



Einwohnergemeinde Unterseen

---

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

---

Unterseen, 09. Dezember 2019

**MITWIRKUNG**

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

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

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 UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen"	6
3.2 Änderung der UeO "Neuhaus - Manorfarm"	7
<b>4. Planungsverfahren</b>	<b>8</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>9</b>

## 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 Thunersee. Der Golfplatz grenzt an das Kant. Naturschutzgebiet Weissenau (BLN), eine "Landschaft von nationaler Bedeutung" und an ein "Auengebiet von nationaler Bedeutung" an.

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 in einem anonymen Wettbewerbsverfahren unter acht Architekturbüros Projekte entwickelt und ein Siegerprojekt ausgewählt.

Gleichzeitig mit der Erneuerung des Clubgebäudes muss auch eine Lösung für den Ersatz des zu kleinen Werkhofs gefunden werden.

Ausgelöst durch das Erneuerungsvorhaben des Golfclubs stellt sich zudem die Frage der Verbesserung der Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse mit Neuordnung und Vergrösserung der öffentlichen Parkierungsanlage und des Zugangs zum Seebad.

## 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 über den Golfweg mit Direktzugang zum Seebad, dem sogenannten Schülerbad, mit öffentlichen Parkieranlagen.

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



Abb. 1 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. Für den parkartig gestalteten Golfplatz mit einer 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 Zufahrt und Parkierung des Golfareals liegen am Golfweg innerhalb der angrenzenden UeO "Neuhaus - Manorfarm". Die Neuorganisation dieser Erschliessungsanlage mit geringfügiger Erweiterung bedarf einer Änderung dieser UeO.

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 Einheit der Materie und bedingt eine gleichzeitige Änderung beider UeO.

### 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 Zweckbau ersetzt werden.

Der bestehende Werkhof mit Gebäude und Aussenanlagen ist zu klein und soll ebenfalls ersetzt werden.

Die Zufahrt ab Seestrasse und der öffentliche Parkplatz am Golfweg müssen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Der Golfweg dient dem Zugang zum öffentlichen Seebad wie auch als Zufahrt zum Golfplatz. Die bestehende Parkierungsanlage ist in der Sommersaison deutlich zu klein, es müssen zusätzlich Parkplätze geschaffen werden, verbunden mit einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe. Damit soll auch die Zufahrt zum Privatparkplatz des Golfclubs zweckmässig gelöst werden.

### 3. Planungsrechtliche Umsetzung

---

#### 3.1 Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen"

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

Für das Teilgebiet B mit dem Werkhof bildet das Vorprojekt der L2A Architekten AG das massgebende Richtprojekt (s. Anhang A2).

Der Gestaltungsrichtplan vom 3. November 1992 wird ersatzlos aufgehoben.



Abb. 2 Ausschnitt UeP Teilgebiet A

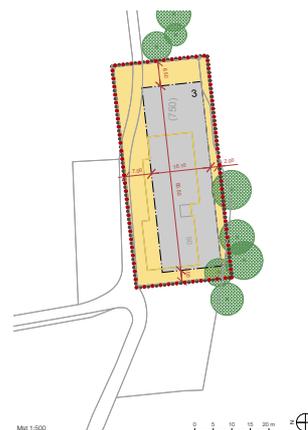


Abb. 3 Ausschnitt UeP Teilgebiet B

### 3.2 Änderung der UeO "Neuhaus - Manorfarm"

Die Neuregelung der Erschliessung und Zufahrt des Golfwegs mit Parkierung und Zufahrt zum Golfpark und zum Seebad bedingt eine Änderung der rechtskräftigen UeO "Neuhaus - Manorfarm" vom 9. Januar 2003. 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 Art. 10 Abs. 4 lit. c sind die Flächen für die Parkierung detailliert geregelt und bedürfen keiner Änderung.

Mit der planerischen Festlegung des Parkplatzes in seinem südlichen Teil wird der dort bereits bestehende Parkplatz planungsrechtlich dem Istzustand angepasst und flächenmässig um 345 m<sup>2</sup> vergrössert. Dazu wird für diesen Teil die heutige Park- und Gartenzone in die ZPP umgezont. Insgesamt soll der Parkplatz neu rund 90 Parkfelder sowie im südlichen Teil rund 5 Moto- und 90 Veloabstellplätze aufweisen.

