

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 19 «Herrenney»

Überbauungsvorschriften
(UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung

Januar 2015

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Herrenney», Interlaken schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den differenzierten und etappierbaren Bau einer Wohnüberbauung mit Einstellhallen 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).

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Unterteilung des Areals in Sektoren
- Lage und Abmessung der Baubereiche
- Aussenraum
- Innenhöfe
- Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt zum Areal
- Erschliessungsflächen (ungefähre Lage) und zusätzliche Notfallzufahrten
- gedeckte Zufahrten zu den Einstellhallen (ungefähre Lage)
- öffentliche Fusswegverbindung
- private Fusswege (ungefähre Lage)
- Standorte für gedeckte Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
- Flächen für die oberirdische Parkierung im Sektor Tschingeley und für Carports (ungefähre Lage)
- Containerstandorte (ungefähre Lage)
- Wendemöglichkeit für Service- und Notfallfahrzeuge

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Uferschutzzone gemäss Zonenplan (ausserhalb Wirkungsbereich UeO)
- öffentlicher Uferweg gemäss Uferschutzplan
- Weitere Wege ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO (ungefähre Lage)
- Bereich für Parkplätze zu Gunsten Parzellen Nr. 924, 927 und 929
- projektierte Grundrisse der Hauptbauten
- Zugänge zu den Gebäuden (ungefähre Lage)
- abzubrechende Gebäude
- projektierte Umgebungsgestaltung und Baum- und Strauchstandorte (ungefähre Anzahl und Lage)
- neue ungefähre Lage der ARA-Leitung der Gemeinde
- offene Gewässer
- Gemeindegrenze

Art. 5

Sektoren

¹ Die UeO wird wie folgt in Sektoren unterteilt:

- den nördlichen Sektor «Stadtvillen», angrenzend an die Überbauung entlang der Kanalpromenade
- den westlichen Sektor «Aarehäuser» entlang der Aare und der Uferschutzzone
- den zentralen Sektor «Hofhäuser»
- den östlichen Sektor «Tschingeley» entlang der Tschingeleystrasse

Im Überbauungsplan sind die Sektoren entsprechend bezeichnet.

² Die Lage der Sektorengrenzen ist mit den Punktkoordinaten im Anhang festgelegt.

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 6

Art der Nutzung ¹ Wohnnutzung gemäss den im GBR festgelegten Bestimmungen über die Wohnzonen W.

Lärmempfindlichkeit ² Im gesamten Wirkungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II nach Art. 43 LSV.

Mass der Nutzung

Art. 7

Bauten in den Baubereichen ¹ Innerhalb der Baubereiche sind die Länge und Breite der Gebäude frei.
² Die Lage der Baubereiche ist mit den Punktkoordinaten im Anhang sowie mit den Vermassungen im Überbauungsplan festgelegt.

³ In den Sektoren sind die folgenden maximalen Bruttogeschossflächen (BGF) zulässig:

<i>Sektor</i>	<i>max. BGF</i>
«Stadtvillen»	2'015 m ²
«Aarehäuser»	7'494 m ²
«Hofhäuser»	8'243 m ²
«Tschingeley»	3'118 m ²
Total	20'870 m ²

Maximal 10 % der pro Sektor zulässigen BGF kann in andere Sektoren verschoben werden. Dabei muss die BGF der Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» zusammen mindestens 17'400 m² betragen.

Geschossigkeit ⁴ In den Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» sind drei Vollgeschosse zulässig, im Sektor «Tschingeley» zwei Vollgeschosse.

Gebäudehöhe ⁵ In den Sektoren sind die folgenden maximalen Gebäudehöhen (GH) zulässig:

<i>Sektor</i>	<i>max. GH</i>
«Stadtvillen»	10.0 m
«Aarehäuser»	10.0 m
«Hofhäuser»	10.0 m
«Tschingeley»	7.0 m

⁶ Die Messweise richtet sich nach dem Baureglement. Als massgebendes Terrain gilt die Hochwasserschutzhöhe von 562.10 m ü. M.

Attika

⁷ Attikageschosse sind nur in den Sektoren «Aarehäuser», «Hofhäuser» und «Tschingeley» zulässig. Die zulässigen Masse richten sich nach Art. 212, Abs. 5 Lit. e GBR.

Art. 8

Bauten ausserhalb
der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind keine Hauptbauten zulässig.

² Unbewohnte An- und Nebenbauten wie Zugänge/Fluchtwege der Einstellhallen, gedeckte Veloabstellplätze oder Containerstandorte dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie eine Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten. Für Überdachungen von Rampen zu den Einstellhallen sowie für Carports in den dafür ausgeschiedenen Bereichen ist die Gebäudefläche nicht beschränkt. Gebäudehöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem GBR.

³ Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten und unter Erschliessungs- und Aussenraumflächen liegen. Es gelten die Bestimmungen des GBR.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 9

Grundsätze

Für die Baugestaltung ist das Richtprojekt vom Juni 2014 im Anhang massgebend. Abweichungen von der im Plan dargestellten Lage und Grösse der Baukörper sind innerhalb der Baubereiche möglich, wenn dadurch das architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Art. 10

Fassaden

¹ Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung/Struktur, Materialisierung und Farbgebung dem Prinzip des Wettbewerbsprojekts entsprechen.

Art. 11

Dachform

¹ Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

Attikavordächer

² Pro Gebäude darf das Vordach zum Attikageschoss auf einer Länge von maximal 4.0 m bis an die darunter liegende Fassade heranreichen. Im Übrigen gelten für Attika-Vordächer die Bestimmungen nach Art. 7 Abs. 7.

Überdachungen von
An- und Nebenbauten

³ Überdachungen von unbewohnten An- und Nebenbauten gemäss Art. 8 Abs. 2 sind in filigraner Bauweise zu erstellen. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedern.

Art. 12

Nutzung des
Aussenraums

¹ Im Aussenraum sind Freizeitanlagen, Plätze, naturnahe Parkflächen, Gärten sowie Fusswege und Veloabstellplätze zulässig.

Art. 13

Aussenraumgestaltung

¹ Für die Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt vom Juni 2014 im Anhang massgebend. Abweichungen davon sind möglich, wenn dadurch das architektonische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

² Die im Überbauungsplan bezeichneten Innenhöfe zwischen den Gebäuden in den Sektoren «Stadtvillen» und «Hofhäuser» sind als gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume zu gestalten. Die übrigen Aussenräume können den Wohnungen individuell zugeordnet werden.

³ Die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Gebäude und die Umgebung abzustimmen. Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

⁴ Die Baubereiche sind, soweit sie nicht baulich genutzt werden, wie die angrenzenden Aussenräume zu gestalten und zu begrünen.

⁵ Soweit sie nicht als Verkehrsfläche genutzt werden oder mit unterirdischen Bauten unterbaut sind, sind Aussenräume sickertfähig auszugestalten.

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen.

Art. 14

Kinderspielplätze,
Aufenthaltsbereiche
und Grössere
Spielfläche

Für Umfang und Gestaltung der Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sowie der Grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen des BauG und der BauV. Die Grössere Spielfläche ist in ihrer ungefähren Lage im Plan bezeichnet.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 15

Erschliessungs-
flächen

¹ Die für die Arealerschliessung und die Anbindung der Einstellhallen notwendige Erschliessungsfläche ist eine Detailerschliessung im Sinne des Baugesetzes. Diese ist gemäss den Anforderungen der Service- und Notfallfahrzeuge auszubauen und mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit zu versehen. Die weiteren Erschliessungsflächen dienen als Hauszufahrten sowie für Abstellplätze und dergleichen. Die exakte Lage und Abmessung der Erschliessungsflächen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² An den im Plan als Notfallzufahrt bezeichneten Stellen sind zudem Fusswege so auszugestalten, dass sie für Notfallfahrzeuge befahrbar sind.

Arealzufahrt

³ Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgen an der im Plan bezeichneten Stelle ab der Kanalpromenade sowie für den Sektor «Tschingeley» direkt ab der Tschingeleystrasse.

Art. 16

Privater Fussweg

¹ Der private Fussweg steht den Bewohnern und Besuchern des Areals zur Verfügung. Er ist für den motorisierten Verkehr gesperrt.

Öffentliche Fuss-
wegverbindung

² Die öffentliche Fusswegverbindung verbindet das Trottoir der Kanalpromenade mit dem Wehr und dem öffentlichen Uferweg gemäss Uferschutzplanung. Dieser Abschnitt darf zudem vom Werkverkehr als Zufahrt zum Wehr genutzt werden.

Art. 17

Parkplatzzahl

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

Parkierung

² Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen.

³ Die exakte Lage und Abmessung der Rampen zu den Einstellhallen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Im Sektor «Tschingeley» sind auch Carports und oberirdische Parkplätze zulässig. Die exakte Lage und Abmessung der Flächen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁵ In den Sektoren «Stadtvillen», «Aarehäuser» und «Hofhäuser» können insgesamt maximal 10 % der Parkplätze als Besucherparkplätze oberirdisch auf der Erschliessungsfläche erstellt werden.

