



Einwohnergemeinde Unterseen

---

## Überbauungsordnung (UeO) „Golfplatz Interlaken-Unterseen“

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. BauG

## Überbauungsvorschriften (UeV) Teilgebiete A und B

---

Unterseen, 20. September 2021

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungspläne (UeP) Teilgebiete A und B
- **Überbauungsvorschriften (UeV)**

weitere Unterlage

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Änderungen gegenüber den UeV vom 3. November 1992 in ROT

## Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken-Unterseen" umfasst das im Überbauungsplan (UeP) mit einer punktierten Linie bezeichnete Gebiet.

## Art. 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende UeO nichts anderes regelt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) gehen vor. ~~bestimmt nebst den einschlägigen kommunalen und kantonalen Erlassen das Baureglement der Gemeinde Unterseen.~~

## Art. 3

Richtprojekt

<sup>1</sup> Basis der UeO bildet in Teilgebiet A das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der L2A Architekten AG Unterseen aus dem Projektwettbewerb. Dieses ist als Richtprojekt für die weitere Bearbeitung und Beurteilung des Bauprojekts in Teilgebiet A bezüglich Situierung, Proportionierung sowie Gestaltung des Clubgebäudes und der Wägelihalle sowie der Aussenbereiche massgebend (siehe Anhang A1). Dasselbe gilt für das Werkhofgebäude in Teilgebiet B (siehe Anhang A2).

<sup>2</sup> Für den Fall, dass das Wettbewerbsprojekt nicht realisiert wird, können in beiden Teilgebieten die bestehenden Bauten mit den zugehörigen Aussenbereichen bedürfnisgerecht erneuert werden.

## Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan "Golfplatz Interlaken-Unterseen" werden mit Festsetzungen verbindlich geregelt:

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung  
Begrenzung der Teilgebiete A und B  
Private Zugänge, Zu- und Wegfahrten Golfareal  
Baubereiche Clubgebäude, Wägelihalle und Werkhof  
Aussenbereiche Clubgebäude und Werkhof  
Grünbereiche  
Parkplatzbereich  
Verkehrsfläche und Fussgängerbereich  
Referenzvermessung

## Art. 5 ~~Art. 3~~

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Das Areal im Wirkungsbereich der UeO ist dem Golfsport mit den zugehörigen baulichen Einrichtungen vorbehalten.

<sup>2</sup> In Teilgebiet A können die dem Golfsport dienenden **Nutzungen wie Clubgebäude, Restaurant mit Aussenterrasse und Wägelihalle** realisiert werden. ~~Die~~ **Zusätzlich ist die** Erstellung von betriebsnotwendigen **Klein- und Anbauten** gestattet. Für diese beträgt der **Grenzabstand 2.0 m**, die **Fassadenhöhe bei Schräg- und Flachdächern 3.5 m**, die **max. Gebäudegrundfläche 60 m<sup>2</sup>**. Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist ausschliesslich im Obergeschoss des Baufeldes Aa zugelassen. ~~Der Golfplatz, im eigentlichen Sinn, ist dem Golfspiel vorbehalten. Unterständen bis zu je 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt sowie die für Driving Range notwendigen Anlagen, wie mobile Geräte und Einrichtungen sowie gedeckte Unterstände. Zudem ist der Bestand des südlich von Teilgebiet A gelegenen Unterstandes Nr. 115 B gewährleistet. offenen und überdeckten baulichen Anlagen realisiert werden. Die vorhandenen Autounterstände geniessen Bestandesgarantie ausschliesslich in ihrer Pergola-artigen heutigen Form.~~

<sup>3</sup> Das Teilgebiet B ist einem für den Platzunterhalt erforderlichen Werkhofgebäude mit zugehörigem Werkhof**ausser**bereich bestimmt.

<sup>4</sup> Die Grünbereiche innerhalb der Teilgebiete sind für eine **geeignete naturnahe** Umgebungsgestaltung bestimmt.

<sup>5</sup> Die bestehenden Feuchtwiesen und natürliche Bestockungen sind zu erhalten.

<sup>6</sup> Sofern die vorliegende Überbauungsordnung in Widerspruch zu den einschlägigen Naturschutzbestimmungen steht, gehen letztere der Überbauungsordnung vor.

## Art. 6

### Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Das Mass der Nutzung beträgt im Baubereich von Teilgebiet A max. 3'400 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche (GF<sub>0</sub>), im Baubereich von Teilgebiet B max. 1'500 m<sup>2</sup> GF<sub>0</sub>.

<sup>2</sup> Die oberirdische Geschossfläche (GF<sub>0</sub>) im Sinne der Ordnung SIA 416 ist die allseitig umschlossene und überdachte anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) der oberirdischen Vollgeschosse eines Gebäudes, inkl. Dach- resp. Attikageschosse, einschlich der Konstruktionsflächen. Erschliessungsflächen und verglaste Loggien werden angerechnet.