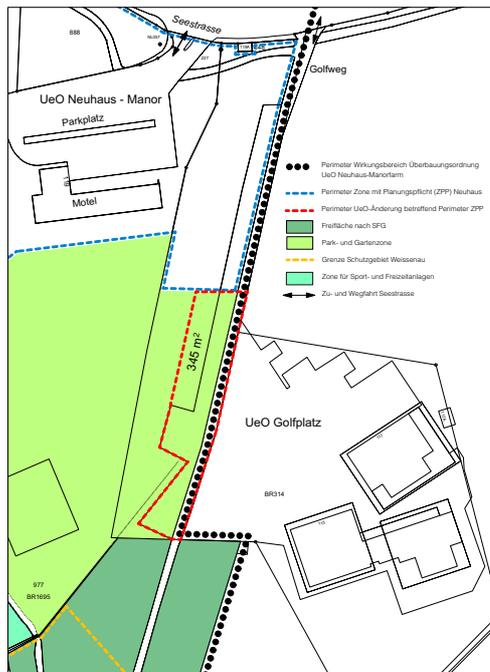


Abb. 4 Ausschnitt Zone mit Planungspflicht ALT

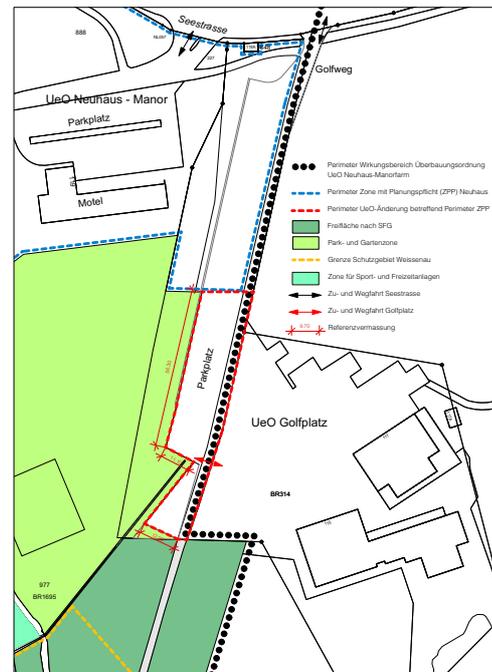


Abb. 5 Ausschnitt Zone mit Planungspflicht NEU

#### 4. Planungsverfahren

---

Für die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" und der UeO "Neuhaus - Manorfarm" wird unabhängig voneinander aber gleichzeitig das Ordentliche Verfahren gemäss BauG Art. 58ff durchgeführt mit öffentlicher Mitwirkung, Kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Entwurf der Änderungen	September - November 2019
Beschluss Planungskommission	21. November 2019
Beschluss Gemeinderat	9. Dezember 2019
öffentliche Mitwirkung	13. Januar – 12. Februar 2020
Informationsveranstaltung	14. Januar 2020
Kantonale Vorprüfung	ab März 2020
öffentliche Auflage	ca. August 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	November / Dezember 2020
Genehmigung Kanton	2021

## 5. Anhang

---

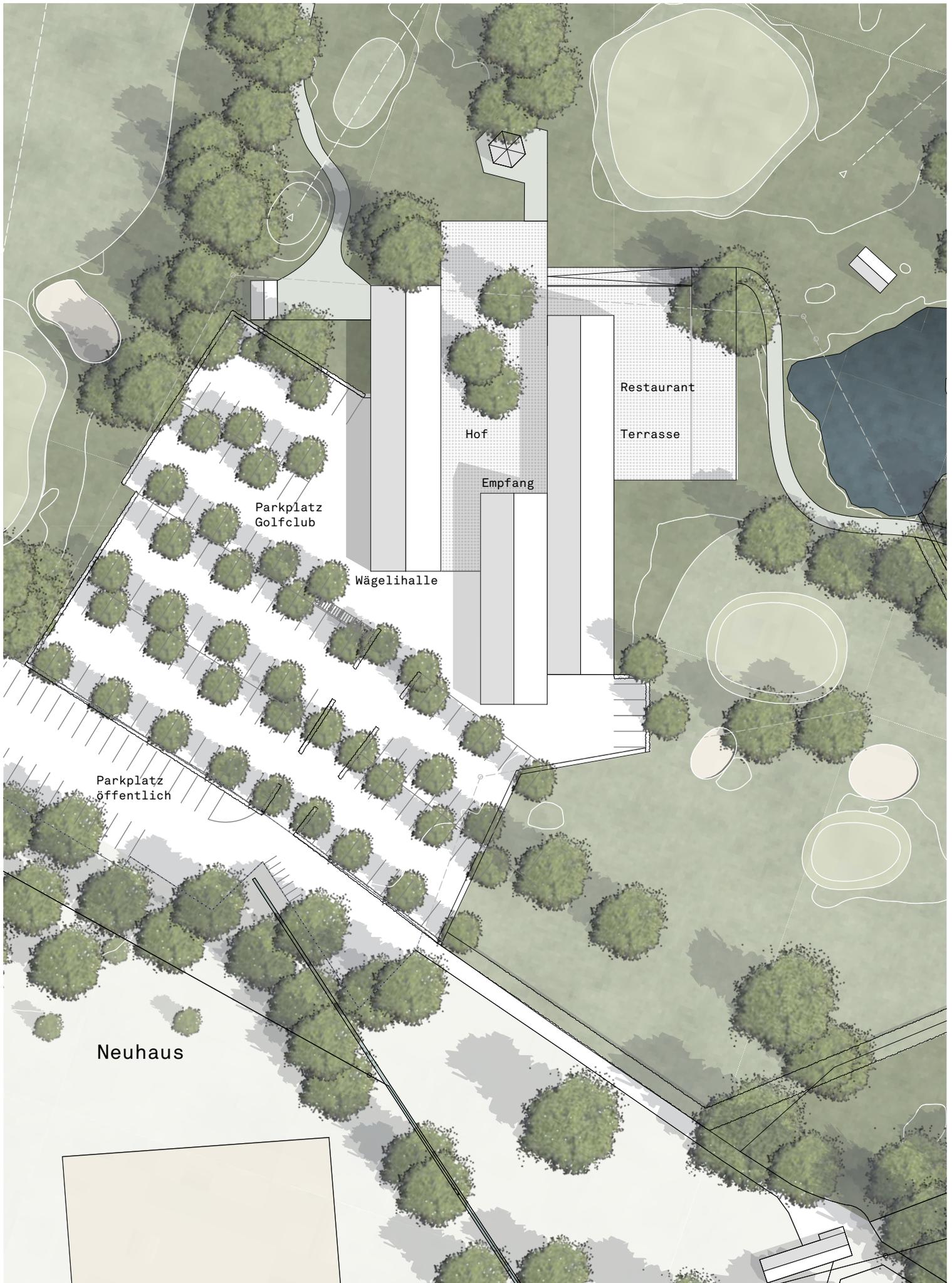
Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle

Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof

Anhang A3 Erschliessung und öffentliche Parkplatzanlage am Golfweg

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

---



Parkplatz Golfclub

Hof

Restaurant

Terrasse

Empfang

Wägelihalle

Parkplatz öffentlich

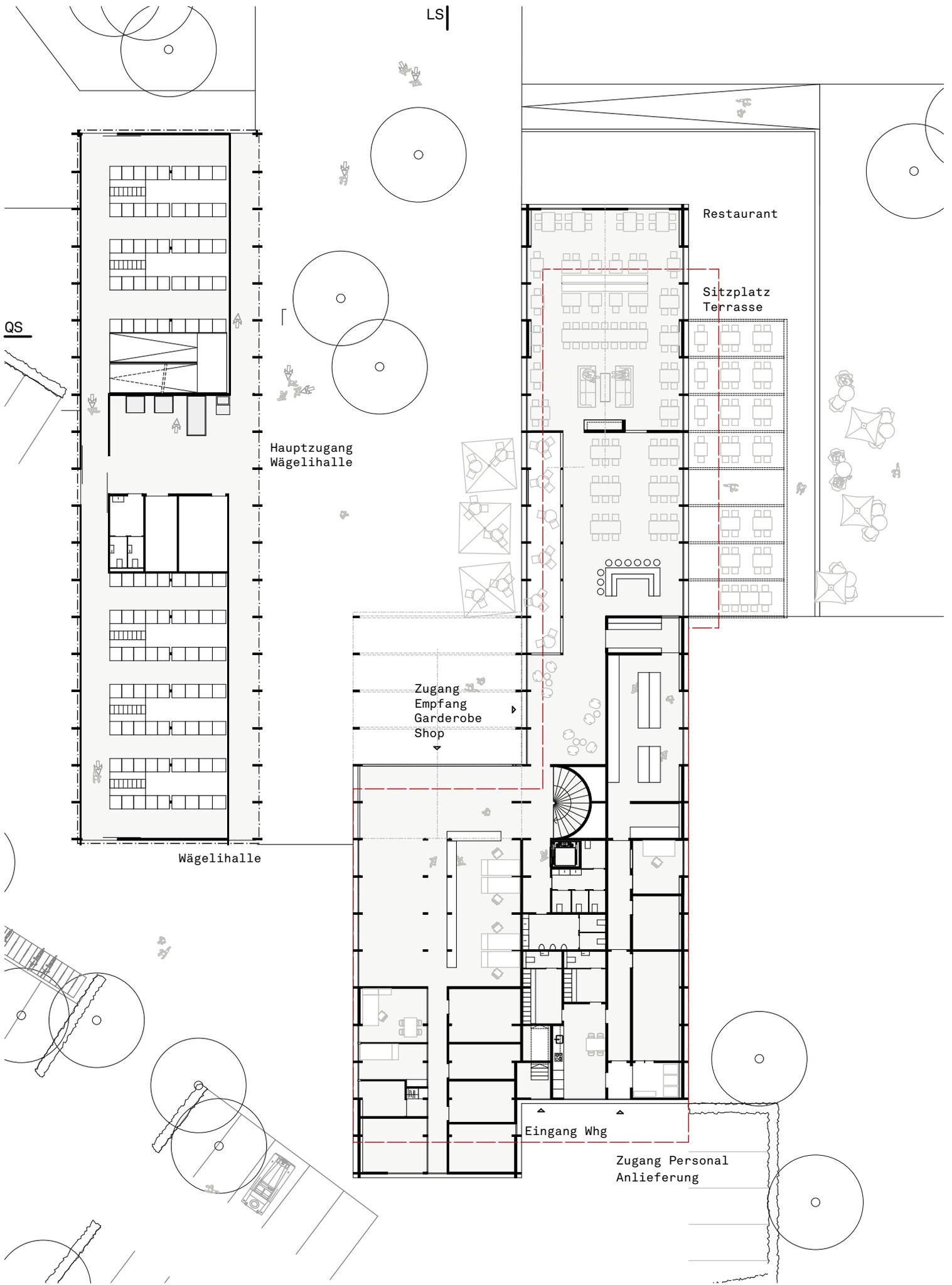
Neuhaus

Situation

0 10 20 30 40

Masstab 1:750





LS

QS

Hauptzugang  
Wägelihalle

Restaurant

Sitzplatz  
Terrasse

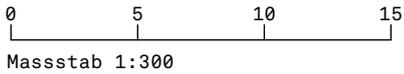
Zugang  
Empfang  
Garderobe  
Shop

Wägelihalle

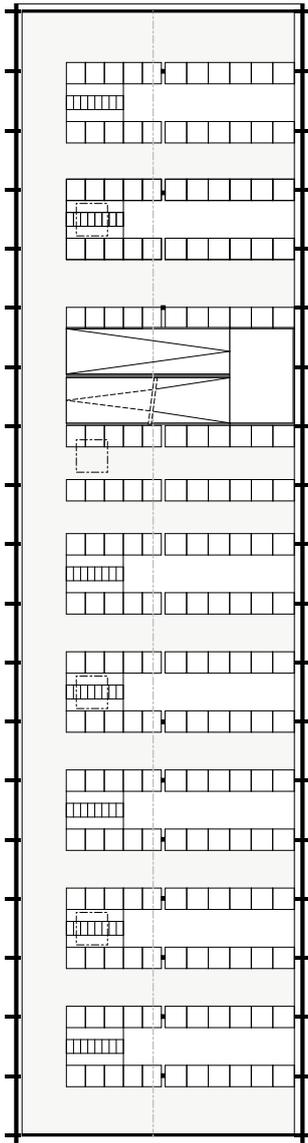
