



Änderung Zonenplan und Erlass Überbauungsordnung «Mosaik»

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 30. November 2025

Stand: **Beschlussfassung**

Die Planung besteht aus:

- Zonenplan alt/neu
- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- **Erläuterungsbericht** (Bericht nach Art. 47 RPV)

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Unterseen
Obere Gasse 2, 3800 Unterseen

Michel Gruppe AG
Willigen, 3860 Meiringen

Auftragnehmerin

Syntas Solutions AG, Planungs- und Prozessberatung
Worbstrasse 180, 3073 Gümligen

Bearbeitung

Andreas Oestreicher
Didier Rickenbacher
Fabienne Brand

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und -ziele	Seite 4
1.1. Ausgangslage	
1.2. Problemstellung	
1.3. Planungsziel und Bedürfnisse	
2. Areal und Eigentumsverhältnisse, Nutzung	Seite 4
3. Bauvorhaben Wohnheim Mosaik der Stiftung Helsenberg	Seite 6
4. Richtprojekt	Seite 8
5. Änderung Zonenplan	Seite 8
5.1. Baurechtliche Grundordnung	
5.2. Revision der Ortsplanung	
5.3. Änderung des Zonenplanes	
6. Überbauungsordnung	Seite 10
6.1. Überbauungsvorschriften	
6.2. Überbauungsplan	
6.3. Raumplanerische Interessenabwägung	
6.4. Energie	
6.5. Mehrwertabschöpfung	
6.6. Vereinbarungen	
7. Planerlassverfahren	Seite 12
7.1. Mitwirkung	
7.2. Vorprüfung	
7.3. Öffentliche Planauflage	
7.4. Beschlussfassung und Genehmigung	

1. Planungsgegenstand und -ziele

1.1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Parzelle 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.

Am 25.01.2021 erwarb die Michel Gruppe AG ein selbständiges Baurecht auf dem Grundstück Parzelle Nr. 467, welches als Gbbl. Nr. BR 2232 eingetragen ist.

In erster Priorität soll das Wohnheim Gurbenstrasse 2 saniert sowie um- und ausgebaut werden. Erste Gespräche mit der Gemeinde fanden im Jahre 2020 statt. In der Folge wurde das Büro L2A Architekten AG, Unterseen durch die Michel Gruppe AG mit der Ausarbeitung eines Vorprojektes beauftragt.

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

1.2. Problemstellung

Das aktuelle Vorprojekt sieht den Umbau des bestehenden Gebäudes mit Dachausbau vor. Der bestehende Hauptbau soll auf der Westseite mit einem 1-geschossigen Anbau ergänzt werden.

Die Beurteilung gestützt auf die heute noch geltenden Bauvorschriften hat ergeben, dass das Bauvorhaben im Wesentlichen folgende Ausnahmen von den Bauvorschriften beansprucht:

- Überschreitung Gebäudelänge
- Unterschreitung Gebäudeabstand
- Überschreiten der Volumenziffer

1.3. Planungsziel und Bedürfnisse

Als zweckmässige Lösung, welche auch die längerfristigen Bedürfnisse abdeckt, erweist sich der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 BauG. Damit können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden, welche eine langfristige Entwicklung zulassen, ohne jedes Mal über Ausnahmen zu befinden.

Mit dem Erlass einer UeO nach Art. 88 BauG wird die heutige Grundordnung direkt abgelöst. Hierfür ist eine entsprechende Änderung des Zonenplanes erforderlich.