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GF<sub>0</sub> angerechnet, sofern sie im Mittel alle Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain, bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

#### Art. 7 Art. 4

Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Die Baubereiche werden nach Art. 96c Baugesetz (BauG) umschrieben und sind in den Überbauungsplänen der Teilgebiete A und B bezeichnet.

Ausserhalb der Baubereiche sind keine vorspringenden Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer usw. zugelassen.

~~Die maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind im Überbauungsplan durch die Festlegung von bestimmten Baufeldern gegeben. Gebäudeabmessungen (inkl. Vordächer und allfällige Auskragungen) sind für beide Teilgebiete durch je einen Baubereich bestimmt.~~

~~Darüber hinaus sind Vordächer bis maximal 1.2 m sowie Elemente zur Umgebungsgestaltung im Sinne von Art. 7/4 gestattet.~~

<sup>2</sup> Die traufseitige Fassadenhöhe für alle Hauptbauten beträgt 6.0 m. maximal zulässigen Masse für Gebäudehöhe resp. Firsthöhe inkl. allfälliger Dachaufbauten betragen:

–im Teilgebiet A: 5.0 m resp. 7.5 m

–im Teilgebiet B: 3.5 m resp. 6.1 m

(Messweise ab gewachsenem Boden bis Schnittlinie Fassadenflucht/Dachsparren)

<sup>3</sup> Aus Gründen des Hochwasserschutzes gemäss Gefahrenkarte des Kantons (2019) wird das massgebende Terrain mit einer Höhenkote von 559.10 m.ü.M. festgelegt.

~~<sup>3</sup> Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die im Überbauungsplan festgelegten Baufelder gegeben.~~

~~<sup>4</sup> Bauvorhaben von mehr als 20.0 m Länge im Teilgebiet B müssen auf der Längsseite um mindestens 2.0 m gestaffelt werden.~~

#### Art. 8 Art. 5

Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten und Aussenbereiche sind so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung entsteht, mit sorgfältiger Integration der Anlage in die naturnahe Landschaft.

~~Die architektonische Gestaltung ist zwischen den einzelnen Bauten abzustimmen.~~

<sup>2</sup> Die Gestaltung der Aussenräume hat nach einem detaillierten Konzept der Umgebungsgestaltung zu erfolgen, welches spätestens im Baubewilligungsverfahren einzureichen ist.

~~Für die Aussenwände sind Holz und/oder Mauerwerk zu verwenden. Der Werkhof im Teilgebiet B ist soweit möglich in Leichtbauweise auszuführen.~~

~~<sup>3</sup> Für Bauten im Teilgebiet A ist hinsichtlich Baumassenverteilung, Dachformen, Staffelungen der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A wegleitend.~~

## Art. 9 Art. 6

### Dachgestaltung

~~Zur Gebäudeüberdachung~~ Für Hauptbauten sind nur Sattel- ~~und Zelt~~ dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 40° ~~11 Grad und 25 Grad a.T.~~ zulässig. Bei eingeschossigen Klein- und Anbauten sind Flachdächer gestattet.

~~Untergeordnete eingeschossige Zwischenbauten dürfen zudem mit Flachdach versehen werden.~~

<sup>2</sup> ~~In den Dachflächen sind Aufbauten vom Typ des Dachreiters und das Oblichtband gestattet. Ihre Länge darf pro Gebäude insgesamt 13.0 m nicht überschreiten.~~

~~Beide dürfen mit keinem Teil näher als 4.0 m an eine Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Für Oblichtbänder gilt dasselbe Abstandsmass auch bezüglich Firstlinien.~~

<sup>3</sup> ~~Für die Eindeckung sämtlicher geneigter Dachflächen – ausgenommen Oblichtbänder – sind braune zementgebundene Wollplatten zu verwenden.~~

~~Allfällige Flachdächer sind zu begrünen.~~

## Art. 10 Art. 7

### Umgebungsgestaltung

<sup>1</sup> Der sorgfältigen naturnahen Umgebungsgestaltung innerhalb des ganzen Perimeters ist spezielle Beachtung zu schenken.

<sup>2</sup> Innerhalb der Grünbereiche ist für eine hinreichende Bepflanzung und Pflege von Bäumen und Hecken zu sorgen. Zudem ist der gesamte Baum- und Busch- bzw. Heckenbestand innerhalb des ganzen Perimeters durch geeignete Pflege und allfällig notwendig werdende Erneuerung sicherzustellen. Für die Wahl der Baumarten ist der Baumbestand des benachbarten Naturschutzgebietes wegleitend.

<sup>3</sup> ~~Für die Bepflanzung mit Bäumen von Teilgebiet A ist der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A wegleitend.~~

~~Die Parkplätze sind mit angemessen standortgerechten Bäumen zu begrünen. Unter anderem ist auf acht Autoabstellplätzen mind. ein Laubbaum standortgerechter Art zu pflanzen (exkl. Birken).~~

~~Parkplatzflächen sind weitgehend versickerungsfähig zu erstellen.~~

<sup>4</sup> Die bestehenden Feuchtwiesen und natürlichen Bestockungen sind zu erhalten.