Nachbarparkplätze

⁶ Im «Bereich für Besucherparkplätze und Parkplätze zu Gunsten der Parzellen Nr. 924, 927 und 929» können gedeckte oder ungedeckte Parkplätze zu Gunsten der genannten Grundstücke sowie der Besucher erstellt werden.

Art. 18

Veloabstellplätze

¹ Die Bemessung der Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54a BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

² Ein ausreichender Anteil der Veloabstellplätze sind oberirdisch an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten zu erstellen. Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 19

- Hochwasserschutz ¹ Die Bauten und Anlagen sind mit geeigneten Massnahmen gegen Hochwasser zu sichern.
- ² Erdgeschosse haben mindestens die Schutzkote von 562.10 m ü. M. einzuhalten.
- ³ Mit dem Baugesuch muss ein Fachgutachten über die Wirksamkeit der Hochwasserschutzmassnahmen und deren Auswirkungen eingereicht werden.

Art. 20

- Entwässerung ¹ Die Entwässerung des Areals erfolgt gemäss dem generellen Entwässerungsprojekt (GEP) der Gemeinde.
- Regenwasser ² Regen- und Dachwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

Art. 21

- Energie ¹ Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser darf zu maximal 50 % mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Bei Anschluss an ein Fernwärmeverteilnetz ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist eine Deckung mit nicht erneuerbaren Energien zu maximal 60 % zulässig.
- ² Für im Zusammenhang mit Heizwerken stehende Bauten und Anlagen die nicht innerhalb der Baubereiche realisiert werden können, gelten die Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Baubereiche, insbesondere Art. 8 Abs. 2 UeV.

Art. 22

- Ver- und Entsorgung Container sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Standorten anzuordnen. Die exakte Lage und Abmessung der Anlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 23

Etappierbarkeit

¹ Die Bebauung kann etappiert werden, soweit dies die Erstellung von Erschliessungsflächen, Einstellhallen etc. zulässt. Die zum Sektor gehörenden Aussenräume sind gemeinsam mit den Hochbauten resp. unmittelbar im Anschluss fertigzustellen.

² Erfordert die etappierte Bauweise provisorische Erschliessungsanlagen, sind diese baubewilligungspflichtig und mit dem entsprechenden Baugesuch der Baubewilligungsbehörde zur Bewilligung einzureichen. Die Baubewilligungen für provisorische Erschliessungsanlagen sind befristet und enthalten Auflagen zum Rückbau derselben.

Art. 24

Privatrechtliche
Vereinbarungen

Soweit notwendig, sind die Umsetzung der Überbauungsordnung, insbesondere die Erschliessung und Parkierung, sowie der Bau und Unterhalt von gemeinschaftlichen Anlagen bis spätestens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 25

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2014
Publikation im Amtsblatt vom	9. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	10. und 17. Juli 2014
Öffentliche Auflage vom	9. Juli bis 11. August 2014
Einspracheverhandlungen vom	22. September bis 3. November 2014
Erledigte Einsprachen	6
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Januar 2015 / 02. September 2015

Präsident



Urs Graf

Gemeindeschreiber



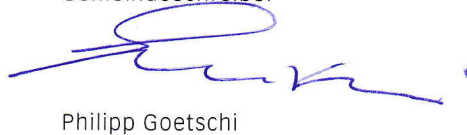
Philipp Goetschi

siehe Genehmigung AGR

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken, 20. JAN. 2015

Gemeindeschreiber



Philipp Goetschi

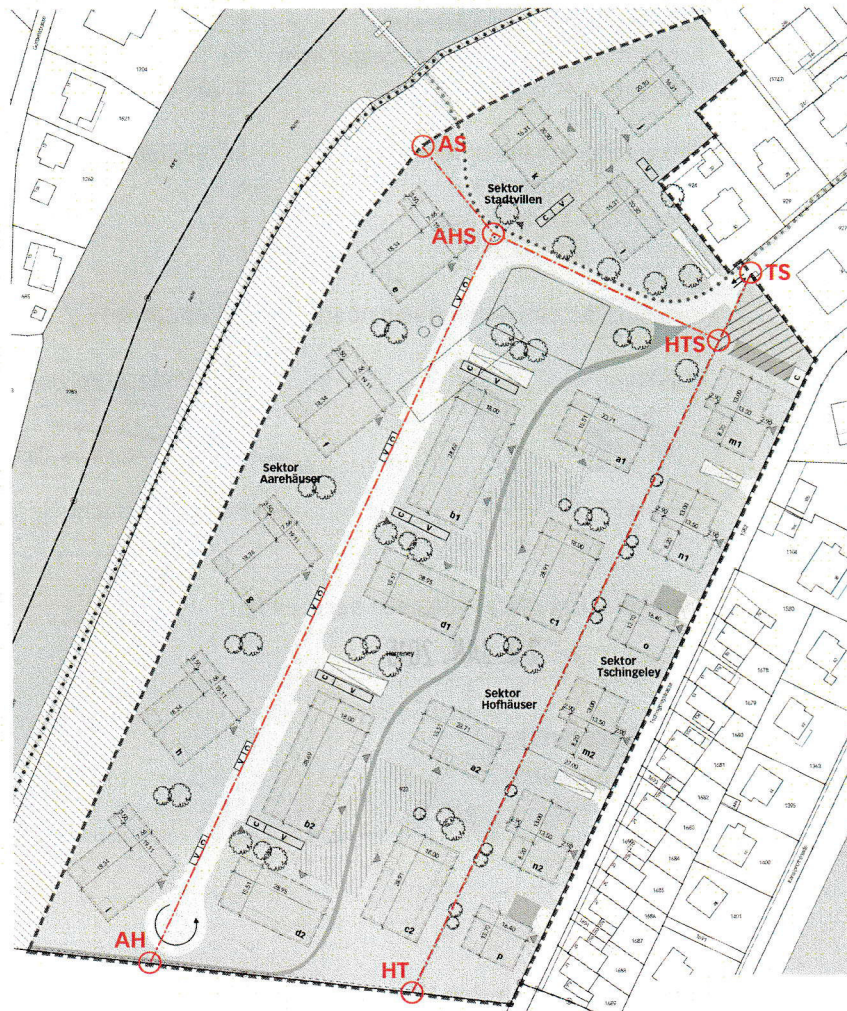
Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

30. Sep. 2015



Anhang 1: Lage der Sektorengrenzen

Schema:



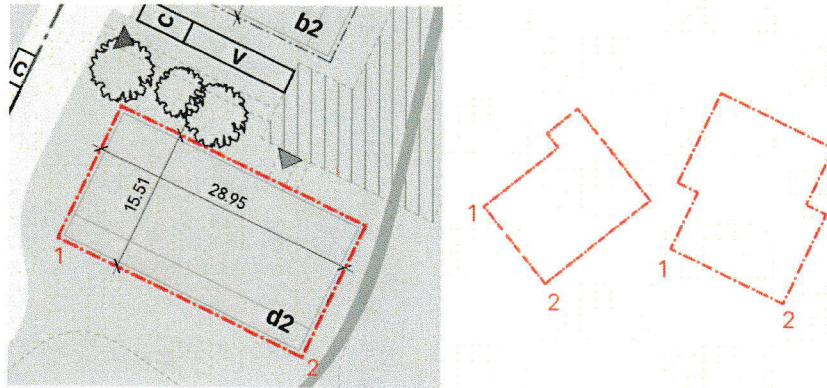
Liste der Koordinaten:

Sektorgrenzpunkt

	X	Y
AH	631187.14	169870.41
AHS	631287.42	170080.28
AS	631267.15	170105.10
HT	631262.99	169861.78
HTS	631352.55	170049.16
TS	631361.55	170067.99

