



Einwohnergemeinde Unterseen

---

Änderung Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen"  
Änderung Überbauungsordnung "Neuhaus - Manorfarm" (Bereich Golfweg)  
Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff BauG

---

Unterseen, 20. September 2021

**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

Die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" besteht aus

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

Die Änderung der UeO "Neuhaus - Manorfarm" (Bereich Golfweg) besteht aus  
Überbauungsplan (UeP)

weitere Unterlage

**Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)**

## Inhalt

---

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.2 Standort	4
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2.2 Anforderungen	5
<b>3. Planungsrechtliche Umsetzung</b>	<b>6</b>
3.1 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen"	6
3.2 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus - Manorfarm"	8
3.3 Geschützte Hecken	9
<b>4. Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen</b>	<b>11</b>
<b>5. Vorprüfung</b>	<b>11</b>
<b>6. Planerlassverfahren</b>	<b>12</b>
<b>7. Anhänge</b>	<b>13</b>
Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle	15
Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof	21
Anhang A3 Fachbericht Hecken, Büro Landplan AG vom 06. April 2021	23

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

---

### 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Golfclub Interlaken-Unterseen GCIU liegt eingebettet in eine weiträumige Parkanlage in landschaftlich einmaliger Lage am Südwestende des Thunersees. Der Golfplatz grenzt an das Kant. Naturschutzgebiet Weissenau (BLN), eine "Landschaft von nationaler Bedeutung" und an ein "Auengebiet von nationaler Bedeutung" an. Westlich angrenzend befindet sich das Gebiet der Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus-Manorfarm".

Das bestehende Clubgebäude und die Wägelihalle des Golfclubs sind in die Jahre gekommen und aus architektonischer, funktionaler, ökonomischer, bautechnischer und energetischer Sicht überaltert. Im Rahmen einer Erneuerung resp. dem Ersatz der Gebäude wurde, unter Beachtung einer guten Wirtschaftlichkeit, geprüft welche Gebäudeteile und konstruktiven Elemente erneuert resp. ersetzt werden können.

Damit den Bedürfnissen und Ansprüchen des Golfclubs unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten optimal entsprochen werden kann, wurden 2016 in einem anonymen "Projektwettbewerb auf Einladung" unter acht Architekturbüros Projekte entwickelt. Das Siegerprojekt für das Clubgebäude und die Wägelihalle dient als Basis für die Änderung der bestehenden UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" vom 3. November 1992.

Gleichzeitig mit der Erneuerung des Clubgebäudes und der Wägelihalle wurde auch eine Lösung für den Ersatz des zu kleinen Werkhofs gefunden. Dieser wird durch die Architekten des Siegerprojektes in derselben Architektursprache gestaltet wie das Clubgebäude.

Ausgelöst durch das Erneuerungsvorhaben des Golfclubs stellte sich die Frage der Verbesserung der öffentlichen Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse, mit Neuordnung und Vergrösserung der öffentlichen Parkierungsanlage mit Zugang zum Seebad. Heute besteht in den Sommermonaten infolge der grossen Frequentierung des Seebads eine unbefriedigende Situation mit "wildem" Parkieren.

Die Parkplatzanlage ist Teil der UeO "Neuhaus-Manorfarm" vom 9. Januar 2003. Sie wird gleichzeitig zum Verfahren der Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" geändert.

Raumplanerisch und landschaftlich wird mit der vorliegenden Planung die parkartige Anlage des Golfplatzes nicht verändert. Dagegen wird die Gestaltung der Gebäude und Aussenbereiche wesentlich verbessert, ebenso die Zufahrt ab Seestrasse mit der öffentlichen Parkierungsanlage.

## 1.2 Standort

Das Areal des Golfclubs befindet sich in einer einzigartigen parkartigen Landschaft, dicht angrenzend an das Kant. Naturschutzgebiet am Thunersee. Die Erschliessung des Golfplatzes erfolgt ab Seestrasse über den Golfweg mit Direktzugang zum öffentlichen Seebad, dem sogenannten Schülerbad, mit öffentlichen Parkieranlagen. Der Werkhof wird unabhängig vom Clubgebäude direkt ab Seestrasse über den Reitweg erschlossen.

Direkt angrenzend befindet sich westlich des Golfplatzes das Areal der UeO "Neuhaus - Manorfarm" mit Hotel und Restaurant "Neuhaus", Ferienhaus- und Campingzone, Park- und Gartenzone, Seebad, Schiffländte und Bootshafen.



Lage des Golfplatzes

## 2. Rahmenbedingungen

---

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das gesamte Golfareal gilt die rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen" vom 3. November 1992, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Gestaltungsrichtplan. Die UeO entspricht für das Clubgebäude, die Wägelihalle und den Werkhof nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und muss bezüglich der Gebäude und Aussenräume verbessert und im ordentlichen Verfahren geändert werden. Für den parkartig gestalteten Golfplatz selbst (18-Loch Golfanlage) sind die bestehenden Vorschriften und Festsetzungen nach wie vor geeignet und bedürfen keiner Anpassung.

Der angrenzende Uferschutzplan und das Kant. Naturschutzgebiet sind durch die vorgesehenen Änderungen nicht betroffen.

Die öffentliche Zufahrt zum Golfareal liegt am Golfweg innerhalb der angrenzenden UeO "Neuhaus - Manorfarm". Die Neuorganisation dieser Erschliessungsanlage bedarf einer Änderung dieser UeO vom 9. Januar 2003.

Die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" ist folglich eng verknüpft mit der Erschliessung und Parkierung auf dem Gebiet der UeO "Neuhaus - Manorfarm". Es handelt sich um eine koordinierte Planung und bedingt eine gleichzeitige Änderung beider Überbauungsordnungen.

### 2.2 Anforderungen

Das Clubgebäude des Golfareals mit Restaurant und Pächterwohnung ist deutlich erneuerungsbedürftig und soll ersetzt oder erneuert werden. Die Wägelihalle stösst betrieblich, baulich und in ihrer Grösse an Grenzen und soll durch einen funktionellen und zurückhaltenden Zweckbau ersetzt werden. Es sollen innerhalb der neuen Gebäude zusätzlich max. 10, dem Golfsport dienende, Hotelzimmer integriert werden.

Der bestehende Werkhof mit Gebäude und Aussenanlagen ist zu klein und betrieblich unzweckmässig. Er soll ersetzt und angemessen vergrössert werden.

Die öffentliche Zufahrt ab Seestrasse und der öffentliche Parkplatz am Golfweg müssen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Der Golfweg dient dem Zugang zum Uferweg, zum öffentlichen Seebad wie auch als Zufahrt zum Areal Golfplatz. Die bestehende Parkierungsanlage am Golfweg ist in der Sommersaison infolge der Naherholung deutlich zu klein. Es müssen zusätzlich öffentliche Parkplätze geschaffen werden, verbunden mit einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe. Damit kann auch die Zufahrt zum Privatparkplatz des Golfclubs zweckmässig gelöst werden. Die Verbesserung der Parkplatzanlage bedingt einen geringfügigen Teilersatz bestehender geschützter Hecken, verbunden mit Aufwertungsmassnahmen bestehender Hecken (siehe Kap. 3.3).

### 3. Planungsrechtliche Umsetzung

#### 3.1 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen"

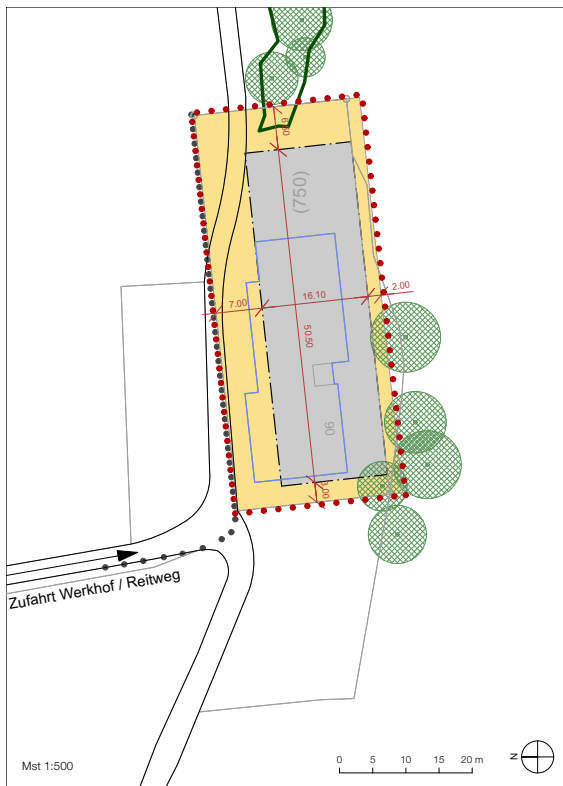
Die rechtskräftige UeO vom 3. November 1992 bleibt in ihren Grundzügen bestehen, wird aber in den beiden Teilgebieten A (Clubgebäude und Wägelihalle) und B (Werkhof) im ordentlichen Verfahren angepasst. Diese Änderung betrifft den Überbauungsplan wie auch die Überbauungsvorschriften und soll den Ersatz der Gebäude und Aussenbereiche gemäss dem Siegerprojekt des Wettbewerbs der L2A Architekten AG ermöglichen. Dieses wird für beide Teilgebiete als massgebendes Richtprojekt für das Baugesuchsverfahren und die Realisierung festgelegt (siehe Anhang A1 und A2). Für den Fall, dass ein Ersatzbau von Clubgebäude und Wägelihalle nicht realisiert wird, können die bestehenden Bauten innerhalb des festgelegten Baubereichs umgestaltet, teilersetzt oder zeitgemäss erneuert werden.

