

GENEHMIGUNG

Gemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 19 «Herreney» mit Baureglementsänderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV



Erläuterungsbericht

Die Unterlagen umfassen:

- Baureglementsänderung
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Januar 2015

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:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

*Abbildung Titelseite: Projektvisualisierung von
HMS Architekten und Planer AG*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Standort	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
1.3 Aufgabenstellung	6
1.4 Planungsziel	6
2. Vorhaben	7
2.1 Projektbeschrieb	7
2.2 Gestaltung	8
2.3 Erschliessung und Parkierung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	12
3. Vorgehen und Organisation	13
4. Umsetzung in Planungsinstrumenten	14
4.1 Baureglementsänderung	14
4.2 Überbauungsordnung (UeO)	14
5. Auswirkungen auf die Umwelt	18
5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	18
5.2 Orts- und Landschaftsbild	19
5.3 Gewässer/Grundwasser	19
5.4 Naturschutz	19
5.5 Naturgefahren	19
5.6 Lärmschutz	21
5.7 Baugrund	21
5.8 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde	22
5.9 Weitere Themen	22
6. Verfahren	23
6.1 Zuständigkeiten	23
6.2 Vorprüfung	23
6.3 Auflage	23
6.4 Beschlussfassung und Genehmigung	24
Anhang	25
Anhang 1 Fachbericht Überflutungsgefährdung	25

1. Ausgangslage

1.1 Standort

Noch vor 150 Jahren war das Gebiet der heutigen Herrenney geprägt vom natürlichen Aarelauf, der sich in stets wechselndem Verlauf seinen Weg mäandrierend über die Ebene in Richtung Weissenau suchte. Ende des 19. Jahrhunderts, mit dem Bau des Schifffahrtskanals vom Seebecken zum Bahnhof Interlaken-West, und der Inbetriebnahme des Wechselstrom-Kraftwerkes am Kanalhafen, wurde die Situation markant verändert.

Die Herrenney ist seither eine langgezogene Halbinsel, flankiert vom begräbten Aarelauf und den leicht tiefer liegenden Schifffahrtskanal. In diesem, nur wenige Gehminuten vom Westbahnhof entfernten Naherholungsgebiet soll nun neuer, qualitativ hochstehender Wohnraum geschaffen werden. Die Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Herrenney» sehen eine differenzierte und etappierbare Wohnüberbauung mit rationaler Erschliessung und hochwertiger Umgebungsgestaltung vor.



Areal auf der Halbinsel Herrenney (Quelle: Google)

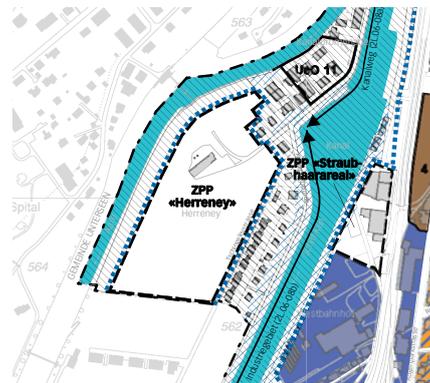
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das Areal gelten die Bestimmungen der ZPP «Herrenney» gemäss Art. 312 des Gemeindebaureglements. Wesentliche Elemente dieser Bestimmungen sind:

- Nutzungsart Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen der W-Zonen des Baureglements sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
- Entlang der Tschingeleystrasse gelten die Bestimmungen der W2-Zone, im übrigen Areal jene der W3-Zone. Auf den W3-Flächen ist eine Ausnutzungsziffer zwischen 0.6 und 0.8 zu realisieren.

- Die Erschliessung erfolgt über die Kanalpromenade, die Parkierung weitgehend unterirdisch.
- Das Areal ist mit geeigneten Massnahmen vor Hochwasser zu schützen und muss übergeordnete Hochwasserschutzkonzepte berücksichtigen.
- Für das Areal soll eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Siedlungs- und Aussenraumstruktur in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet werden.

Das Areal ist begrenzt von Uferschutzzone/Aare im Westen, Wohnzone W3 im Norden und W2 im Osten (Uferschutzplanung) sowie Landwirtschaftszone (Gemeinde Unterseen) im Süden (vgl. nebenstehender Ausschnitt Zonenplan der Gemeinde Interlaken).



1.3 Aufgabenstellung

Für die Umsetzung des Siegerprojekts aus dem Wettbewerb, verfasst von HMS Architekten und Planer AG, und der Vorgaben in der ZPP ist eine Überbauungsordnung zu erlassen. Diese soll die Realisierung des Projekts langfristig sicherstellen.

1.4 Planungsziel

Mit der Planung sollen der Zweck der ZPP «Sicherstellen einer differenzierten und etappierbaren Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und hochwertiger Umgebungsgestaltung» durch die Umsetzung des ortsbaulichen Konzepts aus dem Wettbewerb gesichert und eine wirtschaftliche und flexible Realisierung ermöglicht werden.

2. Vorhaben¹

Die zu bebauende Landfläche beträgt rund 42'000 m². Die Bauherrin plant Mehrfamilienhäuser mit ca. 170 Etagenwohnungen, je ca. zur Hälfte als Eigentum und in Miete. Die Wohnungen sollen über den Zeitraum von ca. fünf Jahren erstellt und etappenweise auf den Markt gebracht werden (entspricht ca. 40 Einheiten pro Jahr).

