

Botschaft des Gemeinderates

Änderung Zonenplan und Erlass Überbauungsordnung «Mosaik»

zuhanden der Urnenabstimmung vom Sonntag, 30. November 2025



**Beschlussfassung zur Änderung des Zonenplanes und zum Erlass der
Überbauungsordnung «Mosaik»**

Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Grundstück Parzelle 467, Baurechtsparzelle BR 2232, befindet sich das Wohnheim Gurbenstrasse 2 und das Personalhaus Seestrasse 37, die Villa «Lydia», ein im Bauinventar des Kantons Bern aufgeführtes, schützenswertes K-Objekt.

Im Jahre 2021 erwarb die Michel Gruppe AG ein selbständiges Baurecht auf dem Grundstück Parzelle Nr. 467. Dieses ist im Grundbuch als Grundbuchblatt BR 2232 eingetragen.



Das Wohnheim Gurbenstrasse 2 soll saniert sowie um- und ausgebaut werden. Die Michel Gruppe AG beauftragte deshalb das Büro L2A Architekten AG, Unterseen, mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes.

Die baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgte sowohl auf der heute noch geltenden als auch auf der vorgesehenen, künftigen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde. In beiden Fällen sind Ausnahmen von den Bauvorschriften erforderlich, deren Bewilligung durch das dafür zuständige Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli nicht in Aussicht gestellt wurden.

Als zweckmässige Lösung, welche auch die längerfristigen Bedürfnisse abdeckt, erweist sich der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) nach den Bestimmungen von Art. 88 des Baugesetzes des Kantons Bern (BauG). Damit können auf der Parzelle und die Angebotspalette der Michel Gruppe abgestimmte, massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Mit dem

Erlass einer UeO wird die heutige Grundordnung direkt abgelöst. Hierfür ist eine entsprechende Änderung des Zonenplanes erforderlich, welcher unter anderem die Bauzone und ihre Einteilung regelt.

Nach einem Mitwirkungsverfahren erfolgte die Vorprüfung der Planungsinstrumente durch zuständigen kantonalen Stellen. Im Nachgang dazu wurden diese überarbeitet und im vergangenen Frühjahr während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Das Areal

Der Perimeter der UeO «Mosaik» umfasst das Grundstück Parzelle Nr. 467 und weist eine Fläche von 3'299 m² aus. Alleineigentümerin des Baurechts BR Nr. 2232 auf Parzelle Nr. 467 ist die Michel Gruppe AG, Schattenhalb.

Die Stiftung Helsenberg, ein Betrieb der Michel Gruppe, betreibt auf dem Grundstück seit 2003 das Wohnheim Mosaik und kombiniert eine familiäre Atmosphäre mit individueller Betreuung und Wohnbegleitung. Das Wohnheim Mosaik befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Unterseen. Ein grosser Garten und Terrasse bieten viel Platz. Damit kann der therapeutische Auftrag in idealer Weise erfüllt werden.