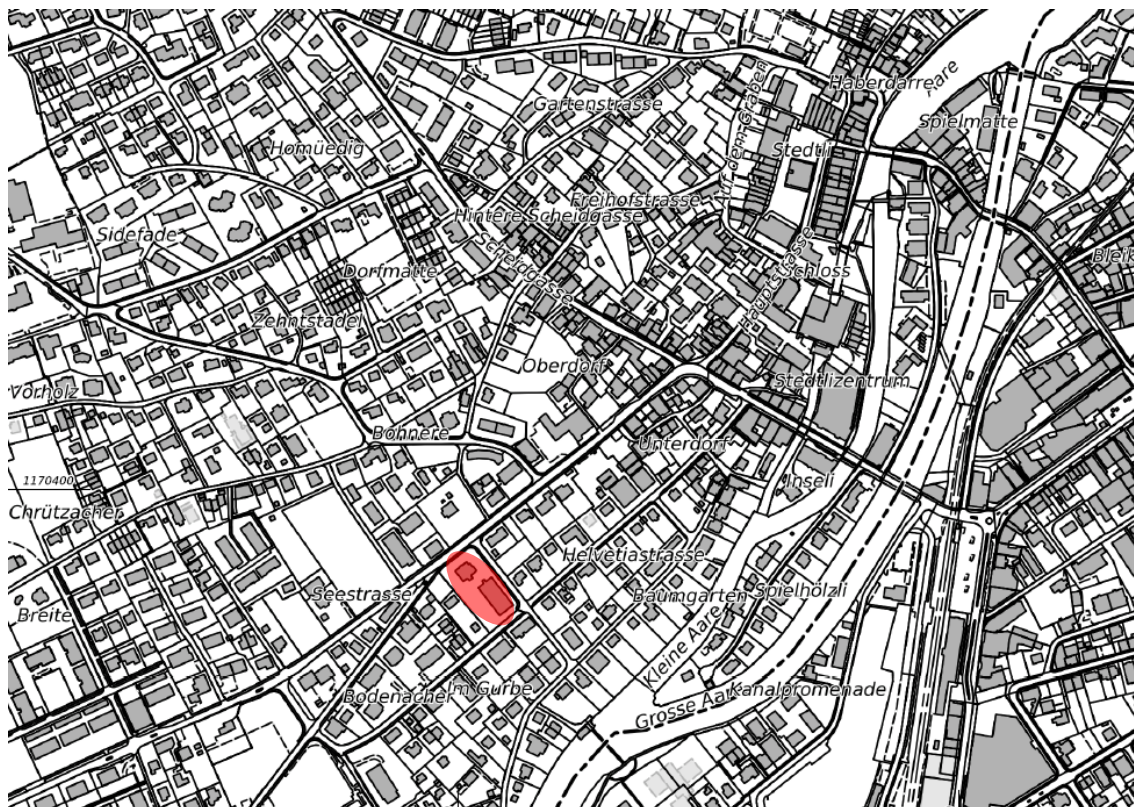
2. Areal und Eigentumsverhältnisse, Nutzung

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

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.