2.1 Projektbeschreibung

Element Wasser	Aufgrund der Parzellengrösse ist das Wasser heute nur entlang des Aarelaufes und des Schifffahrtskanals sichtbar. Die Projektidee besteht deshalb darin, das Element Wasser auch im Innern der Überbauung spürbar zu machen. In Anlehnung an die frühere Situation, als die Aare noch mäandrierend über dieses Gebiet floss, wird der Weg in einer geschwungenen Linienführung mit drei naturnah gestalteten Bereichen angelegt. Diese dienen als Retention / Versickerung für das Meteorwasser.
Durchgrünung	Die neue Siedlung zeichnet sich durch eine starke Durchgrünung aus. Die Wiese als verbindendes Element umfließt die Gebäude. Präzise platzierte Bäume dienen der Zonierung der Aussenräume und begleiten die Wegführung. Das zusammenhängende Wegsystem stellt nicht nur die arealinternen Erschliessungen, sondern auch den Anschluss an das bestehende Spazierwegnetz sicher («Wohnen im Naherholungsgebiet»).
Gebäudegruppen	In der Herreney bot sich die einmalige Gelegenheit, eine städtebauliche Gesamtplanung für eine grosse, zusammenhängende Fläche anzugehen. Um eine differenzierte Siedlung zu schaffen, werden die Neubauten in einzelnen Gebäudegruppen zusammengefasst. Diese unterscheiden sich sowohl volumetrisch als auch in ihrer Architektursprache leicht voneinander. Dies erleichtert die Etappierung und schafft Identität. Die Bewohner leben nicht einfach in der Herreney, sondern in ihrem «Dorfteil».

Das Projekt sieht die folgenden Gebäudegruppen vor:

1. «Stadtvillen»
Als südlicher Abschluss der bestehenden Bebauung entlang der Kanalpromenade eine Dreiergruppe von zweibündigen Punkthäusern mit insgesamt ca. 15 Eigentumswohnungen.
2. «Aarehäuser»
Entlang des Aarelaufes eine Zeile von 5 dreibündigen ‚Solitären‘ und total ca. 55 Eigentumswohnungen.
3. «Tschingeley»
Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Zeile von gestaffelten Zweibündern und Punkthäusern mit total ca. 23 Wohnungen.

¹ Die nachfolgende Projektbeschreibung stammt zu wesentlichen Teilen aus dem Richtprojekt von HMS Architekten und Planer AG (vgl. Anhang zu den Überbauungsvorschriften).

4. «Hofhäuser»

In der Mitte der Parzelle 8 Mehrfamilienhäuser mit ca. 78 Mietwohnungen, wobei jeweils vier Gebäude windmühlenartig zueinander angeordnet sind und zusammen einen Hof bilden.

Zwischenräume Durch die Stellung der Bauten zueinander – nicht nur innerhalb derselben Gebäudegruppe, sondern auch dazwischen – werden spannende Zwischenräume gebildet. Die Gebäudehöhen sind vom Aarelauf zum Schifffahrtskanal hin in der Höhe abfallend gestaffelt. Durch die präzise Setzung sämtlicher Volumen wird sichergestellt, dass alle Wohnungen grosszügige Distanz zu den Nachbarbauten, optimale Besonnung und stets attraktive Ausblicke und Fernblicke auf Wasser und Berge erhalten.

2.2 Gestaltung

Grundsatz Kompakte Volumina und eine hochwärmedämmte Gebäudehülle bieten optimale Voraussetzungen bezüglich Energie und Nachhaltigkeit nach neuesten Standards. Eine leichte farbliche Abstufung oder eine differenzierte Materialisierung der einzelnen Gebäudegruppen schafft Identität und stärkt die Identifikation der Bewohner mit ihrem «Dorfteil». Die vorgesehenen Grundrisse erlauben grösstmögliche Planungs- und Nutzungsflexibilität, so dass auch individuelle Wünsche der künftigen Bewohner hinsichtlich des Innenausbaus berücksichtigt werden können.

«Stadtvillen» Körnung und Gebäudestellung dieser Dreiergruppe an der Kanalpromenade sind aus der bestehenden Bebauung an der Kanalpromenade abgeleitet. Die Erschliessung erfolgt durch einen zentralen Hof mit darunter liegender Einstellhalle. Die Grundrissorganisation berücksichtigt individuelle Ausrichtungen der Wohnungen mit attraktiven Aussenraumbezügen. Die Gebäude wurden gegenüber dem Wettbewerb um ein Geschoss reduziert.

«Aarehäuser» Die Volumetrie der fünf Einzelbauten ist leicht grösser als die der Gebäude in der Dreiergruppe und trägt damit der besonderen Lage am Ufer der Aare und deren Fernwirkung Rechnung. Die Ausrichtung der Bauten entspricht der städtischen Hauptrichtung in Interlaken (Höheweg). Durch die leicht versetzte Stellung der Gebäude zueinander, wird einerseits Individualität ausgedrückt, andererseits optimale Fernsicht aus allen Wohnungen garantiert. Alle Terrassen bieten Sicht auf die Aare und haben Abendsonne.

«Tschingeleley» Das vorgeschlagene Bebauungsmuster entlang der Tschingeleystrasse sieht eine Bebauung mit Punkthäusern und gestaffelten Zweispännern vor. Das Bebauungsmuster von zwei Zweispännern und einem Punkthaus kommt hierbei zweimal – leicht differenziert mit Attikas – vor. Die Volumen orientieren sich an den Freiräumen der Siedlung und haben somit spannende Ausblicke. Durch die Staffelung und die Erstellung von drei Attikas erlangt die Gebäudezeile eine interessante Abfolge der Volumen.

Der Zugang erfolgt ab der Tschingeleystasse. Jeweils zwei Zweispänner-Häuser teilen sich eine Einstellhalle. Die Punkthäuser haben einen eigenen Carport mit je drei Parkplätzen.