Anhang 2: Lage der Baubereiche

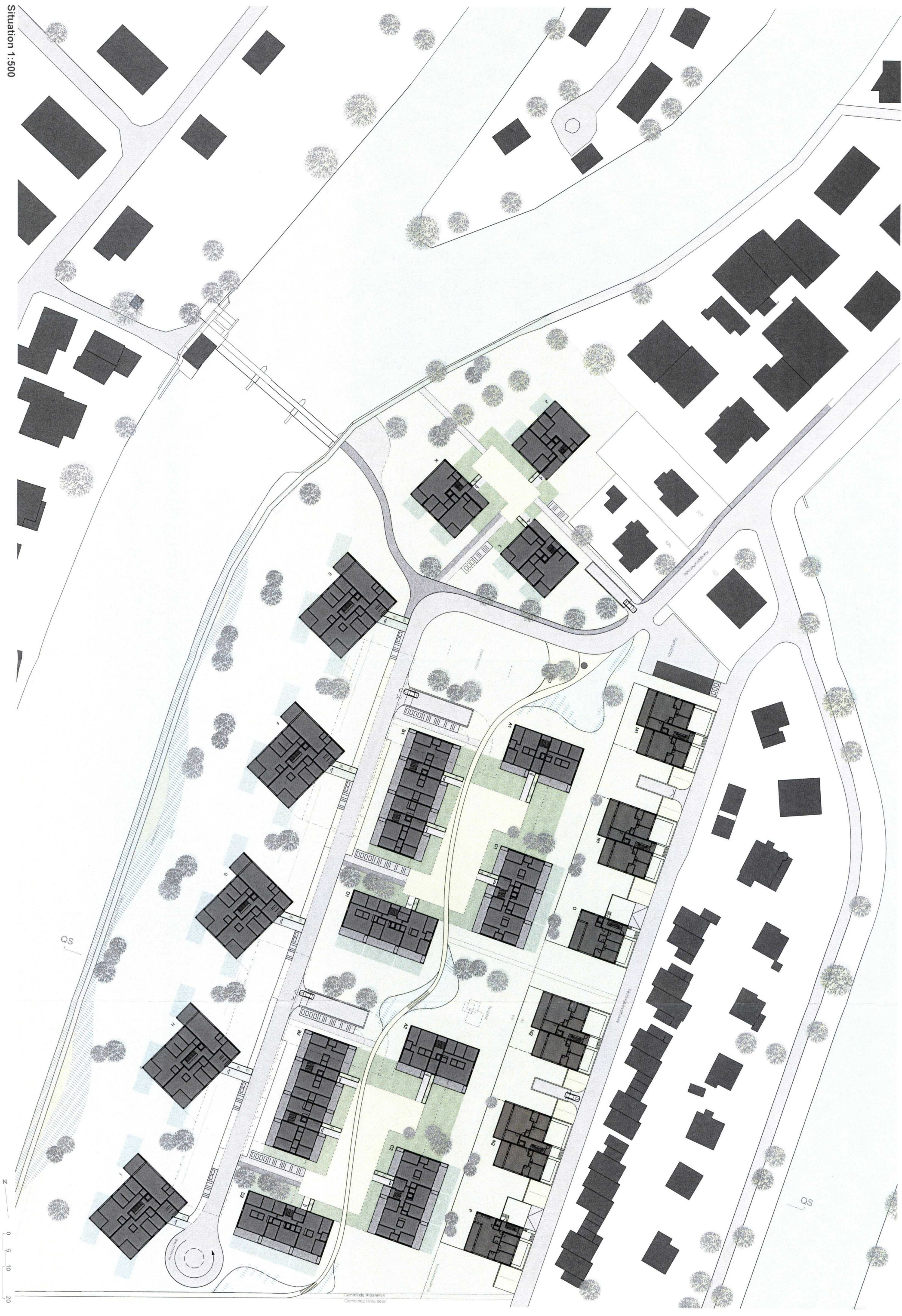
Schema:

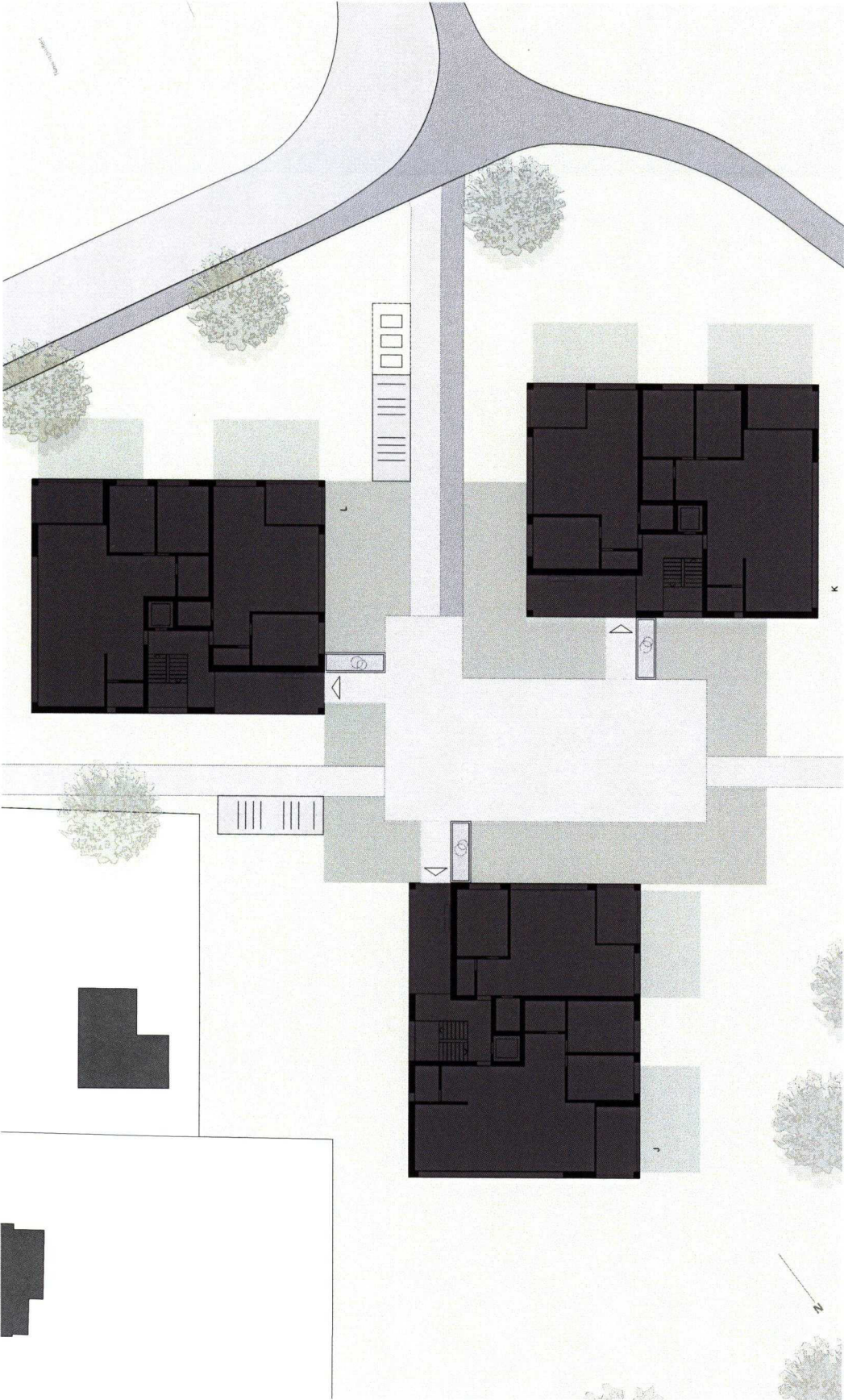


Liste der Koordinaten:

Baubereich	Ecke 1 (Südwest)		Ecke 2 (Südost)	
	X	Y	X	Y
Sektor Hofhäuser				
a1	631304.81	170021.39	631326.20	170011.16
a2	631262.38	169932.59	631283.77	169922.37
b1	631262.04	170002.80	631278.28	169995.04
b2	631219.60	169914.01	631235.84	169906.24
c1	631290.59	169972.60	631306.83	169964.84
c2	631248.16	169883.80	631264.40	169876.04
d1	631249.32	169976.19	631275.44	169963.71
d2	631206.89	169887.40	631233.01	169874.92
Sektor Aarehäuser				
e	631247.99	170075.05	631259.98	170060.16
f	631226.78	170030.66	631238.76	170015.76
g	631205.57	169986.26	631217.55	169971.37
h	631184.35	169941.87	631196.33	169926.97
i	631163.13	169897.47	631175.12	169882.58
Sektor Stadtvillen				
j	631319.40	170120.55	631329.69	170107.90
k	631286.53	170108.96	631299.33	170093.20
l	631312.17	170087.68	631324.97	170071.93
Sektor Tschingeley				
m1	631347.32	170021.75	631362.12	170014.68
m2	631304.68	169932.51	631319.48	169925.44
n1	631331.80	169989.26	631346.60	169982.19
n2	631289.16	169900.03	631303.96	169892.96
o	631319.86	169964.27	631334.65	169957.20
p	631277.22	169875.04	631292.01	169867.96

Anhang 3: Richtprojekt vom Juni 2014





Typischer Innenraum

Grundriss Erdgeschoss

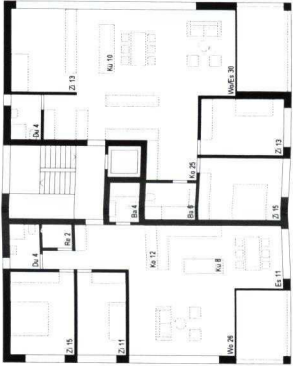
Dreiergruppe Kanalpromenade (Stadtviellen)

Körnung und Gebäudestellung dieser 'Stadtviellen' sind aus der bestehenden Babbauung 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 Dreiergruppe steht inmitten einer parkähnlichen Umgebung mit bestehenden Hofstättbäumen. Die Gebäude wurden gegenüber dem Wettbewerb um ein Geschoss reduziert.