Lage im Ort

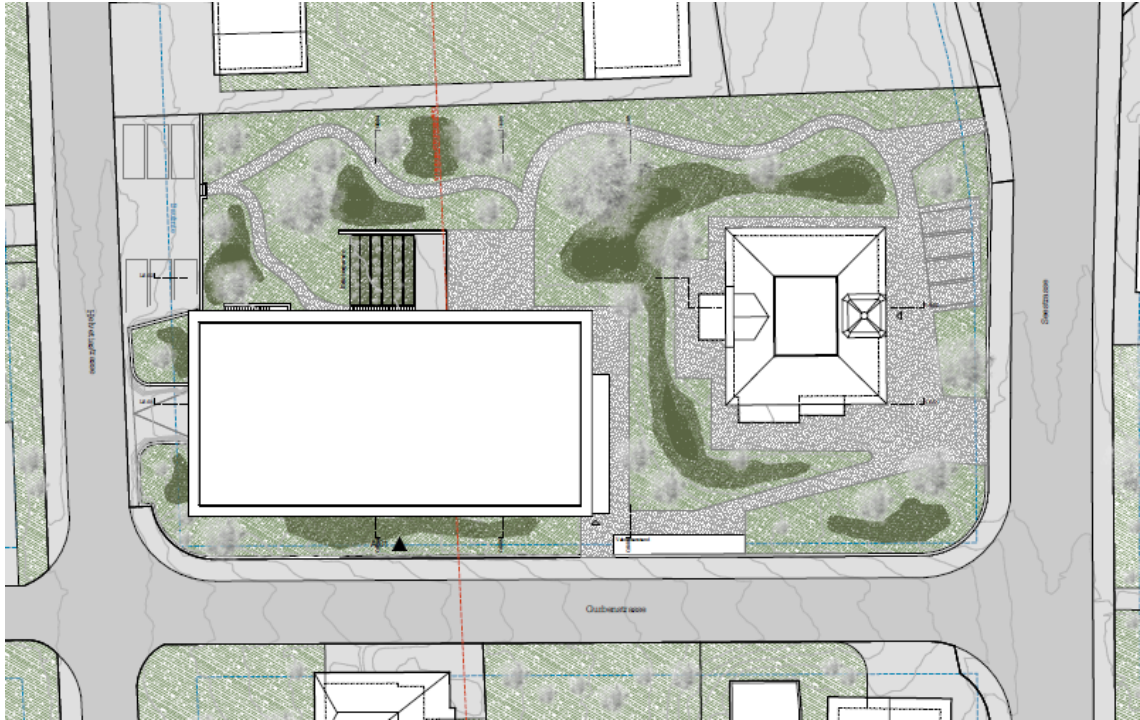


Orthofoto

3. Bauvorhaben Wohnheim Mosaik der Stiftung Helsenberg

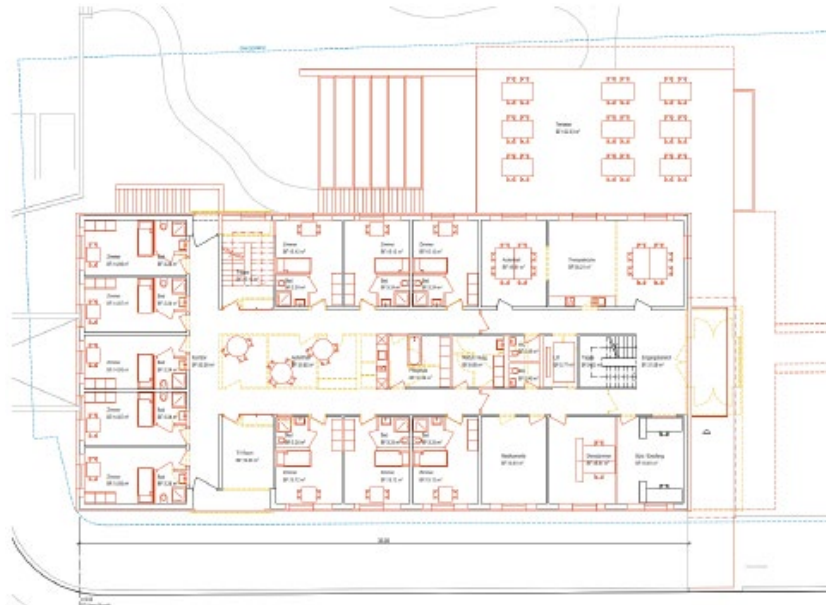
Die Arbeitsgemeinschaft Schäfer & L2A Architekten GmbH haben ein Vorprojekt ausgearbeitet, welches einerseits Grundlage für die Überbauungsordnung und andererseits für das künftige Bauprojekt dient.

Das geplante Bauvorhaben sieht im Wesentlichen den Abbruch des heutigen Gebäudes Gurbenstrasse 2 und den Bau eines dreigeschossigen Ersatzgebäudes vor. Damit sollen die Voraussetzungen an das zeitgemässe Wohnen geschaffen und das räumliche Angebot erweitert werden.