<sup>5</sup> Sofern die vorliegende UeO in Widerspruch zu den einschlägigen Naturschutzbestimmungen steht, gehen letztere der UeO vor.

<sup>6</sup> Im Nahbereich der **Baubereiche von 10.0 m Baufelder** sind gestattet:

- a) Der guten Gestaltung der Aussenaufenthalts- sowie Anlieferungsbereiche förderliche max. **2.3 2.0** m hohe begrünte

- Gartenmauern, Palisaden usw. sowie pergolaartige Konstruktionen in Teilgebiet A (exkl. Parkplatz),
- b) Für den Betrieb des Werkhofes erforderliche offene Unterstände in Teilgebiet B,
  - c) Nutzungsbedingte massvolle Terrainveränderungen in den Teilgebieten A und B (Sand- und Humusdeponie, Kippmulden, Anlieferungs- und Entsorgungsbereich).

### **Art. 11 ~~Art. 8~~**

Erschliessung, Zugangs-,  
und Fussgängerbereiche

<sup>1</sup> Die Verkehrserschliessung von Teilgebiet A erfolgt via Golfweg ab Seestrasse und ist in der UeO Neuhaus-Manorfarm vom 20.09.2021 festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen des Golfareals ist im Überbauungsplan in Teilgebiet A festgelegt.

~~<sup>2</sup> Der Zugang zum Schülerbad muss für die Öffentlichkeit stets gewährleistet sein.~~

<sup>2</sup> Die Verkehrserschliessung des Werkhofareals in Teilgebiet B erfolgt über den Reitweg direkt ab Seestrasse.

### **Art. 9**

Energiegewinnungsanlagen

~~Energiegewinnungsanlagen, wie Sonnenkollektoren etc., sind vorbehältlich guter Gestaltung und Einordnung in die Gesamtanlage zulässig. Glänzende Materialien sind nicht gestattet.~~

### **Art. 12**

Infrastrukturvertrag/  
Vereinbarungen

Die Umsetzung der UeO ist mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt.

### **Art. 13 ~~Art. 10~~**

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" tritt gemäss Art. 110 BauV und Art. 45 GV am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsrichtplan "Teilgebiet A" vom 31. Oktober 1991 wird aufgehoben.

~~Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).~~

~~Art. 11~~

~~Revision der Überbauungs-  
ordnung~~

~~Für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung kommt das  
in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.~~

## Genehmigungsvermerke

---

Mitwirkung vom	13.01.2020 bis am 12.02.2020
Vorprüfung vom	02.11.2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	30.09.21 und 07.10.21, Nrn. 39/ 40
öffentliche Auflage vom	30.09.21 bis und mit 01.11.21
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am	-
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	-