Der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A vom 3. November 1992 wird aufgehoben. Er ist inhaltlich sehr allgemein gehalten und macht wenig konkrete Gestaltungsaussagen. Das Sicherstellen einer guten Gestaltung ist mit dem der UeO zugrundeliegenden Siegerprojekt der L2A Architekten gewährleistet. Dieses ist in Art. 3 der Überbauungsvorschriften als massgebendes Richtprojekt verankert.

#### Teilgebiet A Clubgebäude



### Teilgebiet B Werkhof



### Überflutungsgefahr, Hochwasserschutz

Aus Gründen der Überflutungsgefahr des Thunersees und dem Hochwasserschutz wird in Art. 7 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften das massgebende Terrain mit einer Höhenkote von 559.10 m.ü.M. festgelegt. Diese Kote basiert auf der aktuell gültigen Gefahrenkarte (2019) des kant. Tiefbauamtes. Massgebend für die UeO und für die Beurteilung des Baugesuchs für das Clubgebäude ist bei einer sog. "Jährlichkeit 300" der statistische Seepiegel massgebend. Dieser entspricht der festgelegten Höhenkote und darf nicht unterschritten werden.

### 3.2 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus - Manorfarm"

Die Neuregelung der öffentlichen Erschliessung und Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse mit Parkierung und Zufahrt zum Golfplatz und zum Seebad bedingt eine Änderung der rechtskräftigen UeO "Neuhaus - Manorfarm" vom 9. Januar 2003 im ordentlichen Verfahren. Darin ist der nördliche Teil des Parkplatzes gemäss Überbauungsplan der Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Neuhaus" zugeordnet, mit Festlegung der Grundsätze der ZPP in den Überbauungsvorschriften. In diesen sind in den Art. 10 Abs. 4 und Art. 15 Abs. 15d die Flächen für die Erschliessung und Parkierung detailliert geregelt und bedürfen keiner Änderung.

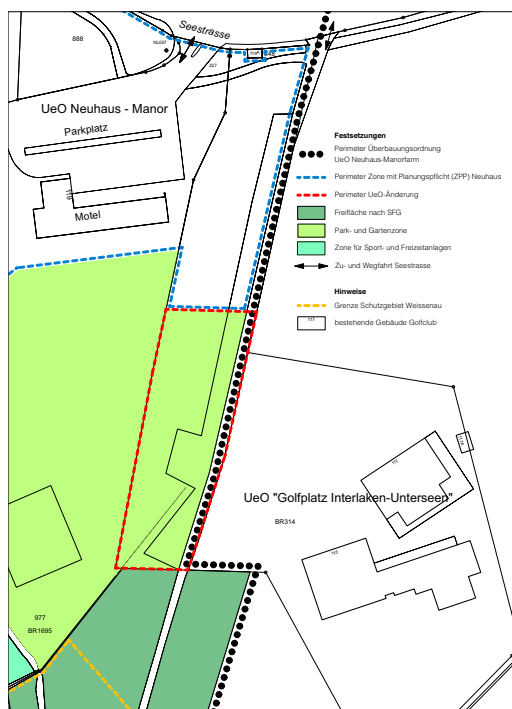
Mit der neuen Festlegung des Parkplatzes wird dieser flächenmässig leicht vergrössert. Dazu wird für diesen Teil die heutige Park- und Gartenzone in die bestehende ZPP integriert. Insgesamt soll der Parkplatz neu 83 Parkfelder sowie im südlichen Teil rund 5 Moto- und 90 Veloabstellplätze aufweisen. Heute können im öffentlich zugänglichen Bereich rund 50-60 Autos ordnungsgemäss parkiert werden. Weitere Autos werden daneben oft "wild" abgestellt. Die heutige Situation ist unbefriedigend, an schönen Sommertagen eskaliert die Situation infolge der attraktiven Lage für die Naherholung.

Neu stehen 83 öffentliche Autoabstellplätze zur Verfügung. Mit dem neuen Konzept, baulichen Massnahmen und einer Bewirtschaftung wird sichergestellt, dass künftig "wildes" Parkieren nicht mehr möglich sein wird. Die zusätzlichen Autoabstellplätze dienen dem Seebad und der Naherholung. Zur Sicherstellung der getroffenen Massnahmen wird zwischen der Gemeinde Unterseen, der Bürgergemeinde und dem Golfclub (GCIU) ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

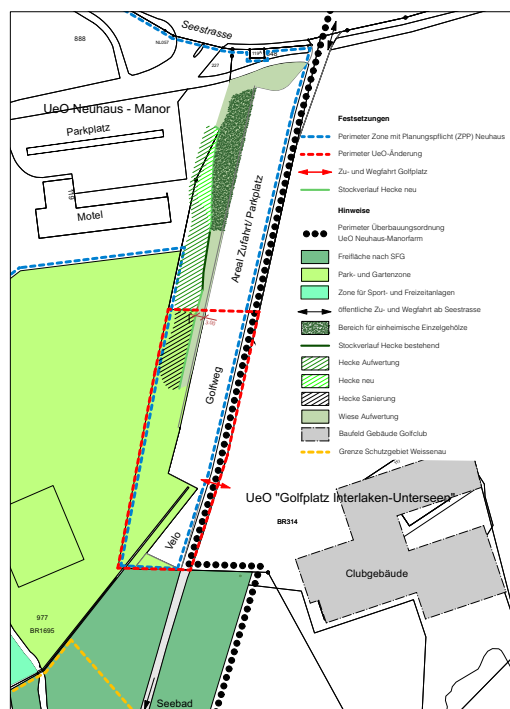
Durch das Polizeinspektorat Unterseen wird die heutige und künftige Situation folgendermassen beurteilt:

- In der Vergangenheit mussten bauliche Massnahmen umgesetzt werden um das wilde Parkieren zu verhindern, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet werden konnte.
- Auch wenn der heutige Parkplatz in Privateigentum ist und die Gemeinde keine Rechte besitzt, wird er als öffentlicher Parkplatz für Seebad und Naherholung wahrgenommen und genutzt.
- Die Gemeinde führt den Unterhalt aus.
- Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse. Für die Kantonspolizei ist es unabdingbar, dass in diesem Bereich geordnete Verhältnisse bestehen (kein wildes Parkieren, keine Rückwärtsausfahrten).
- Mit dem neu verbesserten Parkplatz werden geordnete Verhältnisse geschaffen (klares Parkieren, den Normen entsprechende Wendemöglichkeiten, Bewirtschaftung mit Kontrolle).
- Die Nutzer dieser Parkplätze können nicht abschliessend einer dort angesiedelten Institution zugeordnet werden, es handelt sich um Badegäste, Naherholungssuchende, Gleitschirmflieger, Besucher und Gäste Neuhaus, Golf usw.
- Aus diesem Hintergrund heraus ist keine Berechnung des Bedarfs nach den geltenden Normen möglich. Die Anzahl der AAP ergibt sich aufgrund der Platzverhältnisse und der Sicherheitsvorgaben.
- Es handelt sich bei Golf und Seebad um Nutzungen, welche während den Sommermonaten stattfinden.