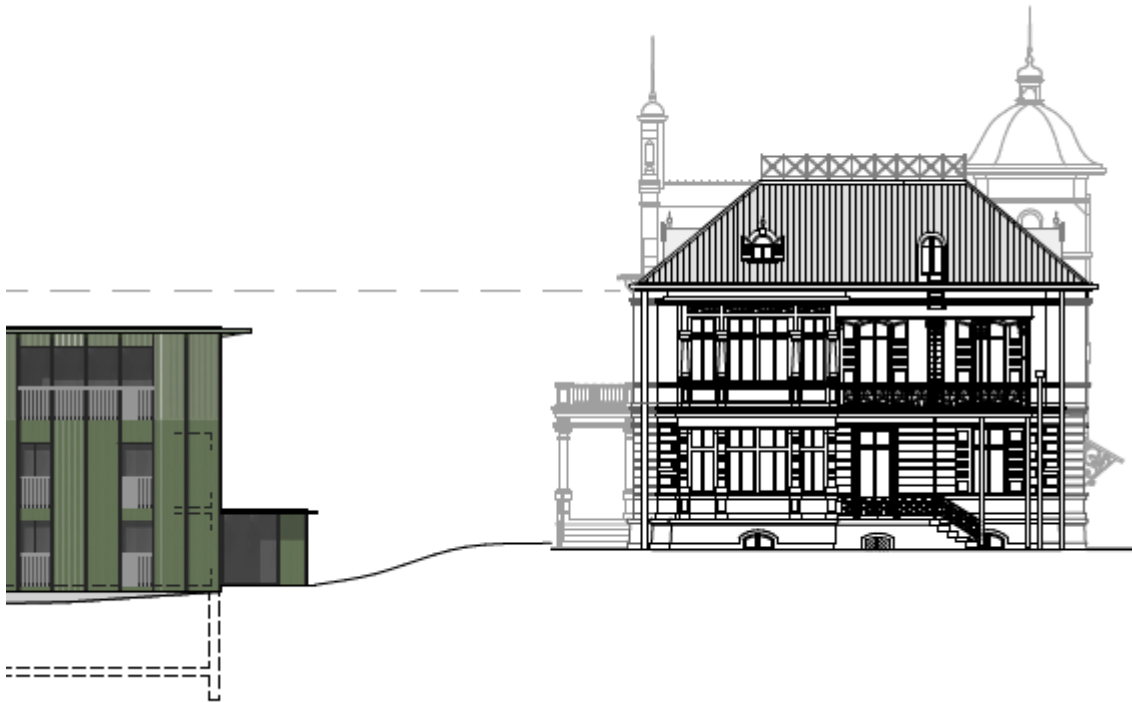
Situation

Auf der Westseite des Gebäudes Gurbenstrasse 2 soll mittels Ausscheidung eines entsprechenden Baufeldes die Möglichkeit eines eingeschossigen Anbaus als Ergänzung zum Hauptgebäude geschaffen werden.



Eingeschossiger Anbau auf der Westseite

Dem Umgang mit der schützenswerten Villa Lydia wird grosse Beachtung geschenkt.



Längsschnitt

Die Gesamthöhe des Gebäudes Gurbenstrasse 2 liegt auch nach der Erhöhung um ein weiteres Geschoss deutlich unter den Dachvorsprung der Villa Lydia.



Modellfoto

Die Villa Lydia bildet nutzungsmässig ein Bestandteil des Wohnheims Mosaik. Das Gebäude Gurbenstrasse 2 wird künftig mit einem unter Terrain liegenden Gang mit der Villa verbunden.

4. Richtprojekt

Als Grundlage für ein künftiges Bauprojekt wurde gemeinsam mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses mit „Bericht Kantonale Denkmalpflege“ bezeichnete Dokument vom 27.10.2023 berücksichtigt die Anliegen der Ortsbild- und Denkmalpflege. Die KDP schätzt die darin dokumentierten Gestaltungs- und Materialisierungsprinzipien sowie der sorgfältig geplante Freiraum als ortsbild- und denkmalverträglich ein.

