



Einwohnergemeinde Unterseen
Zone mit Planungspflicht ZPP «Weissenaustrasse»

Erläuterungsbericht



MITWIRKUNG

7. November 2025

Aufträge / 0958 / 958_Ber_251107_ZPP_Weissenaustrasse.docx / 07.11.2025 / fi

Bearbeitung

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU / Hochbauzeichnerin

Inhalt

Vorwort.....	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Planungssperimeter.....	6
1.2 Planungsgegenstand/Ausgangslage für die Planung	6
1.3 Absichten der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft	8
1.4 Baurechtliche Situation	8
1.5 Qualitätssicherndes Verfahren	9
2 Richtprojekt «Seematt»	12
3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung.....	14
3.1 Zonenplan	14
3.2 Baureglement	14
5 Überbauungsordnung «Weissenaustrasse».....	16
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	17
5.1 Übersicht.....	17
5.2 Raumordnung und Raumplanung.....	18
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	19
5.4 Verkehr	20
5.5 Ver- und Entsorgung.....	21
5.6 Energie	21
5.7 Prinzip «Schwammstadt und Entwässerung» und Klima	21
5.8 Land & Rechte	22
6 Planerlassverfahren	23
6.1 Ablauf.....	23
6.2 Mitwirkung.....	24
6.3 Vorprüfung	24
6.4 Auflage.....	24
6.5 Beschluss	24
Anhang.....	25
– Bericht zur Qualitätssicherung des Richtprojekts «Seematt» vom 31.10.2025	

Beilagen

- Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Weissenastrasse» von 2024 (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29.11.2024)
- Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025

Vorwort

Planungsbehörde	Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Unterseen.
Planungsgegenstand	– Neufassung der ZPP «Weissenaustrasse» mit Änderungen des Zonenplans und des Baureglements in Art. 52 (resp. in Art. 6.1 Abs. 5; Bestimmungen ZPP «Weissenaustrasse»)
Erläuterungsbericht	Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung. Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern von dem beauftragten Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassenden des Richtprojekts «Seematt» verfasst. Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Grundstücke Unterseen-Gbbl. Nrn. 551, 636, 639, 1445, 1970, 1971 und 2234 (= ZPP «Weissenaustrasse») sowie die Grundstücke Unterseen-Gbbl. Nrn. 1263 und 2236.

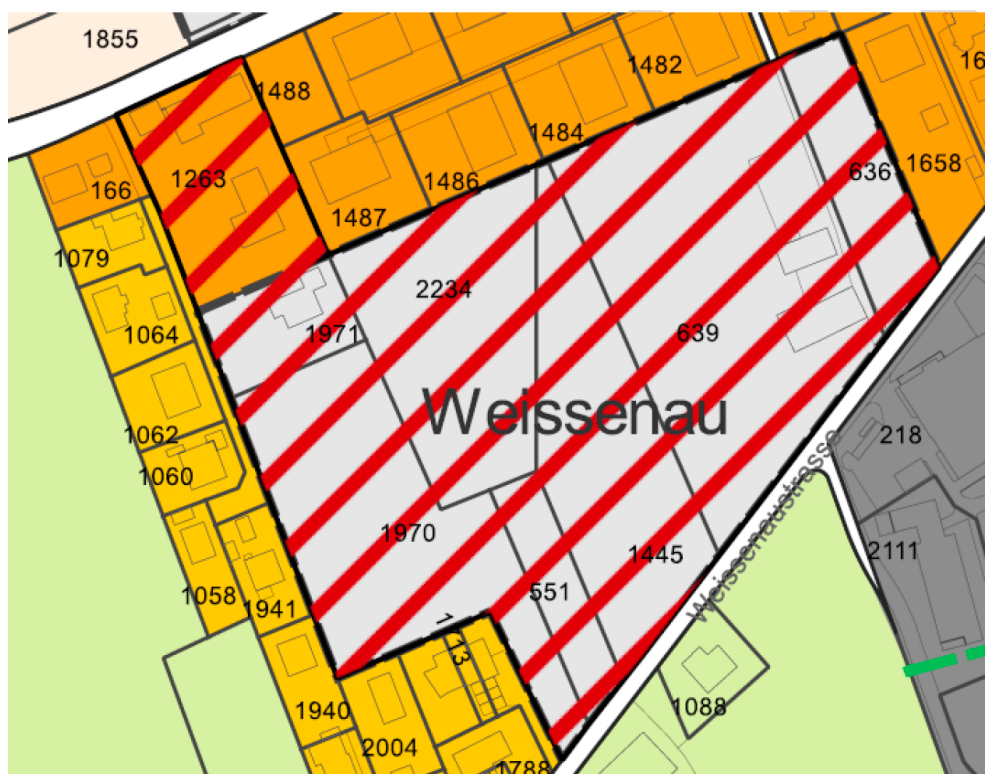


Abb. 1: Planungssperimeter [Quelle: Einwohnergemeinde Unterseen]

1.2 Planungsgegenstand/Ausgangslage für die Planung

Das Areal «Weissenaustrasse» befindet sich in Unterseen zwischen der Seestrasse und der Weissenaustrasse im Südwesten des Siedlungsgebietes. Es handelt sich beim Areal um die grösste Baulandreserve in Unterseen.