Architektur / Innenräume

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

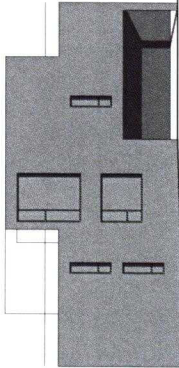
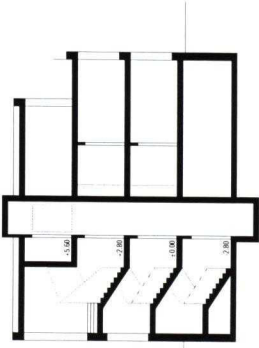
Grundriss Obergeschoss



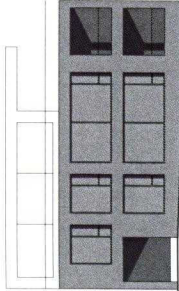
Grundriss Attika



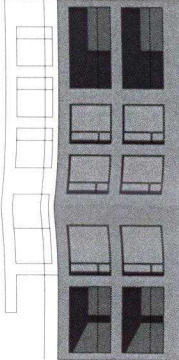
Querschnitt



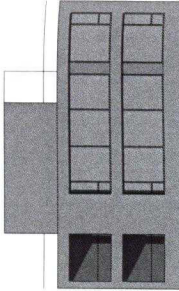
Fassade Nordost Haus L



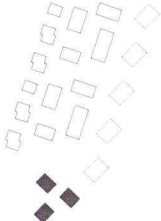
Fassade Nordwest Haus L



Fassade Südwest Haus L

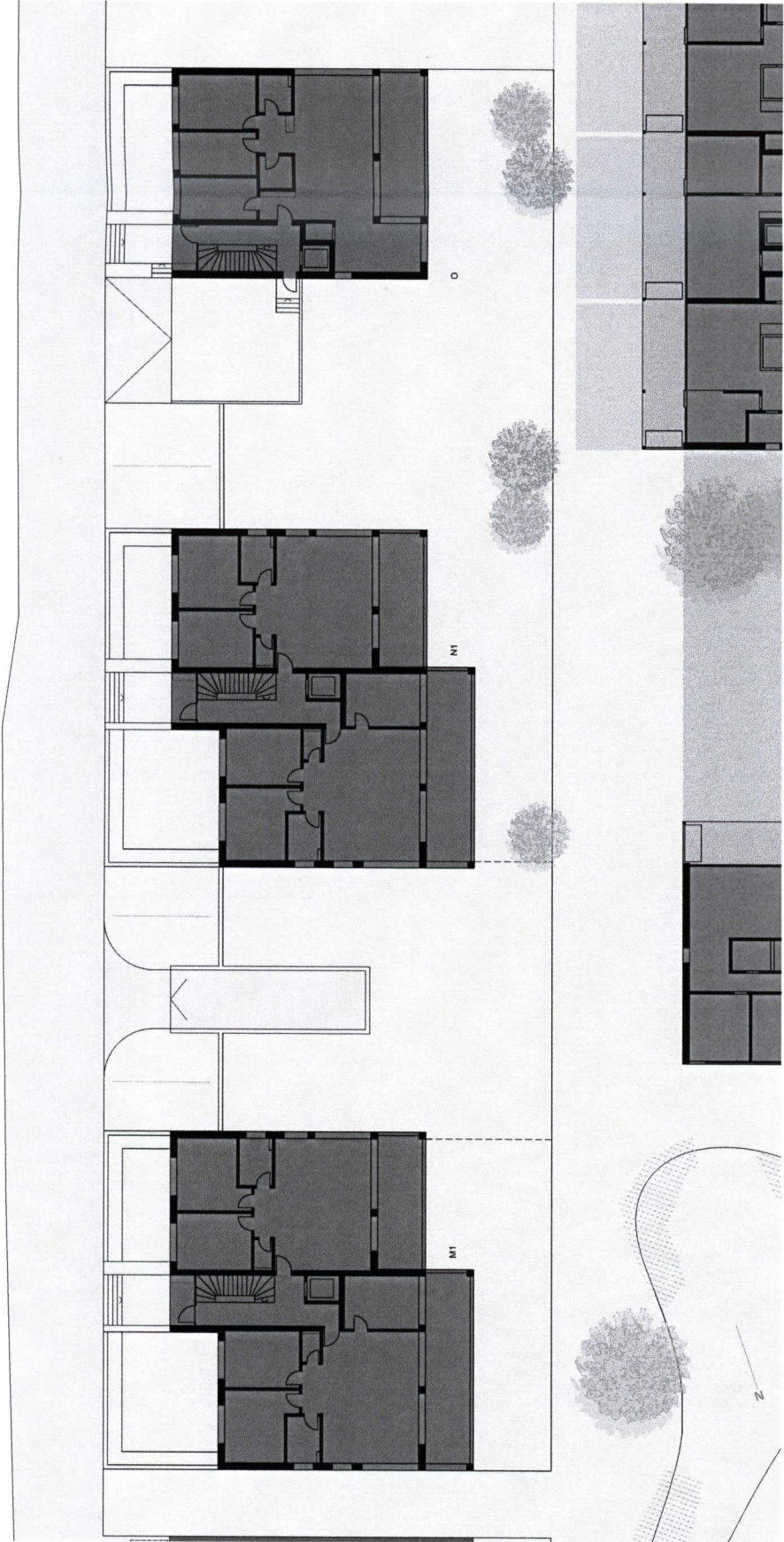


Fassade Südost Haus L





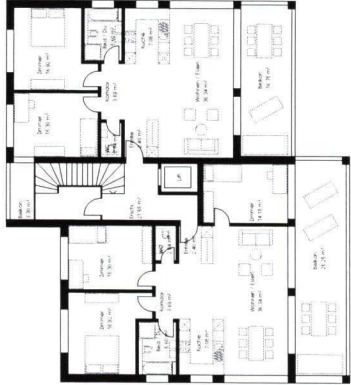
Quartiereingang



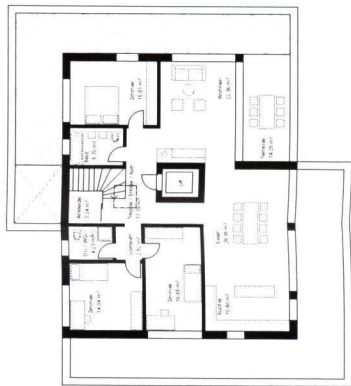
Grundriss Erdgeschoss



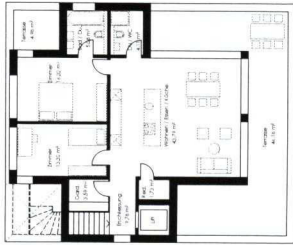
Anordnung Attikas



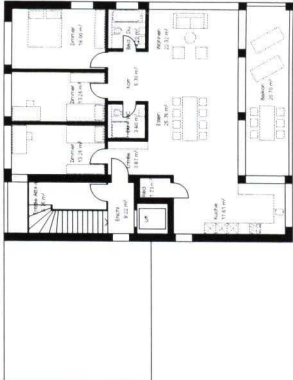
Grundriss 1.OG (Zweispänner)



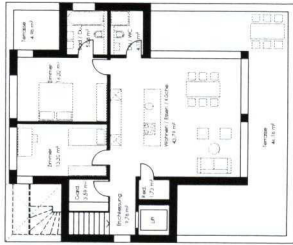
Grundriss Attika (Zweispänner)



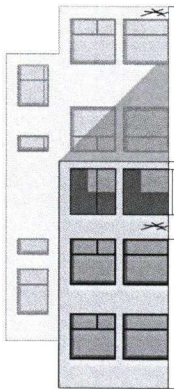
Grundriss 1.OG (Punkthaus)



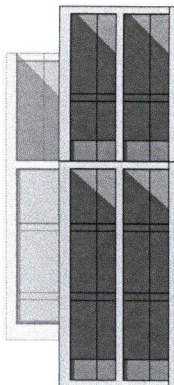
Grundriss 1.OG (Punkthaus)



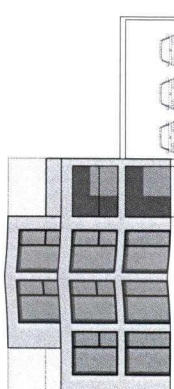
Grundriss Attika (Punkthaus)