Eingang Whg

Zugang Personal  
Anlieferung

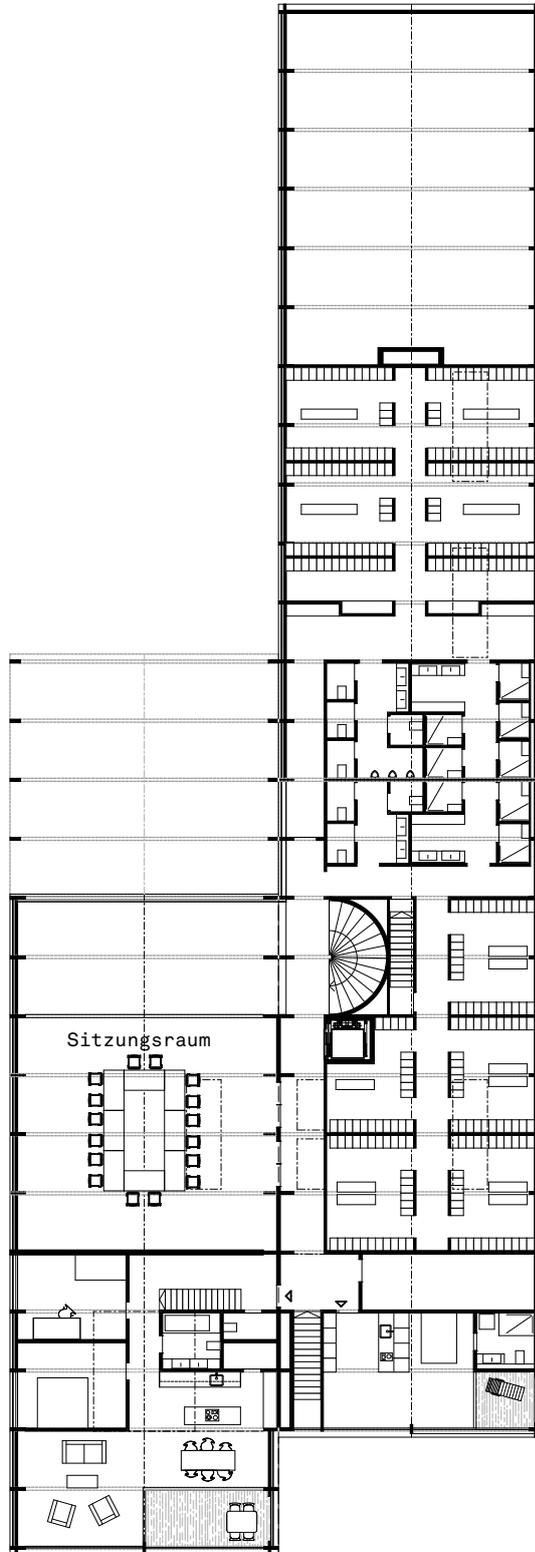
Erdgeschoss



QS



Wägelihalle



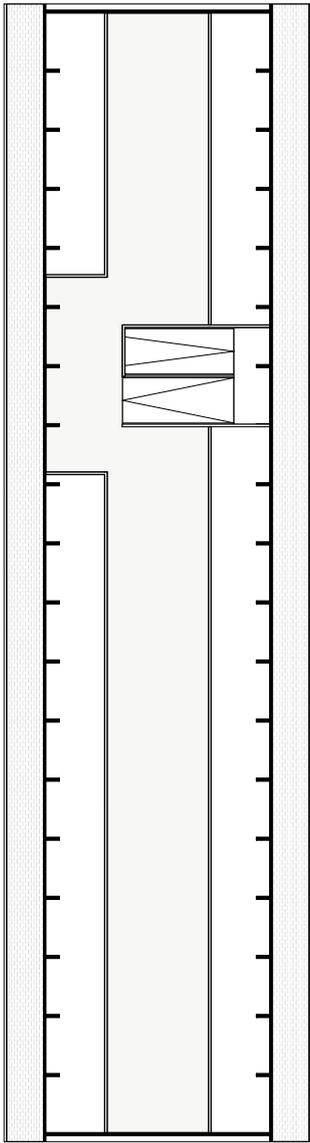
Garderobe

Garderobe

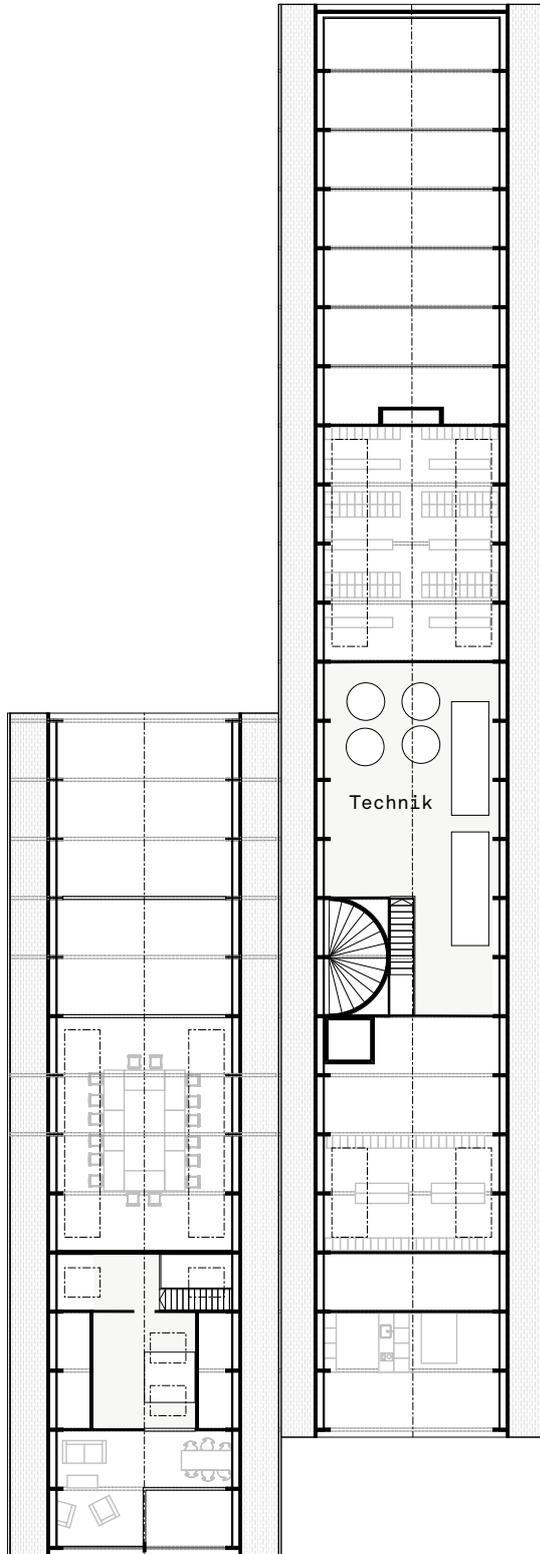
Sitzungsraum

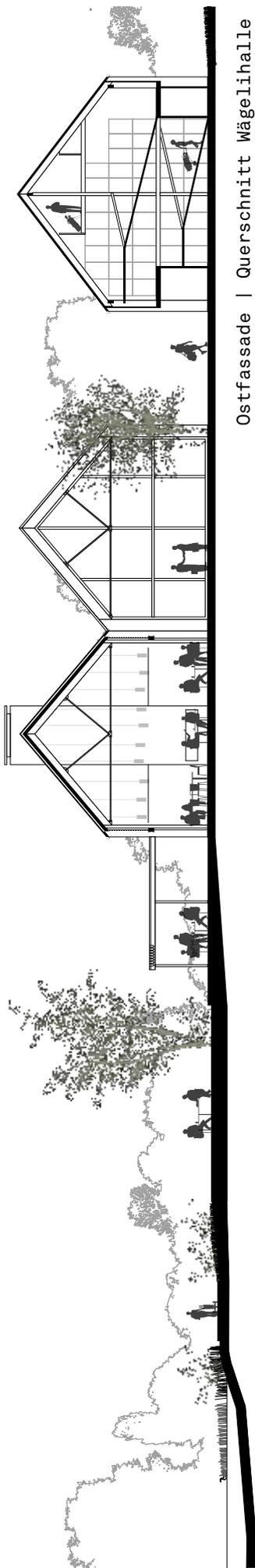