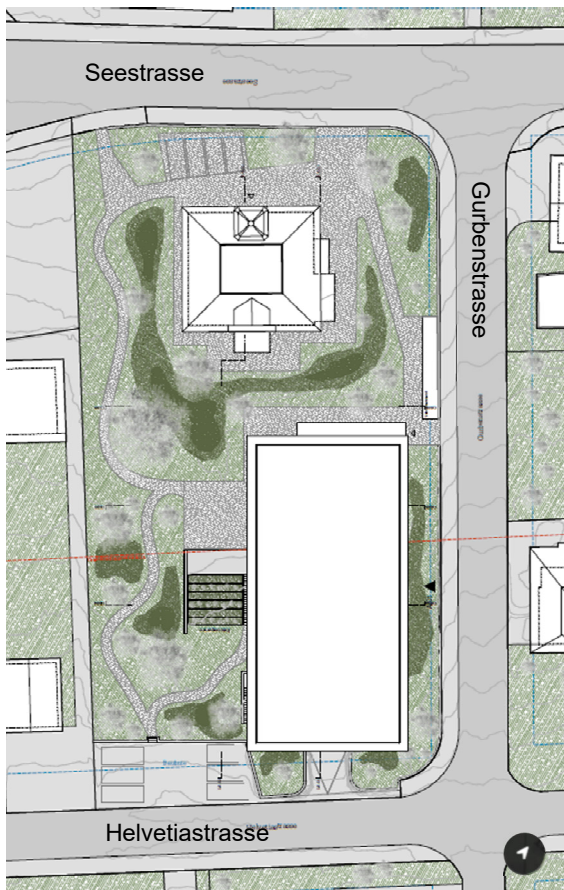


Lage im Ort

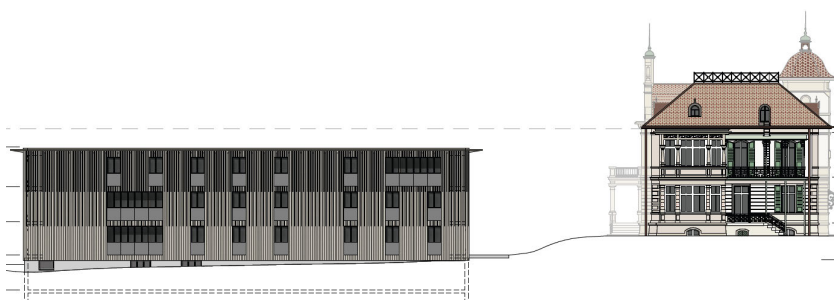
Das Areal liegt eingebettet zwischen der Seestrasse im Norden, der Weissenaustrasse im Westen, der Helvetiastrasse im Süden und der Gurbenstrasse im Nordosten.

Richtprojekt als Grundlage für das Bauprojekt

Als Grundlage für ein künftiges Bauprojekt wurde gemeinsam mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) ein Richtprojekt erarbeitet, welches die Anliegen des Ortsbildes berücksichtigt. Die KDP schätzt die darin dokumentierten Gestaltungs- und Materialisierungsprinzipien sowie der sorgfältig geplante Freiraum als ortsbild- und denkmalverträglich ein.



