichen «nord» und «Sockel» beträgt 3.5 m.
Vorspringende Gebäudeteile	<sup>5</sup> Über die Baubereiche und Baulinien hinausragende vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Vordächer zu den Eingängen bis max. 1.2 m, wenn diese im Trottoirbereich eine lichte Höhe von min. 2.5 m einhalten.
Dach- resp. Attikageschosse	<sup>6</sup> Für das Mansarddach im Baubereich «nord» ist das Profil massgebend, welches eine Kniestockhöhe von 1.6 m und eine Dachneigung von 35° ergeben. <sup>7</sup> In den übrigen Baubereichen sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig.

## Art. 7

Überdachung Rampe zur Einstellhalle	<sup>1</sup> Auf der Verkehrsfläche ist nur die Überdachung der Rampe zur Einstellhalle bis zu einer Gesamthöhe von 3.50 m zulässig, die anrechenbare Gebäudefläche ist nicht beschränkt. Ab einer Gesamthöhe von 1.2 m beträgt der Grenzabstand min. 2.00 m. Mit Zustimmung der Nachbarn kann die Überdachung an die Grenze gestellt werden.
Unterirdische und Unterniveaubauten	<sup>2</sup> Unterirdische Bauten und max. 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragende Unterniveaubauten dürfen die Baubereiche und Baulinien überschreiten und unter Verkehrsflächen und Umgebungsbereichen liegen. Sie müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände einhalten.

## 3. Baugestaltung

### Art. 8

Grundsätze	Das Richtprojekt vom Dezember 2015 im Anhang das Bebauungs-, Freiraum und Erschliessungskonzept, welches der Gemeinderat erarbeiten liess. Dieses ist in Bezug auf die Baugestaltung für die weitere Bearbeitung begleitend.
------------	--

### Art. 9

Qualitätssicherung	Zur Beurteilung der Bau- und Aussenraumgestaltung sind mindestens zwei unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute beizuziehen. Diese beurteilen die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem Richtprojekt vom Dezember 2015 im Anhang sowie die Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze und -vorgaben und stellen Antrag zuhanden der Baubewilligungsbehörde.
--------------------	--

### Art. 10

1. Vollgeschoss	Die 1. Vollgeschosse der Gebäude sind mit einer <b>lichten Höhe von</b> mindestens 3 m und einer Gebäudestruktur (feste Wände, Säulen, etc.) zu erstellen, die einer späteren Nutzungsänderung nicht hinderlich ist.
-----------------	--

## Art. 11

Fassaden Die Fassaden sind als murale Lochfassaden mit einem ablesbaren Gebäudesockel zu gestalten. Für das Sockelgebäude in den Baubereichen «süd» und «Sockel» können auch andere Materialien verwendet werden.

## Art. 12

Dachform <sup>1</sup> Für die Dachformen gelten die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2 und 6.

Dachgestaltung <sup>2</sup> Das Mansarddach in Baubereich «nord» ist entsprechend dem Richtprojekt vom Dezember 2015 im Anhang gemäss Art. 8 mit Lukarnen und Dachflächenfenstern zu gestalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dachflächen müssen sich in Materialisierung und Farbgebung in das Ortsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein (gilt nicht für Solaranlagen).

<sup>3</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für die Solarenergiegewinnung oder als Aufenthaltsbereich gemäss Art. 15 Abs. 3 genutzt werden.

Dachaufbauten <sup>4</sup> Zusätzlich zu den in Abs. 2 erwähnten Lukarnen und Dachflächenfenstern sind als Dachaufbauten nur technisch bedingte Anlagen und Installationen wie beispielsweise Oblichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren und Absturzsicherungen zulässig. Die Dachaufbauten sind in die Dachgestaltung zu integrieren und von der Fassade mindestens um das Mass ihrer Überhöhung über der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion zurückzusetzen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen.

<sup>5</sup> Im Baubereich Sockel sind zudem Aufbauten gemäss Art. 15 Abs. 3 zulässig. Sie müssen nicht von der Fassade zurückversetzt werden.

Überdachung Rampe <sup>6</sup> Eine allfällige Überdachung der Rampe zur Einstellhalle ist so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept einpasst.