Ausschnitt Zone mit Planungspflicht ALT



Ausschnitt Zone mit Planungspflicht NEU

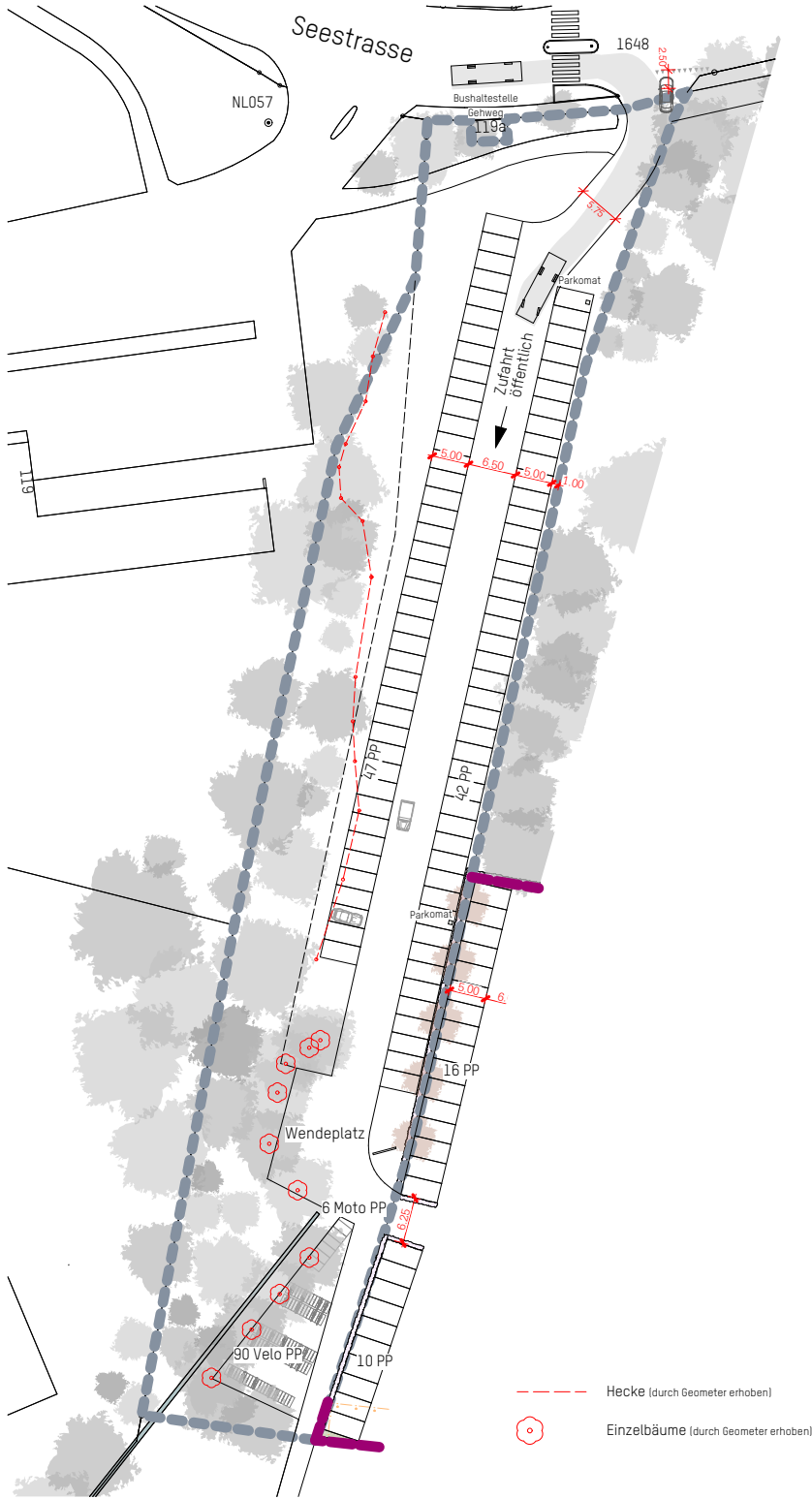
### 3.3 Geschützte Hecken

Im Rahmen der Neugestaltung des Parkplatzes sind zum Teil geschützte Hecken betroffen, zu einem geringen Teil auch beim Werkhof (siehe Anhang A3). Entsprechende Abklärungen mit dem zuständigen Kant. Amt für Naturförderung (ANF) betreffend Ersatzanpflanzungen haben mit dem Landschaftsplaner Landplan AG stattgefunden, mit folgendem Ergebnis:

Beim Parkplatz wurden folgende Pflege und Aufwertungsmassnahmen festgelegt:

- Sanierung südlicher Bereich der Hecke durch Entfernung des Neophytenbestandes und Aufwertung der Hecke gemäss Anforderungen BFF QII: 185 m<sup>2</sup>
- Entfernung Neophytenbestand (Interventionsfläche) und Neuanlage artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m; ca. 95 m<sup>2</sup>
- Pflegeeingriff in der übrigen Hecke und Aufwertung durch punktuelle Nachpflanzungen: 350 m<sup>2</sup>
- Erhöhung der Artenvielfalt durch Pflanzungen von Gehölzen gemäss Anforderungen BFF QII im nördlichen Bereich der Kompensation (95 m<sup>2</sup> Flächenneutral)
- Aufwertung Grünfläche zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen: 700 m<sup>2</sup>
- Erweiterung, Neuanlage Ufervegetation: 50 m<sup>2</sup>

Durch den Ersatzneubau des Werkhofgebäudes wird der bestehende Unterstand/ Schopf zurückgebaut, wodurch im westlichen Bereich der Hecke neuer Raum entsteht, der für die Anlage eines artenreichen Krautsaums von mind. 3.0 m genutzt werden kann.



Golfweg mit Zufahrt und Parkierung

#### 4. Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen

---

Die Umsetzung der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" wird in Form eines Infrastrukturvertrags mit Vereinbarungen zwischen der Einwohnergemeinde Unterseen und der Aktiengesellschaft Golfplatz Interlaken-Unterseen, dem Golfclub Interlaken-Unterseen und der Burgergemeinde Unterseen sichergestellt.

Darin wird insbesondere geregelt:

- Die Neugestaltung der öffentlichen Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse sowie die Erstellung von Autoabstellplätzen und deren Bewirtschaftung.
- Die notwendigen Sanierungs-, Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen an den bestehenden Hecken im Bereich der neuen Parkierungsanlage und des Erneuerungsbaus des Werkhofs Golfplatz.
- Massnahmen zur Erweiterung (Neuanlage) der Ufervegetation
- Ausarbeitung eines Pflegekonzepts für den Unterhalt der Hecken im Bereich der neuen Parkierungsanlage

Der Infrastrukturvertrag ist in der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" rechtlich verbindlich verankert.

#### 5. Vorprüfung

---

Am 15. April 2020 wurden die Änderungen zu den Überbauungsordnungen "Golfplatz Interlaken-Unterseen" und "Neuhaus-Manorfarm" (Bereich Golfweg) mit folgenden Akten zur kantonalen Vorprüfung eingereicht:

- UeO Golfplatz Interlaken-Unterseen
  - Änderung Überbauungsplan Teilgebiet A vom 30. März 2020
  - Änderung Überbauungsplan Teilgebiet B vom 30. März 2020
  - Änderung Überbauungsvorschriften vom 30. März 2020
- UeO Neuhaus-Manorfarm
  - Änderung Überbauungsplan Bereich Golfweg vom 30. März 2020
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. März 2020
- Aktennotiz der Informationsveranstaltung vom 14. Januar 2020
- Mitwirkungsbericht vom 30. März 2020

Es erfolgte eine Vernehmlassung bei folgenden kant. Fachstellen:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, Fachbereiche Kantonsstrassen und Lärmschutz; Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS; Wasserbau Stellungnahme vom 4. Mai 2020.
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung vom 26. Mai 2020.
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht vom 18. Mai 2020.

Die daraus vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) formulierten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte wurden in sämtlichen Dokumenten berücksichtigt:

- **Hecken und Ufervegetation**  
Gemäss Fachbericht Hecken (Büro Landplan AG vom 6. April 2021, Anhang A3) wurden die erforderlichen Abklärungen durchgeführt, mit Festlegung der notwendigen Massnahmen.
- **Anpassung UeV "Neuhaus-Manorfarm"**  
In Abstimmung mit dem Fachbericht Hecken wurde die Zufahrt mit Parkierung am Golfweg neu geregelt, beschrieben und illustriert (Erläuterungsbericht Kap. 3.2/ 3.3).
- Die formellen Änderungen der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" und des UeP "Neuhaus-Manorfarm" sind alle berücksichtigt, die Dokumente angepasst.

## 6. Planerlassverfahren

---

Für die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" und der UeO "Neuhaus - Manorfarm" wird gleichzeitig das ordentliche Verfahren gemäss BauG Art. 58ff durchgeführt mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung (siehe Kap. 5), öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Öffentliche Mitwirkung	13. Januar 2020 – 12. Februar 2020
Vorprüfung	02. November 2020
Öffentliche Auflage	30. September 2021 – 01. November 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	...
Genehmigung Kanton	...