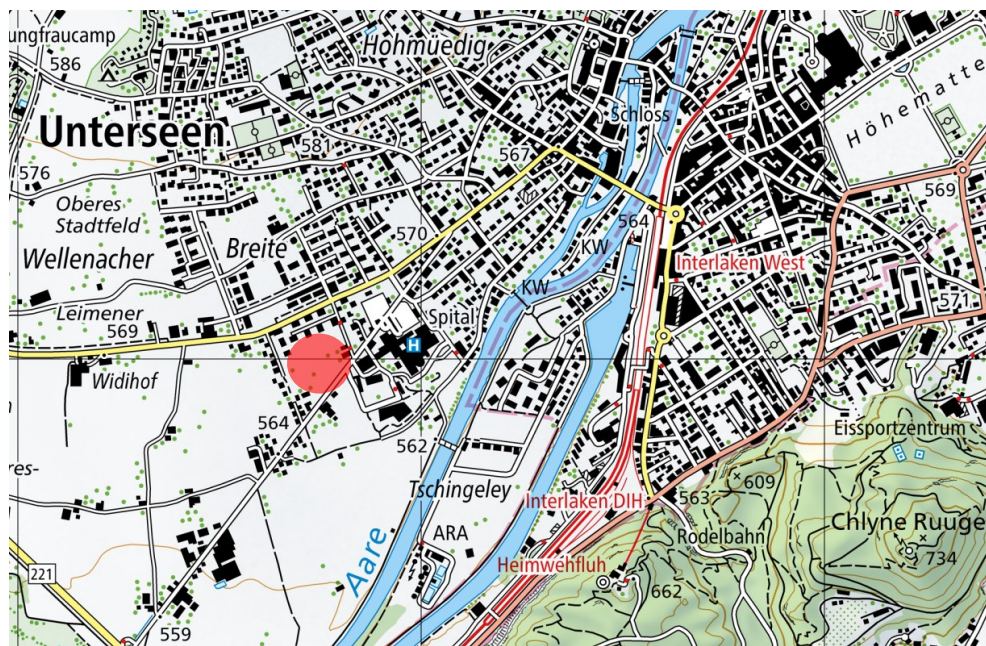


Abb. 1: Lage des Areals Weissenaustrasse [Quelle: RegioGIS / Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag «Weissenaustrasse»]

Anlässlich eines Gesprächs im November 2021, an welchem Vertreter:innen aller Grundstücke innerhalb des Perimeters der ZPP «Weissenaustasse» anwesend waren, wurden die Absichten und Vorstellungen aller Grundeigentümer:innen entgegengenommen, diskutiert und mögliche Vorgehensweisen für die Entwicklung der ZPP aufgezeigt.

In der Folge hat die Areal Weissenau AG die Grundstücke Gbbl. Nrn. 636, 639, 1445 und 1970 erworben mit der Absicht, das Areal «Weissenaustrasse» zu beplanen und zu überbauen. Innerhalb der ZPP wurde ein neues Grundstück, die Parzelle Nr. 2236 mit dem bestehenden Gebäude Weissenaustrasse Nr. 24 ausgeschieden. Das Gebäude kann so als bestehend in die Überbauung integriert werden. Mit den Eigentümerschaften der Parzellen Nrn. 2234 und 1971 hat die Areal Weissenau AG Kaufrechtsverträge. Mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 551 wurde vereinbart, die Grundstücksfläche innerhalb des Planungssperimeters abzutauschen.

Als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde mit den Grundeigentümerschaften vereinbart, dass in einem ersten Schritt ein Studienauftrag auf Einladung nach SIA 143/Ausgabe 2009 durchgeführt wird. In einem zweiten Schritt soll dann die zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie unter Beizug des Beurteilungsgremiums als Grundlage für den Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht und einer Überbauungsordnung zu einem Richtprojekt ausformuliert werden. In einem dritten

Schritt erfolgt dann die Änderung der baurechtlichen Ordnung mit dem Erlass einer Zone mit Planungspflicht sowie die Ausarbeitung der Überbauungsordnung.

1.3 Absichten der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft

Absichten der Areal Weissenau AG

Die Grundeigentümerin Areal Weissenau AG beabsichtigt für die Überbauung des Areals insbesondere Folgendes:

- Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung (Level Stockwerkeigentum; Nutzung/künftige Wohnformen
- Etappierbarkeit
- Gute Durchmischung der Wohnungstypen
- Realisierung attraktiver Freiräume (inkl. einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV)
- Erschliessung ab der Weissenaustrasse
- Klimagerechtigkeit, «Schwammstadt» und Nachhaltigkeit

Ziele der Gebietsentwicklung

Die Gemeinde Unterseen und die Grundeigentümerin Areal Weissenau AG verfolgen folgende Ziele für die Gebietsentwicklung:

- Die Realisierung eines Vorzeigeprojekts, welches die Sicherstellung einer nachhaltigen, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf einer der letzten grossen Baulandreserven in Unterseen ermöglicht. Dabei wird eine überdurchschnittliche städtebauliche, architektonische und energetische Qualität von Bebauung und Freiraum unter Berücksichtigung der Klimaziele angestrebt.
- Das Umsetzen der Siedlungsentwicklung nach innen sowie das Fördern von attraktiv ausgestalteten und unterschiedlichen Wohnnutzungen.
- Die Realisierung einer höheren baulichen Dichte, als diese im Rahmen der heute rechtsgültigen ZPP «Weissenau» möglich ist.
- Die Sicherstellung einer guten, sicheren und zweckmässig gestalteten Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden.

1.4 Baurechtliche Situation

Die rechtsgültige baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Unterseen, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, wurde am 20.03.2001 vom Kanton (AGR) genehmigt. Diese Bestimmungen gelten jedoch als überholt. Zurzeit ist eine Gesamtrevision der Ortsplanung im Gange; die zweite Vorprüfung durch das AGR ist soeben mit Datum vom 31.10.2025 erfolgt.