## 4. Aussenraum

### Art. 13

- Grundsätze
- <sup>1</sup> Das Richtprojekt vom Dezember 2015 im Anhang ist in Bezug auf die Gestaltung des Aussenraums für die weitere Bearbeitung wegleitend.
- <sup>2</sup> Die Aussenräume auf Strassenniveau umfassen den Umgebungsbereich, den Trottoirbereich und die Verkehrsfläche (ohne Rampe) gemäss Überbauungsplan. Sie sind als städtische, öffentlich zugängliche Bereiche zu gestalten. Sie dienen der Erschliessung und Parkierung, der Durchwegung des Areals für Fussgänger und Velofahrende sowie als Aufenthalts- und Begegnungsraum.

### Art. 14

Nutzung des Aussenraums

- Umgebungsbereich
- <sup>1</sup> Die Umgebungsbereiche dienen als Aufenthalts- und Begegnungsraum. Die Nutzung durch die angrenzenden 1. Vollgeschosse, insbesondere als Aussenbereiche für Gastronomie- und Verkaufsnutzung, sowie für Plätze, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsnutzungen, Veloabstellplätze und dergleichen sind zulässig. Der Umgebungsbereich ist für den motorisierten Verkehr gesperrt.
- Trottoirbereich
- <sup>2</sup> Entlang der Strassen ist ein öffentliches Trottoir von mindestens 2.0 m lichter Breite und 2.5 m lichter Höhe zu erstellen.
- Verkehrsfläche
- <sup>3</sup> Die Verkehrsflächen dienen der Erschliessung, als Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen und zur Einstellhalle (inkl. Rampe) und der öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung sowie – soweit dies damit vereinbar ist – als Aufenthalts- und Begegnungsraum.
- gemeinschaftlicher und privater Aussenraum
- <sup>4</sup> Die Dachfläche im Baubereich Sockel dient den Bewohnern des Areals als gemeinschaftlicher und privater Aussenraum.

## Art. 15

Aussenraumgestal-  
tung

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume richtet sich nach dem entsprechenden Zweck gemäss 0.

<sup>2</sup> Die Aussenräume, die von Nutzungen in den angrenzenden 1. Vollgeschossen beansprucht werden, dürfen individuell gestaltet werden.

<sup>3</sup> Die Dachfläche im Baubereich Sockel kann als begehbarer Aussenbereich mit Spielgeräten und transparenten Leichtkonstruktionen für den Sonnen- und Wetterschutz gestaltet werden.

<sup>4</sup> Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

<sup>5</sup> Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten.

<sup>6</sup> Soweit die Aussenräume nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind sie sickerfähig auszugestalten.

<sup>7</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

## Art. 16

Kinderspielplätze,  
Aufenthaltsbereiche

<sup>1</sup> Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche gelten die Bestimmungen des BauG und der BauV.

<sup>2</sup> Im Wirkungsbereich dürfen maximal 20 Familienwohnungen erstellt werden.

## Art. 17

Geschützte Baum-  
gruppe

<sup>1</sup> Die geschützte Baumgruppe ist angemessen zu ersetzen.

<sup>2</sup> Für die zu fällenden Bäume sind im Perimeter der UeO mindestens sechs junge, standortheimische Bäume von mindestens 3.0 m Stammhöhe zu pflanzen. Die Standorte müssen den Ansprüchen eines Hochstammbaumes gerecht werden und die Bäume sind angemessen vor Schäden zu schützen.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 18

Arealzufahrt Die Zu- und Wegfahrten zum Areal (zu den öffentlichen Parkplätzen, zur Einstellhalle, für die Anlieferung sowie für Notfall- und Servicezufahrten) erfolgen ab der Neugasse.

### Art. 19

Öffentliche Fuss- und Velowege Zwischen den im Überbauungsplan dargestellten Anschlusspunkten sind öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen durch entsprechende Dienstbarkeiten sicherzustellen. Sie sind auf einer Breite von mindestens 2.0 m dauernd freizuhalten. Zulässig bleibt die Mitbenutzung für die Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen und zur Einstellhalle.

### Art. 20

Parkplatzzahl <sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Öffentliche Parkplätze <sup>2</sup> In den Bereichen für oberirdische Parkierung sind auf Strassenniveau mindestens 14 öffentliche Parkplätze zu erstellen und zu bewirtschaften. Diese sind im Baubereich Sockel in das Gebäude zu integrieren.

Einstellhalle <sup>3</sup> Im Übrigen hat die Parkierung von Motorfahrzeugen in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen.