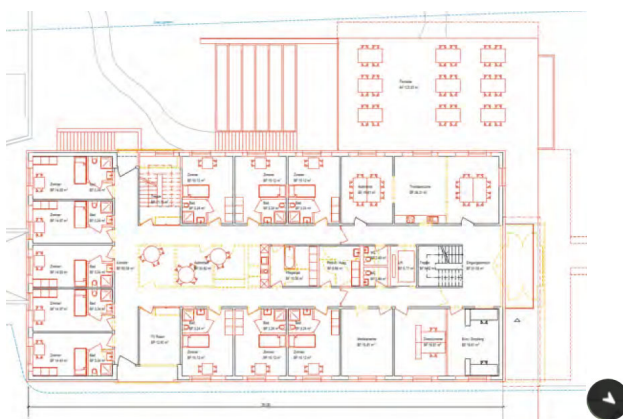
Situation



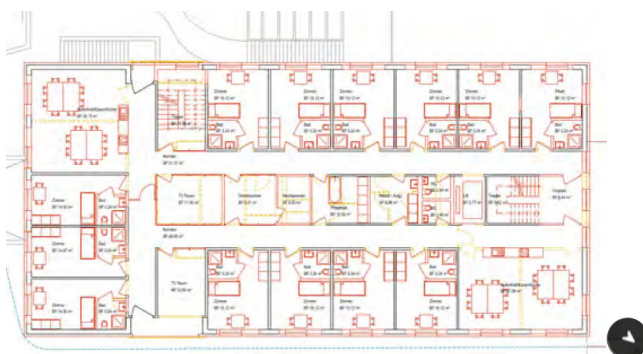
Ansicht von Seite Gurbenstrasse



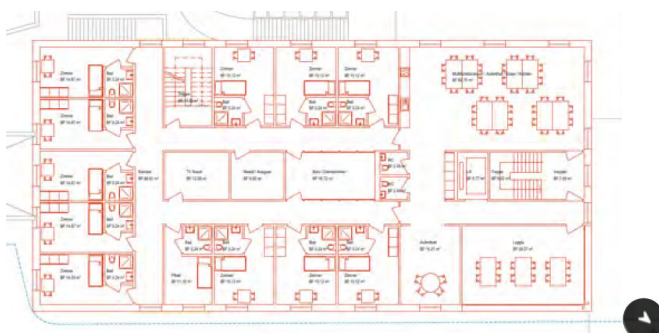
Ansicht von Seite Helvetiastrasse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss

Dieses Richtprojekt wird in der Überbauungsordnung als massgebend erklärt und den Überbauungsvorschriften als Anhang beigefügt. Damit sollen die Volumensetzung, das Nutzungsmass sowie die Gestaltungsprinzipien Architektur und Freiraum gesichert werden.

Auch wenn das geplante Neubauvorhaben gegenüber heute ein Geschoss mehr aufweist, erscheint es gegenüber der schützenswerten Villa Lydia klar untergeordnet.

Die neu dreigeschossige Bauweise steht im Sinne der vom Gemeinderat gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen und lehnt sich an die Zonenordnung im Nordwesten der angrenzenden Seestrasse an.

Gemäss der revidierten Ortsplanung, welche vom Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vorgeprüft wurde, wäre vorgesehen gewesen, das Grundstück der Mischzone 3-geschossig ohne Dachausbau zuzuweisen.

Änderung des Zonenplanes und Erlass Überbauungsordnung

Änderung des Zonenplanes

Der Erlass der Überbauungsordnung (UeO) setzt eine Änderung des heute geltenden Zonenplanes voraus.

Zonenplan alt



Legende

- Perimeter Änderung Zonenplan
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3

Zonenplan neu



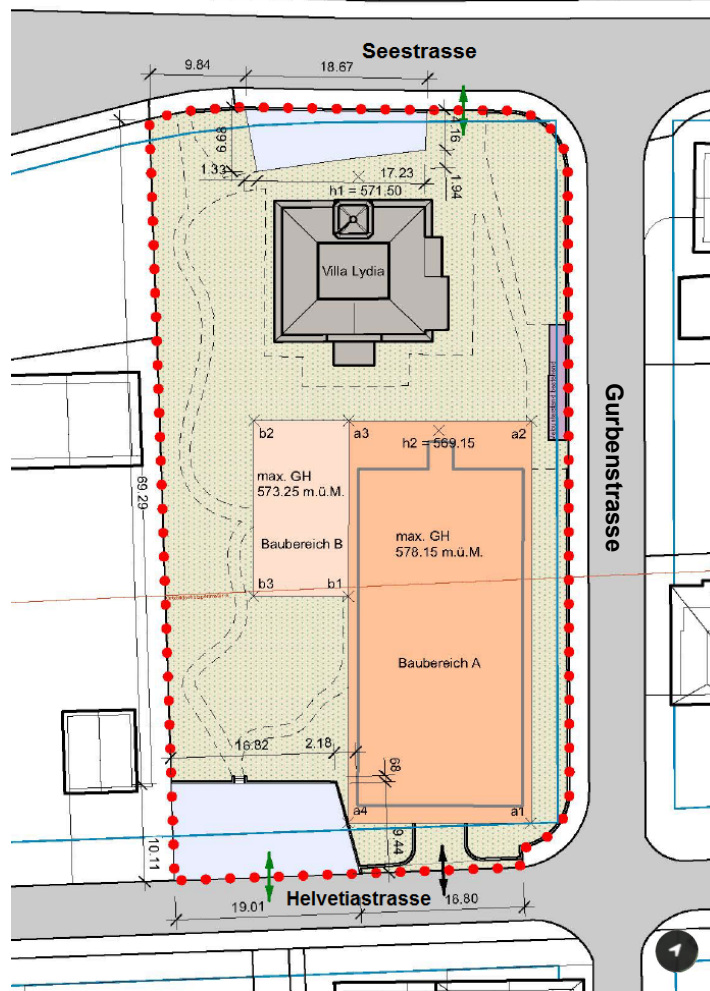
Legende

- Perimeter Änderung Zonenplan
- Überbauungsordnung "Mosaik"
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3