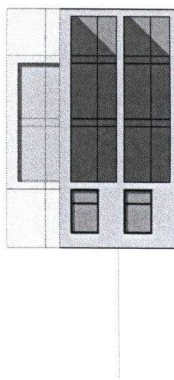
Fassade Ost (Zweispänner)



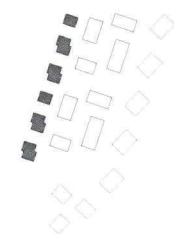
Fassade West (Zweispänner)



Fassade Ost (Punkthaus)



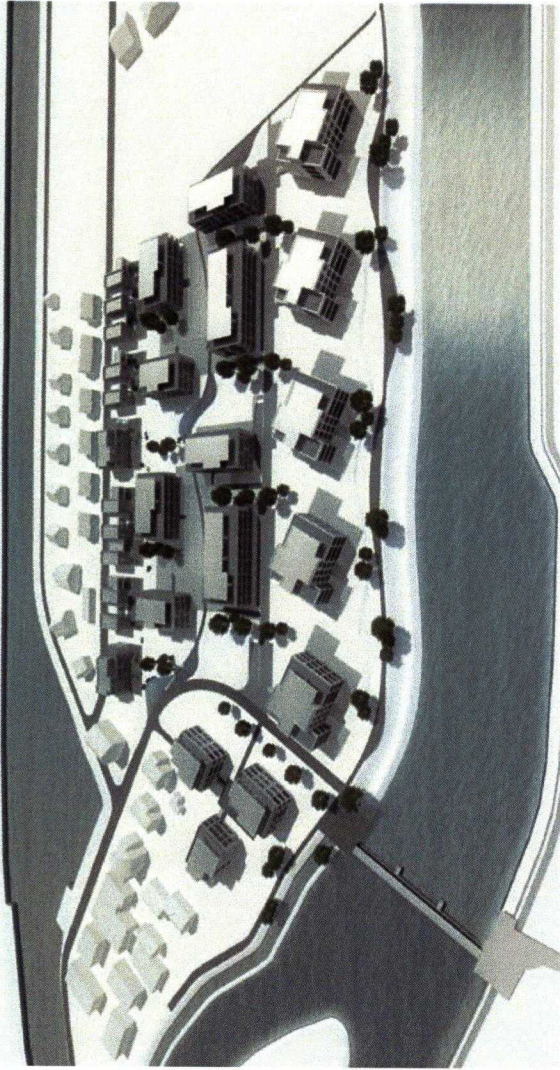
Fassade West (Punkthaus)



0 2 5 10

Wohnen in der Tschingeley

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 (Attikas) - vor. Die Volumina orientieren sich an den Freiräumen der Siedlung und die haben somit spannende Ausblicke. Durch die Staffelung und die Erstellung von Attikas erlangt die Gebäudezeile eine interessante Abfolge der Volumina. Der Zugang erfolgt ab der Tschingeleystasse. Jeweils zwei Zweispänner-Häuser teilen sich eine Einstellhalle. Die Punkthäuser haben einen eignen Carport mit je drei Parkplätzen.



Ausgangslage / Analyse

Früher

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

Heute

Die Herreney ist seither eine langegezogene Halbinsel, flankiert durch den begradigten Aarelauf und den leicht tiefer liegenden Schiffsfahrkanal. In diesem, nur wenige Gehminuten vom Westbahnhof entfernten Naherholungsgebiet soll nun neuer, qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Die Bestimmungen gemäss ZPP Herreney sehen eine differenzierte und etappierbare Wohnüberbauung mit rationaler Erschliessung und hochwertiger Umgebungsgestaltung vor.

Was soll gebaut werden?

Die zu bebauende Landfläche beträgt rund 42.000m², was in etwa der Grösse von 6 Fussballfeldern entspricht. Längs der Südostseite des Areals gelten auf einer Grundstücksbreite von ca. 25m die Bestimmungen der W2 für den Rest des Areals die Bestimmungen der W3 (AZ zwischen 0.60 und 0.80). Die Bauherren planen Mehrfamilienhäuser mit Etagenwohnungen, je zur Hälfte als Eigentum und in Miete. Die Wohnungen sollen über den Zeitraum von ca. 5 Jahren erstellt und schrittweise auf den Markt gebracht werden (ca. 40 Einheiten/Jahr).

Projektidee / Städtebauliches Konzept

Element Wasser

Aufgrund der Parzellengrösse ist das Wasser heute nur entlang des Aarelaufes und des Schiffsfahrkanals 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 die starke Durchgrünung aus. Die Wiese als verbindendes Element unfließt die Gebäude. Präzise platzierte Bäume dienen der Zonierung der Ausserräume 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 bietet sich die einmalige Gelegenheit, eine städtebauliche Gesamtplanung für eine grosse, zusammenhängende Fläche zu machen.

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 Etupplierung und schafft vor allem Identität. Die Bewohner leben nicht einfach in der Herreney, sondern in ihrem Dorfteil.

Das Projekt sieht die folgenden Gebäudegruppen vor:

1. Als südlicher Abschluss der bestehenden Bebauung entlang der Kanalpromenade eine Dreiergruppe von zweibündigen Punkthäusern mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen.
2. Entlang des Aarelaufes eine Zeile von 5 dreibündigen 'Solitären' und total 55 Eigentumswohnungen.
3. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine Zeile von gestaffelten Zweibündern und Punkthäusern.
4. In der Mitte der Parzelle 8 Mehrfamilienhäuser mit 78 Mietwohnungen, wobei jeweils vier Gebäude windmühlartig 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. Durch die präzise Setzung sämtlicher Volumen wird sichergestellt, dass alle Wohnungen grosszügige Distanz zu den Nachbarbauten, optimale Besonnung und stets attraktive Ausblicke / Fernblicke auf Wasser und Berge erhalten.

Erschliessung / Aussenraum

Parcours

Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der öffentlichen Strasse (Kanalpromenade) aus nordöstlicher Richtung. Die Strasse führt auf ein markantes Objekt (Brunnen, Kunstwerk, o.ä.) welches zur Orientierung und als Empfangsgeste dient. Durch die Enge der Kanalpromenade, welche mit Bäumen unterstützt wird, entsteht eine Torsituation beim neuen Quartiereingang. Nach dem Einbiegen ins Quartier öffnet sich entlang der Strasse ein grosses Rasenspielfeld. Am Kopf des Feldes befindet sich ein Platz mit dem Startpunkt des mäandrierenden Fussweges, sowie Bänke zum Verweilen und eine bespielte Fläche (z.B. Kies, Wasser und Schill). In Verlängerung der Kanalpromenade überquert der Fussgänger diese naturnah gestaltete Zone. Der mäandrierende Weg steigt danach leicht an und führt weiter in den ersten Hof. Links und rechts vom Weg zweigen die Zugänge zu den Häusern ab. Mit Blumen beplante Elemente begleiten die Bewohner zu ihren Hausübergängen.

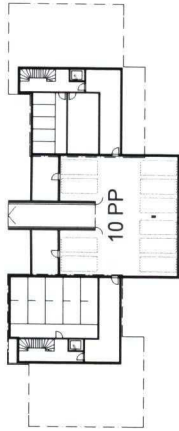
Der Weg führt danach weiter zu einem zweiten naturnah gestalteten Bereich mit dem Spielplatz, dann in den zweiten Hof und schliesslich entlang der südlichen Parzellengrenze zum Aareufer. Durch die geschwungene Wegführung eröffnen sich spannende, stets wechselnde Ausblicke in die öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume.

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 Veios gesäumt, und führt zu den zwei Einfahrten in die unterirdischen Einstellhallen.