Da die Gemeinde Unterseen kein neues Bauland einzonen kann, steht die Revision im Zeichen der Siedlungsentwicklung nach innen, was den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans entspricht. Die Grundstücke in der ZPP «Weissenaustrasse» wurden daher zusammen mit dem Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 1263 von der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen.

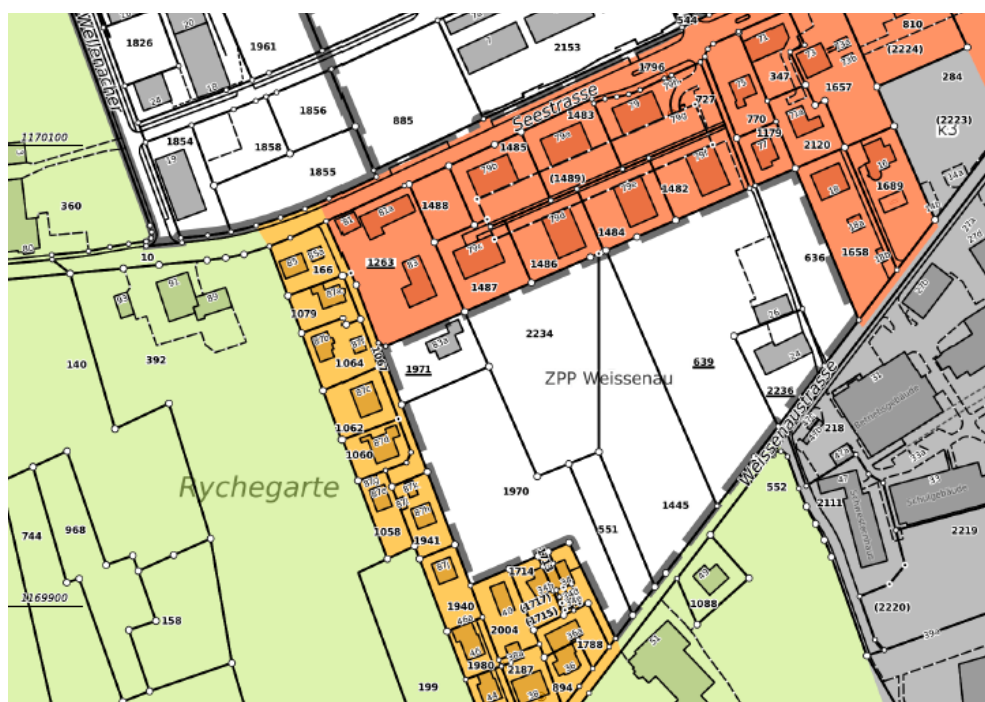


Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Zonenplan [Quelle: RegioGIS / Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag «Weissenaustrasse»]

1.5 Qualitätssicherndes Verfahren

Studienauftrag

Vgl. Studienauftrag nach SIA 143/2009 «Weissenaustrasse» von 2024 (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29.11.2024).

Zur Klärung der nutzungsbezogenen, städtebaulichen, freiräumlichen und mobilitätsrelevanten Rahmenbedingungen für die Arealentwicklung «Weissenaustrasse» wurde ein Studienauftrag gemäss der Ordnung SIA 143/Ausgabe 2009 durchgeführt. Das nicht anonyme Studienauftragsverfahren erlaubte einen Dialog zwischen den Bearbeitungsteams und dem Beurteilungsgremium, d.h. ein Briefing zur Klärung der Aufgabenstellung und zwei Zwischenbesprechungen zur Optimierung der Lösungsansätze.

Es wurden fünf Bearbeitungsteams zur Teilnahme eingeladen und vier haben eine Projektstudie eingereicht.

Die Aufgabenstellung des Studienauftrags war: *«(...) Von den Bearbeitungsteams werden innovative, umsetzungsfähige Lösungsvorschläge für eine nachhaltige, qualitativ hochwertige Arealentwicklung erwartet. Für den Planungssperimeter sind konzeptionelle Vorschläge für die Nutzungen, die Bebauung, die Freiräume, die Erschliessungen, für die Ver- und Entsorgung sowie Klima und Energie zu erarbeiten. Mit der Arealentwicklung soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Dabei wird eine überdurchschnittliche städtebauliche, architektonische, freiräumliche und energetische Qualität angestrebt. Mit dem Studienauftrag mittels Variantenstudium sollen die städtebaulichen und nutzungsmässigen Potenziale und Möglichkeiten ausgelotet werden. Es ist dabei auch eine zweckmässige Etappierung der Überbauung aufzuzeigen. (...)»*

Resultat

Das Beurteilungsgremium empfahl unter der Berücksichtigung aller Beurteilungskriterien einstimmig, den Teilnehmer Brügger Architekten AG mit der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie «Seematt» im Sinne der Absichtserklärung im Verfahrensprogramm zu beauftragen. Das Beurteilungsgremium würdigt die Projektstudie wie folgt: *«(...) Die Projektstudie besticht durch eine umfassend durchdachte, konsequent und ausgewogen ausgearbeitete Gesamtkomposition, die sich vermittelnd in die variierende Körnigkeit des bestehenden Kontexts einordnet. Insbesondere zeigt die Projektstudie auf, wie die hohe Dichte landschaftsverträglich und mit einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden kann.»*

Qualitätssicherung Richtprojekt

Vgl. Bericht zur Qualitätssicherung des Richtprojekts «Seematt» vom 31.10.2025.