«Hofhäuser»	Die Hofhäuser werden von einem zentralen Hof erschlossen. Die länglichen Bauten sind als Zwei-, Drei- und doppelte Zweibünder ausgebildet. Die Hofhäuser basieren grundsätzlich auf zwei Grundriss-Haupttypen: Einem Grundriss mit Zimmern im Norden und Wohnräumen gegen Süden ausgerichtet, sowie einer «durchgesteckten» Wohnung mit Bezug gegen Osten und Westen. Die gewählte Gebäudestruktur mit innenliegenden Nebenräumen erlaubt grösstmögliche Flexibilität, so dass im gleichen Gebäude situativ reagiert und die eine oder die andere Typologie realisiert werden kann.
Nutzungs-mass	<p>Insgesamt entstehen gemäss aktuellem Projektstand 171 Wohneinheiten. Die anteilmässige Aufschlüsselung auf die verschiedenen Wohnungsgrössen entspricht den Vorgaben der Auftraggeberin. Die gesamte Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 20'870 m². Dies entspricht einer Ausnützungsziffer (AZ) von ca. 0.53 im zweigeschossigen (Tiefe 27 m ab Strasse), resp. ca. 0.61 in den dreigeschossigen Sektoren.</p> <p>Das Erdgeschossniveau aller Gebäude liegt mindestens auf der geforderten Hochwasser-Schutzkote von 562.10 m ü.M.</p>
Aussenraumgestaltung	Im vorliegenden Projekt wird davon ausgegangen, dass der Hochwasserschutz durch Gestaltung in der Uferschutzzone sowie durch Massnahmen am Objekt realisiert wird (vgl. Ausführungen in Kapitel 5.5).
Infrastruktur	Der bestehende Abwasserhauptkanal wird in den Bereich der Zonengrenze W2/W3 sowie der Gemeindegrenze Interlaken/Unterseen umgelegt.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Parcours	<p>Der Zugang zum Grundstück erfolgt aus Nordosten von der Kanalpromenade her. Die Strasse führt auf ein markantes Objekt (Brunnen, Kunstwerk oder ähnliches), welches zur Orientierung und als Empfangsgeste dient. Durch die Enge der Kanalpromenade entsteht eine Torsituation beim neuen Quartiereingang.</p> <p>Der Fussgänger biegt nach Westen ab und erreicht am Wehr den Uferweg entlang der Aare. Nach dem Eingang ins Quartier öffnet sich entlang der Strasse ein grosses Rasenspielfeld. Am Kopf des Feldes befindet sich ein Platz mit dem Startpunkt des privaten Fussweges, sowie Bänke zum Verweilen und eine bespielte Fläche (z.B. Kies, Wasser und Schilf). In Verlängerung der Kanalpromenade überquert der Bewohner oder Besucher diese naturnah gestaltete Zone. Der mäandrierende Weg führt in die Innenhöfe der Siedlung. Am anderen Ende verbindet er die Siedlung entlang der südlichen Parzellengrenze mit dem Aareuferweg.</p>
----------	---

Der Autofahrer fährt entlang des Rasenspielfelds und biegt dann in die «Quartierstrasse» ein. Diese wird von einigen Besucherparkplätzen sowie den kleinen Bauten für Container und Velos gesäumt und führt zu den zwei senkrecht zur Strasse angeordneten Einfahrten in die unterirdischen Einstellhallen sowie zur Wendefläche. Die Strasse kann als Begegnungszone oder als verkehrsberuhigte Strasse mit Trottoir ausgebildet werden.

Die Erschliessung der Geschosswohnungen im Gebiet «Tschingeley» erfolgt ab bestehender Tschingeleystrasse mit zwei kleinen Einstellhallen und zwei oberirdischen Carports.

Notfall- und Servicezufahrt Die Notfall- und Servicezufahrt für die Bauten, die nicht direkt an der Strasse stehen, ist über befahrbare Wege und die Innenhöfe sichergestellt. Die erforderliche Durchfahrtsbreite beträgt 3.5 m.

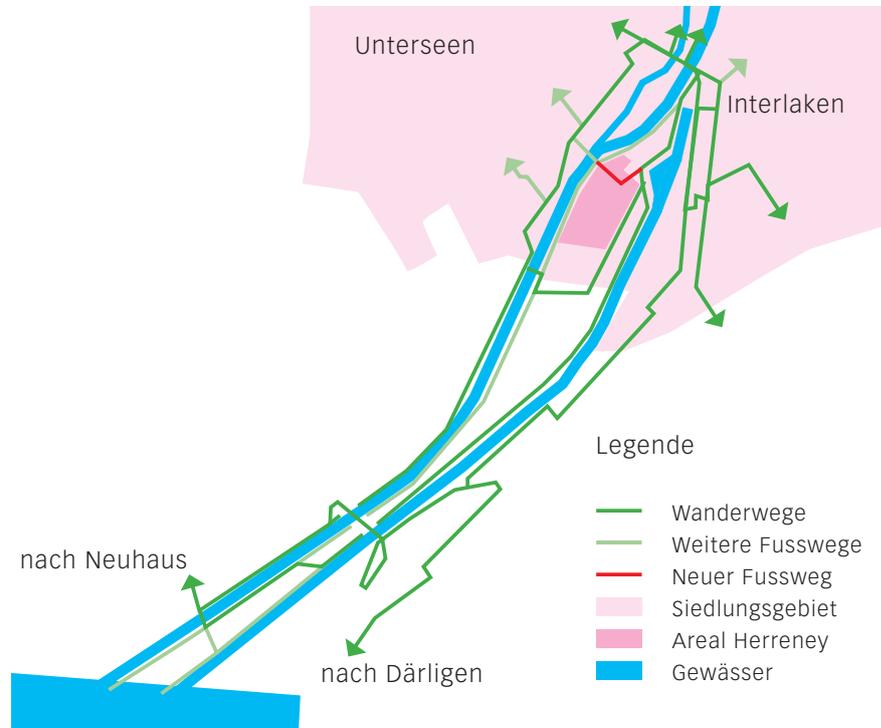
Am Ende der Zufahrtsstrasse gewährleistet ein Wendefläche die Umkehr der Servicefahrzeuge. Die Zufahrt zum Wehr ist für den Werkverkehr über die Fusswegverbindung sichergestellt.

Parkierung Im Sektor «Tschingeley» sind in den Einstellhallen und Carports ca. 33 Abstellplätze vorgesehen. Hinzu kommen ca. 22 oberirdische Abstellplätze, welche Besuchern zur Verfügung stehen. Davon werden im Nordteil des Sektors 9 Parkplätze für angrenzende Nachbarn bereitgestellt, wie dies vertraglich zugesichert ist.

In den Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» sind ca. 226 Parkplätze in Einstellhallen vorgesehen. Hinzu kommen ca. 20 oberirdische Besucherparkplätze Die genaue Zahl der Abstellplätze richtet sich nach der BauV und wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über den Bahnhof Interlaken West mit Bahn, Bus und Schiff. Das Gebiet Herreney liegt in den ÖV-Güteklassen C resp. D und ist somit sehr gut erschlossen.