Namens des Einwohnergemeinde

Der Präsident	Der Sekretär
---------------	--------------

Jürgen Ritschard	Peter Beuggert
------------------	----------------

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Unterseen, den

Der Gemeindeschreiber

Peter Beuggert

---

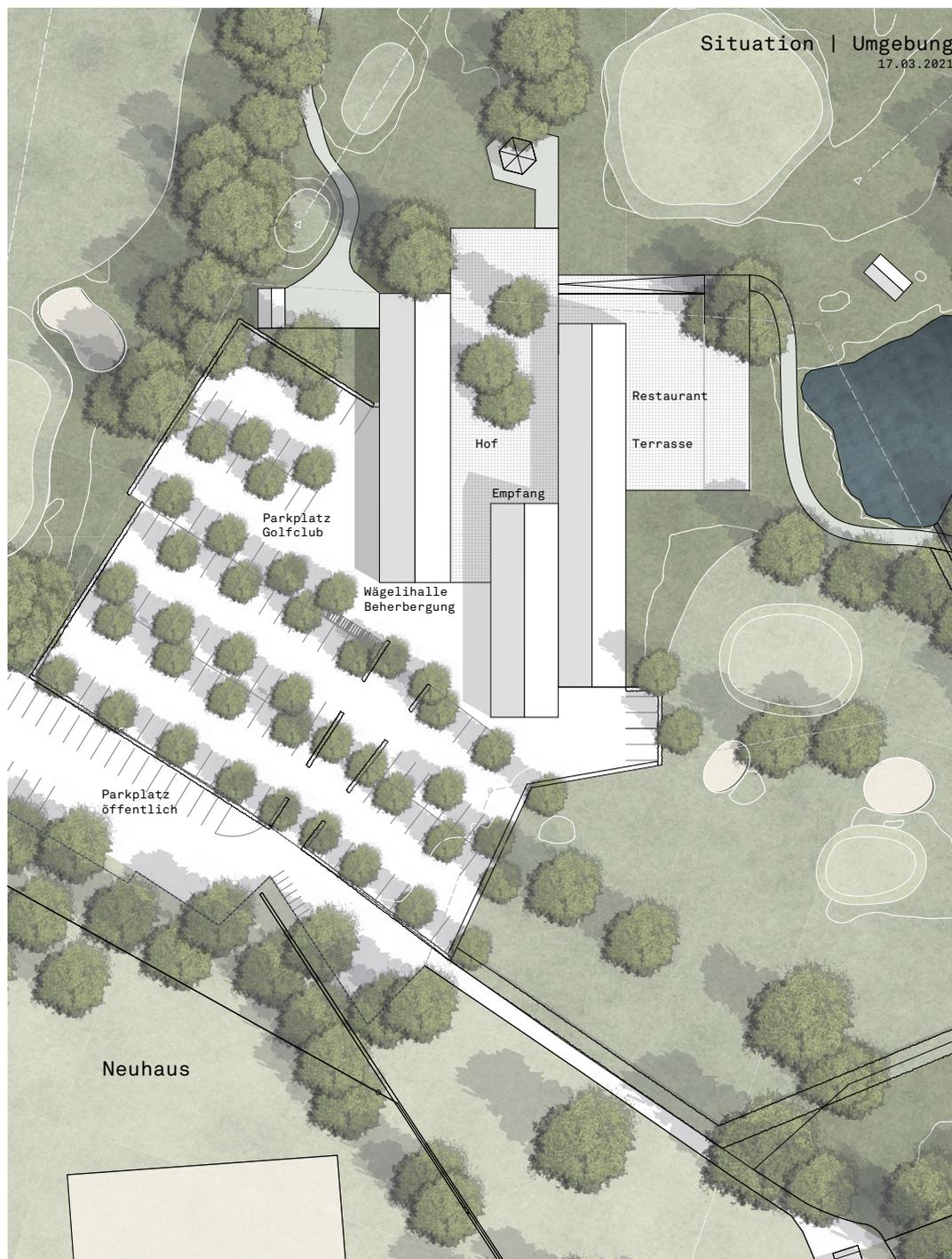
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am

## Anhänge

---

Anhang A1	Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle, vom 17. März 2021, L2A Architekten AG Unterseen	Seite 10
Anhang A2	Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof, vom 17. März 2021, L2A Architekten AG Unterseen	Seite 15

**Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle,  
vom 17. März 2021, L2A Architekten AG Unterseen**

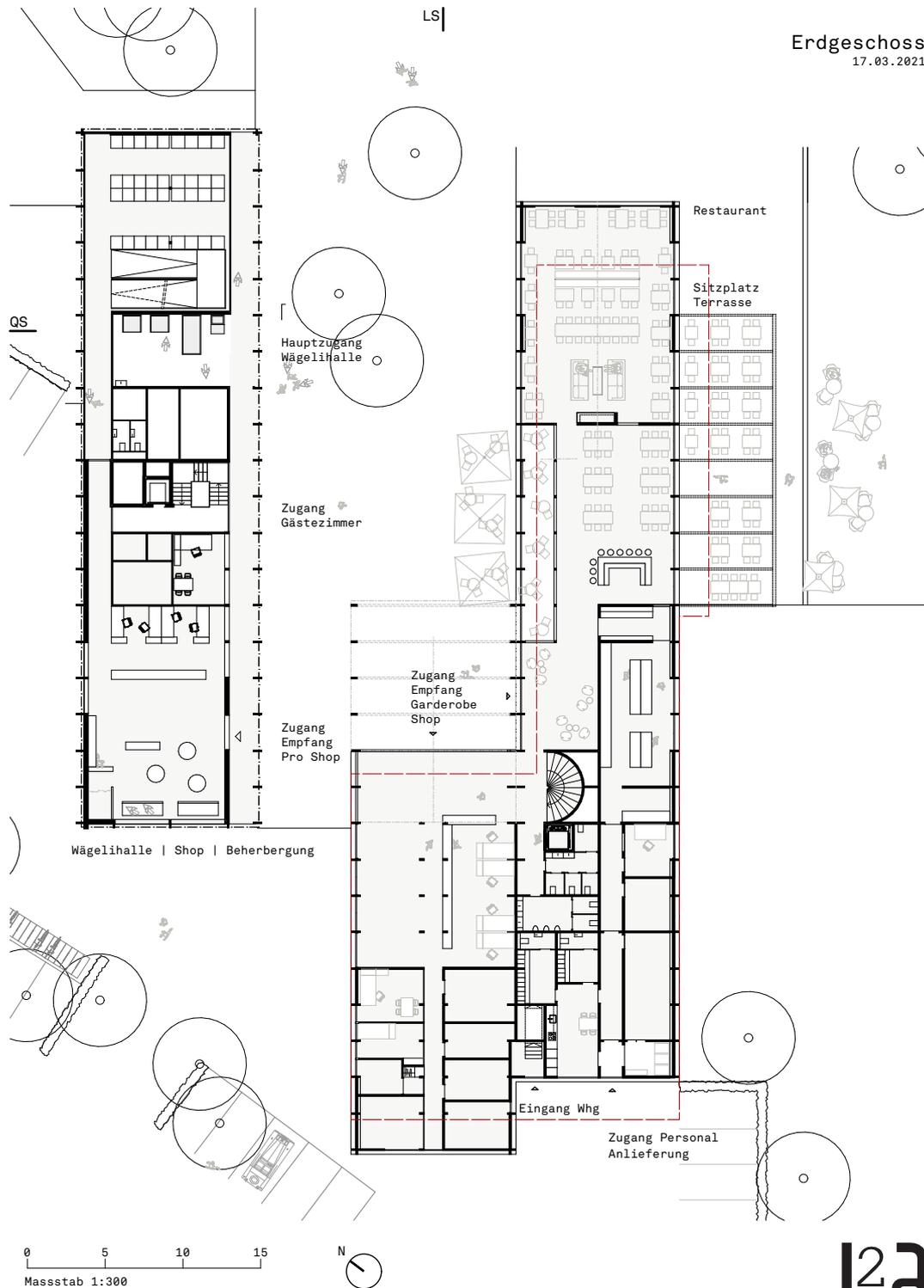


0 10 20 30 40  
Massstab 1:750



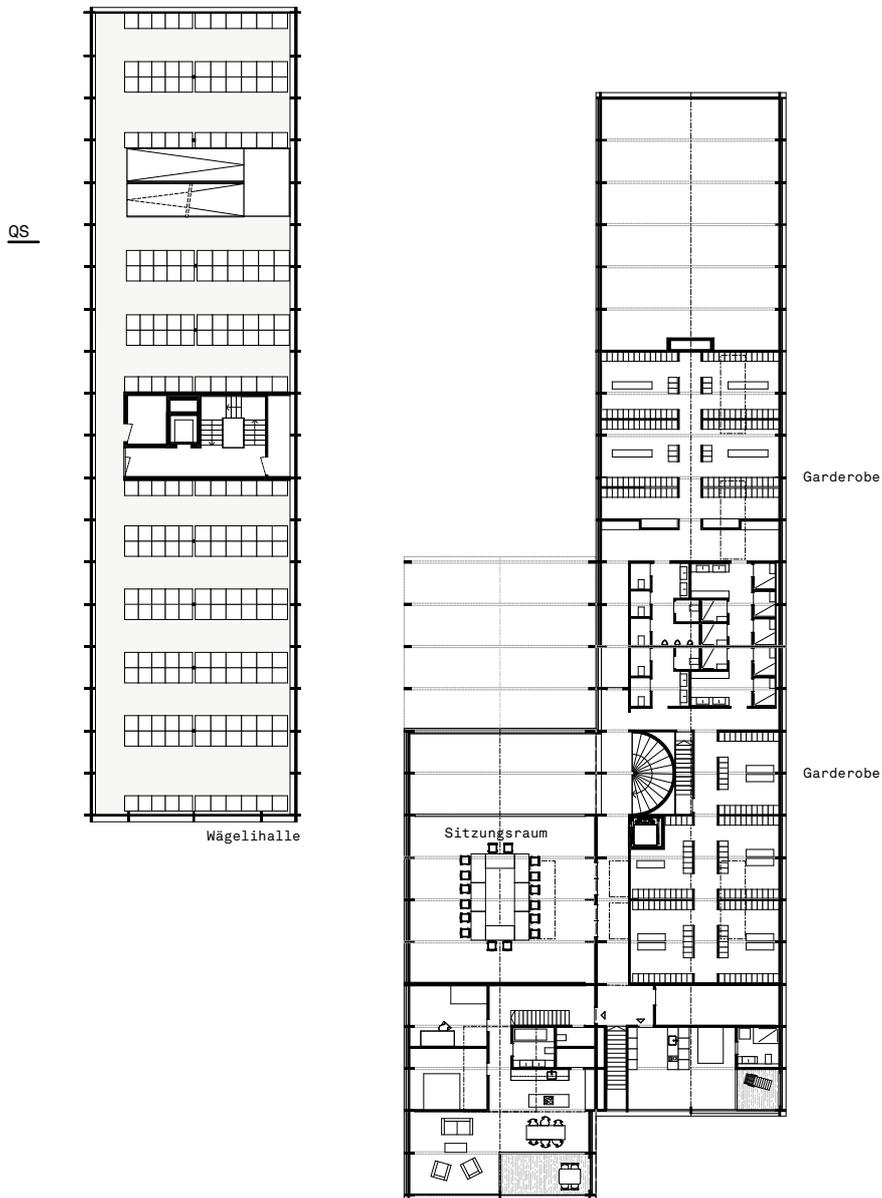
L2A Architekten AG  
Lengacher Althaus Rosser Steiner