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

5. Änderung Zonenplan

5.1. Baurechtliche Grundordnung

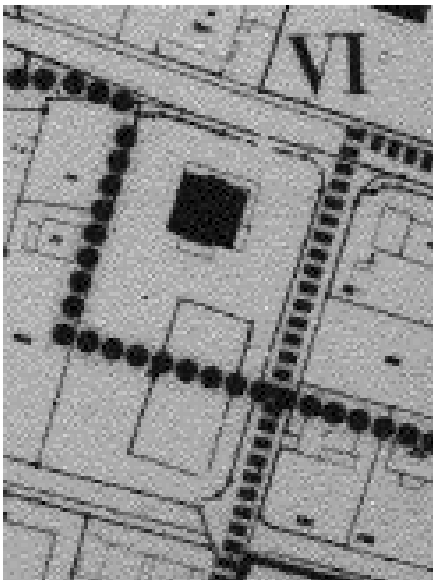
Das Grundstück ist heute der Wohnzone W2 nach Art. 43 GBR zugewiesen. Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten. Wenig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie Büros, Quartierläden und Gastgewerbebetriebe sind im Rahmen der Bestimmungen von Art. 90 BauV zugelassen.

Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 20.00 m, gegenüber den angrenzenden Strassenräumen gilt heute noch eine Baulinie. Zugelassen sind 2 Vollgeschosse mit Dachausbau, als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Es gilt eine Volumenziffer von 2.0.

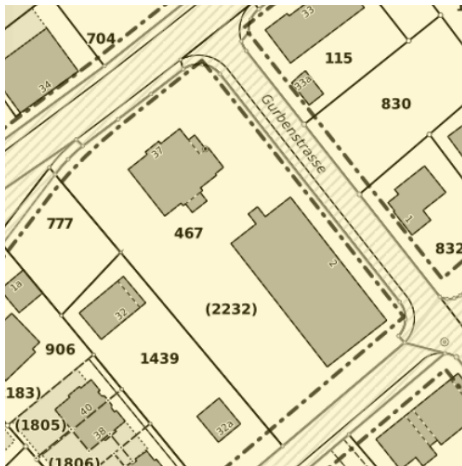


Auszug aus dem geltenden Zonenplan

Das Grundstück ist teilweise mit dem Perimeter Ortsbildschutz überlagert, im Weiteren gelten heute noch Baulinien.



Auszug aus dem Zonenplan Ortsbildschutzgebiete



Baulinien

Auf dem Grundstück befindet sich auch die im Bauinventar als schützenswert mit RRB 0999 vom 31.03.1982 aufgeführte Villa «Lydia» von 1902.



Villa «Lydia»

5.2. Revision der Ortsplanung

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.



Zonenplan neu

Die Änderung des Zonenplans und Erlass der UeO «Mosaik» wird nun ausserhalb der Revision der Ortsplanung behandelt und vollzogen.

5.3. Änderung des Zonenplanes

Der Erlass der Überbauungsordnung «Mosaik» setzt keine Änderung des GBR voraus. In Art. 48 GBR ist festgehalten, dass für die Gebiete, für welche die Gemeinde besondere baurechtliche Ordnungen erlassen hat, die Bestimmungen und Vorschriften der jeweiligen Überbauungsordnungen beziehungsweise Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften gelten.