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Studienauftrags «Weissenaustrasse» wurde ein Richtprojekt (Richtprojekt «Seematt») für die Nutzung, die Überbauung, den Freiraum und die Erschliessung erarbeitet. Das Richtprojekt soll als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Ordnung von Unterseen (d.h. den Erlass einer Zone mit Planungspflicht und einer Überbauungsordnung) sowie die nachfolgende Bauprojektierung dienen.

Um die notwendige Qualitätssicherung zu gewährleisten, wurde die Erarbeitung des Richtprojekts durch das Beurteilungsgremium des Studienauftrags (Fach- und Sachpreisrichter:innen sowie Expert:innen) im Rahmen von zwei Werkstattitzungen begleitet.

Würdigung

Die Fachgutachter:innen würdigen das Richtprojekt wie folgt: *«Der Auftakt der neuen Bebauung wird stimmungsvoll von den beiden Bestandsbauten Wohnungsbau und Remise inklusive prachtvollem Nussbaum aufgenommen. Die drei unterschiedlichen Strukturgruppen des Projekts wurden gezielt geschärft. Die Wahl neuer Gebäudetypologien (Punkthäuser/Laubenhäuser) im Norden sowie der Einbezug der kaufrechtlich gesicherten Parzelle Nr. 1971 sind volumetrisch sehr überzeugend. Durch die neue Setzung der kleinmassstäblichen Bauten im Westen und deren Haustypologien ist das dörfliche Wohnen im Grünen klar räumlich gestärkt und die Vielfalt im Quartier wesentlich gesteigert. Die Übernahme der Dachformen und der Massstäblichkeit der angrenzenden Bebauung stärkt die Einbettung und ermöglicht in diesen zwei Strukturgruppen ein Weiterbauen auf selbstverständliche Weise. Die neu gesetzte Siedlungsmitte erzeugt spannungsvolle, harmonisch proportionierte Aussenräume. Auch das Volumen mit der Höhenstraffung und den Dachgeschossen mit eingezogenen Loggien fügen sich harmonisch ein. Die vorliegenden Lösungsansätze mit unterschiedlicher Materialisierung und Strukturierung der Fassaden sind gut nachvollziehbar und weiter zu verfolgen. Das Freiraumkonzept wurde in der Weiterbearbeitung vertieft und konsequent weiterentwickelt. Die wichtigen Gestaltungselemente Wohngasse, Hofstatt und Gartenweg weisen spannende und abwechslungsreiche Nutzungs- und Aufenthaltselemente vor. Themen der Biodiversität, Schwammstadt und klimagerechte Begrünung wurden weiterbearbeitet. So wird neben der angedachten Versickerung und Retention viel Wert auf Gebäudebegrünung (Dach, Fassade, Laubengänge) gelegt. Die Verwendung von Obstbäumen ist historisch gesehen richtig. Der zukünftige Unterhalt der Freiräume ist zu berücksichtigen. Auch die Anordnung der Spielplätze und Spielwiese ist stimmig. Privatgärten sind im EG mit leicht erhöhtem Sockel der EG- Terrassen nutzbar. Für die anderen Bewohnerinnen und Bewohner stehen Gemeinschaftsgärten am Gartenweg zur Verfügung. Der Quartierplatz verspricht unvergessliche Begegnungen. Die Einfahrt der Einstellhalle, sowie die Anordnung der Entsorgungsstelle liegen richtig. Der bestehende Nussbaum bei der Einfahrt hat einen hohen räumlichen und vor allem emotionalen Wert und ist zu erhalten. Die neu vorgeschlagene Baumreihe entlang der Weissenaustrasse nimmt das alte Element der Baumalleen wieder auf. Die Erschliessungswege des neuen Quartiers Seematt laufen direkt auf die Strasse ohne beidseitige Trottoirs. Eine geplante Temporeduktion der Gemeinde auf Tempo 30 ist deshalb wünschenswert. Die optimale Dichte des Areals wurde durch eine marginale Anpassung der Gebäudesetzung gefunden. Das Projekt ist klar und einfach aufgebaut und besticht durch eine gute ortsräumliche Situierung. Die Freiräume sind vielfältig und bereichern die neue Siedlung. Der ohnehin qualitativ hochwertige Projektvorschlag ist durch die Überarbeitung zu einem überzeugenden Richtprojekt gereift.»*

2 Richtprojekt «Seematt»

Vgl. Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025 in der Beilage und Bericht zur Qualitätssicherung des Richtprojekts «Seematt» vom 31.10.2025 im Anhang.

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Studienauftrags «Weissenastrasse» wurde das Richtprojekt «Seematt» für die Nutzung, die Überbauung, den Freiraum und die Erschliessung erarbeitet. Das Richtprojekt soll als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Ordnung von Unterseen (d.h. den Erlass einer Zone mit Planungspflicht und einer Überbauungsordnung) sowie die nachfolgende Bauprojektierung dienen.



Abb. 1: Situationsplan, Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025
[Brügger Architekten AG/extrā Landschaftsarchitekten AG]

Kennzahlen

Kennzahlen zum Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025:

- Arealgrösse (Sektoren 1 bis 5) 20'480 m²
- GF oberirdisch (GFo)..... 23'160 m²
- Wohnungen 206
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge..... 228 Abstellplätze
- Abstellplätze für Velos 250 Abstellplätze

3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

3.1 Zonenplan

ZPP «Weissenaustrasse»

Im Zonenplan wird der geänderte Wirkungsbereich der ZPP «Weissenaustrasse» eingetragen. Er umfasst die Grundstücke Unterseen-Gbbl. Nrn. 551, 636, 639, 1445, 1970, 1971 und 2234. Ebenfalls werden die 5 Sektoren der ZPP im Zonenplan dargestellt und mittels Koordinaten vermasst.