QS

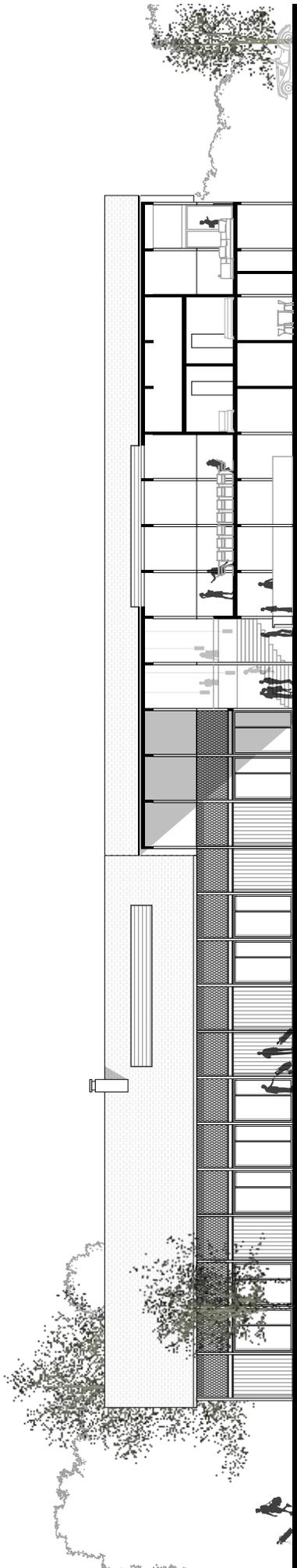


Wägelhalle

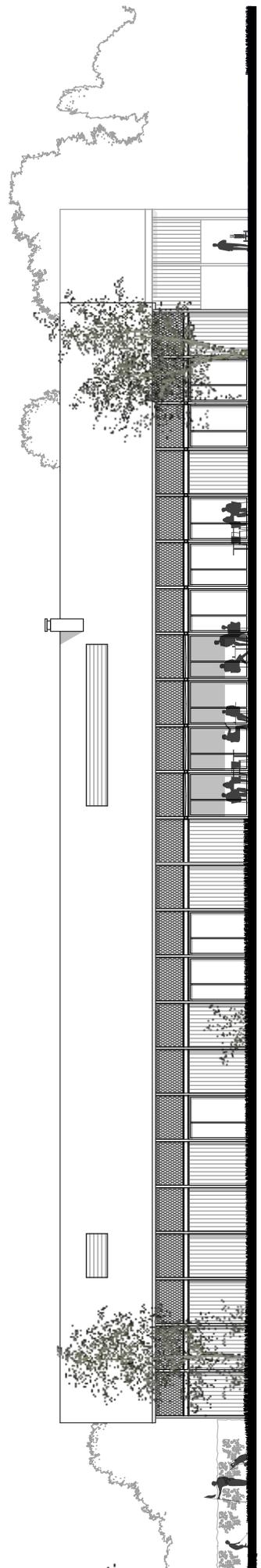




Ostfassade | Querschnitt Wägelihalle



Nordfassade | Längsschnitt Empfang

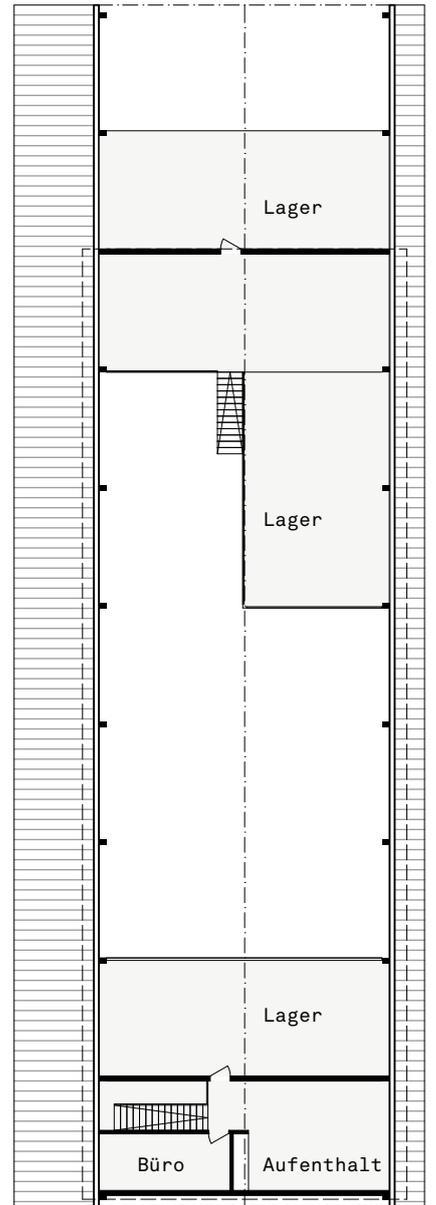
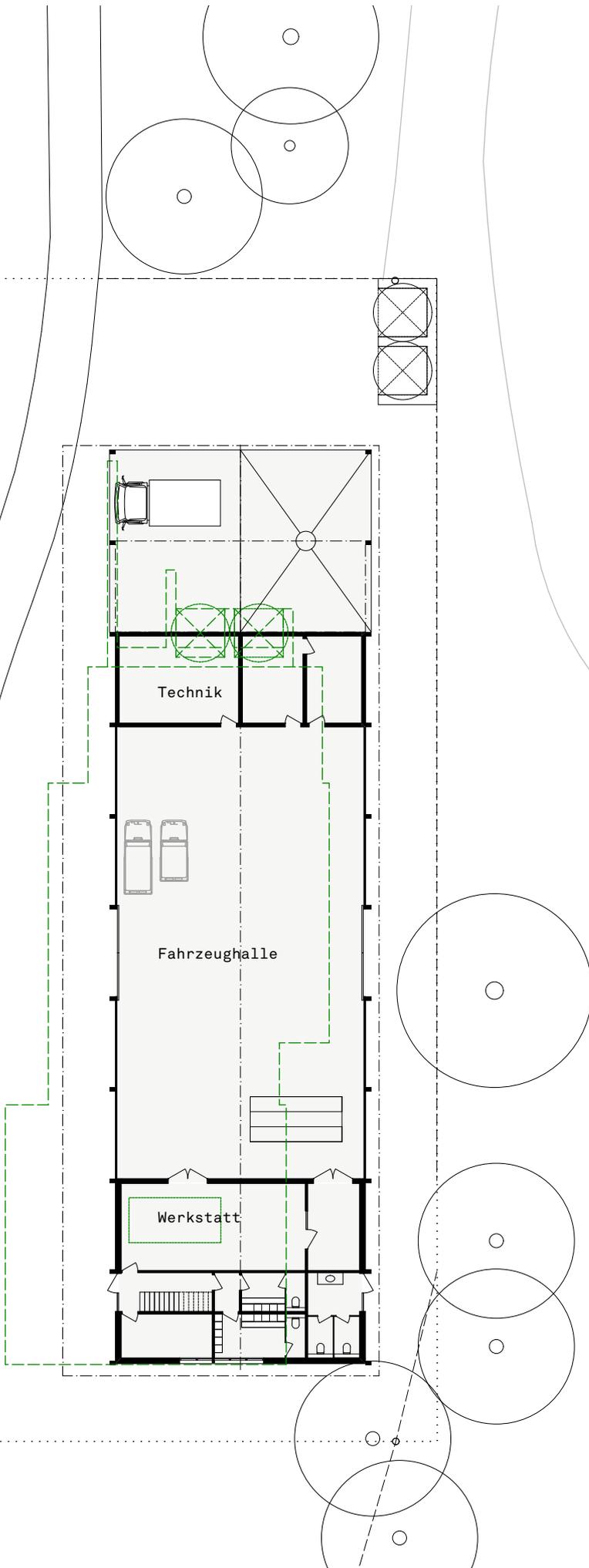