Fuss- und Veloverkehr Das Areal liegt am Rand eines wichtigen Naherholungsgebiets. Entlang dem Aareufer verläuft der Uferweg (ausserhalb des Perimeters), welcher um die ganze Halbinsel zwischen Aare und Kanal herumführt. Durch das Areal Herreney wird eine öffentliche Querverbindung zwischen den Uferwegen erstellt, welche zum Aare-Wehr und nach Unterseen auf der anderen Seite der Aare führt. Südlich bietet die Tschingeleystrasse die nächste Querbeziehung mit Anschluss an den Aareübergang zur Gurbenstrasse/ Unterseen. Von der Halbinsel besteht keine direkte Quermöglichkeit über den Schifffahrtskanal.



Wander- und Fusswegnetz im Gebiet Herreney/Halbinsel

Die Verbindung nach Interlaken (Westbahnhof) erfolgt über die Kanalpromenade. Entlang der Kanalpromenade besteht ein Trottoir, welches jedoch nicht ganz an den UeO-Perimeter heranreicht. Entlang der Parzelle Nr. 924 fehlt ein ca. 20 m langes Stück. Die Verbindung soll hier mit einem neuen Trottoir auf der Strassen- und Arealparzelle Nr. 923 (Gesamtbreite ca. 6.0 m) hergestellt werden. Diese Verengung der Strasse markiert den Arealeingang und soll ausserdem die Fahrgeschwindigkeit der Autos reduzieren.

Verkehrsaufkommen

Bei einer durchschnittlichen Auslastung von 80 % und einem Umschlag von 1.5 pro Tag ergibt sich ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) aus dem Areal von ca. 750 Fahrten, die über die Kanalpromenade auf die Bahnhofstrasse fahren. Die Kapazität der Bahnhofstrasse ist auf Grund nah aufeinander folgender Kreuzungen sowie des Bahnübergangs beim Bahnhof Interlaken West eingeschränkt.

Im Auftrag der Gemeinde hat die B+S AG, Bern ein Verkehrsgutachten für den Knoten Kanalpromenade/Bahnhofstrasse (April 2013) erarbeitet. Dieses Gutachten untersucht die Verkehrsströme auf der Bahnhofstrasse zwischen Bahnhofkreisel und Aarebrücke. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass auf diesem Abschnitt keine zusätzlichen Massnahmen zwingend erforderlich sind. Es werden flankierende Massnahmen auf der Bahnhofstrasse (temporäres Lichtsignal für Linksabbieger in die Kanalpromenade) empfohlen.

Für den Perimeter Herreney ergibt sich aus dem Verkehrsgutachten, dass das neue Verkehrsaufkommen in das übergeordnete Verkehrsnetz eingeführt werden kann. Es sind keine weiteren Massnahmen im Rahmen von UeO oder Bebauung erforderlich.

2.4 Ver- und Entsorgung

Energie	Die Bauten sollen energieeffizient erstellt werden. Die für Heizung und Warmwasser genutzte Energie soll zu maximal 50 % nicht erneuerbar erzeugt werden. Bei Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz könnte der nicht erneuerbare Anteil 60 % betragen. Dies ist gerechtfertigt, da in einem Wärmeverbund von einer höheren Gesamteffizienz ausgegangen werden kann. Der Energieträger ist noch nicht bestimmt.
Abfall	Für die Abfallentsorgung sind Containerstandorte entlang der Strassen vorgesehen. Die neue Stichstrasse ist am Ende so aufgeweitet, dass Wendemanöver der Fahrzeuge möglich sind.
Wasser/Abwasser	Wasserversorgung und Entwässerung richten sich nach dem GEP der Gemeinde.

3. Vorgehen und Organisation

Die Überbauungsordnung basiert auf der ZPP und dem Siegerprojekt des Wettbewerbs von HMS Architekten und Planer AG. Sie wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Investoren erarbeitet. Die Planungsarbeiten erfolgen durch die ecoptima ag, Bern in Zusammenarbeit mit HMS Architekten und Planer AG.

Planungsablauf Die Planung erfolgt in folgenden Schritten:

Schritt	
Winter 2012/2013	Weiterbearbeitung Wettbewerbsprojekt
Winter 2012/2013	Entwurf Planungsunterlagen
Juli 2013–Mai 2014	Kantonale Vorprüfung
Juli–August 2014	Öffentliche Auflage
September– November 2014	Einspracheverhandlungen
Januar 2015	Beschlussfassung durch den Gemeinderat
Frühjahr 2015	Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

4. Umsetzung in Planungsinstrumenten

4.1 Baureglementsänderung

Die ZPP-Bestimmungen müssen in zwei Punkten präzisiert werden. Diese Änderungen sind auf Grund von neuen Erkenntnissen notwendig, die erst im Verlauf der detaillierten Projektierung (Wettbewerbsverfahren und Simulationen für das Hochwasserschutzprojekt) gewonnen wurden. Es handelt sich um geringfügige Änderungen der Grundordnung, welche im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom Gemeinderat erlassen werden sollen.

- Die Gebäudehöhe wird auf Basis der Hochwasserschutzkote festgelegt (Begründung vgl. Kap. 5.5).
- In den Sektoren «Stadvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» sind in beschränktem Umfang (10 %) oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Das im Rahmen des Wettbewerbs ausgewählte und in der weiteren Planung vertiefte Konzept sieht für diese dreigeschossig bebaubaren Sektoren drei grosse Einstellhallen mit je einer Zufahrtsrampe vor. Darin wird der Grossteil der Abstellplätze unterirdisch angeordnet. So können die oberirdischen Verkehrsanlagen auf ein Minimum und die Parkierung ausschliesslich auf Besucherparkplätze beschränkt werden. Die erforderliche Etappierbarkeit der Bebauung sowie weitere Rahmenbedingungen (z.B. Grundwasserstrom) führen dazu, dass mehrere Einstellhallen entstehen, die nicht der oberirdischen Struktur folgen. Von der Einfahrt in die Einstellhalle bis zum Parkplatz in der Nähe des Gebäude entstehen teilweise lange und zum Teil komplexe Wege. Für die Bewohner mit einem fixen Abstellplatz ist dies problemlos nutzbar. Für Besucher ist eine solche Anlage jedoch verwirrend. Mit der oberirdischen Anordnung einer beschränkten Anzahl Besucherparkplätze bei den einzelnen Gebäudegruppen können Besucher sich besser orientieren und ihr Ziel einfach erreichen. In der Gemeinde Interlaken werden Besucherparkplätze in der Regel oberirdisch angeboten. Die Bestimmung der ZPP beabsichtigt, die für die Bewohner notwendigen Parkplätze unterirdisch unterzubringen. Es war nicht die Absicht, oberirdische Besucherparkplätze zu verunmöglichen, sie wurden jedoch nicht explizit erwähnt.