### Art. 21

Veloabstellplätze <sup>1</sup> Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die Veloabstellplätze sind in den Gebäuden sowie dezentral bei den Gebäudezugängen vorzusehen. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 22

- Entwässerung <sup>1</sup> Die Entwässerung des Areals hat gemäss dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde zu erfolgen.
- Versickerung <sup>2</sup> Unverschmutztes Dach- und Platzwasser ist, sofern keine Retentionsmöglichkeit besteht, an eine Regenabwasserleitung anzuschliessen.
- Abfallentsorgung <sup>3</sup> Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeinde. Container sind im Inneren der Gebäude unterzubringen und zur Abholung am Strassenrand bereitzustellen.

### Art. 23

- Energie Innerhalb des Perimeters sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Neubauten an das Fernwärmenetz anzuschliessen.

### Art. 24

- Privatrechtliche Vereinbarungen Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Die entsprechenden Vereinbarungen sind vor der Erteilung der Baubewilligung abzuschliessen.

### Art. 25

- Aufhebung Die im Perimeter der Überbauungsordnung bestehenden Baulinien werden aufgehoben.

### Art. 26

- Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	2. Juni bis 4. Juli 2016
Vorprüfung vom	14. Juli 2017
Publikation im Amtsblatt vom	16. August 2017
Publikation im amtl. Anzeiger vom	17. August 2017
Öffentliche Auflage vom	16. August bis 18. September 2017
Einspracheverhandlungen am	---
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	2

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am

Präsidentin

Sekretär

Dorothea Simmler

Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken, .....

Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

## Anhang: Richtprojekt vom Dezember 2015



Abb. 1 Modellfoto Gebäude nord (Blick von Norden)



Abb. 2 Modellfoto Gebäude süd mit Sockelgebäude (Blick von Westen)

Anhang



Abb. 3 Nordfassade von Gebäude nord (Ansicht Neugasse)



Abb. 4 Ostfassade von Gebäude süd (Ansicht «Entenärli»/Postgasse)

Anhang

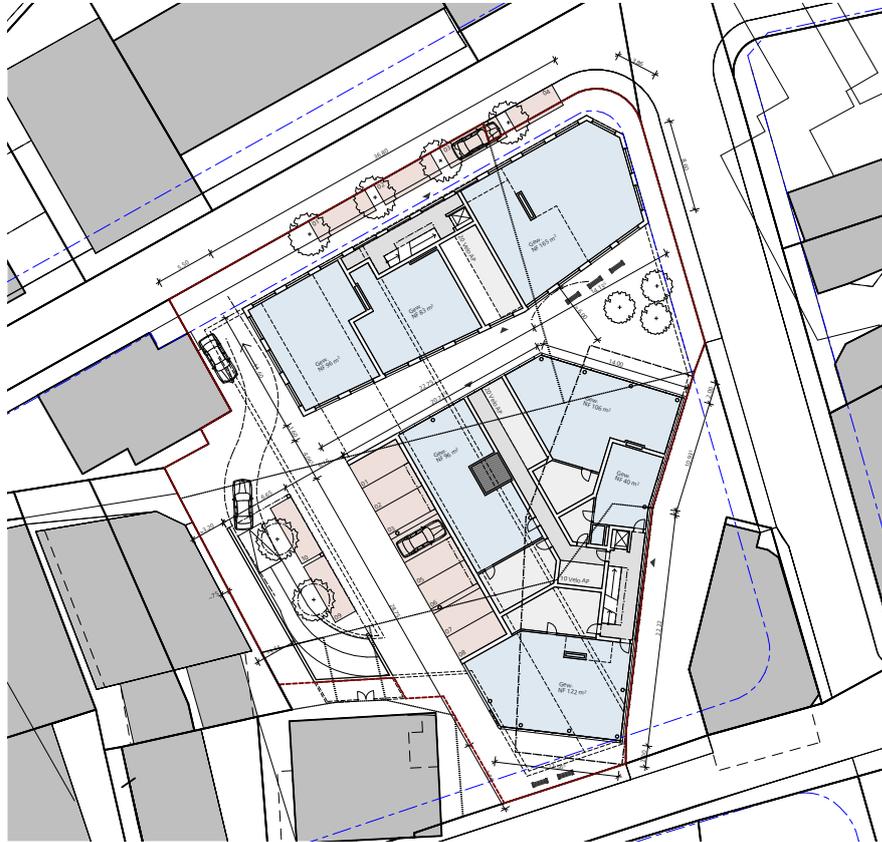


Abb. 5 Erdgeschoss mit Gewerbenutzung und öffentlich zugängliche Aussenräume auf Strassenniveau mit öffentlichen Parkplätzen



Abb. 6 Wohngeschosse und privater Aussenraum auf dem Sockelgebäude