Die heutige Wohnzone W2 wird durch einen Perimeter Überbauungsordnung «Mosaik» abgelöst. In der UeO werden massgeschneiderte Vorgaben festgelegt, welches das geplante neue Wohnheim ermöglichen.

Überbauungsordnung «Mosaik»

Die UeO besteht aus einem Plan und Vorschriften. Im Überbauungsplan werden die Baubereiche für die geplanten Neubauten festgelegt.



Überbauungsplan

Ergänzt wird der Überbauungsplan mit Vorschriften. Nachstehend sind die wichtigsten Festlegungen erläutert.

- *Art. 1 bis 4 Zweck, Wirkungsbereich, Stellung zur Grundordnung, Inhalt des Überbauungsplanes*
Hier werden der Zweck, der Wirkungsbereich, die Stellung zur Grundordnung und die Inhalte des Überbauungsplanes umschrieben. Dort wo in den Überbauungsvorschriften keine explizite Regelung festgelegt ist, gelangen die Vorgaben der Grundordnung zur Anwendung.
- *Art. 5 Art der Nutzung und Art. 6 Mass der Nutzung*
Das vornach beschriebene Richtprojekt wird hier zur massgebenden Grundlage erklärt.
- *Art. 7 Baubereiche*
Die Baubereiche werden gemäss Art. 25 BMBV festgelegt. Alles, was ausserhalb davon möglich ist, wird hier aufgezählt. Zwischen Baubereich A und der «Villa Lydia» ist ein unterirdischer Verbindungsbau zugelassen.
- *Art. 8 Höhenkoten*
Hier werden die maximalen Höhenkoten in m.ü.M.-der Gebäude festgelegt, sie sind im Überbauungsplan in den Baubereichen A und B in m.ü.M. eingetragen. Die Referenzhöhen sind im Überbauungsplan mit h1-h2 bezeichnet und als untere Referenzpunkte in m.ü.M. eingetragen.
- *Art. 9 und 10 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten*
Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der im Überbauungsplan festgelegten Baubereiche zugelassen.
- *Art. 11 Architektonische Gestaltung*
Auf die «Villa Lydia», das schützenswerte K-Objekt, ist Rücksicht zu nehmen. Für alle Bauvorhaben ist der Beizug der KDP gemäss Art. 10c BauG zwingend erforderlich.
- *Art. 12 und 13 Dachgestaltung/Dachaufbauten und Erschliessung*
In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zugelassen. Weiter werden technisch bedingte Dachaufbauten geregelt.
- *Art. 14 Autoabstellplätze, Abstellplätze für Zweiräder*
Innerhalb des Areals der UeO erfolgt die Parkierung von Motorfahrzeugen ausschliesslich in der Autoeinstellhalle sowie oberirdisch in den dafür bezeichneten Standorten.

Der Nachweis der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge gemäss den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung erfolgt im Baubewilligungsverfahren auf der Grundlage eines konkreten Bauprojektes.

- *Art. 15 Umgebungsgestaltung und 16 Qualitätssicherung*

Die heutigen Höhenverhältnisse des Terrains sind zu respektieren und weitgehend zu übernehmen. Die Umgebungsgestaltung hat auf der Grundlage eines durchgängigen Konzepts zu erfolgen und ist dem ersten Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

Ebenso wird die Einbindung von Ortsbildkommission und Kantonaler Denkmalpflege ins Baubewilligungsverfahren geregelt.