4.2 Überbauungsordnung (UeO)

Das Wettbewerbsprojekt und die Vorgaben der ZPP werden in der Überbauungsordnung grundeigentümergebunden verankert. Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

- Überbauungsplan** Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen 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.
- Nutzungsdichte** Die ZPP sieht für den Bereich mit dreigeschossiger Bebauung für die Ausnützungsziffer (AZ) eine Bandbreite von 0.6–0.8 vor. Dies wird gemäss der nachfolgenden Tabelle mit einer AZ von 0.61 eingehalten. Im zweigeschossigen Bereich an der Tschingeley-Strasse beträgt die AZ 0.53.

<i>Sektor</i>	<i>Fläche</i>	<i>BGF</i>	<i>AZ</i>
«Stadtvillen»	4'508 m ²	2'015 m ²	
«Aarehäuser»	8'567 m ²	7'494 m ²	
«Hofhäuser»	15'890 m ²	8'243 m ²	
Total 3-geschossig	28'965 m²	17'752 m²	0.61
«Tschingeley»	5'858 m ²	3'118 m ²	
Total 2-geschossig	5'858 m²	3'118 m²	0.53

Um für die weitere Projektierungsschritte ausreichend Flexibilität vorzusehen, dürfen maximal 10 % der Nutzfläche eines Sektors in einen anderen verschoben werden. Damit die minimale Nutzungsdichte in jedem Fall eingehalten wird, müssen die Sektoren mit dreigeschossiger Bebauung dabei mindestens 17'400 m² BGF aufweisen. Damit ist sichergestellt, dass die BGF in diesem Bereich nicht unter die vorgegebene Bandbreite fällt.

- Gebäudehöhe** Die Gebäudehöhe wird massgeblich von der Hochwassersituation beeinflusst. Um die Bauten hochwassersicher erstellen zu können, liegt das Erdgeschossniveau aller Gebäude bei der Hochwasser-Schutzkote von mindestens 562.10 m ü. M (vgl. Ausführungen in Kapitel 5.5). Die Kote 562.10 m ü. M gilt als massgebendes Terrain für die Bemessung der Gebäudehöhen (gemäss Art. 312 GBR). Die zulässigen Höhen wiederum entsprechen den in den jeweiligen Zonen vorgesehenen Massen.
- Es wird angestrebt eine ausgeglichene Materialbilanz zu schaffen. So soll der Aushub während der Bauphase auf dem Areal zwischengelagert und anschliessend für die Umgebungsgestaltung wiederverwendet werden. So kann die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Baustellenverkehr minimiert werden.

Das Areal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U. Der Grundwasserspiegel liegt im Perimeter auf ca. 559 bis 560 m ü. M. (Quelle: Grundwasserkarte Geoportal Kanton Bern). Mit der Anhebung des Terrains kann auch der Eingriff in das Grundwasser minimiert werden.

Gegenüber der Nachbarschaft an der Tschingeleystrasse werden die neuen Gebäudevolumen auf zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss begrenzt. So kann ein guter Übergang zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung erreicht werden.

Gestaltung Die Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen der im Gemeindebaureglement vorgesehenen Fachberatung. Für die Beurteilung ist das Richtprojekt der HMS Architekten und Planer AG im Anhang der Überbauungsvorschriften massgebend. Es ist als Anhang in die Überbauungsvorschriften integriert.

Aussenräume Alle Flächen, die nicht als Strassen oder Wegverbindung genutzt werden sind als Aussenräume zusammengefasst. Speziell bezeichnet werden die drei Hofsituationen in den Sektoren «Stadtvillen» und «Hofhäuser». Sie sollen als gemeinschaftliche Innenhöfe den Bewohnern der sie umgebenden Häuser zur Verfügung stehen. Zu diesen Höfen ist jeweils mindestens eine Notfall- und Servicezufahrt zu gewährleisten.

Die Anzahl der Wohnungen erfordert, dass Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche und eine Grössere Spielfläche erstellt werden. Die genaue Festlegung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Für die Grössere Spielfläche zeigt der Überbauungsplan die ungefähre Lage.

Die übrigen Aussenräume können individuell einzelnen Wohnungen zugeordnet werden. Die Bepflanzung erfolgt dem Standort und der Nutzung entsprechend. Soweit möglich und sinnvoll sollen markante bestehende Bäume erhalten bleiben.

Die Uferschutzzone entlang der Aare ist nicht Gegenstand von ZPP und UeO. Ihre Nutzung, ihre Gestaltung und ihr Unterhalt sind im Rahmen der Uferschutzplanung geregelt.

Erschliessung Die Zufahrtsstrasse im Areal ist die Detailerschliessung im Sinne des BauG für die Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser». Die Strasse hat keine Verbindungsfunktion, eine weitere Durchfahrt Richtung Tschingeley/Unterseen soll auch langfristig ausgeschlossen sein. Die Abgrenzung zwischen Detailerschliessung und den eigentlichen Hauszufahrten (insbes. zu den Einstellhallenrampen) ist im Rahmen einer Infrastrukturvereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer zu regeln.