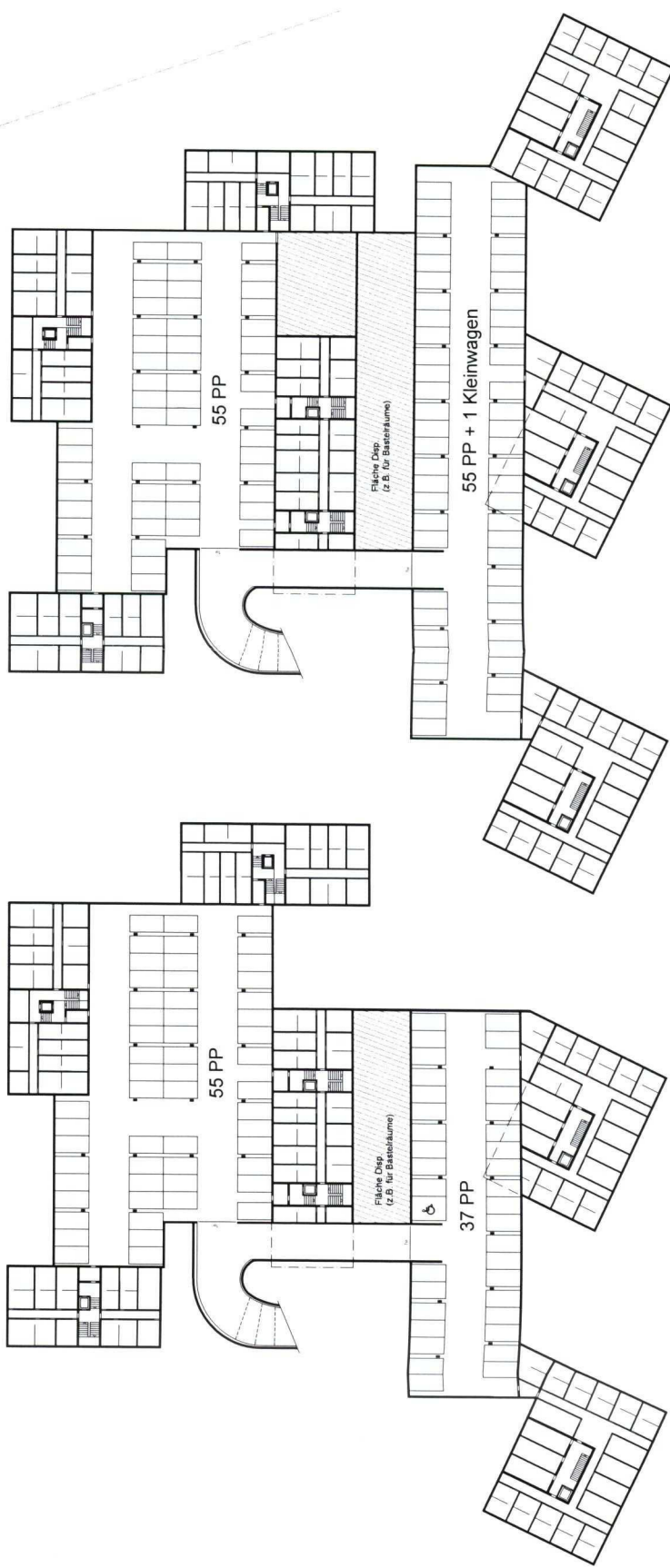
Die Erschliessung zu den Geschosswohnungen in der W2-Zone erfolgt ab bestehender Tschingeleystrasse.

Renaturierung

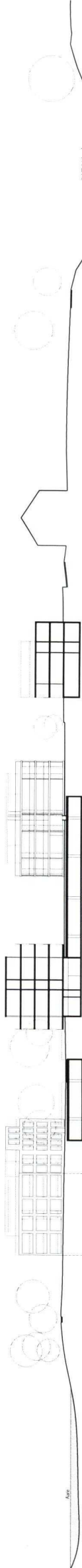
Im vorliegenden Projekt wird davon ausgegangen, dass die Variante A2 von Mätzener & Wyss bezüglich Hochwasserschutz realisiert wird. Diese sieht eine linksufrige Profilaufweitung der Aare vor. Die Kanalisation wird in den Bereich der Zonengrenzen W2/W3 sowie Gemeindegrenze Interlaken/Untersseen umgelegt.



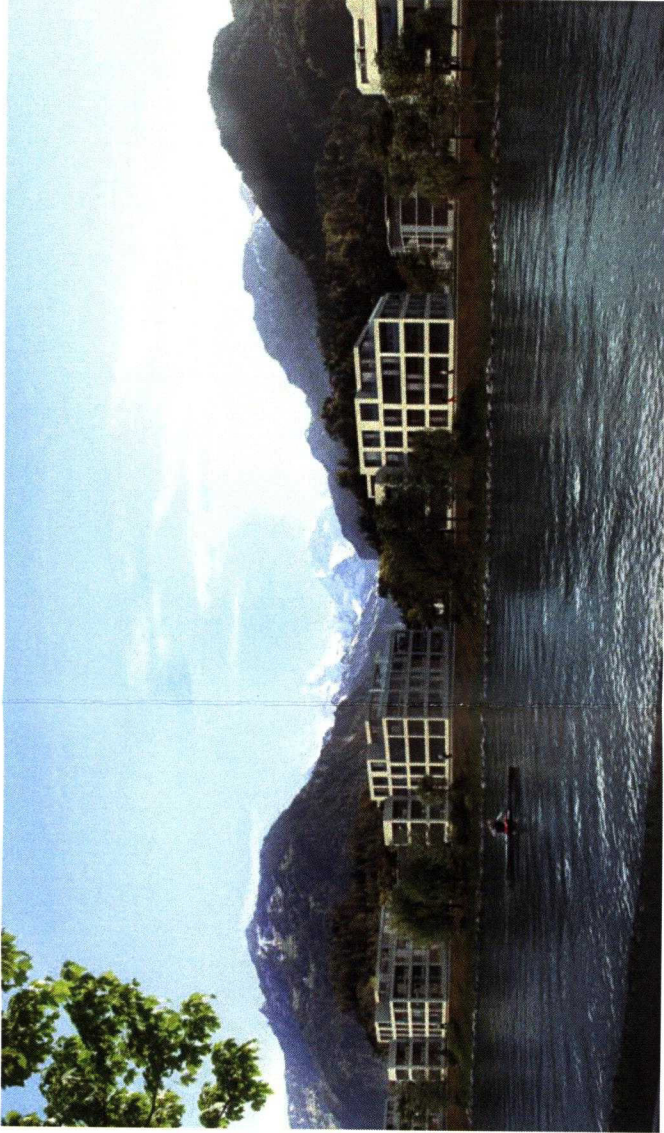
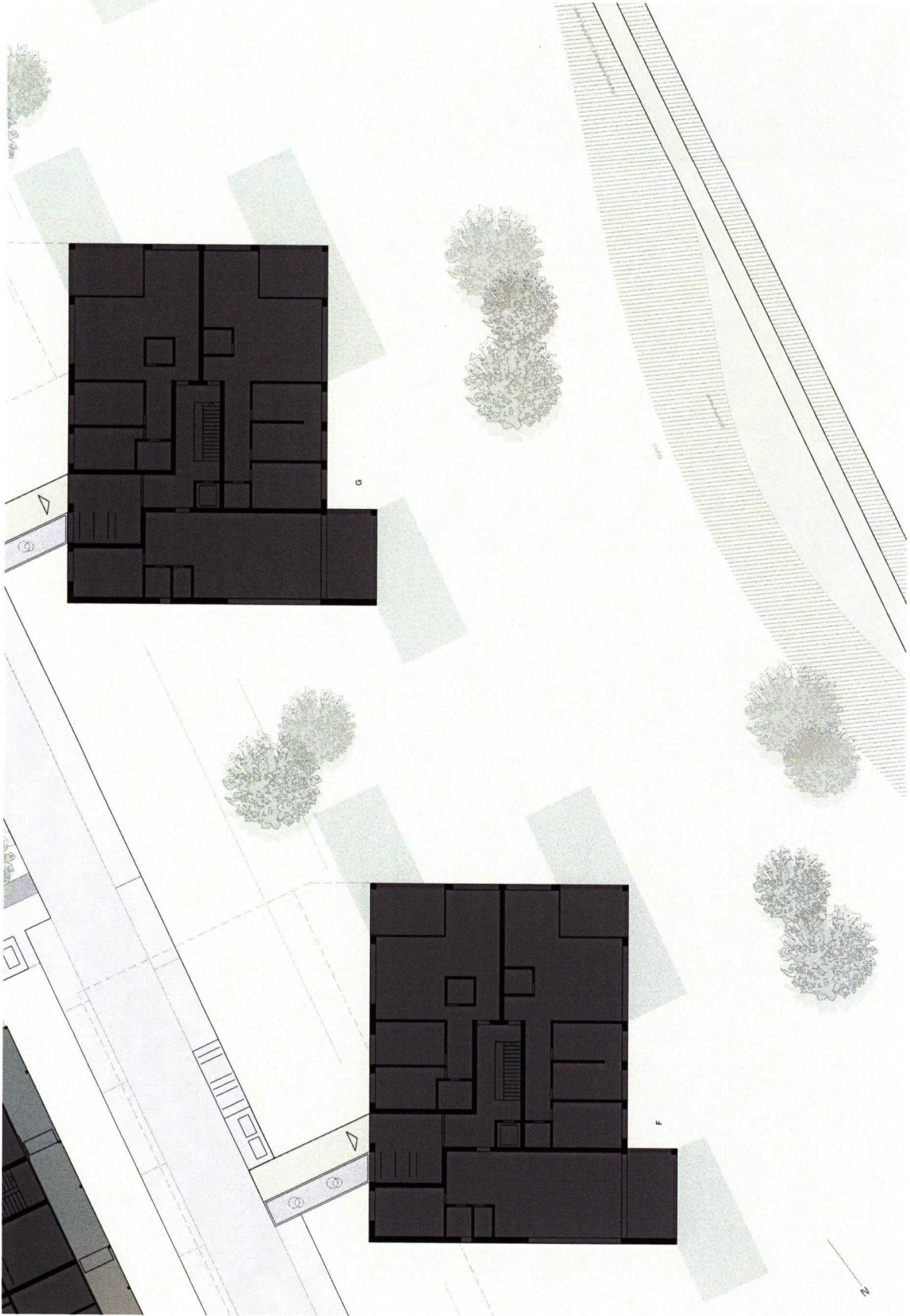
Kanalisationsleitung