- *Art. 17 bis 21 Abfallbereitstellung, Energie, Lärmschutz, Infrastrukturvertrag/Vereinbarungen, Inkrafttreten*

In diesen Artikeln werden die Abfallbeseitigung, Energiefragen, der Lärmschutz, weiterführendes Vertragswesen und das Inkrafttreten der Überbauungsordnung geregelt.

Das Verfahren

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Im Jahre 2022 wurde ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Innerhalb der gesetzten Frist wurden 4 Mitwirkungseingaben eingereicht. Diese wurden in einem Bericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat mit Beschluss vom 14. November 2022 genehmigt wurde.

Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung prüfte in der Folge das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Im vergangenen Jahr ist der Vorprüfungsbericht eingetroffen. Gestützt darauf wurde die Planung bereinigt und den Vorbehalten weitgehend Folge geleistet.

Auf folgende Genehmigungsvorbehalte ist die Gemeinde nicht eingetreten:

- **Zweiradabstellplätze**

In Art. 14 der Überbauungsvorschriften wird bezogen auf die Zweiradabstellplätze auf die geforderte Festlegung der Anzahl verzichtet. Massgebend sind in künftigen Baubewilligungsverfahren die Vorgaben gemäss der kantonalen Bauverordnung.

- Energie

Beim Richtplan Energie handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument. Wenn die Inhalte nicht in die Nutzungsplanung überführt werden, liegt dies in der Entscheidkompetenz der Gemeinde und kann nicht mittels einem Genehmigungsvorbehalt durchgesetzt werden.

Öffentliche Planauflage

In der Zeit vom 24. April 2025 bis und mit 26. Mai 2025 lagen die Unterlagen zur Änderung des Zonenplanes und die Überbauungsordnung «UeO Mosaik» öffentlich auf.

Folgende Unterlagen lagen zur Einsichtnahme auf:

- Änderung Zonenplan, Fassung vom 31. März 2025
- Überbauungsplan 1:500, Fassung vom 31. März 2025
- Überbauungsvorschriften, Fassung vom 31. März 2025
- Anhang Richtprojekt «Bericht Kantonale Denkmalpflege» vom 27. Oktober 2023 zu den Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht, Fassung vom 31. März 2025
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 21. August 2024

Innerhalb der Auflagefrist gelangte eine Einsprache ein. Die Einsprechenden sind Eigentümer einer Nachbarliegenschaft und können so ein entsprechendes Interesse an der Planung geltend machen. Die Einsprechenden befürchten, dass die vorliegende Planung zu negativen Auswirkungen ihrer Liegenschaft führt.

Unter der Leitung der Gemeinde wurde in der Folge eine Einspracheverhandlung durchgeführt, dabei blieb die Einsprache vorderhand aufrechterhalten. Die Einsprechenden erklärten ihre Bereitschaft für eine Zusammenarbeit mit den Projektverantwortlichen der Michel Gruppe. Zurzeit sind gemeinsame Gespräche im Gange mit dem Ziel, dass die Einsprache hinfällig wird.

Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung für das vorliegende Planungsgeschäft obliegt gemäss der aktuellen Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Unterseen der Urnengemeinde. Nach erfolgter Zustimmung werden die Unterlagen zur Genehmigung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern eingereicht.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten von Unterseen, der Änderung des Zonenplanes und dem Erlass der Überbauungsordnung «Mosaik» zuzustimmen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Der Abstimmungstext lautet wie folgt:

Wollen Sie der Änderung des Zonenplanes und dem Erlass der Überbauungsordnung «Mosaik» zustimmen?

Die zu beschliessenden Dokumente, bestehend aus der Zonenplanänderung, dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, alle mit dem Beschlussdatum vom 30. November versehen, können zusammen mit dem Erläuterungsbericht auf der Homepage der Gemeinde Unterseen eingesehen werden. Sie sind ab dem Publikationsdatum im Anzeiger Interlaken aufgeschaltet.

Namens des Einwohnergemeinderates

Der Präsident
Thomas Wegmann

Der Sekretär
Peter Beuggert

Unterseen, im Oktober 2025