Die Ausgestaltung der Strasse im Detail ist noch offen und im Rahmen der Bauprojektierung zu klären. Im ersten Abschnitt vom Anschluss an die bestehende Kanalpromenade bis zur Abzweigung des Fusswegs zum Wehr ist eine Strasse mit abgesetztem Trottoir vorgesehen. Im zweiten Abschnitt bis zum Ende der Strasse könnte eine Begegnungszone mit Mischverkehrsfläche erstellt werden. Es ist jedoch auch denkbar, das

separate Trottoir weiterzuführen. Die im UeO-Plan in der ungefähren Lage dargestellte Erschliessungsfläche lässt beide Varianten zu. In der weiteren Projektierung ist zu überprüfen, welche Lösung der Situation angemessen ist. Dabei sind die einschlägigen Normen für die Strassenraumgestaltung zu berücksichtigen. Entsprechend ist auch der Raumbedarf für die Strasse noch nicht abschliessend definiert.

Die wichtige Verbindung Promenade–Wehr für Fuss- und Werkverkehr (vgl. Kap. 2.3) wird in der UeO für die Öffentlichkeit gesichert. Die übrigen Fusswegverbindungen sind privat und stehen den Bewohnern und Besuchern als Zugänge zu den Gebäuden zur Verfügung. Der Zugang zu den Gebäuden im Sektor «Aarehäuser» für Fussgänger wird entweder über die Ausgestaltung der Strasse als Begegnungszone oder durch ein separates Trottoir entlang der Fahrbahn sichergestellt.

Der Sektor «Tschingeley» wird über die bestehende Tschingeleystrasse (Detailerschliessung) erschlossen.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich in Einstellhallen, wie dies auch die ZPP fordert. Im Sektor «Tschingeley» sind Carports und oberirdische Parkplätze zugelassen. Für die grösseren Gebäude in diesem Sektor werden Einstellhallen erstellt, für die kleineren je ein Carport. Zu jedem Gebäude werden ausserdem einige Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet. Im nördlichen Teil des Sektors ist eine Fläche für Parkplätze vorgesehen. Hier werden die zu Gunsten benachbarter Parzellen zu erstellenden Abstellplätze sowie zusätzliche für die anderen Sektoren angeordnet.

In den Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» werden die Abstellplätze in drei grossen Einstellhallen angeordnet. Maximal 10 % der Abstellplätze können als Besucherabstellplätze oberirdisch auf der Erschliessungsfläche angeordnet werden. Die genaue Lage und Anzahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Dabei ist auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten, insbesondere bei den Rampen zu den Einstellhallen zu achten.

Eine ausreichende Anzahl Veloabstellplätze werden bei den Zugängen zu den Höfen resp. zu den einzelnen Gebäuden angeordnet. Zusätzliche Abstellplätze können in den Gebäuden angeboten werden. Mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind zu überdecken (Art. 54a Abs. 2 BauV). Die genaue Lage und Dimensionierung der Bauten kann erst im Rahmen der Bewilligung des detaillierten Bauprojektes festgelegt werden.

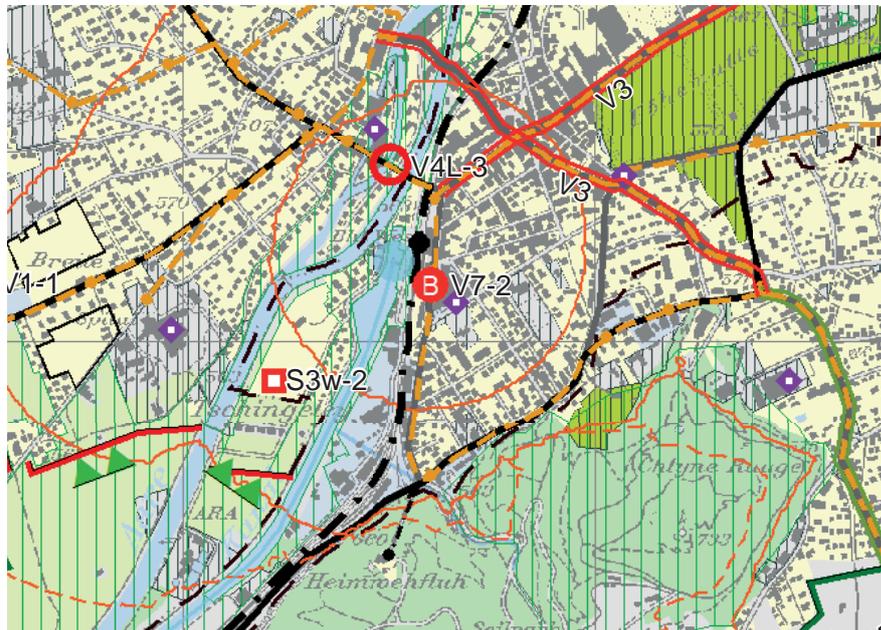
Energie

Die UeO verlangt energieeffiziente Bauweise und macht Vorgaben für die Versorgung mit Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser). Der Anteil nicht erneuerbarer Energien wird auf maximal 50 % begrenzt. Wenn das Areal an ein Fernwärmeverteilnetz angeschlossen wird, kann dieser Anteil bis zu 60 % betragen. Es wird jedoch keine fixe Vorgabe für den zu wählenden Energieträger gemacht, um im Rahmen der weiteren Projektierung ausreichend Freiheit zu haben.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Bund	Das Projekt entspricht den Vorgaben des Bundesrechts. Auf dem Areal sind keine Objekte von nationaler Bedeutung bekannt.
Kanton	Das Projekt entspricht den Vorgaben des kantonalen Rechts. Der kantonale Richtplan macht keine Aussagen oder Vorgaben die spezifisch für das Gebiet Herrenrey von Bedeutung sind.
Region	Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2012–2015 der Region Oberland Ost ist am Standort Herrenrey mit der Signatur  S3w-2 ein «Vorranggebiet für regionale Siedlungserweiterungen, zentraler Wohnschwerpunkt Herrenrey-Tschingeley Interlaken/Unterseen» aufgeführt (vgl. Kartenausschnitt). Das Vorhaben setzt diese Vorgabe für das Gemeindegebiet von Interlaken um. Die Siedlungserweiterung in Unterseen bis zur vorgegebenen Siedlungsbegrenzung  ist nicht Gegenstand dieser Planung.