Südfassade

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

---

Lischzun



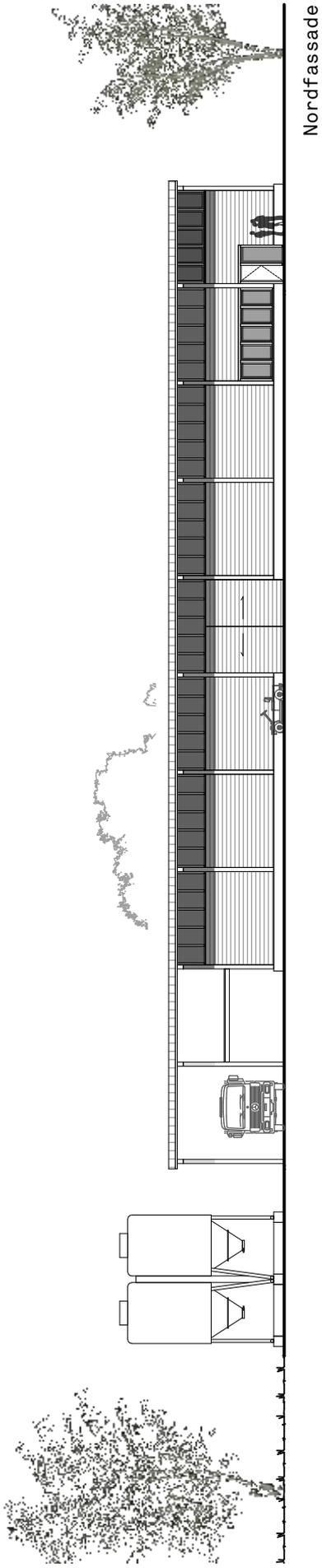
A

B

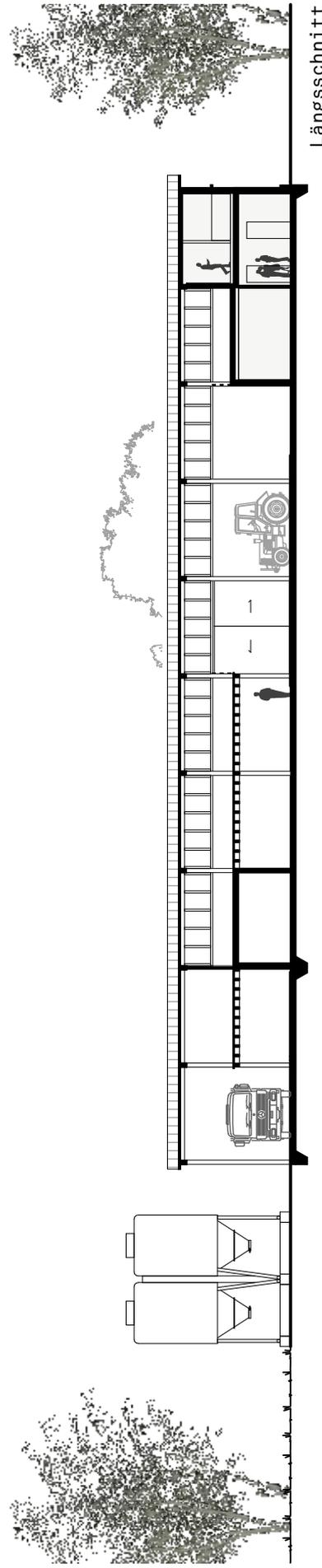
Erdgeschoss | Obergeschoss

0 5 10 15  
Masstab 1:300

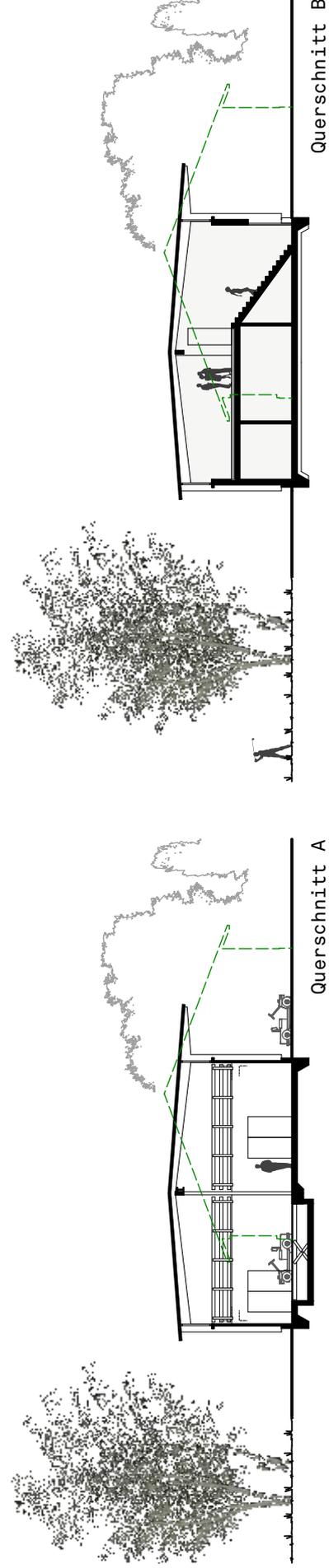




Nordfassade



Längsschnitt



Querschnitt A

Querschnitt B

### Anhang 3 Erschliessung und öffentliche Parkplatzanlage am Golfweg

NL057

119a

Zufahrt  
öffentlich

Parkomat