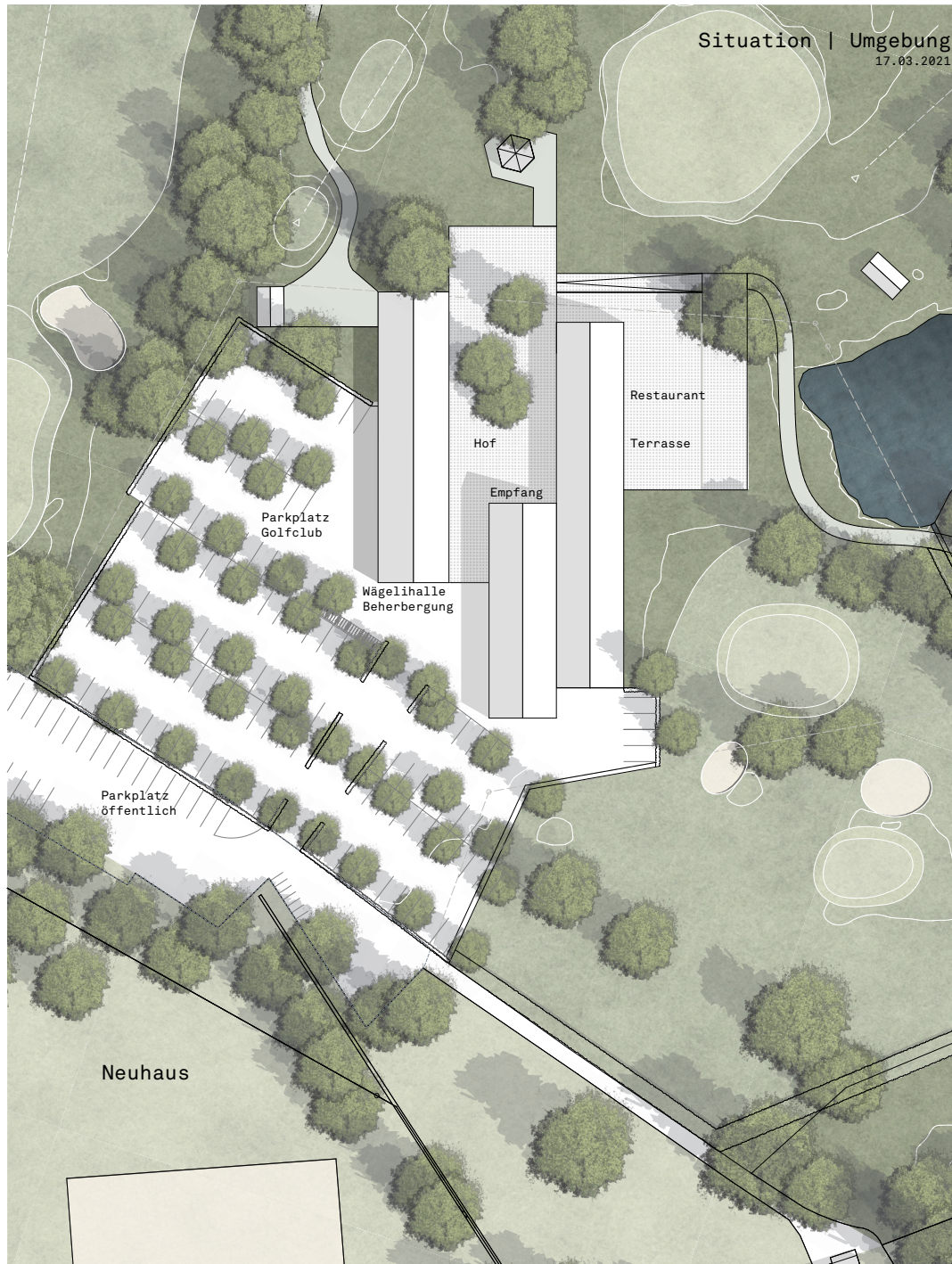
## 7. Anhänge

---

Anhang A1	Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle, Stand 17. März 2021	Seite 15
Anhang A2	Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof, Stand 17. März 2021	21
Anhang A3	Fachbericht Hecken, Büro Landplan AG vom 6. April 2021	23



Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle,  
L2A Architekten AG Unterseen