Ausschnitt RGSK Oberland Ost

Gemeinde	Das Projekt und die Festlegungen in der UeO entsprechen den Vorschriften der Gemeinde, namentlich den Vorgaben zur ZPP «Herrenrey».
----------	---

5.2 Orts- und Landschaftsbild

Einpassung	<p>Auf der Grundlage des Siegerprojekts des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens resp. des Richtprojekts von HMS Architekten und Planer AG stellt die UeO die optimale Einpassung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild sicher. Wesentliche Aspekte dieser guten Einpassung sind:</p> <ul style="list-style-type: none">– Differenzierung der Geschossigkeit (2 oder 3) unter Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Bebauung, teilweise mit Attikas– Freihalten des Gewässerraumes an der Aare (Uferschutzzone)– Umgebungsgestaltung in Abstimmung auf die Umgebung, insbesondere den Gewässerraum– weitgehend unterirdische Parkierung
------------	--

5.3 Gewässer/Grundwasser

Gewässerraum	<p>Entlang der Aare ist eine Uferschutzzone von ca. 25 m ausgewiesen. Diese liegt ausserhalb der ZPP in der Uferschutzplanung und ist nicht Gegenstand dieser Überbauungsordnung.</p>
Gewässerschutz	<p>Das Areal befindet sich in der Gewässerschutzzone A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).</p>

Der Grundwasserpegel liegt im Areal auf 559–560 m ü. M. (Quelle: Geoportals des Kantons Bern). Durch die für den Hochwasserschutz erhöhte Erdgeschosskote ist sichergestellt, dass bauliche Eingriffe in das Grundwasser auf ein Minimum beschränkt sind. Wohnen als Nutzungsart ist für das Grundwasser unproblematisch. Die Terrinaufschüttungen sollen soweit möglich mit dem vor Ort gewonnenen Aushubmaterial erfolgen.

5.4 Naturschutz

Es handelt sich um Bauzone. Auf dem Areal sind keine schützenswerten Arten oder Objekte bekannt. Die Ufervegetation wird im Rahmen der ausgewiesenen Uferschutzzone ausserhalb des UeO-Perimeters geschützt (vgl. Kap. 5.3).

5.5 Naturgefahren

heutige Gefährdung	<p>Das Gebiet ist hochwassergefährdet. Nach aktueller Gefahrenkarte ist das Gebiet gering (gelb), teilweise mittel gefährdet (blau, vgl. Kartenausschnitt).</p>
--------------------	---



Ausschnitt Gefahrenkarte Interlaken (Stand 1. Juni 2007)

Schutzmassnahmen am Gewässer

Zur Zeit werden Massnahmen zur Verbesserung der Gefährdungssituation entlang der Aare im Rahmen eines Bauprojekts «Hochwasserschutz Herrenley, Tschingeley» erarbeitet. Im Vordergrund stehen bisher eine Abflachung des Aareufers und ein Schutzdamm im Perimeter der Uferschutzplanung. Unsicherheiten bestehen noch bei der detaillierten Ausgestaltung der Massnahmen im Übergangsbereich zum Perimeter der UeO «Herrenley» sowie beim Realisierungshorizont der wasserbaulichen Massnahmen.

Für die Hochwassersicherung der Überbauung Herrenley sind diese Massnahmen nicht geeignet, da sie ausserhalb des Perimeters der UeO und in der Kompetenz der Schwellenkorporationen Bödeli Süd und Unterseen sowie der beiden Gemeinden Interlaken und Unterseen liegen, zeitlich kaum rechtzeitig für die Bebauung realisiert werden können. Daher sind Schutzmassnahmen am Objekt vorgesehen (vgl. nachfolgender Absatz). Langfristig werden diese Schutzmassnahmen am Gewässer die Gefahrensituation zusätzlich entspannen.

Schutzmassnahmen am Objekt

Im Rahmen der Überbauung Herrenley stehen folgende Schutzmassnahmen zum Objektschutz im Vordergrund (vgl. «Fachbericht Überflutungsgefährdung» im Anhang):

- Anhebung des Terrains mindestens auf die Kote 562.10 m ü. M. Damit kann der Schutz vor Hochwassern gewährleistet werden. Neben dem direkten Schutz gegenüber der Aare kann damit auch die Überflutungsgefahr durch aufsteigendes Grundwasser gebannt werden. Dies wäre nur mit einem Schutzdamm an der Aare oder mit geringeren Terrainanhebungen nicht vollständig sichergestellt.

- Für die neuen Gebäude wird eine Erdgeschosskote gewählt, die über den bisherigen Hochwasserständen liegt. Damit ist die Sicherheit der Gebäude und ihrer Bewohner sichergestellt.
- Alle Gebäudeöffnungen unterhalb der Hochwasserschutzkote von 562.10 m ü. M. sind hochwassersicher auszugestalten.

Diese Massnahmen liegen im Wirkungsbereich der UeO und damit kann ihre Realisierbarkeit in diesem Rahmen sichergestellt werden.

Künftige Gefährdung

Durch die neuen Bauten und die grossflächige Anhebung des Terrains wird der für den Abfluss der Aare zur Verfügung stehende Querschnitt verkleinert, so dass ein Rückstau in den oberhalb gelegenen Gebieten entstehen könnte. Im Auftrag der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft überprüfte die Kissling + Zbinden AG, Bern die Veränderung der Überflutungssituation anhand einer hydraulischen 2D-Modellierung (vgl. «Fachbericht Überflutungsgefährdung» im Anhang).

Die Berechnung verschiedener Varianten zeigt, dass die Variante mit der Terrainanhebung die besten Schutzwirkungen ergibt, insbesondere wenn man zusätzlich den Grundwasseraufstoss berücksichtigt. Die Modellierungen zeigen ausserdem, dass bei dieser Variante keine unzulässige Verlagerung der Überflutungsgefährdung auf benachbarte oder oberhalb liegende Grundstücke erfolgt.