Grundriss Untergeschoss 1:500

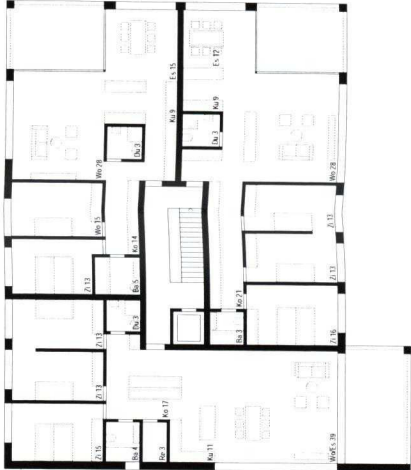


Querschnitt Quartier



Aareufer

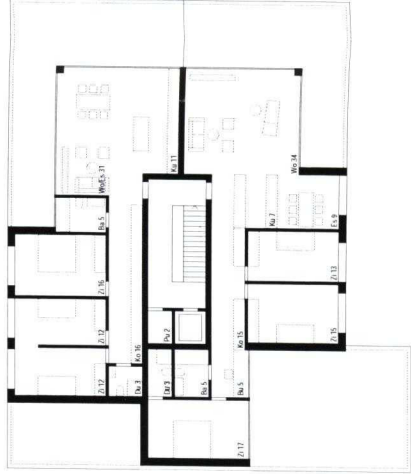
Grundriss Erdgeschoss



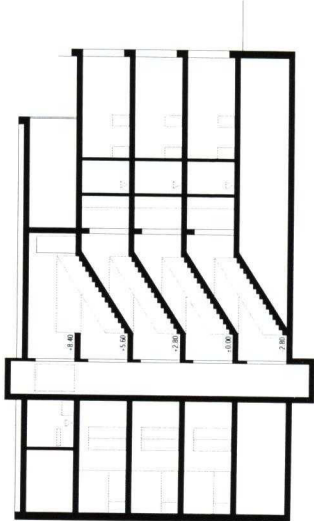
Aarehäuser

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 dessen Fernwirkung Rechnung. Die Ausrichtung der Bauten entspricht der städtischen Haupttrichtung in Interlaken (Höheweg). Durch die leichte versetzte Stellung der Gebäude zueinander, wird einerseits Individualität ausgedrückt, und andererseits optimale Fernsicht aus allen Wohnungen garantiert. Alle Terrassen bieten Sicht auf Aare und haben Abendsonne.

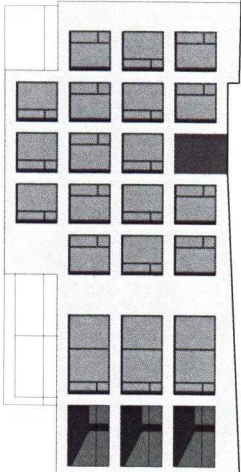
Grundriss Obergeschoss



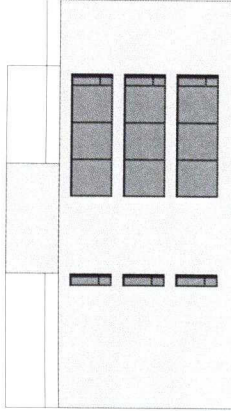
Grundriss Attika



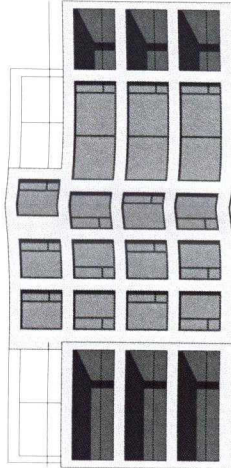
Querschnitt



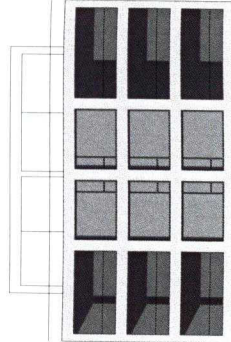
Fassade Südost



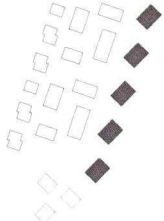
Fassade Nordost



Fassade Nordwest



Fassade Südwest





Innenhof

Wohnungsspiegel / Ausnutzung / Fazit

Insgesamt entstehen gemäss vorliegendem Projekt 171 Wohneinheiten. Die anteilmässige Aufschlüsselung auf die verschiedenen Wohnungsgrossen entspricht den Vorgaben der Auftraggeberin.

Mit dem Projekt 'Insel Herrenau' entsteht eine einheitlich geplante, aber in der Erscheinung differenzierte neue Siedlung an bester Lage (zentral, ruhig) mit grosszügigen attraktiven Aussenräumen. Optimale Besonnung, schöne Aussicht auf Wasser und Berge, die gute Anbindung an das bestehende Wegnetz für Fussgänger und Langsamverkehr sowie die Flexibilität der Grundrisse mit dem nötigen Spielraum für individuelle Wünsche, garantieren Marktrufe und damit wirtschaftlichen Erfolg.



Grundriss Erdgeschoss

Hofhäuser

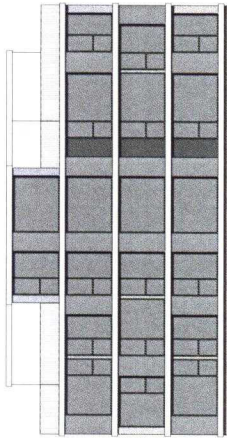
Die Hofhäuser werden von einem zentralen Hof erschlossen. Die länglichen Bauten sind als Zwei-, Drei- und doppelte Zweibünder ausgebildet. Die Hofhäuser basieren grundsätzlich auf zwei Grundriss-Haupttypen: Einem Grundriss mit Zimmern im Norden und Wohnräumen gegen Süden ausgerichtet, sowie einer durchgesteckten Wohnung mit Bezug gegen Osten und Westen. Die gewählte Gebäudestruktur mit innenliegenden Nebenräumen erlaubt grösstmögliche Flexibilität, so dass im gleichen Gebäude situativ reagiert und sowohl die eine oder andere Typologie realisiert werden kann.



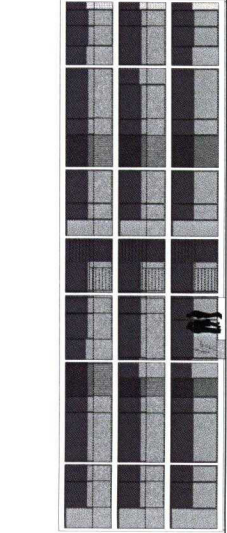
Grundriss Obergeschoss B



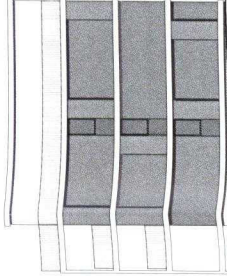
Grundriss Attika D



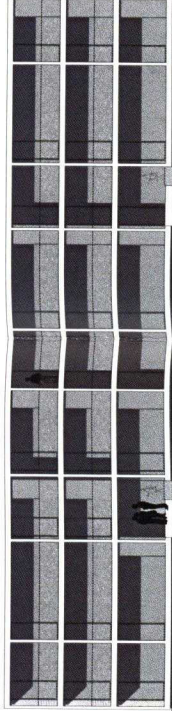
Fassade Nord Haus A



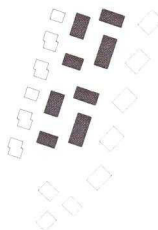
Fassade West Haus C

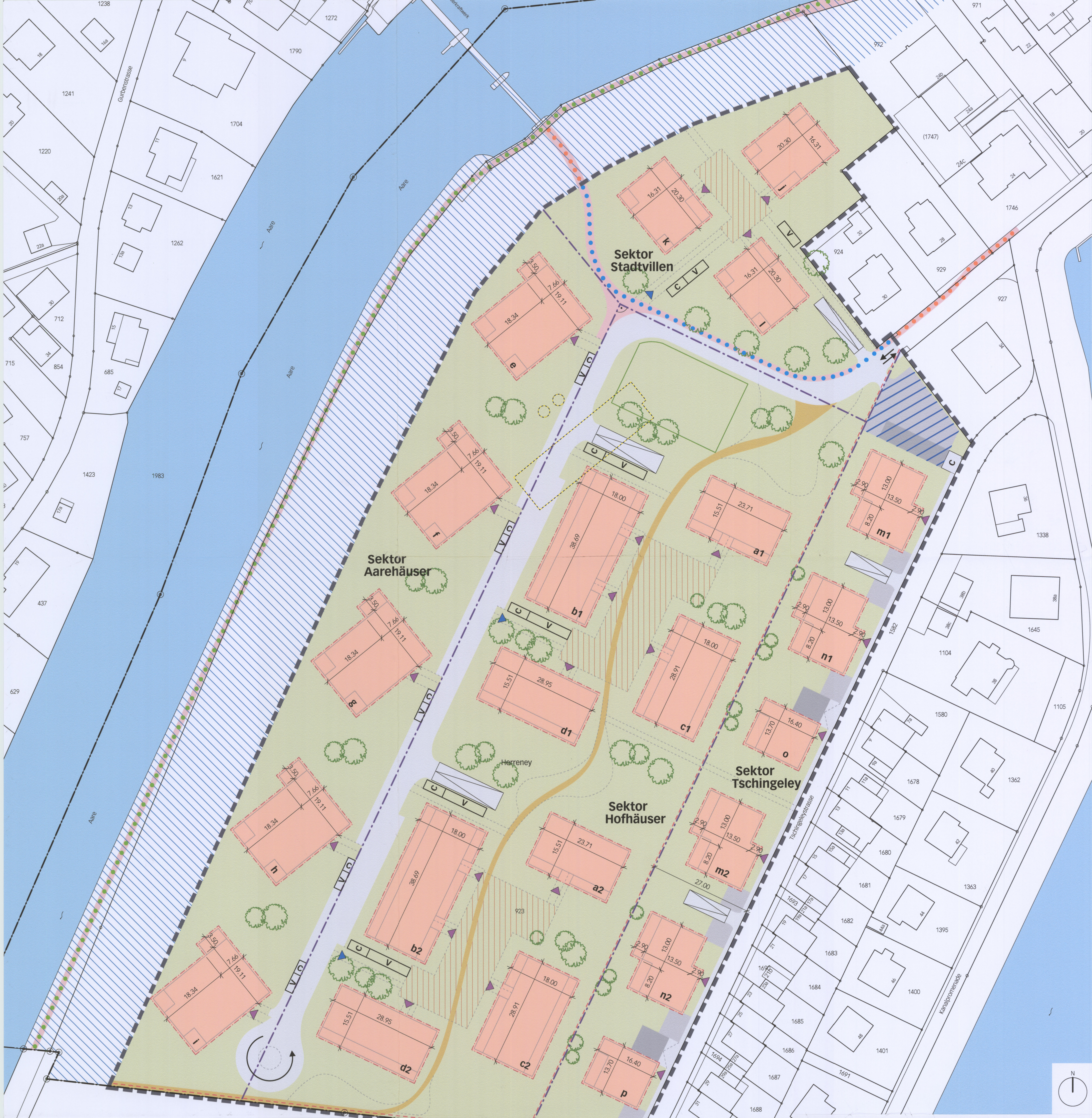


Seitenansicht Haus A und D



Fassade Ost Haus B





GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Überbauungsordnung Nr. 19 «Herrenrey»

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Baureglementsänderung

Januar 2015

interlaken\ueo\herrenrey\2012\4\uep\4635_uep_150115_gv\gh/r/or

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 19. Mai 2014
Publikation im Amtsblatt vom 9. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 10. und 17. Juli 2014
Öffentliche Auflage vom 9. Juli bis 11. August 2014

Einspracheverhandlungen vom 22. September bis 3. November 2014
Erladigte Einsprachen 6
Unerradigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen 5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Januar 2015 102. September 2015

Präsident:

Urs Graf

Gemeindeschreiber:

Philipp Goetschi

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Interlaken, 20. JAN. 2015

Gemeindeschreiber

Philipp Goetschi

Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

B. Boser

30. Sep. 2015

Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Abgrenzung Sektoren
- Baubereich für Hauptbauten mit Nr.
- Aussenraum
- Innenhof
- Grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV (600 m2) (ungefähre Lage)
- Zu- und Wegfahrt zum Areal
- Erschliessungsfläche (ungefähre Lage)
- Zufahrt Einstellhalle
- Notfallzufahrt
- Öffentliche Fusswegverbindung
- Fussweg privat (ungefähre Lage)
- Veloabstellplätze gedeckt (ungefähre Lage)
- Bereich für oberirdische Parkierung Sektor Tschingeley (ungefähre Lage)
- Bereich für Carport (ungefähre Lage)
- Containerstandort gedeckt (ungefähre Lage)
- Wendeplatz Servicefahrzeuge

Hinweise:

- Uferschutzzone entlang der Aare
- Uferweg öffentlich (gemäss Uferschutzplan)
- Anschluss öffentliche Fusswegverbindung (ungefähre Lage)
- Bereich für Besucherparkplätze und Parkplätze zu Gunsten Parzelle Nr. 924, 927 und 929
- Projektierte Hauptbauten
- Zugang Gebäude (ungefähre Lage)
- Abzubrechende Gebäude
- Projektierte Umgebungsgestaltung
- Baum- und Strauchstandorte (ungefähre Anzahl und Lage)
- Neue ungefähre Lage der ARA-Leitung
- Offenes Gewässer
- Gemeindengrenze

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Interlaken

Baureglementsänderung «Herrenney»

im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Baureglementsänderung (BRÄ)

Die Änderung besteht aus:

- Baureglementsänderung

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
(zusammen mit UeO Nr. 19 «Herrenney»)

Januar 2015

1. Baureglementsänderung (Änderungen rot)

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
		[...]	
ZPP «Herreneney»	312	¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP «Herreneney» gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		² Sicherstellen einer differenzierten und etappierbaren Wohnüberbauung mit rationeller Erschliessung und hochwertiger Umgebungsgestaltung.	
Art der Nutzung		³ Wohnnutzung gemäss W	
Mass der Nutzung		⁴ Längs der Südostseite des Areals gelten auf einer Grundstückstiefe von ca. 25 m die Bestimmungen der W2. Für den Rest des Areals gelten die Bestimmungen der W3. In diesem Bereich ist eine Ausnutzung zwischen 0.6 und 0.8 zu realisieren. Die Hochwasserschutzhöhe von 562.10 m ü. M. gilt als Höhe des massgebenden Terrains zur Berechnung der Gebäudehöhe.	
Erschliessung		⁵ Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Kanalpromenade. Die Parkierung im Bereich des Areals mit den Bestimmungen der W3 hat unterirdisch in Einstellhallen zu erfolgen. Maximal 10 % der Abstellplätze in diesem Bereich dürfen oberirdisch als Besucherparkplätze angeordnet werden. Für den Langsamverkehr sind attraktive Verbindungen innerhalb der Siedlung, zum Ortskern und zu den öffentlichen Einrichtungen zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit der Wehranlage mit schwerem Gerät ist sicherzustellen.	

Marginalie	Art.	Normativer Inhalt	Kommentar
Hochwasser- schutz		⁶ Es sind geeignete Massnahmen zur Gefahren- behebung vorzusehen. Der für die zukünftigen Hochwasserschutzmassnahmen an der Aare (Entlastungskorridor zum Schifffahrtskanal, Profilaufweitung der Aare, Schutzdämme etc.) erforderliche Raum ist freizuhalten. Die Planung ist schon auf konzeptioneller Stufe mit dem Hochwasserschutz zu koordinieren.	
Gestaltungs- grundsätze		⁷ Für den Bereich des Areals mit den Bestim- mungen der W3 ist eine einheitliche und aufei- nander abgestimmte Siedlungs- und Aussen- raumstruktur anzustreben. Die Siedlung ist angemessen zu durchgrünen. Nach Möglichkeit ist ein qualitätssicherndes Verfahren als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung, resp. eines Baupro- jektes durchzuführen.	
Empfindlich- keits-stufe		⁸ Das Areal ist der ES II zugeordnet.	

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	19. Mai 2014
Publikation im Amtsblatt vom	9. Juli 2014
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	10. und 17. Juli 2014
Öffentliche Auflage vom	9. Juli bis 11. August 2014
Einspracheverhandlungen vom	22. September bis 3. November 2014
Erledigte Einsprachen	6
Unerledigte Einsprachen	2
Rechtsverwahrungen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Januar 2015 / 02. September 2015

Präsident



Urs Graf

Gemeindeschreiber



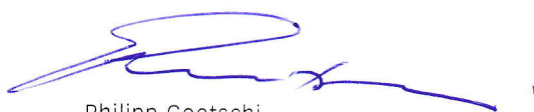
Philipp Goetschi

siehe Genehmigung AGR

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Interlaken, **20. JAN. 2015**

Gemeindeschreiber



Philipp Goetschi

Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung

30. Sep. 2015