Parzelle 1263

Das Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 1263 wurde aus der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Weil das Grundstück nicht Teil des Entwicklungsareals «Weissenaustrasse» ist, kann es wie im noch gültigen Zonenplan wiederum der Wohnzone W3 zugeteilt werden.

Parzelle 2236

Das Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 2236 war bisher im Wirkungsbereich der heute gültigen ZPP «Weissenaustrasse». Weil das Grundstück nicht Teil des Entwicklungsareals «Weissenaustrasse» ist und auch keine Absichten zur Neuüberbauung bestehen, wird es der Wohnzone W2 zugeteilt (der Wirkungsbereich der heute gültigen ZPP «Weissenaustrasse» wird entsprechend verkleinert).

3.2 Baureglement

Im Baureglement wird der Art. 52 (resp. in Art. 6.1 Abs. 5; Bestimmungen ZPP «Weissenaustrasse») mit den Bestimmungen zur ZPP «Weissenaustrasse» auf der Grundlage des Richtprojekts «Seematt» neu formuliert.

Sektoren

Die ZPP «Weissenaustrasse» wird in 5 Sektoren unterteilt, um eine differenzierte Festlegung von Art und Mass der Nutzung sowie der Erschliessung zu ermöglichen.

Nutzungsart

- Sektor 1 bis 4: Als Nutzungsart wird die Nutzungsart gemäss Wohnzone festgelegt.
- Sektor 5: Dieser Sektor soll unbebaut bleiben und als Wiese genutzt werden.

Entsprechend der festgelegten Nutzungen gilt bei allen Sektoren die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Nutzungsmass

Für die Sektoren 1, 2, 3 und 4 zusammengerechnet ist eine Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) von min. 22'000 m² sowie max. 24'000 m² festgelegt. Im Sektor 5 sind keine Bauten gestattet.

Auf der Grundlage des Richtprojekts «Seematt» werden pro Sektor differenzierte baupolizeiliche Masse bezüglich Höhen und Geschossigkeit festgelegt.

Gestaltung

In der ZPP wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verankert (Hinweis: als qualitätssicherndes Verfahren gilt der Studienauftrag «Weissenaustrasse» von 2024) Zudem wird die Dachgestaltung pro Sektor definiert.

Erschliessung

In der ZPP wird festgelegt

- dass die Siedlungsererschliessung für den motorisierten Verkehr ab der Weissenaustrasse mit Abstellplätzen in Einstellhallen sowie oberirdischen Abstellplätzen in den Sektoren 1 und 3 erfolgt,
- dass eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung im Sektor 1 zwischen Weissenaustrasse und Seestrasse sichergestellt werden muss, sowie
- dass im Sektor 3 eine Wertstoffsammelstelle zu erstellen ist.

5 Überbauungsordnung «Weissenaustrasse»

Die Gemeinde und die Grundeigentümerin Areal Weissenau AG beabsichtigen, gestützt auf das Richtprojekt «Seematt» und die Ergebnisse der Mitwirkung zur ZPP «Weissenaustrasse» die Überbauungsordnung (UeO) zu erarbeiten. Diese soll dann zusammen mit der ZPP «Weissenaustrasse» dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt sowie für beide Instrumente gleichzeitig die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durchgeführt werden.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Übersicht

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der ZPP «Weissenastrasse» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung / Raumplanung	■
Naturgefahren / Oberflächenabfluss	k.A.
Orts- und Landschaftsbild / ISOS national / BLN / Landschaftsgebiete	■
Bau- und Kulturdenkmäler / IVS / archäologische Stätten / botanische und geologische Naturdenkmäler	○
Flora und Fauna (Naturschutz, Lebensräume, Biotop- und Artenschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald / Waldabstand	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	■
Eisenbahn / Nationalstrasse / Kantonsstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Kommunale Strasse	□
Ver- und Entsorgung	□
Leitungen / Antennen	○
Militärische Anlagen	○
Energie	■
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○
Luft	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser	○
Prinzip «Schwammstadt» und Entwässerung	■
Oberflächengewässer / aquatische Ökosysteme	○
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	■
Lichtverschmutzung	○
Beschattung	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle / umweltgefährdende Stoffe	○

Land & Rechte (Grundeigentum/Baurecht/Dienstbarkeiten/privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen)	■
Erstellung / Baustellenerschliessung / Baustellensicherung	○

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten
- Geringe Auswirkungen zu erwarten
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden
- k.A. Keine Angaben

5.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planung (RGSK)	Für den Planungsperimeter bestehen momentan im RGSK (Stand Februar 2025) keine Einträge.
Kommunale Planungen	Die Arealentwicklung steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie der Gemeinde, eine innere Siedlungsentwicklung mit einer adäquaten städtebaulichen Entwicklung und attraktiven Freiräumen zu erreichen. Die geplante Areal- und Freiraumentwicklung mit der neuen ZPP «Weissenaustrasse» erfüllt die Vorgaben des Richtplans Raumentwicklung (RRE) der Gemeinde (Stand 2. Vorprüfung, 20.12.2023).
Planbeständigkeit	Die Grundstücke in der ZPP «Weissenaustrasse» wurden zusammen mit dem Grundstück Unterseen-Gbbl. Nr. 1263 von der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Die Erarbeiteten Planungsinstrumente mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung unterliegen damit nicht der Planbeständigkeit. Sie werden losgelöst von der laufenden Ortsplanungsrevision ausgearbeitet und erlassen.
Haushälterische Nutzung des Bodens	– SEIn: Auf dem Areal «Weissenaustrasse» kann eine grössere, innere Nutzungsreserve von Unterseen mobilisiert werden. – Erschliessungspflicht: Der Planungsperimeter ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte) – Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan ist Unterseen dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeordnet. Gemäss den

Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.80 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 23'160 m² (gem. Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025) und einer anrechenbaren Arealfläche (inkl. Sektor 5) von total 20'480 m² wird eine GFZo von ungefähr 1.12 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung
und Verkehr

Der Planungssperimeter ist grösstenteils der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «D» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand April 2025) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).