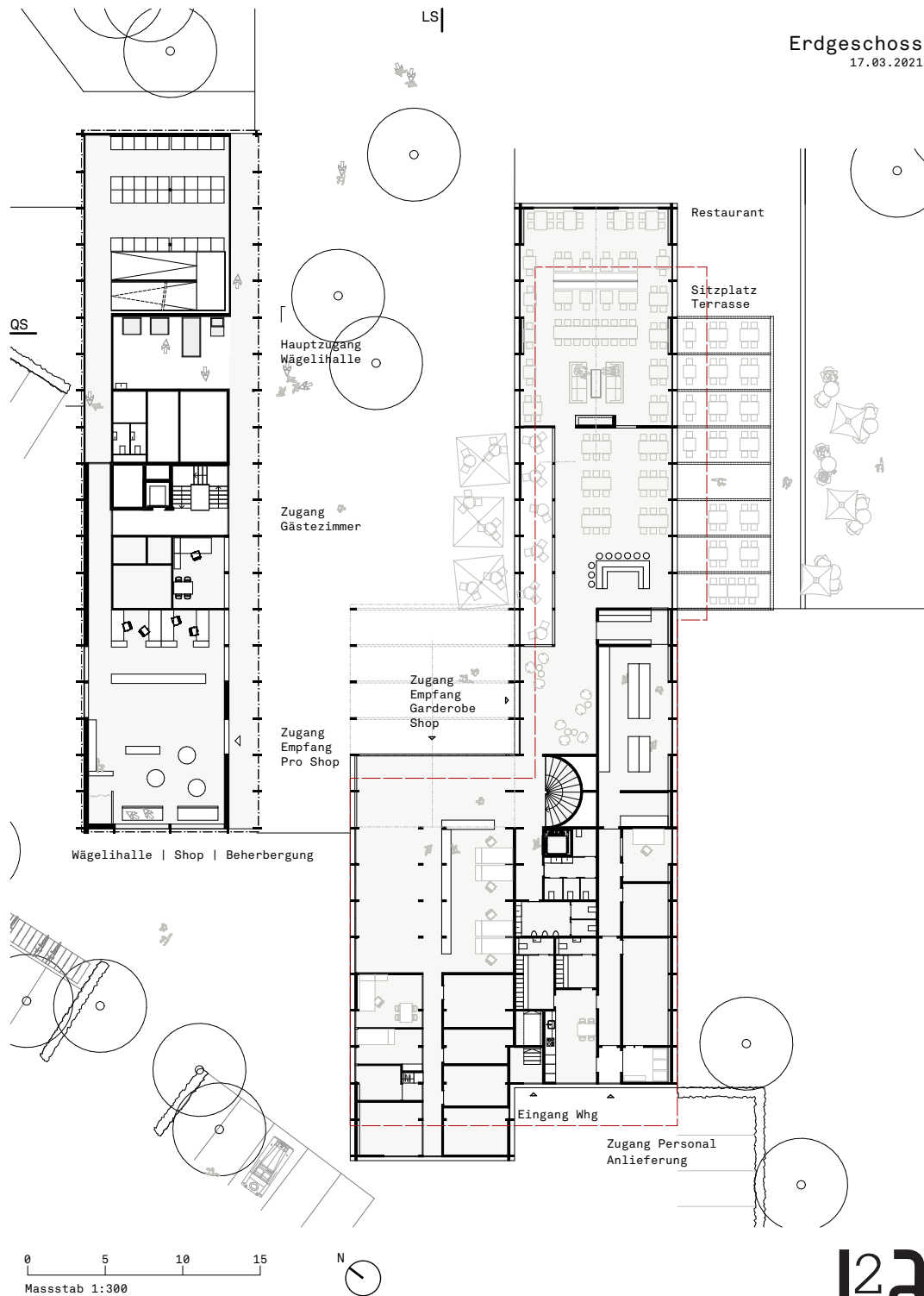


0 10 20 30 40  
Massstab 1:750



L2A Architekten AG  
Lengacher Althaus Rosser Steiner

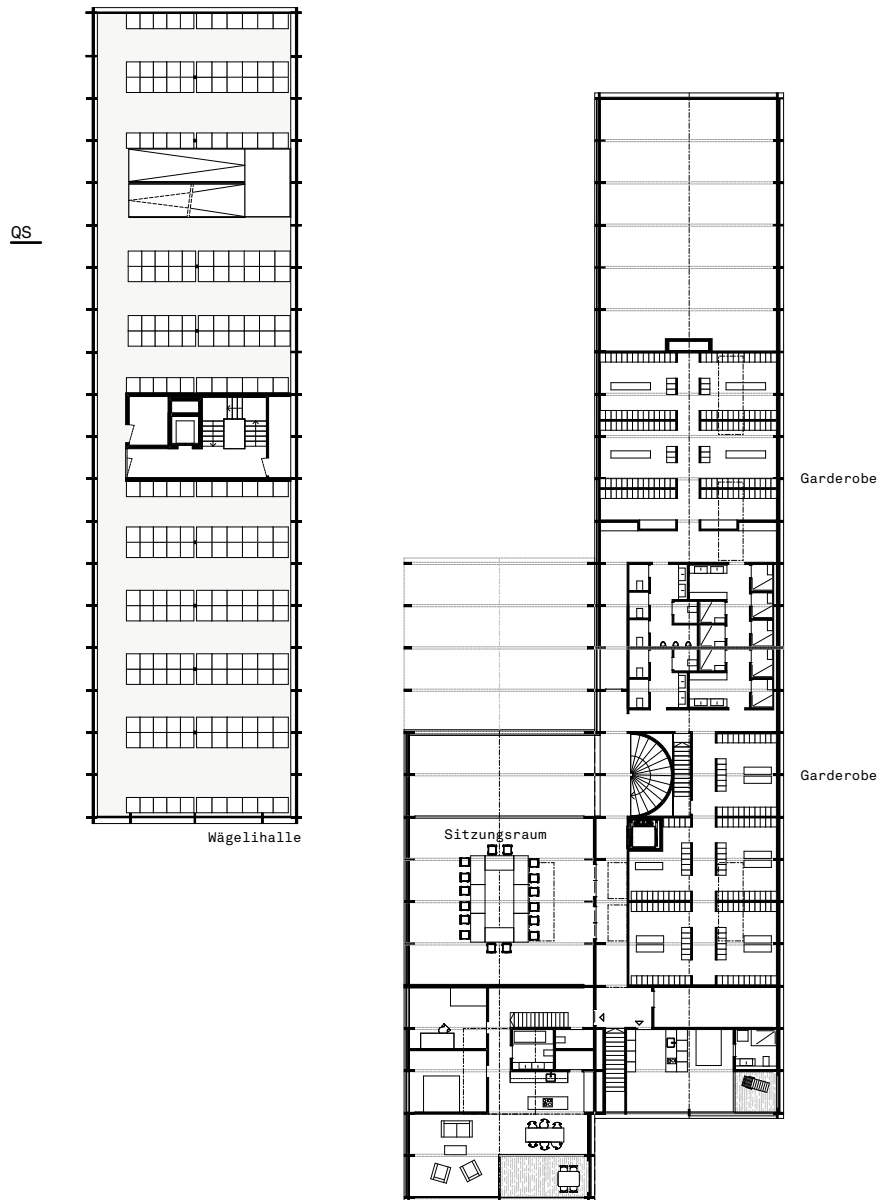






LS|

Obergeschoss  
17.03.2021



0 5 10 15  
Masstab 1:300

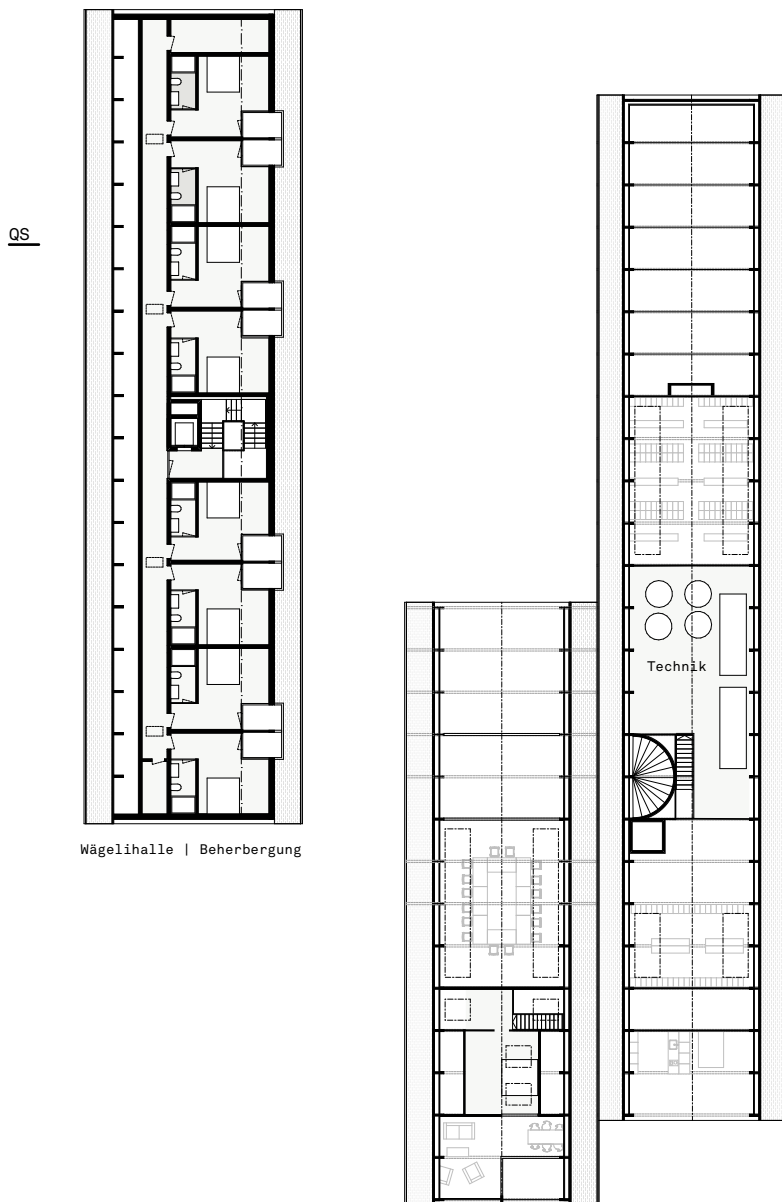


**L2A Architekten AG**  
Lengacher Althaus Rosser Steiner



LS|

Dachgeschoss  
17.03.2021

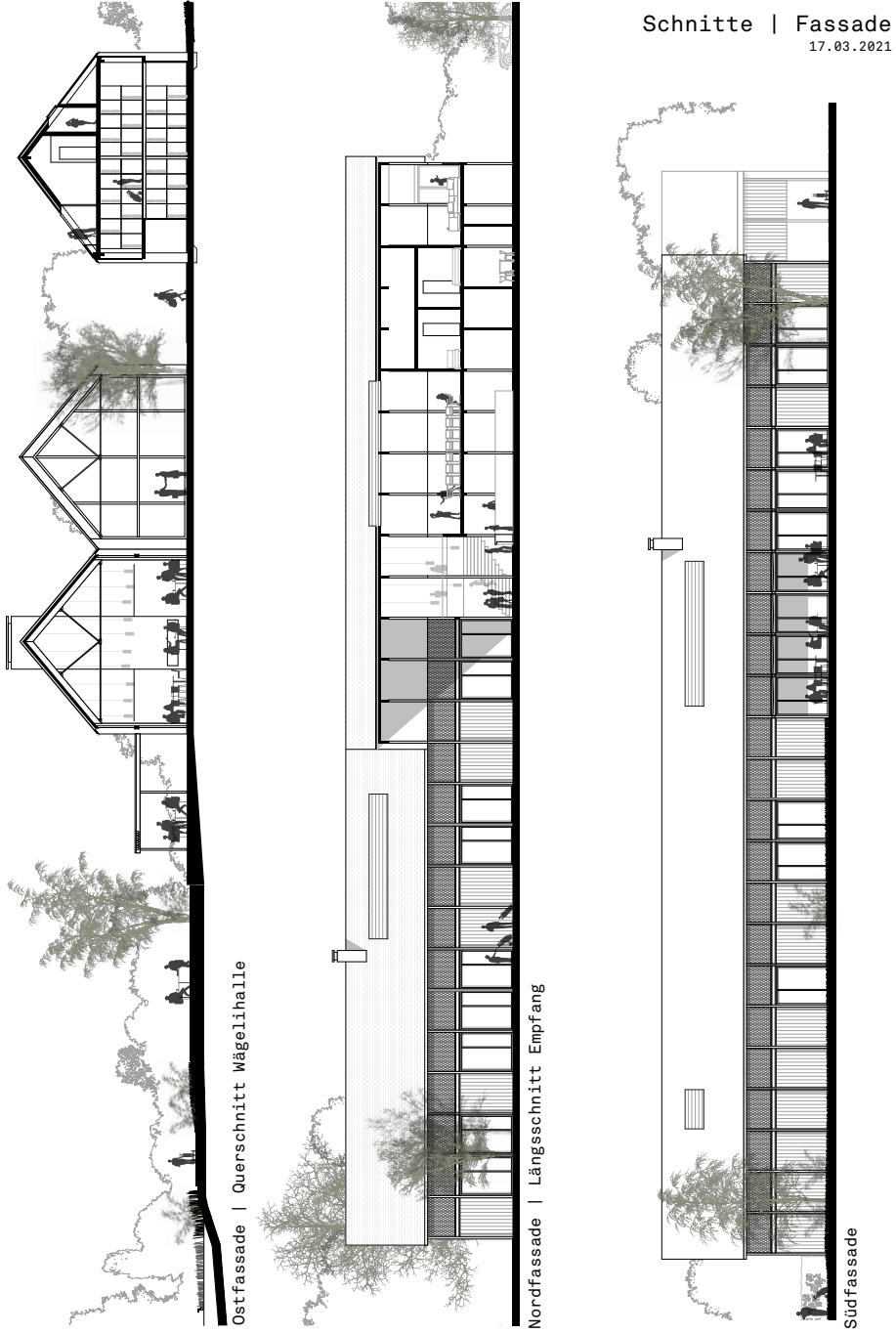


0 5 10 15  
Massstab 1:300



L2A Architekten AG  
Lengacher Althaus Rosser Steiner

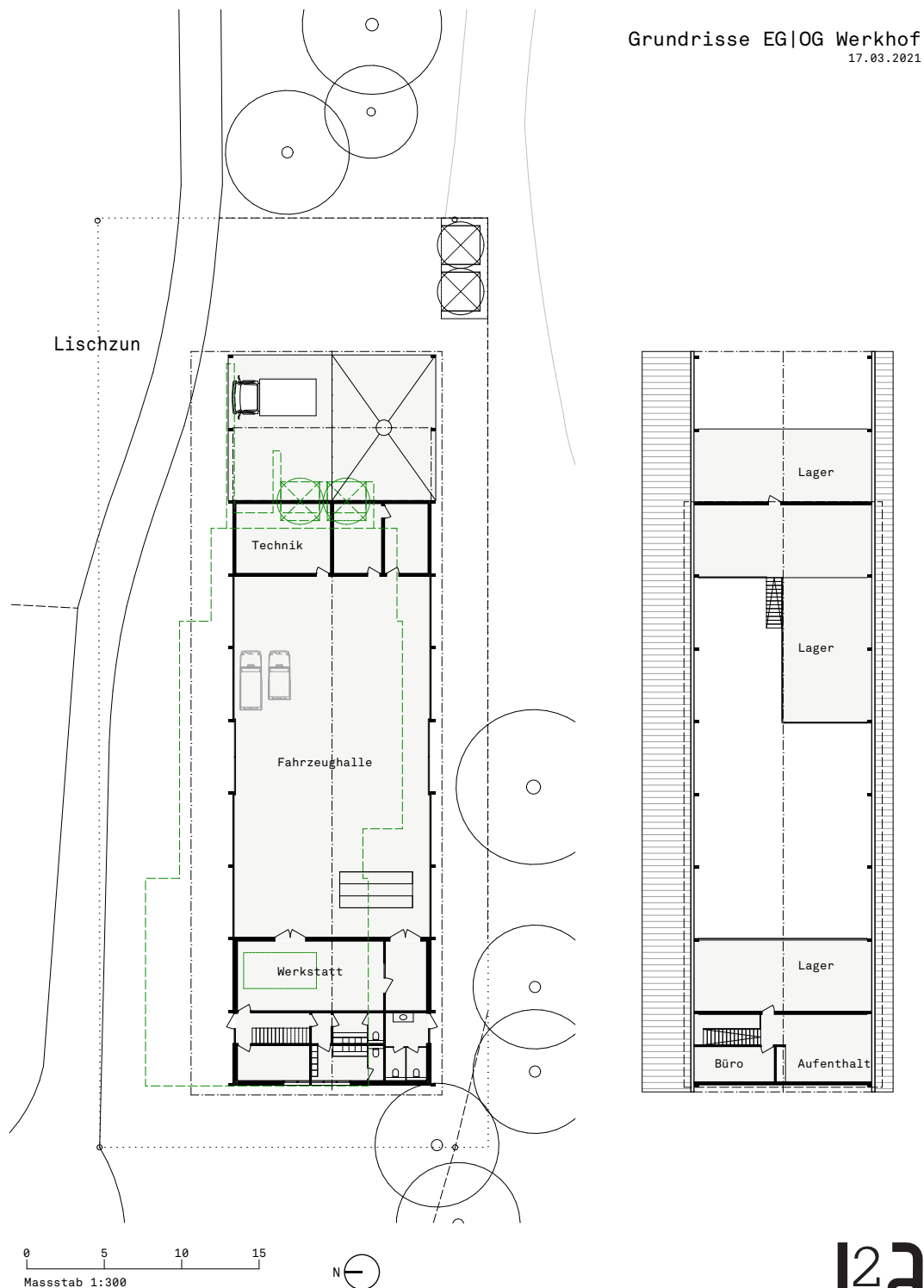


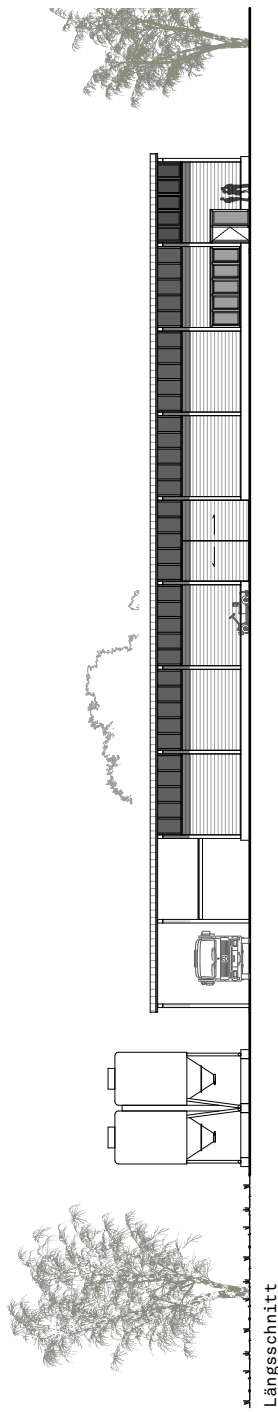
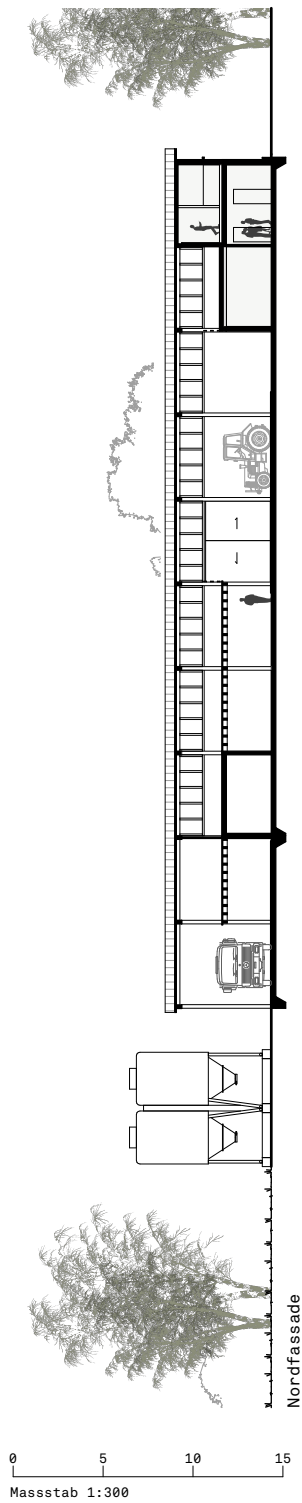


0 5 10 15  
Massstab 1:300

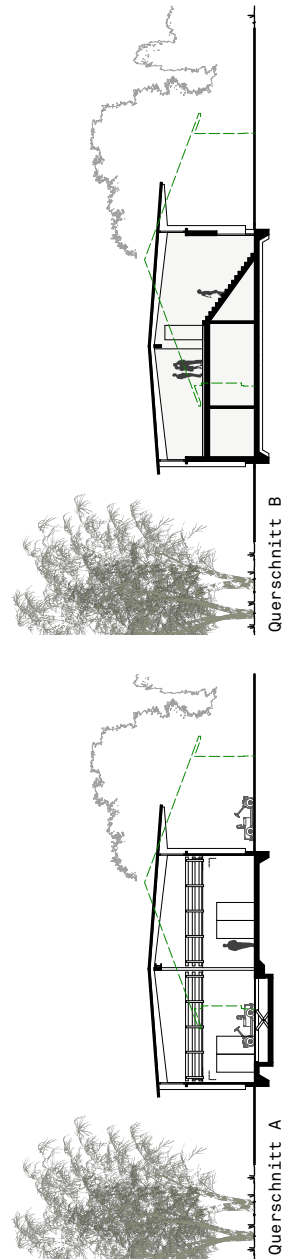


Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof,  
L2A Architekten AG Unterseen





Fassade | Schnitte Werkhof  
17.03.2021



**Anhang A3 Fachbericht Hecken, Büro Landplan AG vom 6. April 2021**

---



## **FACHBERICHT**

EINGRIFF IN DIE GESCHÜTZTE HECKE UND  
ERSATZMASSNAHMEN IN ZUSAMMENHANG  
MIT DEM NEUBAUPROJEKT «NEUBAU CLUB-  
HAUS GCIU» IN 3800 UNTERSEEN

WABERN, 06.04.2021

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 ERNEUERUNG GOLFFANLAGE INTERLAKEN-UNTERSEEN

Die Golfanlage Interlaken-Unterseen soll für Ihre zukünftige Nutzung optimiert und ausgebaut werden. Dies betrifft insbesondere die Erneuerung der Bauten Clubhaus und Werkhof. Zudem soll die Zufahrt verbessert und die Parkierungsanlage vergrössert werden.



