



Einwohnergemeinde Unterseen
Zone mit Planungspflicht ZPP «Weissenaustrasse»

Änderungen Baureglement in Art. 52 (resp. in Art. 6.1 Abs. 5; Bestimmungen ZPP «Weissenaustrasse»)

MITWIRKUNG

7. November 2025

Aufträge / 0958 / 0958_Arb_251107_Aender_BauR_ZPP_Weissenaustrasse.docx / 07.11.2025 / fi
Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung Thun

Änderungen gegenüber dem gültigen Baureglement vom 17.04.2000 mit Änderungen bis 16.08.2018 (resp. dem Entwurf Gemeindebaureglement OPR 2024 vom 19.02.2024/2. Vorprüfung) sind **rot (gestrichen/neu)** dargestellt.

ZPP «Weissenastrasse»

Neufassung vom XX.XX.202X

Planungszweck

Die ZPP «Weissenastrasse» bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer optimalen Einbettung ins Ortsbild; den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung der Voraussetzungen für das Erreichen einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität nach einem gesamtheitlichen Konzept für Bebauung, Freiräume und Erschliessung.

Nutzungsbestimmungen

- Sektoren 1, 2, 3 und 4: Nutzungsart gemäss der Wohnzonen
- Sektor 5: Wiese

Gemäss Art. 43 Abs. 1 BR (Wohnzonen)

Baupolizeiliche Bestimmungen

Nutzungsmass:

- Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) min. 22'000 m² sowie max. 24'000 m² (Sektoren 1, 2, 3 und 4 zusammen gerechnet)
- Im Sektor 5 sind keine Bauten gestattet

Gemäss Art. 28 BMBV

Höhen:

- Sektoren 1 und 2: FH tr max. 14.0 m
- Sektor 3: FH max. 18.0 m
- Sektor 4: FH tr max. 11.0 m

Gemäss Art. 14 BMBV

FH tr = Fassadenhöhe traufseitig

FH = Fassadenhöhe Flachdachbauten

Geschosszahl:

- Sektoren 1 und 2: max. 4 Vollgeschosse (VG) **
- Sektor 3: max. 5 Vollgeschosse (VG) *
- Sektor 4: max. 3 Vollgeschosse (VG) **

* Bei Bauten mit der maximal zulässigen Vollgeschosszahl ist nur ein Flachdach ohne Attikageschoss und ohne Terrasse über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig.

** Bei Bauten mit der maximal zulässigen Vollgeschosszahl ist kein Dachgeschoss über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig.

Abstände und Gebäudelänge:

- Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenze min. 3.0 m; innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP «Weissenastrasse» müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden
- Gebäudelänge (GL) max. 40.0 m

Grundsätze der Gestaltung und Erschliessung

- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens

- Städtebauliche Gesamtlösung für Überbauung und Freiräume
- Schrägdächer mit einer Dachneigung max. 15° in den Sektoren 1 und 2 sowie max. 28° im Sektor 4
- Flachdächer im Sektor 3

Gemäss Art. 28 BMBV

Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag «Weissenastrasse» von 2024; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29.11.2024 und das Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025

- Siedlungerschliessung für den motorisierten Verkehr ab der Weissenastrasse mit Abstellplätzen in Einstellhallen sowie oberirdischen Abstellplätzen in den Sektoren 1 und 3
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung im Sektor 1 zwischen Weissenastrasse und Seestrasse
- Wertstoffsammelstelle im Sektor 3

Lärmempfindlichkeits-
stufe

ES II

Gemäss Art. 43 LSV

Darstellung nach Baureglement der laufenden Ortsplanungsrevision 2017-2024 (2. Vorprüfung) → Neufassung der ZPP-Bestimmungen «Weissenaustrasse» in Art. 6.1 Abs. 5:

Bezeichnung	ZPP «Weissenaustrasse»	Neufassung vom XX.XX.202X
Nutzungsart	– Sektoren 1, 2, 3 und 4: Nutzungsart gemäss der Wohnzone W – Sektor 5: Wiese	Gemäss Art. 5.2 Abs. 1 BR (Wohnzone W)
Geschosszahl	– Sektoren 1 und 2: max. 4 Vollgeschosse (VG) ** – Sektor 3: max. 5 Vollgeschosse (VG) * – Sektor 4: max. 3 Vollgeschosse (VG) ** * Bei Bauten mit der maximal zulässigen Vollgeschosszahl ist nur ein Flachdach ohne Attikageschoss und ohne Terrasse über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig. ** Bei Bauten mit der maximal zulässigen Vollgeschosszahl ist kein Dachgeschoss über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig.	Gemäss Art. 28 BMBV
Höhen	– Sektoren 1 und 2: FH tr max. 14.0 m – Sektor 3: FH max. 18.0 m – Sektor 4: FH tr max. 11.0 m	Gemäss Art. 14 BMBV FH tr = Fassadenhöhe traufseitig FH = Fassadenhöhe Flachdachbauten
Nutzungsmass	– Geschossfläche oberirdisch (GFo) min. 22'000 m² sowie max. 24'000 m² (Sektoren 1, 2, 3 und 4 zusammen gerechnet) – Im Sektor 5 sind keine Bauten gestattet	Gemäss Art. 28 BMBV

Planungszweck

- Die ZPP «Weissenastrasse» bezweckt die Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung unter Berücksichtigung einer optimalen Einbettung ins Ortsbild; den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung der Voraussetzungen für das Erreichen einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität nach einem gesamtheitlichen Konzept für Bebauung, Freiräume und Erschliessung.
- Grenzabstand (A) gegenüber Zonengrenze min. 3.0 m; innerhalb des Wirkungsbereichs der ZPP «Weissenastrasse» müssen keine Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden
- Gebäudelänge (GL) max. 40.0 m
- Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens
- Städtebauliche Gesamtlösung für Überbauung und Freiräume
- Schrägdächer mit einer Dachneigung max. 15° in den Sektoren 1 und 2 sowie max. 28° im Sektor 4
- Flachdächer im Sektor 3
- Siedlungserschliessung für den motorisierten Verkehr ab der Weissenastrasse mit Abstellplätzen in Einstellhallen sowie oberirdischen Abstellplätzen in den Sektoren 1 und 3
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindung im Sektor 1 zwischen Weissenastrasse und Seestrasse
- Wertstoffsammelstelle im Sektor 3

Qualitätssicherndes Verfahren: Studienauftrag «Weissenastrasse» von 2024; vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29.11.2024 und das Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025

Lärmempfindlichkeitsstufe

ES II

Gemäss Art. 43 LSV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom ... bis ...
Vorprüfung	vom ...
Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern	vom ...
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ...
Öffentliche Auflage	vom ...
Einspracheverhandlungen	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ...
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Sekretär

.....
.

.....
.

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

Unterssen,

Der Gemeindeschreiber:

.....
.

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am