Ausgleich von Pla-
nungsvorteilen

Der Ausgleich der Planungsvorteile durch die Erhöhung des Nutzungsmasses erfolgt gemäss Planungsvertrag von 2023 nach den geltenden Bestimmungen von Kanton und Einwohnergemeinde Unterseen.

5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Der Planungssperimeter liegt am äusseren Rand der Umgebungszone U-Ri IV (Stadtfeld) des Ortsbilds von nationaler Bedeutung «Unterseen» mit dem Erhaltungsziel «b». Mit der Durchführung eines Studienauftrags nach SIA 143 sowie der weiteren Begleitung der Planung durch die Fachpreisrichter:innen des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der Arealentwicklung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt (vgl. dazu die Erläuterungen zu den qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.5). Die Fachpreisrichter:innen beurteilen die Auswirkungen auf das Ortsbild wie folgt:

- Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 zur Projektstudie «Seematt»: *«Die Projektstudie besticht durch eine umfassend durchdachte, konsequent und ausgewogen ausgearbeitete Gesamtkomposition, die sich vermittelnd in die variierende Körnigkeit des bestehenden Kontexts einordnet. Insbesondere zeigt die Projektstudie auf, wie die hohe Dichte landschaftsverträglich und mit einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden kann.»*
- Bericht zur Qualitätssicherung des Richtprojekts «Seematt»: *«(...) Die drei unterschiedlichen Strukturgruppen des Projekts wurden gezielt geschärft. Die Wahl neuer Gebäudetypologien (Punkthäuser/Laubenhäuser) im Norden sowie der Einbezug der kaufrechtlich gesicherten Par-*

zelle Nr. 1971 sind volumetrisch sehr überzeugend. Durch die neue Setzung der kleinmassstäblichen Bauten im Westen und deren Haustypologien ist das dörfliche Wohnen im Grünen klar räumlich gestärkt und die Vielfalt im Quartier wesentlich gesteigert. Die Übernahme der Dachformen und der Massstäblichkeit der angrenzenden Bebauung stärkt die Einbettung und ermöglicht in diesen zwei Strukturgruppen ein Weiterbauen auf selbstverständliche Weise. Die neu gesetzte Siedlungsmitte erzeugt spannungsvolle, harmonisch proportionierte Aussenräume. Auch das Volumen mit der Höhenstraffung und den Dachgeschossen mit eingezogenen Loggien fügen sich harmonisch ein. (...) Die optimale Dichte des Areals wurde durch eine marginale Anpassung der Gebäudesetzung gefunden. Das Projekt ist klar und einfach aufgebaut und besticht durch eine gute ortsräumliche Situierung. Die Freiräume sind vielfältig und bereichern die neue Siedlung. Der ohnehin qualitativ hochwertige Projektvorschlag ist durch die Überarbeitung zu einem überzeugenden Richtprojekt gereift.»

5.4 Verkehr

Vgl. das Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025 in der Beilage.

Das Areal Weissenaustrasse ist mit allen Verkehrsträgern sehr gut erschlossen. Trotz der ruhigen Lage sind alle Infrastrukturen und Angebote des täglichen Bedarfs mit dem Velo gut erreichbar. Die Weissenaustrasse als historischer Verbindungsweg dient als Hauptanknüpfungspunkt der Siedlung. Der fussläufige Hauptzugang zur Siedlung erfolgt von Osten. Hier ist auch die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle angeordnet. Ab diesem Punkt entsteht eine siedlungsinterne Hapterschliessung in Ost-West Richtung, die mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen ergänzt wird. In Nord-Südrichtung wird die bestehende Fussgängerverbindung von der Seestrasse zur Weissenaustrasse ausgebaut, die zwei Wohngassen sind mit der Weissenaustrasse verknüpft.

Durch die Arealentwicklung sind keine Anpassungen des kommunalen Strassennetzes notwendig. Der Ausbau der bestehenden Fussgängerverbindung von der Seestrasse zur Weissenaustrasse wird mit dem Erlass der Überbauungsordnung in einem Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin Areal Weissenau AG geregelt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Vgl. das Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025 in der Beilage.

Für die Ver- und Entsorgung ist ein Bereich an der Weissenaustrasse ausgeschieden, in dem eine oberirdische oder unterirdische Sammelstelle für Abfälle erstellt werden kann.

5.6 Energie

Das Thema Energie wird im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung vertieft bearbeitet. Es ist geplant, dass die Überbauungsordnung zusammen mit der ZPP «Weissenaustrasse» dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt sowie für beide Instrumente gleichzeitig die öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durchgeführt werden.

5.7 Prinzip «Schwammstadt und Entwässerung» und Klima

Vgl. das Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025 in der Beilage.