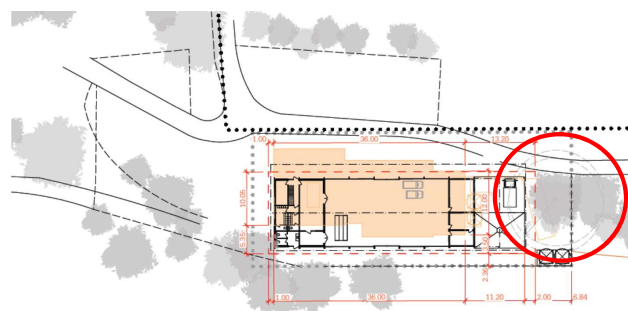
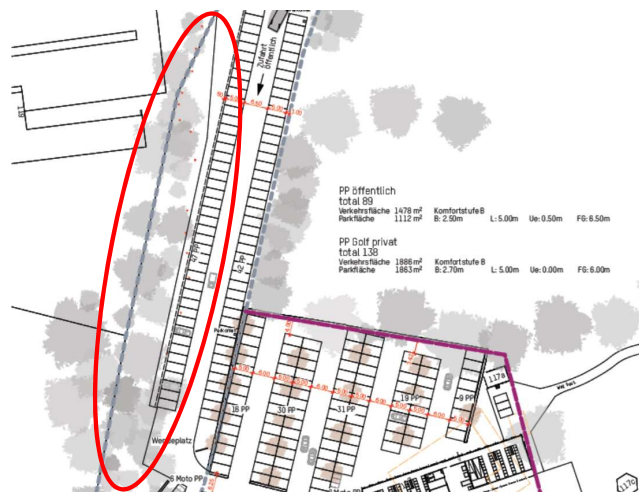
Abbildung 1 Golfanlage Interlaken-Unterseen (massstabslos) mit Bauvorhaben (rote Kreise)

## 1.2 ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN «GOLFPLATZ INTERLAKEN-UNTERSEEN» UND «NEUHAUS-MANORFARM»

Das Erneuerungsprojekt der Golfanlage Interlaken-Unterseen erfordert eine Anpassung der Überbauungsordnungen «Golfplatz Interlaken-Unterseen» und «Neuhaus-Manorfarm» (Bereich Golfweg).

Die beiden Überbauungsordnungen sind am 15. April 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht worden. Der Vorprüfungsbericht des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 2. November 2020 formuliert auf der Basis des Fachberichts Abteilung Naturförderung ANF Genehmigungsvorbehalte in Bezug auf den Umgang Heckenobjekten im Bereich der neuen Parkierungsanlage und dem Erneuerungsbau Werkhof. Die Konfliktpunkte sind in den beiden nachfolgenden Abbildungen dargestellt.





### 1.3 GEGENSTAND DES VORLIEGENDEN BERICHTS

Gegenstand des vorliegenden Berichts ist es, hinsichtlich der Genehmigung der Änderung der beiden Überbauungsordnungen und der anstehenden Realisierung die Auswirkungen auf die Hecken darzulegen und entsprechende Lösungsansätze auszuarbeiten. Es werden der erforderliche Eingriff in die Hecken bei der Parkierungsanlage aufgezeigt und entsprechende Aufwertungs- und Ersatzmassnahmen formuliert. Die Arbeiten umfassen eine Bestandesaufnahme der Hecke, die Ermittlung der Beeinträchtigung durch die baulichen Massnahmen sowie die Unterbreitung eines Vorschlags zur Optimierung des Projekts und zum Umgang mit der Hecke im Rahmen der Vergrösserung der Parkierungsanlage (Erhaltung, Wiederherstellung oder ökologischer Ersatz nach Art. 13 NSchV). Im Weiteren wird dargelegt, wie mit der von der ANF beschriebenen Unterschreitung des Abstandes beim Werkhof umgegangen werden soll.

## 2 BESTANDESAUFNAHME HECKE «PARKIERUNGSANLAGE»

### 2.1 ERFASSUNG DER HECKE (QUANTITATIV)

Der Grossteil der Hecke befindet sich auf der Baurechtsparzelle GBBL-Nr. 314. Südlich reicht sie in die Nachbarparzelle GBBL-Nr. 977. Die Hecke trennt die beiden Grundstücke räumlich voneinander ab. Südlich an die Hecke schliesst die Ufervegetation an, welche sich von dem dahinter liegenden Feuchtbereich bis an den See erstreckt.

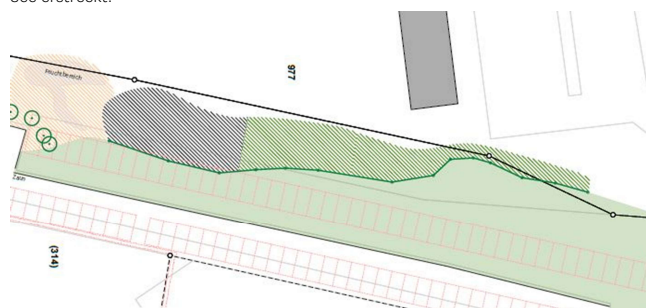


Abbildung 4 IST-Situation bestehende Hecke (massstabslos, siehe Plan Beilage 1)

### 2.2 ÖKOLOGISCHE QUALITÄTEN (QUALITATIV)

Beim vorliegenden Heckenobjekte handelt es sich um eine Hecke, welche aus der dahinterliegenden Gartenanlage respektive -bepflanzung erwachsen ist. Dies dürfte – neben der seit längerer Zeit nicht mehr erfolgten Pflegeeingriffen – mitunter ein Grund für die starke Belastung von Teilbereichen durch standortfremde Pflanzen und Neophyten sein. Auf der ganzen Länge der Hecke ist eine artenarme Fettwiese vorgelagert. Strukturelemente und Kleinbiotope (Ast- und Steinhaufen) innerhalb der Hecke fehlen weitgehend. Die Hecke lässt sich grob in drei Bereiche unterteilen:

- Südlicher Bereich: Es besteht keine Heckenqualität. Der Bereich ist dominiert von Neophyten (Sommerflieder).
- Mittlerer Bereich: Die Hecke hat eine angemessene Breite und einen guten Bestand aus standortgerechten Gehölzen. Es sind einige standortfremde Gehölze sowie teilweise überhand ergreifender Brombeerbewuchs zu verzeichnen.
- Nördlicher Bereich: Die Hecke mit Baum- und Strauchschicht ist in diesem Bereich zur Entfaltung einer ökologisch guten Wirkung zu schmal (ein- bis zweireihig). Es sind einzelne standortfremde Gehölze vorhanden.

Die ökologische Qualität ist bis auf den mittleren Bereich mässig. Sie weist in Bezug auf die Strukturierung und Dimensionierung wie auch den Zustand (Artenzusammensetzung, Neophyten) Pflegebedarf und Entwicklungspotenzial auf. Die nördlich angrenzende Ufervegetation weist im Zusammenspiel mit der Hecke ein hohes ökologisches Potenzial auf.



Abbildung 5 Heckenabschnitt mit hohem Neophytenanteil

### 3 AUSWIRKUNG AUF DIE HECKE

#### 3.1 ERFORDERLICHER EINGRIFF IN DIE HECKE

Die Vergrößerung der Parkierungsanlage steht teilweise in Konflikt mit dem Heckenbestand im Bereich des stark von Neophyten belasteten Abschnitts sowie insbesondere der im Süden angrenzenden Ufervegetation. Das Projekt ist gemäss der nachfolgenden Abbildung zu reduzieren, d.h. die sechs eingezeichneten Parkplätze sind zu streichen.



Abbildung 7 Konfliktbereich IST- Situation (massstabslos)



Abbildung 7 Blick von Süden in Richtung Norden: Bereich mit Ufervegetation

## 4 AUFWERTUNGS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Gestützt auf das nachfolgend beschriebene Zielbild der geschützten Hecke werden die erforderlichen qualitativen und quantitativen Massnahmen festgelegt.

### 4.1 ZIELBILD – QUALITATIVE UND ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNG

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Realisierung der Parkierungsanlage wird beabsichtigt, eine qualitative Verbesserung (ökologische Mehrwerte) zu erzielen, indem eine höhere Lebensraum- und Strukturvielfalt geschaffen wird. Einerseits soll eine optimale Breite der Hecke angestrebt werden, indem im südlichen Bereich mittels einem umfassenden Pflegeeingriff die Breite optimiert und der Bestand aufgewertet wird (Neophytenbekämpfung mit ggf. Nachpflanzungen zur Erreichung der Qualitätsanforderungen BFF QII). Andererseits ist die Hecke im Norden zu verbreitern, um eine bessere Habitatswirkung zu erzielen. Der Hecke soll durchgehend ein Krautsaum von mindestens 3.0 m vorgelagert sein. Die angrenzende Grünfläche soll zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen aufgewertet werden.

Die Ufervegetation südlich der Hecke soll durch gezielte Aufwertungsmassnahmen im Bereich der aufgehobenen Parkplätze erweitert werden.