50 5.00 6.50 5.00 1.00

47 PP

42 PP

Parkomat

5.00

16 PP

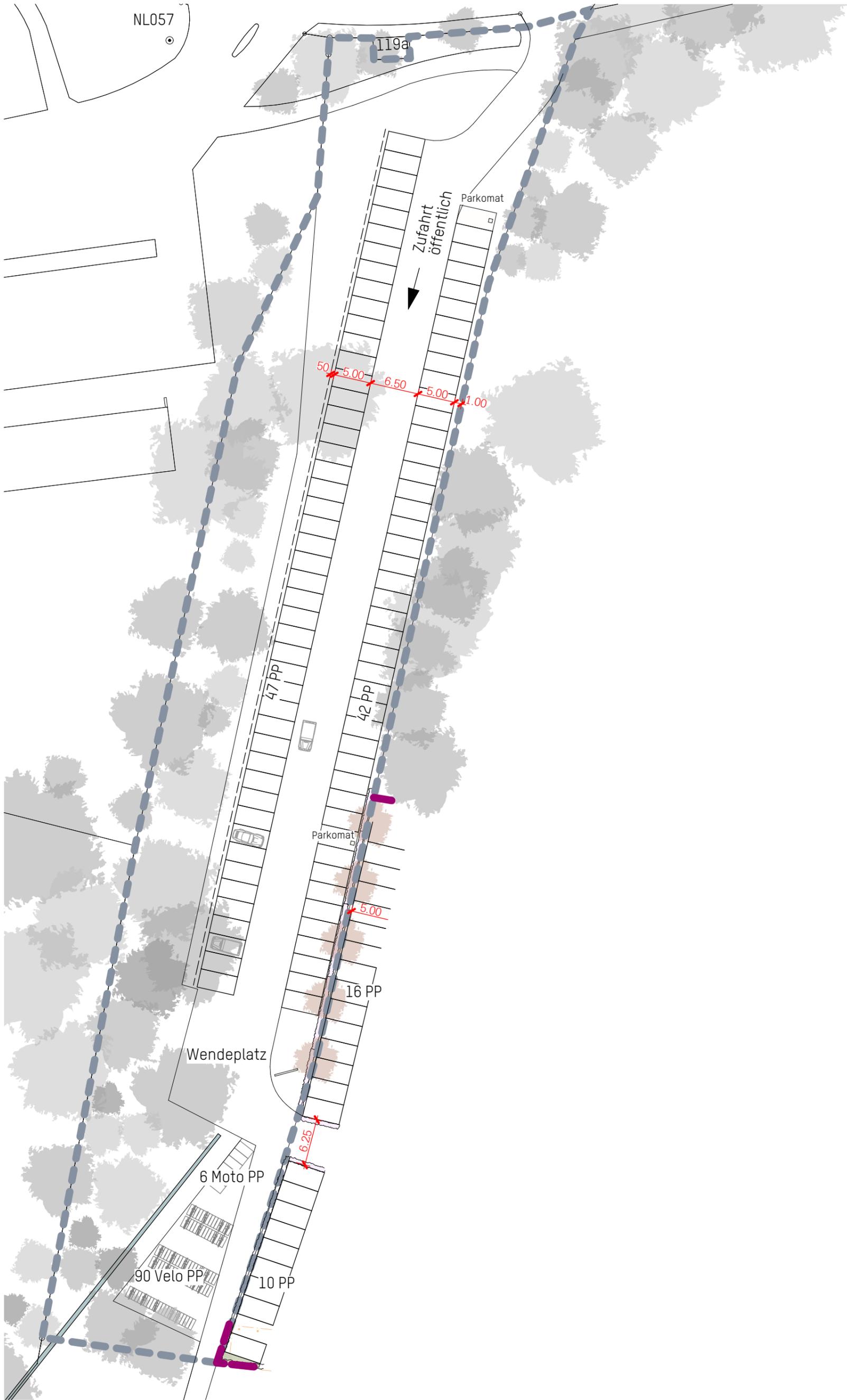
Wendeplatz

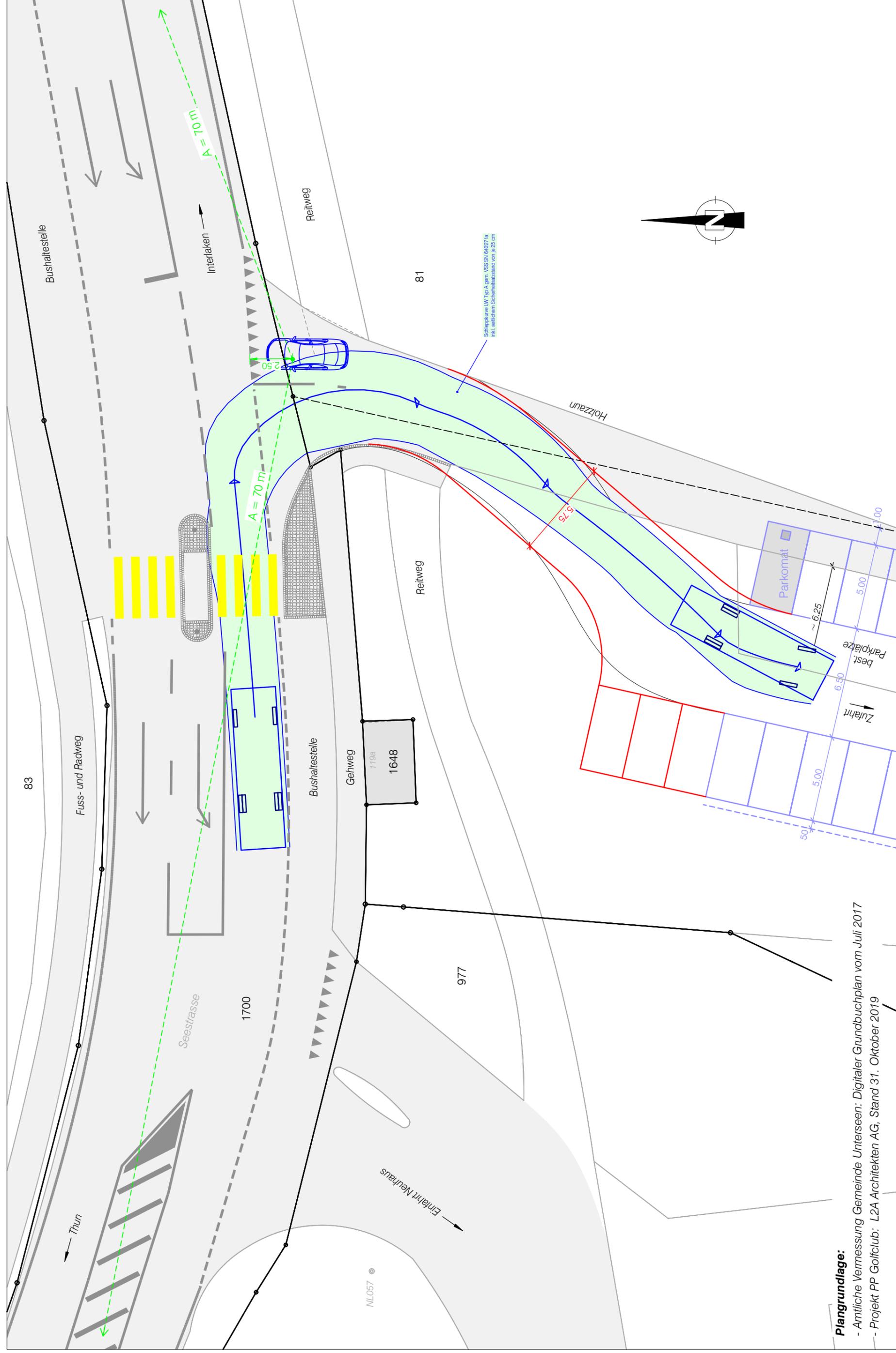
6 Moto PP

90 Velo PP

10 PP

6.25





**Plangrundlage:**  
 - Amtliche Vermessung Gemeinde Unterseen: Digitaler Grundbuchplan vom Juli 2017  
 - Projekt PP Golfclub: L2A Architekten AG, Stand 31. Oktober 2019

3639 Zufahrt PP Golfclub Interlaken-Unterseen

Situation 1:200

Überprüfung Befahrbarkeit, Sichtweiten