LS|

Obergeschoss  
17.03.2021



0 5 10 15  
Masstab 1:300

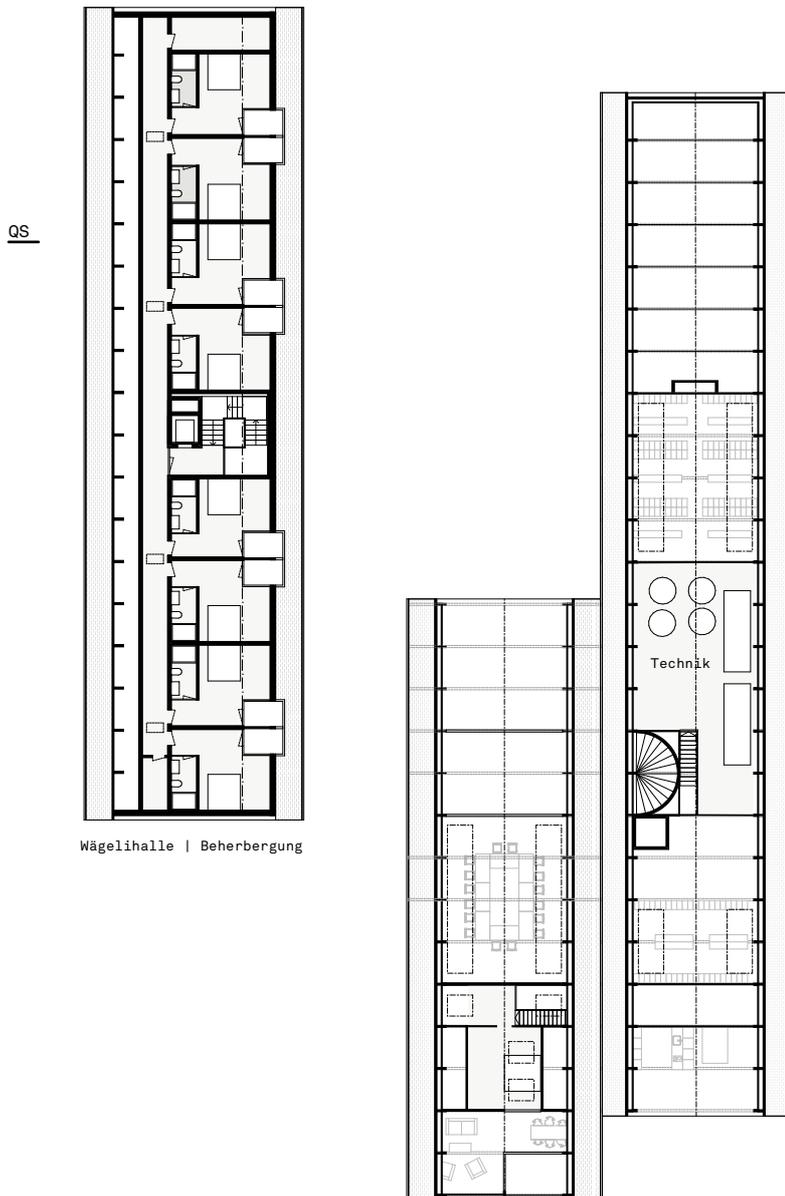


L2A Architekten AG  
Lengacher Althaus Rosser Steiner



LS|

Dachgeschoss  