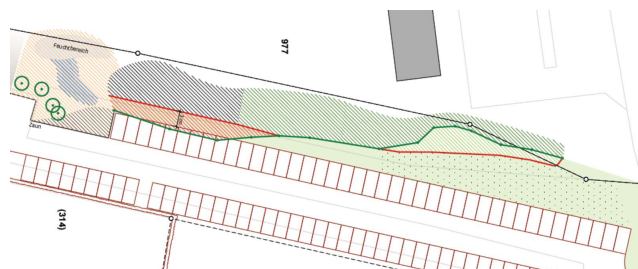


Abbildung 5 SOLL-Situation Hecke (massstabslos, siehe Plan Beilage 2)

### 4.2 ERSATZ-, PFLEGE- UND AUFWERTUNGSMASSNAHMEN

Die vorgeschlagenen Ersatz-, Pflege- und Aufwertungsmassnahmen lassen sich in die drei beschriebenen Bereiche der Hecke unterteilen:

- Südlicher Bereich
  - o Die Hecke wird saniert. Entfernen der Neophytenbestände sowie aller standortfremden Gehölze.
  - o Die Heckenbreite wird reduziert, was eine bessere Durchlichtung und einen besseren Unterhalt ermöglicht (Intervention).
  - o Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen zur Erreichung der Qualitätsstufe nach BFF QII.
  - o Ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m wird angelegt.

- Mittler Bereich:
  - o Pflegeeingriff in die Hecke, entfernen von standortfremden Gehölzen.
  - o Ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m wird angelegt.
- Nördlicher Bereich:
  - o Pflegeeingriff in die Hecke, entfernen von standortfremden Gehölzen.
  - o Erweiterung der Hecke mit einer neu zu pflanzenden Gehölzen (ein- bis zweireihig) bestehend aus standortgerechten Gehölzen (Kompensation)
  - o Ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m wird angelegt.
  - o Die angrenzende Grünfläche wird zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen aufgewertet.

Als zusätzliche ökologische Aufwertung ist wird der bestehende Feuchtbereich erweitert mittels einer Abgrabung von ca. 1.0 m im Bereich der angrenzenden artenarmen Fettwiese zwischen Birken und Parkplätzen, um die Ufervegetation bis zur Strasse zu ziehen. Eine entsprechende Einsaat mit standortgerechter Mischung ist vorzusehen. Damit können eine bessere ökologische Wirkung und eine nachvollziehbare und visuelle attraktive Verbindung zum Seeufer geschaffen werden.



Abbildung 9 Ausweitung der Ufervegetation und des Feuchtbereiches

#### 4.3 FLÄCHENBILANZ

Die Massnahmen sehen vor, die nach Art. 13 Abs. 2 NSchV geforderten ökologischen Ersatzmassnahmen in mindestens demselben Umfang zu leisten. Gestützt auf die nachfolgende Flächenbilanz wird der Heckenbestand im Soll-Zustand im 40 m<sup>2</sup> respektive 5,7 % erweitert.

	IST [m <sup>2</sup> ]	SOLL [m <sup>2</sup> ]
Bestandeshecke	700	700
Interventionsfläche		- 40
Kompensation Bestandeshecke		+ 80
<b>Bilanz absolut / relativ</b>	<b>700 m<sup>2</sup> / 100 %</b>	<b>740 m<sup>2</sup> / 105,7 %</b>

Tabelle 1 Flächenbilanz IST- / SOLL-Situation

In der Flächenbilanz nicht berücksichtigt ist der ökologische Mehrwert, welcher durch die nachfolgend aufgeführten Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen erfolgt:

- Sanierung südlicher Bereich der Hecke durch Entfernung des Neophytenbestandes und Aufwertung der Hecke gemäss Anforderungen BFF QII: 185 m<sup>2</sup>
- Entfernung Neophytenbestand (Interventionsfläche) und Neuanlage artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Pflegeeingriff in der übrigen Hecke und Aufwertung durch punktuelle Nachpflanzungen: 350 m<sup>2</sup>
- Erhöhung der Artenvielfalt durch Pflanzung von Gehölzen gemäss Anforderungen BFF QII im nördlichen Bereich der Kompensation (95 m<sup>2</sup>, Flächenneutral)
- Aufwertung Grünfläche zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen: 700 m<sup>2</sup>
- Erweiterung (Neuanlage) Ufervegetation: 50 m<sup>2</sup>

## 5 HECKE «WERKHOF»

Der Gehölzbestand der Hecke ragt in der aktuellen Situation in den «Werkhofbereich» der Überbauungsordnung und grenzt direkt an den Unterstand / Schopf an. Ein Krautsaum ist nicht vorhanden.

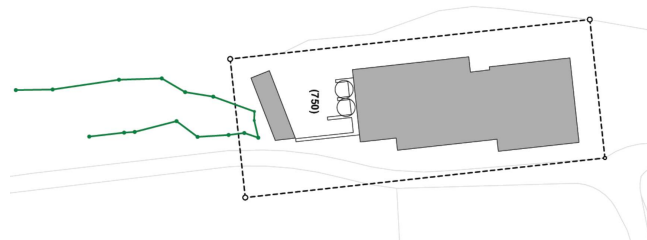


Abbildung 6 Aktuelle Situation Ausdehnung Gehölzbestand Hecke

Durch den Ersatzneubau des Werkhofgebäudes wird der Unterstand / Schopf zurückgebaut, wodurch im westlichen Bereich der Hecke neuer Raum entsteht, der für die Anlage eines artenreichen Krautsaums von mind. 3.0 m genutzt wird.

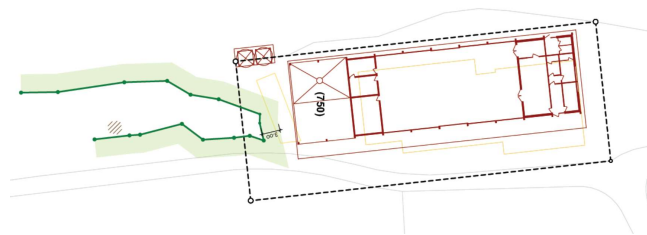


Abbildung 7 Situation Ausdehnung Gehölzbestand Hecke mit Krautsaum nach Realisierung

Als weitere Aufwertungsmassnahmen werden im schraffierten Bereich der Hecke die heute zwischengelagerten Materialien entfernt und ökologisch wertvolle Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhaufen) angelegt. Ein weiterer Asthaufen wird auf der Südseite angelegt.



Abbildung 8 Zu entfernende Materialien und Anlage von Kleinstrukturen



## 6 NÄCHSTE SCHRITTE

Die vorliegende Arbeit bildet die Planungsgrundlage hinsichtlich der weiteren Entwicklung und Konkretisierung des Bauprojektes sowie zur Überarbeitung der Überbauungsordnungen.

In Bezug auf die Realisierung (Ausführungsarbeiten) sind die folgenden Arbeiten erforderlich, welche durch eine Fachperson zu erarbeiten respektive zu begleiten sind:

- Erstellen eines Pflanzplans für die Ersatzfläche der Hecke (Neupflanzung)
- Bestimmen der Sanierungs-, Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen an der bestehenden Hecke vor Ort (Entfernung standortfremde Gehölze und Neophyten, Ersatzpflanzungen, Aufwertungsmassnahmen für Erreichung Anforderungen BFF QII, Wahl Saatgutmischungen, Anlage von Strukturen und Elementen)
- Bestimmen der Massnahmen zur Erweiterung (Neuanlage) der Ufervegetation
- Bestimmen der Massnahmen zur Anlage der Kleinstrukturen in der Hecke (Werkhof)
- Ausarbeitung Pflegekonzept für den Unterhalt der Hecke im Bereich der Neuanlage Parkplätze

## ANHANG- UND BEILAGENVERZEICHNIS

ANHANG 1 - HECKENINVENTAR

BEILAGEN 1 - HECKEN IST-SITUATION 1:500

BEILAGEN 2 - HECKEN SOLL-SITUATION 1:500

## ANHANG 1

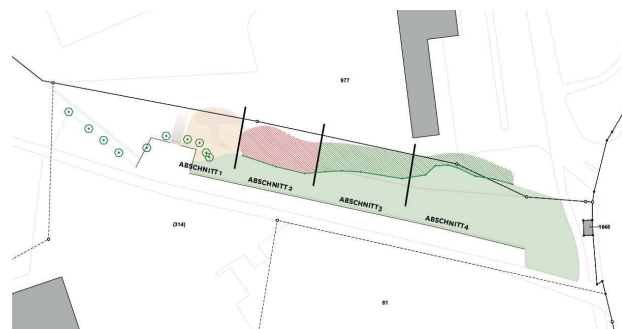


Abbildung 9 Abschnitte Heckeninventar (massstabslos)

### FOTO

### PRÄGENDE GEHÖLZE



**Abschnitt Nr. 1  
(nicht bestand der Hecke)**  
Buche, Ufervegetation



**Abschnitt Nr. 2**  
Hasel, Sommerflieder,  
Brombeere



**Abschnitt Nr. 3**  
Hasel, Brombeere, Hartriegel,  
Kornelkirsche, Hainbuche,  
Rose, Schwarzdorn,  
Gewöhnlicher Schneeball,  
Nussbaum, Weide



**Abschnitt Nr. 4**  
Hasel, Birke, Rose,  
Traubenkirsche, Föhre, Esche,  
Flieder, Schwarzdorn

---