Nachweis im Baugesuch

Für das Baugesuch ist auf Grund der definitiven Projektierung mit einer Aktualisierung des Fachgutachtens der Nachweis zu erbringen, dass die Schutzmassnahmen wirksam sind und dass keine unzulässigen Gefahrenverlagerungen erfolgen. Allenfalls zusätzlich notwendige Schutzmassnahmen müssten zusammen mit der Bebauung erfolgen.

5.6 Lärmschutz

Die Wohnnutzung im Areal passt zur umgebenden Nutzung mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II, so dass keine Lärmprobleme auftreten. Die bestehende wie auch die künftige Verkehrsbelastung der erschliessenden Strasse führen zu keiner Lärmbelastung über den massgebenden Grenzwerten. Auf dem übergeordneten Verkehrsnetz ist die Erhöhung der Lärmbelastung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet nicht wahrnehmbar.

5.7 Baugrund

Der Baugrund ist der Schotterkörper des Bödels. Wichtigste Herausforderung ist der hohe Grundwasserspiegel (vgl. Kap. 5.3).

5.8 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde

Aus der UeO entstehen keine direkten Folgekosten für die öffentliche Hand. Die vor Ort vorhandenen Infrastrukturen sind für die Mehrnutzung ausreichend dimensioniert. Die Verlegung der ARA-Leitung durch das Areal erfolgt zu Lasten des Werkeigentümers.

Ein Verkehrsgutachten der Gemeinde (vgl. Ziff. 2.3) belegt, dass der zusätzliche Verkehr aus dem Gebiet Herrenney vom übergeordneten Straßennetz aufgenommen werden kann und keine Massnahmen erforderlich sind. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche flankierende Massnahmen umgesetzt werden, müsste sie die Gemeinde tragen.

Mit den rund 170 Wohnungen wird Interlaken ca. 400 neue Einwohner erhalten. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum um ca. 7 %. Die Realisierung wird in Etappen erfolgen. Es ist eine Mischung aus kleineren und grösseren Wohnungen vorgesehen, die teils im Eigentum verkauft, teils vermietet werden. Damit ist sichergestellt, dass eine ausgewogene soziale Durchmischung erreicht und das Wachstum von der Gemeinde verkraftet werden kann. Die zu erwartenden zusätzlichen Schulkinder sind in der Schulraumplanung der Gemeinde bereits berücksichtigt.

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:

- Denkmalschutz und Archäologie
- Störfallvorsorge
- Nichtionisierende Strahlung
- Altlasten
- Fruchtfolgeflächen
- Wald
- Luftreinhalteplanung

6. Verfahren

6.1 Zuständigkeiten

Der Erlass der Überbauungsordnung im Rahmen einer ZPP erfolgt durch den Gemeinderat (Art. 66 BauG). Eine Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben. Ebenfalls durch den Gemeinderat erfolgt die geringfügige Änderung der Grundordnung im gemischt-geringfügigen Verfahren (Art. 122 Abs. 7 BauV).

6.2 Vorprüfung

Nach der Erarbeitung des Entwurfs der Unterlagen und der Beratung in den Gremien der Gemeinde wurden sie zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das AGR prüfte unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planungsunterlagen auf deren Rechtmässigkeit.

Nach verschiedenen Bereinigungen und dem Nachweis der Hochwassersicherheit verblieben im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 19. Mai 2014 noch wenige materielle und formelle Vorbehalte. Diese konnten mit entsprechenden Änderungen der Unterlagen erfüllt werden, so dass die Planung bereit für die weiteren Schritte ist. Insbesondere wurden die Strassenkategorie geklärt, die Geometrie der Detailerschliessung und der Wendefläche angepasst, die Sichtbeziehungen bei den Ausfahrten der Einstellhallen gewährleistet und der zulässige Anteil nicht erneuerbarer Energie reduziert.

6.3 Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 9. Juli bis zum 11. August 2014 statt. Während der Auflagefrist gingen 11 Eingaben (8 Einsprachen, davon 2 mit Rechtsverwahrungen und 3 Rechtsverwahrungen) ein. Die Einspracheverhandlungen wurden von Gemeinderat zwischen dem 22. September und dem 3. November 2014 durchgeführt. 6 Einsprachen wurden auf Grund der Verhandlungen zurückgezogen und sind somit erledigt. 2 Einsprachen werden aufrechterhalten und bleiben unerledigt. Details dazu können dem Dokument «Stellungnahme zu den unerledigten Einsprachen» vom Januar 2015 entnommen werden.

Auf Grund der Gespräche mit den Einsprechenden aus der Nachbarschaft wurden nach der Auflage folgende geringfügige Änderungen an den Planungsunterlagen vorgenommen:

- Reduktion der maximal zulässigen BGF um 680 m²: Damit liegt der Überbauung ein optimiertes Nutzungsmass zu Grunde. Die klare Definition des Nutzungsmasses kommt dem Anliegen einiger Anwohner soweit möglich entgegen.

- Aufnahme eines Trottoirs als Erschliessungsfläche entlang der Tschingeleystrasse: Damit ist eine sichere Fusswegverbindung für Bewohner und Besucher der Gebäude an der Tschingeleystrasse sichergestellt. Dies entspricht einem in der Einsprache geäusserten Anliegen der Anwohner.

Diese Änderungen sind geringfügig und erfolgen mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft (vgl. separates Dokument «Zustimmung zu den geringfügigen Änderungen nach der Auflage»). Eine nachträgliche Auflage der Änderungen wird deshalb als nicht nötig erachtet.

6.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden Überbauungsordnung Nr. 19 «Herreney» sowie zur geringfügigen Änderung der Grundordnung erfolgte durch den Gemeinderat am 12. Januar 2015. Über die unerledigten Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren. Der Gemeinderat beantragt, die verbliebenen Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Begründung ist dem Dokument «Stellungnahme zu den unerledigten Einsprachen» vom Januar 2015 zu entnehmen. Von den angemeldeten Rechtsverwahrungen sei Kenntnis zu nehmen und zu geben.

Anhang

Anhang

Anhang 1 Fachbericht Überflutungsgefährdung

«Fachbericht Überflutungsgefährdung» der Kissling + Zbinden AG, Bern
vom Januar 2014