«(...) Stadtklima / klimagerechtes Bauen: Wo möglich, werden die Flächen versickerungsfähig gestaltet. Dort wo keine Notwendigkeit der Begeh- oder Befahrbarkeit besteht, werden sie begrünt oder mit Schotterrasen versehen. Die intensive Begrünung des Aussenraums im Erdgeschoss und auf dem Dach, die vertikalen Gärten und die unversiegelten Böden der Umgebung sind ein Garant für klimagerechtes Bauen und ein ausgewogenes Stadtklima. Die offene Bauweise ermöglicht die angestrebte Durchlüftung des Areals. Zahlreiche Bäume dienen im Sommer der Verschattung der Aussenbereiche und der Fassaden sowie der Kühlung. (...) Kühlspots und Reduktion von Hitzeinseln: Die grünen Lungen mitten in der Siedlung und strategisch verteilte kleinere Grünflächen im gesamten Perimeter wirken kühlend und unterstützen das Mikroklima. Dadurch werden besondere, angenehme Stellen in Bereichen geschaffen, in denen sich Menschen versammeln und Zeit verbringen. Idealerweise sind diese kühlen Stellen mit Baumdächern und unversiegelten Flächen kombiniert, um ihre Wirkung zu optimieren. (...) Dachflächen: Auf dem Dach wird eine Kombination aus Solaranlagen und extensiver Dachbegrünung geplant. Synergien zwischen Vegetation und Solarpaneelen sind ein grosser Mehrwert, da durch die Beschattung zusätzliche Nischen für Tiere und Pflanzen entstehen. Ausserdem wird die Effizienz der Energieproduktion durch Solarpaneele erhöht,

wenn sie in Kombination mit Vegetation gebaut werden. Die Vegetation trägt zur Temperatursenkung bei und vermeidet eine Überhitzung der Solarpaneele. (...)»

5.8 Land & Rechte

Die Grundstücke Unterseen-Gbbl. Nrn. 636, 639, 1445 und 1970 sind im Eigentum der Areal Weissenau AG und für die Parzellen Unterseen-Gbbl. Nrn. 2234 und 1971 bestehen Kaufrechtsverträge. Ebenso ist der Landabtausch für die Parzelle Unterseen-Gbbl. Nr. 551 geregelt.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung wird zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin Areal Weissenau AG ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen.

6 Planerlassverfahren

6.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Planungsinstrumente läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung ZPP «Weissenaustrasse» → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung ZPP «Weissenaustrasse» und UeO «Weissenaustrasse» durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage ZPP «Weissenaustrasse» und UeO «Weissenaustrasse» → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung ZPP «Weissenaustrasse» und UeO «Weissenaustrasse» → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Gemeinderat (ZPP «Weissenaustrasse» und UeO «Weissenaustrasse») und der Gemeindeversammlung (ZPP «Weissenaustrasse») zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung ZPP «Weissenaustrasse» und UeO «Weissenaustrasse» durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

6.2 Mitwirkung

... folgt nach der Mitwirkung

6.3 Vorprüfung

... folgt nach der Vorprüfung

6.4 Auflage

... folgt nach der Auflage

6.5 Beschluss

... folgt nach dem Beschluss

Anhang

Einwohnergemeinde Unterseen
Areal Weissenau AG
Arealentwicklung «Weissenaustrasse»

Bericht zur Qualitätssicherung des Richtprojekts «Seematt»



31. Oktober 2025

Aufträge / 0941 / 05 / 0941_Ber_251031_QS_Richtprojekt.docx / 5.11.2025 / fi / Di

1 Prozess der Qualitätssicherung

1.1 Ausgangslage

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Studienauftrags «Weissenaustrasse» (vgl. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 29.11.2024) wurde ein Richtprojekt (Richtprojekt «Seematt») für die Nutzung, die Überbauung, den Freiraum und die Erschliessung erarbeitet. Das Richtprojekt soll als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Ordnung von Unterseen (d.h. den Erlass einer Zone mit Planungspflicht und einer Überbauungsordnung) sowie die nachfolgende Bauprojektierung dienen.

Um die notwendige Qualitätssicherung zu gewährleisten, wurde die Erarbeitung des Richtprojekts durch das Beurteilungsgremium des Studienauftrags (Fach- und Sachpreisrichter:innen sowie Expert:innen) begleitet.

1.2 Form der Qualitätssicherung

Beurteilungsgremium

Fachpreisrichter:innen:

- Angelo Michetti, Architekt FH BSA SIA (Vorsitz)
- Marlis David, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH CESP BSLA
- Alexandra Reimann, dipl. Architektin FH
- Donat Senn, dipl. Architekt FH SIA REG A
- Ersatz: Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A

Sachpreisrichter:

- Marco Garzetti, Bauherrschaft
- Christof Meyer, Bauherrschaft
- Werner Feuz, Gemeinderat Unterseen

Expert:innen:

- Esther und Franzsepp Erni, Grundeigentümer:in
- Dr. Christian Gnägi, Herzogenbuchsee, Experte Nachhaltigkeit
- Hanspeter Graf, Stv. Bauverwalter Unterseen
- Jrene Küng, Commint GmbH; Kommunikation Bauherrschaft
- Eric Meyer, Bauherrschaft
- Jürg Michel, Präsident Burgergemeinde Unterseen
- Heini Sauter, Vertreter Berner Heimatschutz

Ablauf

- 27.01.2025: Startbesprechung mit Fachpreisrichter:innen
- 25.04.2025: 1. Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium
- 13.08.2025: 2. Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium
- bis Ende August 2025: Fertigstellung Richtprojekt «Seematt»
- 31.10.2025: Würdigung des Richtprojekts «Seematt» durch die Fachpreisrichter:innen

Die Lohner+Partner AG erstellte von den zwei Zwischenbesprechungen jeweils eine Ergebnissicherung, welche die Zwischenentscheide sowie die Empfehlungen für die nächste Arbeitsphase festhielt.