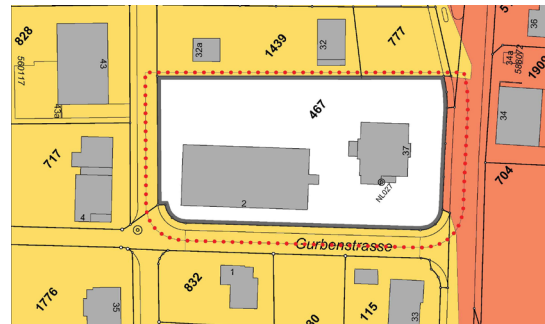
Hingegen wird der Zonenplan wie folgt angepasst:



Zonenplan alt

Legende

- - - Perimeter Änderung Zonenplan
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3



Zonenplan neu

Legende

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

6. Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung «Mosaik» bezweckt eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung des Wohn- und Pflegeheims mit dazugehörigen Nutzungen wie Therapieräumen und Praxen unter Einbezug des schützenswerten K-Objektes «Villa Lydia». Die Überbauungsordnung besteht aus den Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan.

6.1. Überbauungsvorschriften

Zu einigen Bestimmungen in den Überbauungsvorschriften gelten folgende Erläuterungen:

- Art. 5 Art der Nutzung und Art. 6 Mass der Nutzung

Das in Kapitel 4 vornach umschriebene 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. 11 Architektonische Gestaltung

Auf die «Villa Lydia», das schützenswerte K-Objekt, ist Rücksicht zu nehmen. Für alle Bauvorhaben ist der Bezug der KDP gemäss Art. 10c BauG zwingend erforderlich.

- *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*

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.

6.2. Überbauungsplan

Der Überbauungsplan legt die in Artikel 4 der Überbauungsvorschriften festgelegten Inhalte fest bzw. stellt diese dar. Dabei wird in verbindliche und hinweisende Inhalte unterschieden.

6.3. Raumplanerische Interessenabwägung

Orts- und Landschaftsbild

In Bezug zum Baudenkmal der Villa Lydia beurteilt die kantonale Denkmalpflege die geplante Neuüberbauung als vertretbar, da durch die erhöhte Lage das Baudenkmal die prägende Stellung behält. Die Dachkante des aufgestockten Baus bleibt deutlich unter der Trauflinie der Villa.

Infrastruktur und Erschliessung

Das Areal der UeO «Mosaik» ist in jeder Beziehung sehr gut erschlossen. Dies trifft insbesondere auch für den öffentlichen Verkehr zu, die Bushaltestelle Seestrasse liegt in Sichtweite und der Bahnhof Unterseen ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Mit der vorliegenden planerischen Massnahme wird der Siedlungsentwicklung nach innen in hohem Masse Rechnung getragen.

Umwelt

Die im vorliegenden Planungssperimeter zugelassene Nutzung und das geplante Vorhaben lösen keine überdurchschnittlichen Immissionen aus. Ebenso wenig entstehen daraus irgendwelche schädlichen Emissionen.

Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). In der Empfindlichkeitsstufe (ES) III sind mässig störende Betriebe zugelassen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Konflikte mit der LSV zu erwarten. Heute ist das Grundstück der Wohnzone W2 und somit der ES II nach LSV zugewiesen. In den heute bestehenden Gebäuden findet keine reine Wohnnutzung statt. So sind Heime und Spitäler in aller Regel der ES III nach LSV zugewiesen. Diese lösen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen infolge Anlieferung und Besucher*innen aus.

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KBS) befindet sich im Planungssperimeter kein belasteter Standort.

6.4. Energie

Der Energieträger ist heute noch nicht bekannt. Der kommunale Richtplan Energie sieht für das Gemeindegebiet Unterseen grossflächig den Ausbau des Wärmeverbundes «WAUn» vor. Unter Bemerkungen wird im Massnahmenblatt M 03 festgehalten, dass die Zweckmässigkeit einer Anschlusspflicht fallweise zu prüfen sei. Die baurechtliche Grundordnung sieht am vorliegenden Standort keine Anschlusspflicht an einen Nahwärmeverbund vor.

Anstelle einer Anschlusspflicht setzt die Gemeinde Unterseen auf Anreize, so besteht schon seit längerer Zeit ein Energiefonds, aus welchem Beiträge für den Einsatz von erneuerbaren Energien ausgerichtet werden. Damit wurden gute Erfahrungen gemacht.