17.03.2021

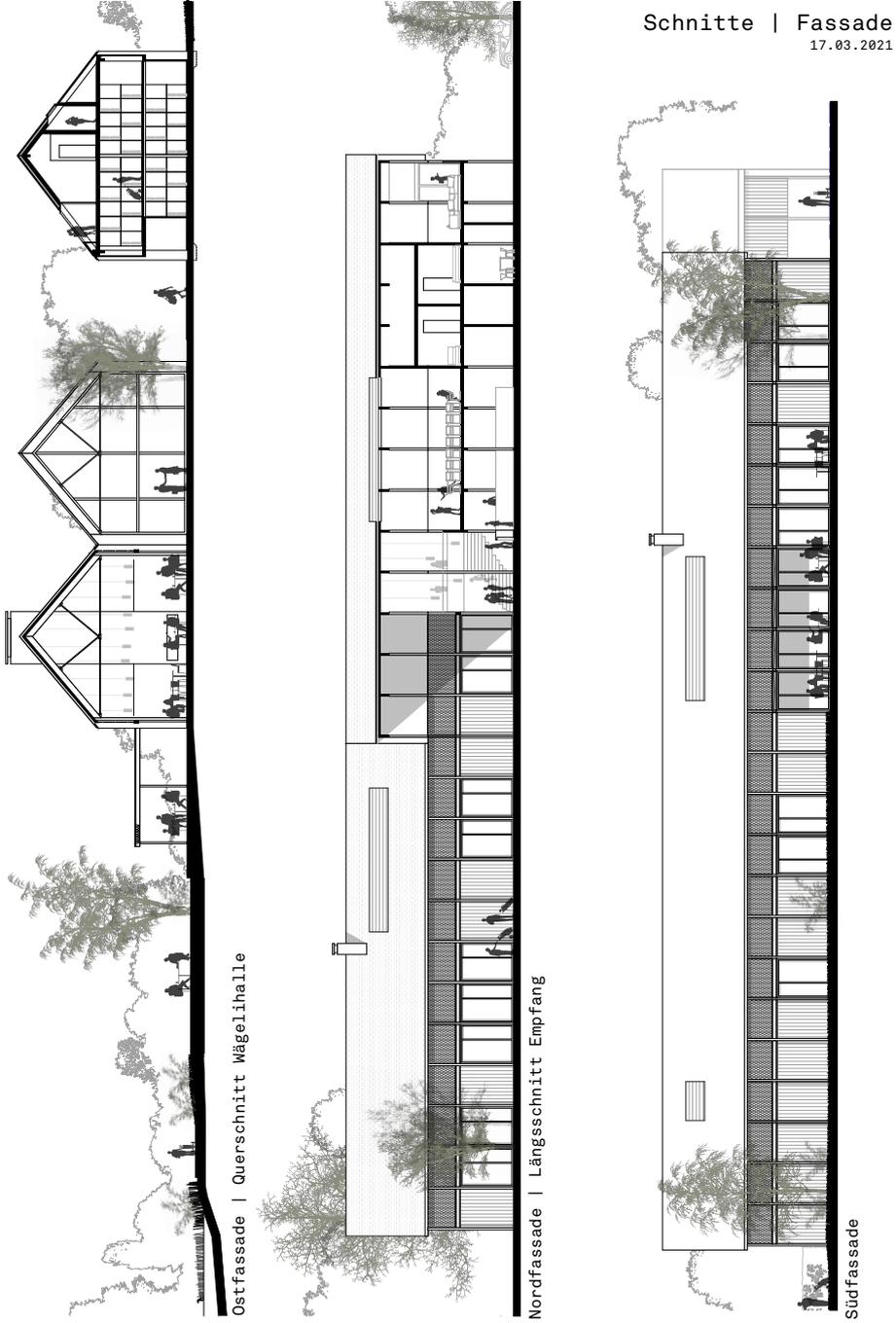


0 5 10 15  
Massstab 1:300



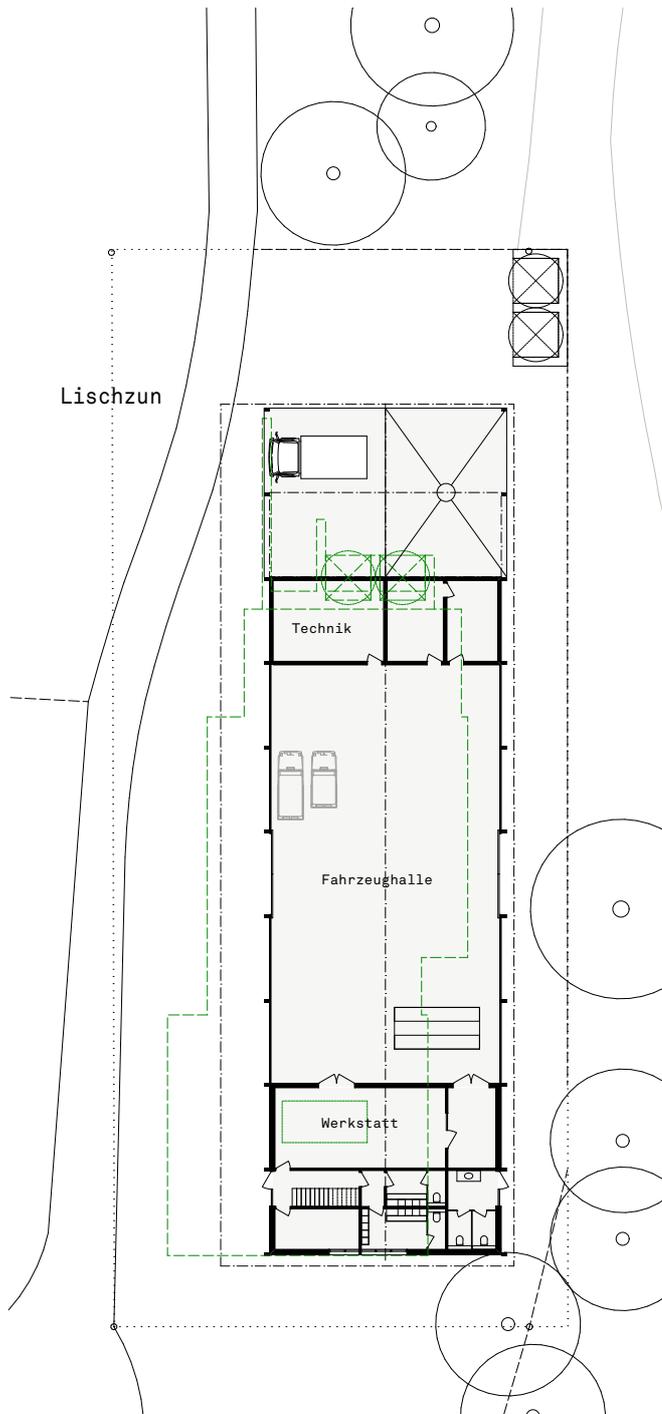
**L2A Architekten AG**  
Lengacher Althaus Rosser Steiner



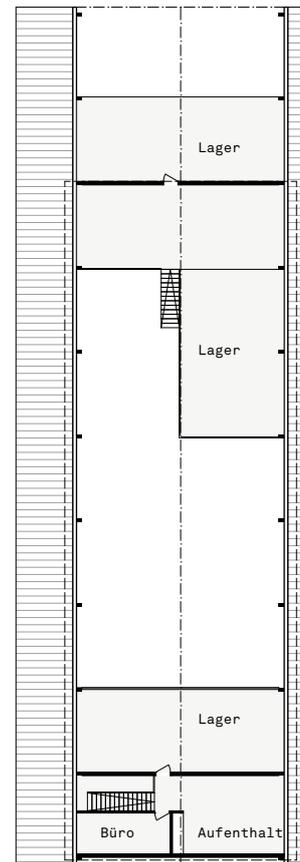


0 5 10 15  
Massstab 1:300

Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof,  
vom 17. März 2021, L2A Architekten AG Unterseen

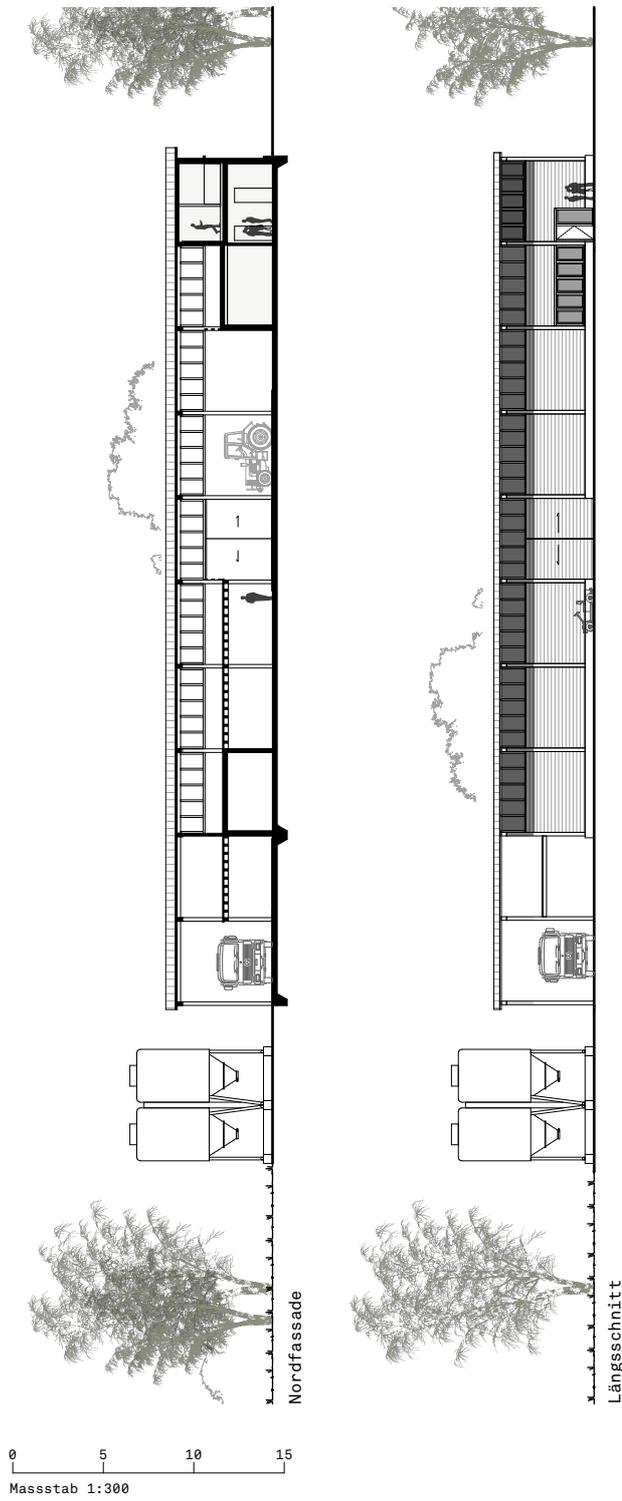


Grundrisse EG|OG Werkhof  
17.03.2021



0 5 10 15  
Masstab 1:300





Fassade | Schnitte Werkhof  
17.03.2021