2 Richtprojekt «Seematt»

Vgl. Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025.



Abb. 1: Situationsplan, Richtprojekt «Seematt» vom 21.10.2025
[Brügger Architekten AG/extrā Landschaftsarchitekten AG]

3 Würdigung der Fachgutachter:innen

Städtebau (Ortsbau) und Gesamtkonzept

Das im Rahmen des Studienauftrages zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt vom Team Brügger wurde in zwei Workshops vertieft und weiterentwickelt.

Der Auftakt der neuen Bebauung wird stimmungsvoll von den beiden Bestandesbauten Wohnungsbau und Remise inklusive prachtvoller Nussbaum aufgenommen. Die drei unterschiedlichen Strukturgruppen des Projekts wurden gezielt geschärft. Die Wahl neuer Gebäudetypologien (Punkthäuser/Laubenhäuser) im Norden sowie der Einbezug der kaufrechtlich gesicherten Parzelle Nr. 1971 sind volumetrisch sehr überzeugend.

Durch die neue Setzung der kleinmassstäblichen Bauten im Westen und deren Haustypologien ist das dörfliche Wohnen im Grünen klar räumlich gestärkt und die Vielfalt im Quartier wesentlich gesteigert. Die Übernahme der Dachformen und der Massstäblichkeit der angrenzenden Bebauung stärkt die Einbettung und ermöglicht in diesen zwei Strukturgruppen ein Weiterbauen auf selbstverständliche Weise.

Die neu gesetzte Siedlungsmitte erzeugt spannungsvolle, harmonisch proportionierte Aussenräume. Auch das Volumen mit der Höhenstraffung und den Dachgeschossen mit eingezogenen Loggien fügen sich harmonisch ein.

Architektonischer Ausdruck

Die vorliegenden Lösungsansätze mit unterschiedlicher Materialisierung und Strukturierung der Fassaden sind gut nachvollziehbar und weiter zu verfolgen.

Erschliessung und Umgebung

Das Freiraumkonzept wurde in der Weiterbearbeitung vertieft und konsequent weiterentwickelt. Die wichtigen Gestaltungselemente Wohngasse, Hofstatt und Gartenweg weisen spannende und abwechslungsreiche Nutzungs- und Aufenthaltselemente vor. Themen der Biodiversität, Schwammstadt und klimagerechte Begrünung wurden weiterbearbeitet. So wird neben der angedachten Versickerung und Retention viel Wert auf Gebäudebegrünung (Dach, Fassade, Laubengänge) gelegt. Die Verwengung von Obstbäumen ist historisch gesehen richtig. Der zukünftige Unterhalt der Freiräume ist zu berücksichtigen. Auch die Anordnung der Spielplätze und Spielwiese ist stimmig. Privatgärten sind im EG mit leicht erhöhtem Sockel der EG- Terrassen nutzbar. Für die anderen Bewohnerinnen und Bewohner

stehen Gemeinschaftsgärten am Gartenweg zur Verfügung. Der Quartierplatz verspricht unvergessliche Begegnungen. Die Einfahrt der Einstellhalle, sowie die Anordnung der Entsorgungsstelle liegen richtig. Der bestehende Nussbaum bei der Einfahrt hat einen hohen räumlichen und vor allem emotionalen Wert und ist zu erhalten. Die neu vorgeschlagene Baumreihe entlang der Weissenaustrasse nimmt das alte Element der Baumalleen wieder auf. Die Erschliessungswege des neuen Quartiers Seematt laufen direkt auf die Strasse ohne beidseitige Trottoirs. Eine geplante Temporeduktion der Gemeinde auf Tempo 30 ist deshalb wünschenswert.

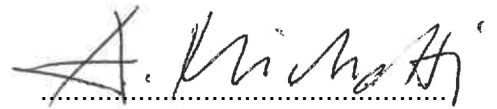
Würdigung und Fazit

Die optimale Dichte des Areals wurde durch eine marginale Anpassung der Gebäudesetzung gefunden. Das Projekt ist klar und einfach aufgebaut und besticht durch eine gute ortsräumliche Situierung. Die Freiräume sind vielfältig und bereichern die neue Siedlung. Der ohnehin qualitativ hochwertige Projektvorschlag ist durch die Überarbeitung zu einem überzeugenden Richtprojekt gereift.

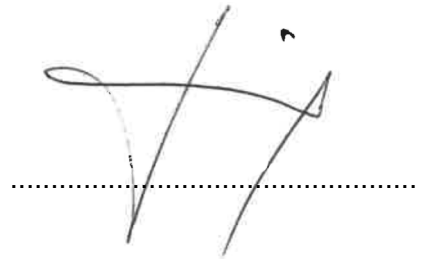
4 Genehmigung

Der Bericht zur Qualitätssicherung des Richtprojekts «Seematt» wurde am 31.10.2025 auf dem Korrespondenzweg durch die Fachpreisrichter:innen genehmigt.

Angelo Michetti
(Vorsitz)



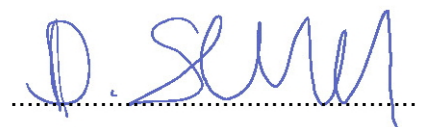
Marlis David



Alexandra Reimann



Donat Senn



Urs Fischer
(Ersatz)