Der Überbauungsordnung liegt ein städtebauliches Richtprojekt, also noch kein Bauprojekt, zu Grunde. Das Thema Energie wird im Baubewilligungsverfahren abgehandelt. Dabei gelangen die zum Zeitpunkt des Einreichens des Baugesuchs aktuellen Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung zur Anwendung. Der Anteil erneuerbarer Energien wie beispielsweise der Einbau von PV-Anlagen ist gesetzlich vorgegeben.

6.5. Mehrwertabschöpfung

In Unterseen besteht noch kein Reglement über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Demnach fehlt im Moment die Grundlage für die Abschöpfung des durch die Planungsmassnahme entstehenden Mehrwertes.

6.6. Vereinbarungen

Sofern erforderlich, wird die Umsetzung der Überbauungsordnung mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen geregelt.

7. Planerlassverfahren

Mit Beschluss vom 11. Juli 2022 verabschiedete der Gemeinderat die Überbauungsordnung zusammen mit der Änderung des Zonenplanes zu Handen der Vorprüfung durch die Amts- und Fachstellen des Kantons.

7.1. Mitwirkung

Die Mitwirkung kann parallel zur Vorprüfung durchgeführt werden, muss jedoch vor Abschluss der Vorprüfung abgeschlossen sein. Dies wurde vorliegend so durchgeführt.

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgt in der Zeit vom 26. August bis 24. September 2022. Eine Information der Nachbarn erfolgt am 15. August 2022 durch die Eigentümer des Wohnheims Mosaik unter Mitwirkung der Gemeinde.

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. Die Zustellung an das AGR Kanton Bern erfolgte am 10. März 2023.

7.2. Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung prüfte das AGR Kanton Bern die vorliegende Planung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit sowie die Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben.

Am 21. August 2024 ist nach 2 Jahren bei der Gemeinde Unterseen 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 UeV wird bezogen auf die Zweiradabstellplätze auf eine Festlegung verzichtet. Massgebend sind in künftigen Baubewilligungsverfahren die Vorgaben gemäss der kantonalen Bauverordnung.

Bei den Ausführungen im Vorprüfungsbericht zu Art. 14 UeV und zu denjenigen in Kapitel 5.1 besteht zudem ein Widerspruch. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Zweiradabstellplätze im Überbauungsplan als Hinweise dargestellt sind und zu Hinweisen keine Vorschriften erlassen werden können. Die Darstellung im Überbauungsplan wird belassen.

- Energie

Beim Richtplan Energie handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument. Wenn die Inhalte nicht in die Nutzungsplanung überführt werden, ist dies in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde und kann nicht mittels einem Genehmigungsvorbehalt durchgesetzt werden. Es wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 6.4 vornach verwiesen.

7.3. Öffentliche Planauflage

Die Unterlagen zur Änderung des Zonenplanes und die Überbauungsordnung «UeO Mosaik» wurden in der Zeit vom 24. April 2025 bis und mit 26. Mai 2025 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist gelangte eine Einsprache ein. Mit den Einsprechenden wurde unter der Leitung der Gemeinde am 1. Juli 2025 eine Einspracheverhandlung durchgeführt, dabei wurde diese aufrechterhalten.

Die Einsprechenden sind Eigentümer einer Nachbarliegenschaft. Sie wünschen bezogen auf die Aufzonung eine Gleichbehandlung der angrenzenden Grundstücke im Quartier. Im Nachgang zur Einspracheverhandlung fand ein weiterführendes Gespräch mit den Einsprechenden und der Michel Gruppe AG statt. Das Anliegen der Einsprechenden wird zudem im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vertieft geprüft.

7.4. Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Urnengemeinde am 30. November 2025 werden die Planungsunterlagen beim AGR Kanton Bern zur Genehmigung eingereicht, welches auch über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet.