



Einwohnergemeinde Unterseen

Überbauungsordnung (UeO) „Golfplatz Interlaken-Unterseen“

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. BauG

Überbauungsvorschriften (UeV) Teilgebiete A und B

Unterseen, 09. Dezember 2019

MITWIRKUNG

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus

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

weitere Unterlage

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Änderungen gegenüber den UeV vom 3. November 1992 in ROT

Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Änderung wird der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A, genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Bern am 3. November 1992, aufgehoben.

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung (UeO) umfasst das im Überbauungsplan (UeP) ~~der Teilgebiete A (Clubgebäude und Wägelihalle) und B (Werkhof)~~ mit einem punktierten ~~Perimeter bezeichnete~~ Gebiet.

Art. 2

Stellung ~~zur Grundordnung~~

Soweit die vorliegende UeO nichts anderes regelt, gilt ~~ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) gehen vor. ~~bestimmt nebst den einschlägigen kommunalen und kantonalen Erlassen das Baureglement der Gemeinde Unterseen.~~~~

Art. 3

Richtprojekt

¹ Basis der UeO bildet in Teilgebiet A das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der L2A Architekten AG Unterseen aus dem Projektwettbewerb (Jurybericht 08. November 2016). Dieses ist als Richtprojekt für die weitere Bearbeitung und Beurteilung des Bauprojekts bezüglich Situierung, Proportionierung sowie Gestaltung von Bauten und Aussenräume massgebend (s. Anhang A1). Für das Teilgebiet B bildet das Vorprojekt der L2A Architekten AG Unterseen von 2018 das massgebende Richtprojekt (s. Anhang A2).

² Für den Fall, dass das Wettbewerbsprojekt nicht realisiert wird, können in Teilgebiet A die bestehenden Bauten mit den zugehörigen Aussenbereichen zeitgemässen erneuert werden.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

In den Teilgebieten A und B werden als Festsetzung verbindlich geregelt:

- a) Wirkungsbereich der UeO (Teilgebiete A und B)
- b) Baubereiche
- c) Werkhofbereich
- d) Aussenbereiche
- e) Grünbereiche
- f) Zugangs- und Fussgängerbereiche
- g) Zu- und Wegfahrt Golfareal
- h) Bereich Parkplätze Golfareal
- i) Referenzvermessung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Das Areal im Wirkungsbereich der UeO ist dem Golfsport mit den zugehörigen baulichen Einrichtungen vorbehalten.

² In Teilgebiet A können die dem Golfsport dienenden Nutzungen wie Clubgebäude, Restaurant mit Aussenterrasse und Wägelihalle realisiert werden. Im 2. Vollgeschoss des Clubgebäudes darf eine Wohnung als Erstwohnung erstellt werden. Die Erstellung von betriebsnotwendigen Klein- und Anbauten ist gestattet. ~~Der Golfplatz, im eigentlichen Sinn, ist dem Golfspiel vorbehalten. Unterständen bis zu je 20 m³ Rauminhalt sowie die für Driving Range notwendigen Anlagen, wie mobile Geräte und Einrichtungen sowie gedeckte Unterstände. Zudem ist der Bestand des südlich von Teilgebiet A gelegenen Unterstandes Nr. 115 B gewährleistet. offenen und überdeckten baulichen Anlagen realisiert werden. Wohnraum für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal ist ausschliesslich im Obergeschoss des Baufeldes Aa zugelassen. Die vorhandenen Autounterstände geniessen Bestandesgarantie ausschliesslich in ihrer Pergola-artigen heutigen Form.~~

³ Das Teilgebiet B ist einem für den Platzunterhalt erforderlichen Werkhofgebäude mit zugehörigem Werkhofbereich bestimmt.

Art. 6

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung beträgt für die Gebäude in den Baubereichen 1 und 2 (Teilgebiet A) max. 3'400 m² oberirdische Geschossfläche (GfO), in Baubereich 3 (Teilgebiet B) max. 1'500 m² GfO.

Art. 7

Baupolizeiliche Masse

¹ Die Baubereiche werden nach Art. 96c Baugesetz (BauG) umschrieben und sind im UeP bezeichnet.

Ausserhalb der Baubereiche sind keine vorspringenden Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Vordächer usw. zugelassen.

~~Die maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind im Überbauungsplan durch die Festlegung von bestimmten Baufeldern gegeben. Gebäudeabmessungen (inkl. Vordächer und allfällige Auskragungen) sind für beide Teilgebiete durch je einen Baubereich bestimmt.~~

~~Darüber hinaus sind Vordächer bis maximal 1.2 m sowie Elemente zur Umgebungsgestaltung im Sinne von Art. 7/4 gestattet.~~

² Die traufseitige Fassadenhöhe für Hauptbauten beträgt in beiden Teilgebieten 6.0 m. ~~maximal zulässigen Masse für Gebäudehöhe resp. Firsthöhe inkl. allfälliger Dachaufbauten betragen:~~

~~–im Teilgebiet A: 5.0 m resp. 7.5 m~~

~~—im Teilgebiet B: 3.5 m resp. 6.1 m
(Messweise ab gewachsenem Boden bis Schnittlinie Fassaden-
flucht/Dachsparren)~~

³ Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird das massgebende Terrain mit einer Höhenkote von 559.30 m.ü.M. festgelegt.

~~³ Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die im Überbauungsplan festgelegten Baufelder gegeben.~~

~~⁴ Bauvorhaben von mehr als 20.0 m Länge im Teilgebiet B müssen auf der Längsseite um mindestens 2.0 m gestaffelt werden.~~

Art. 8

Gestaltung

¹ Bauten und Aussenräume sind so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung mit sorgfältiger Integration in die naturnahe Landschaft entsteht.

~~Die architektonische Gestaltung ist zwischen den einzelnen Bauten abzustimmen.~~

² Die Gestaltung der Aussenräume hat nach einem detaillierten Konzept Umgebungsgestaltung zu erfolgen, welches spätestens im Baubewilligungsverfahren einzureichen ist.

~~Für die Aussenwände sind Holz und/oder Mauerwerk zu verwenden. Der Werkhof im Teilgebiet B ist soweit möglich in Leichtbauweise auszuführen.~~

~~³ Für Bauten im Teilgebiet A ist hinsichtlich Baumassenverteilung, Dachformen, Staffelungen der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A wegleitend.~~

Art. 9

Dachgestaltung

~~Zur Gebäudeüberdachung Für Hauptbauten sind nur Sattel- und Zelt-
dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 40° ~~11 Grad und~~
~~25 Grad a.T.~~ zulässig. Bei eingeschossigen Klein- und Anbauten sind
Flachdächer gestattet.~~

~~Untergeordnete eingeschossige Zwischenbauten dürfen zudem mit
Flachdach versehen werden.~~

~~² In den Dachflächen sind Aufbauten vom Typ des Dachreiters und
das Oblichtband gestattet. Ihre Länge darf pro Gebäude insgesamt
13.0 m nicht überschreiten.~~

~~Beide dürfen mit keinem Teil näher als 4.0 m an eine Ort- oder Gratli-
nie zu liegen kommen. Für Oblichtbänder gilt dasselbe Abstands-
mass auch bezüglich Firstlinien.~~

~~³ Für die Eindeckung sämtlicher geneigter Dachflächen ~~ausgenom-
men Oblichtbänder~~ sind braune zementgebundene Wellplatten zu
verwenden.~~

~~Allfällige Flachdächer sind zu begrünen.~~

Art. 10

Umgebungsgestaltung

¹ Der sorgfältigen naturnahen Umgebungsgestaltung innerhalb des ganzen Perimeters ist spezielle Beachtung zu schenken.

² Innerhalb der Grünbereiche ist für eine hinreichende Bepflanzung und Pflege von Bäumen und Hecken zu sorgen.

Zudem ist der gesamte Baum- und Busch- bzw. Heckenbestand innerhalb des ganzen Perimeters durch geeignete Pflege und allfällig notwendig werdende Erneuerung sicherzustellen.

Für die Wahl der Baumarten ist der Baumbestand des benachbarten Naturschutzgebietes wegleitend.

~~³ Für die Bepflanzung mit Bäumen von Teilgebiet A ist der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A wegleitend.~~

Die Parkplätze sind angemessen zu begrünen. Unter anderem ist auf acht Autoabstellplätze mind. ein Laubbaum standortgerechter Art zu pflanzen (exkl. Birken).

Parkplatzflächen sind weitgehend versickerungsfähig zu erstellen.

⁴ Die bestehenden Feuchtwiesen und natürlichen Bestockungen sind zu erhalten.

⁵ Sofern die vorliegende UeO in Widerspruch zu den einschlägigen Naturschutzbestimmungen steht, gehen letztere der UeO vor.

⁶ Im Nahbereich der ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ sind gestattet:

- a) Der guten Gestaltung der Aussenaufenthalts- sowie Anlieferungsbereiche förderliche max. ~~2.3~~ ~~2.0~~ m hohe begrünte Gartenmauern, Palisaden usw. sowie pergolaartige Konstruktionen in Teilgebiet A (exkl. Parkplatz),
- b) Für den Betrieb des Werkhofes erforderliche offene Unterstände in Teilgebiet B,
- c) Nutzungsbedingte massvolle Terrainveränderungen in den Teilgebieten A und B (Sand- und Humusdeponie, Kippmulden, Anlieferungs- und Entsorgungsbereich).

Art. 11

Erschliessung, Zugangs-,
und Fussgängerbereiche

¹ Die Verkehrserschliessung erfolgt via Golfweg ab Seestrasse. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen des Golfareals ab Golfweg ist im UeP bezeichnet.

² Der Zugang zum Schülerbad muss für die Öffentlichkeit stets gewährleistet sein.

~~Art.~~

~~Energiegewinnungsanlagen~~

~~Energiegewinnungsanlagen, wie Sonnenkollektoren etc., sind vorbehältlich guter Gestaltung und Einordnung in die Gesamtanlage zulässig. Glänzende Materialien sind nicht gestattet.~~

Art. 12

Infrastrukturvertrag

Die Umsetzung der UeO ist mit einem Infrastrukturvertrag sicherzustellen.

Art. 13

Inkrafttreten

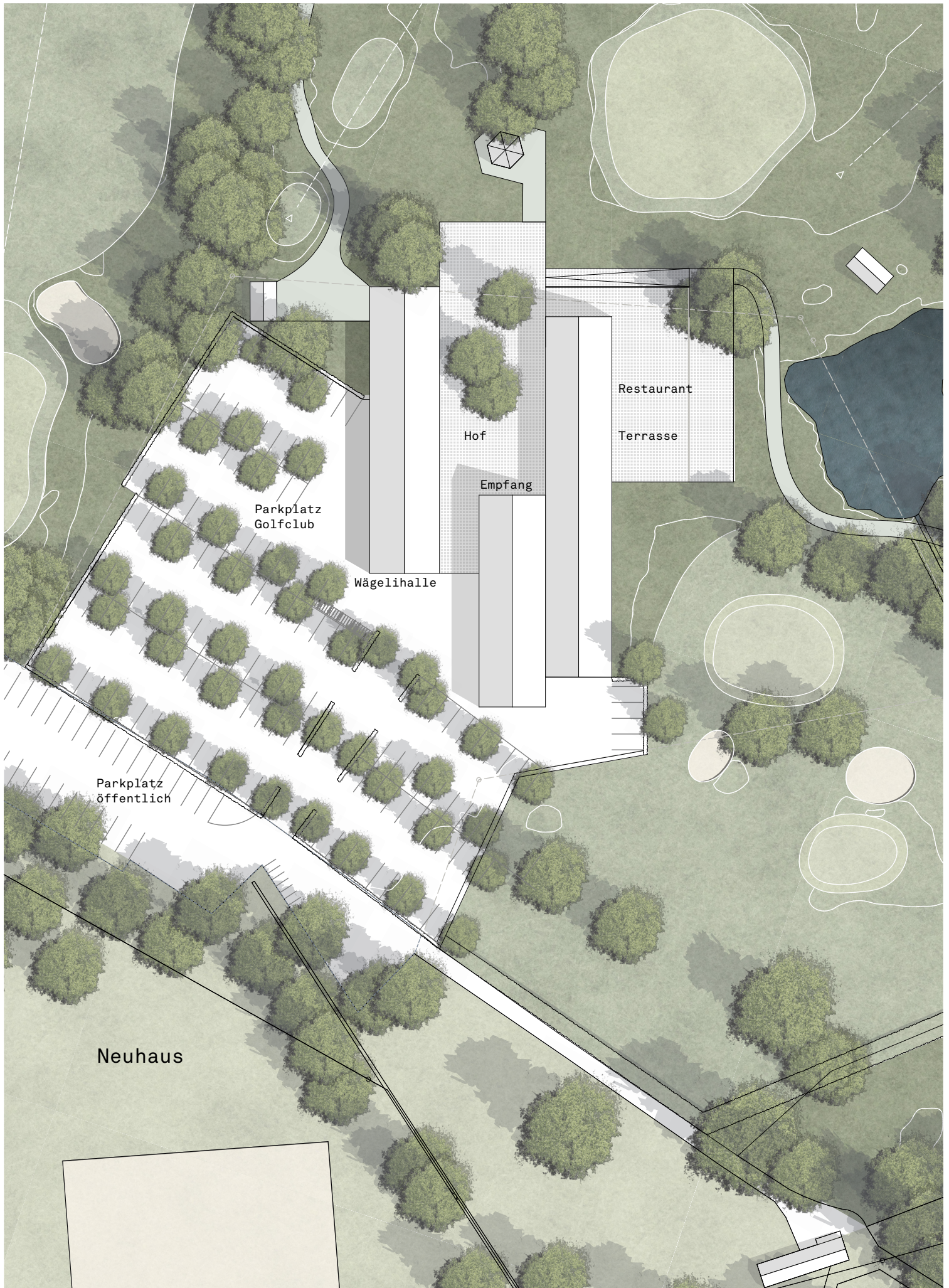
Die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" tritt gemäss Art. 110 BauV am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft. ~~Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110 BauV).~~

~~Art.~~

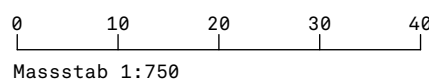
~~Revision der Überbauungs-
ordnung~~

~~Für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung kommt das in Art. 122 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung.~~

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

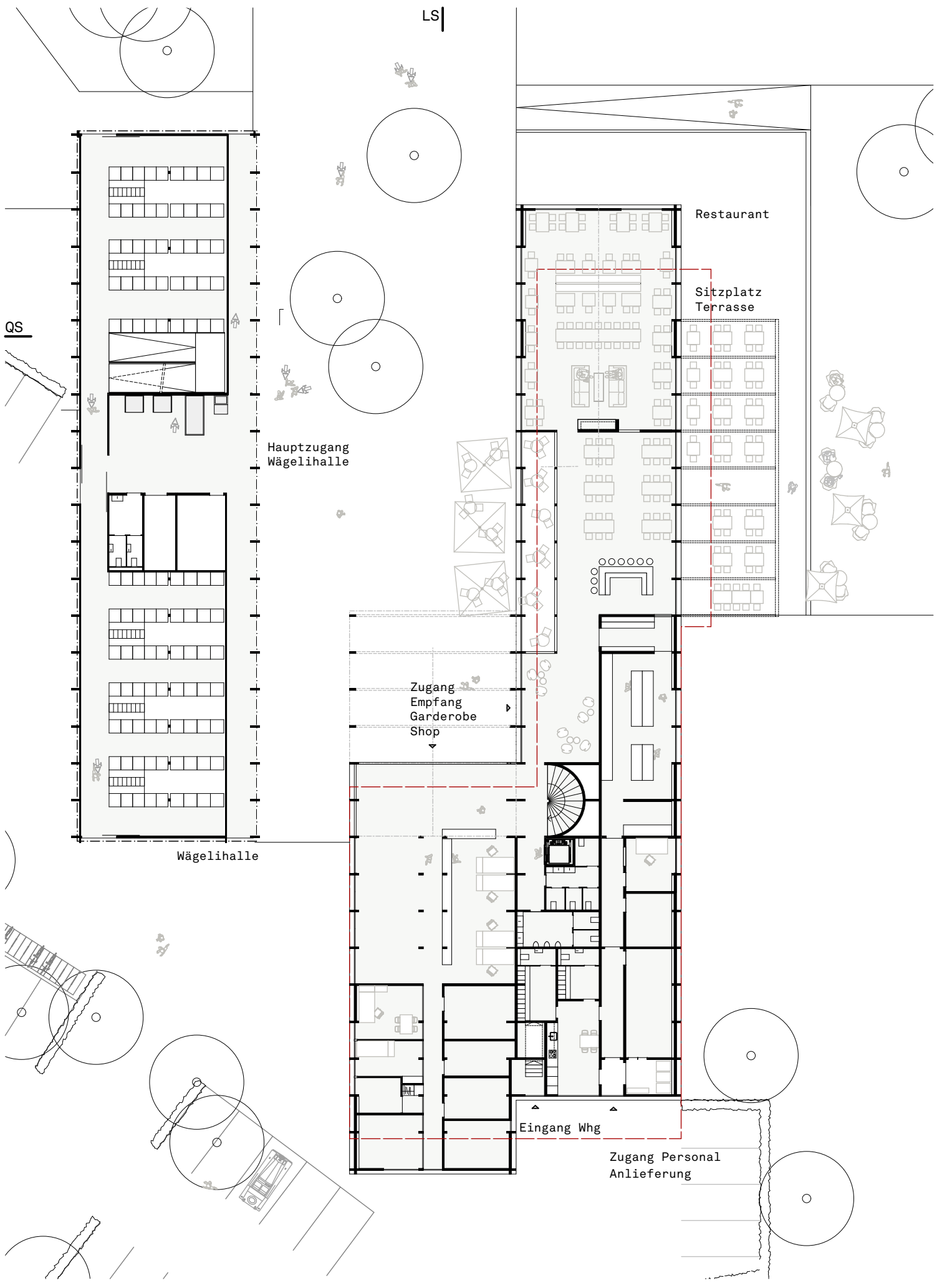


Situation



Masstab 1:750





LS

QS

Hauptzugang
Wägelhalle

Restaurant

Sitzplatz
Terrasse

Zugang
Empfang
Garderobe
Shop

Wägelhalle

Eingang Whg

Zugang Personal
Anlieferung

Erdgeschoss

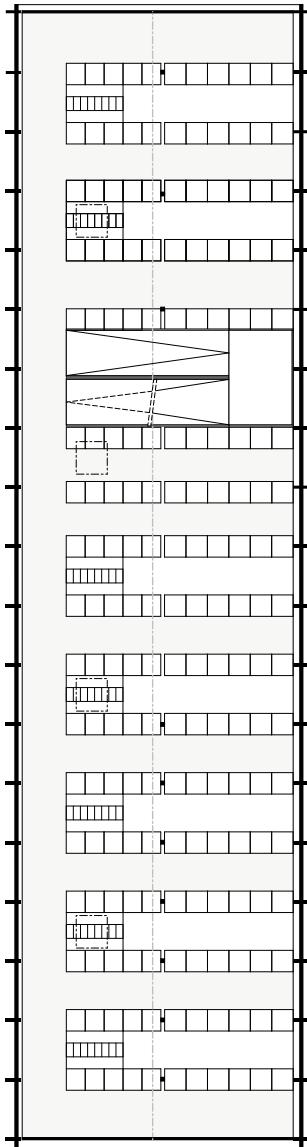
0 5 10 15

Masstab 1:300

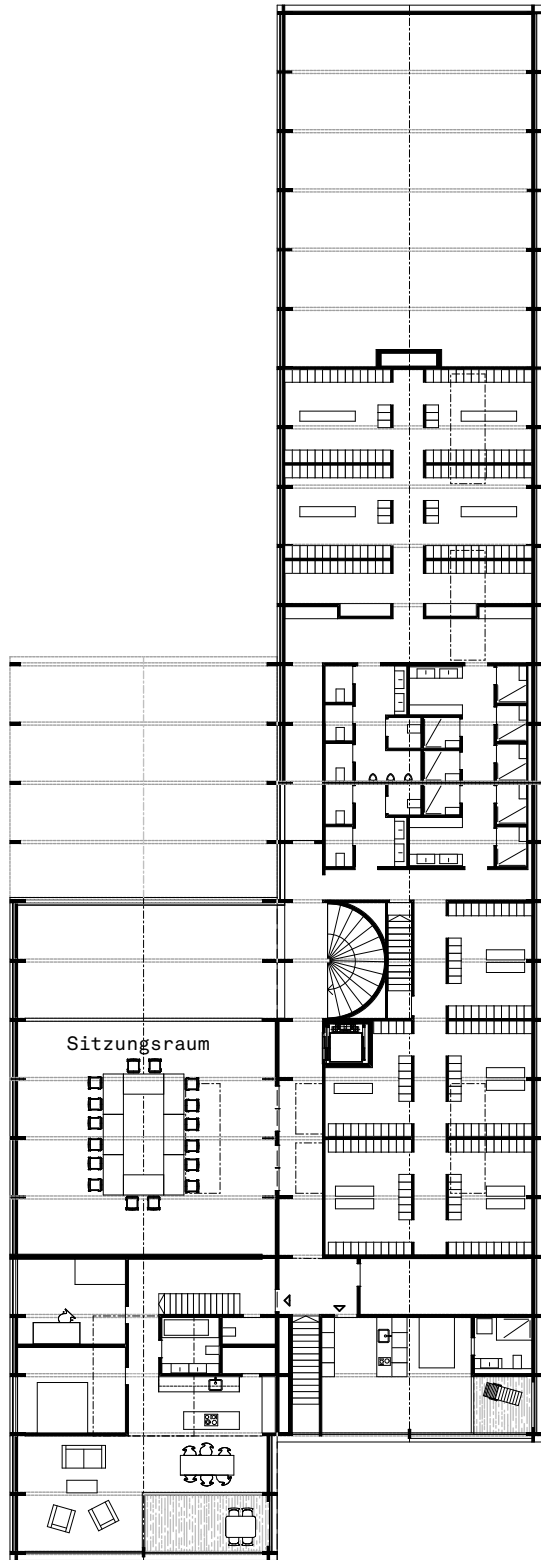
N



QS



Wägelihalle



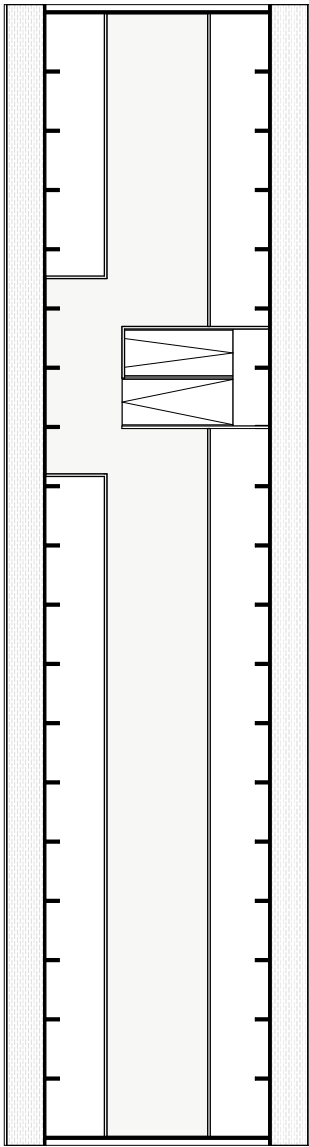
Garderobe

Garderobe

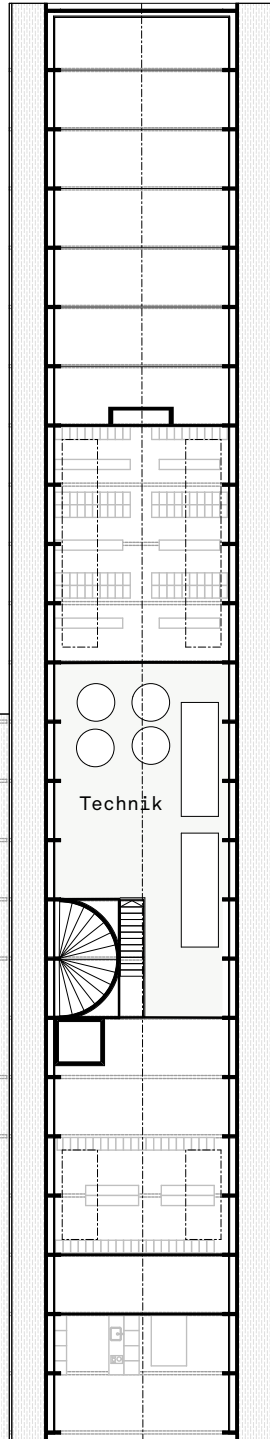
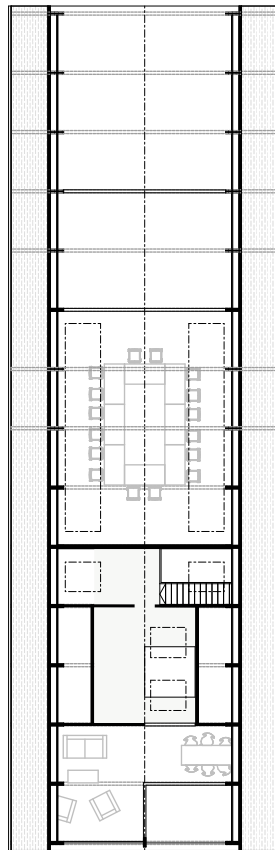
Sitzungsraum



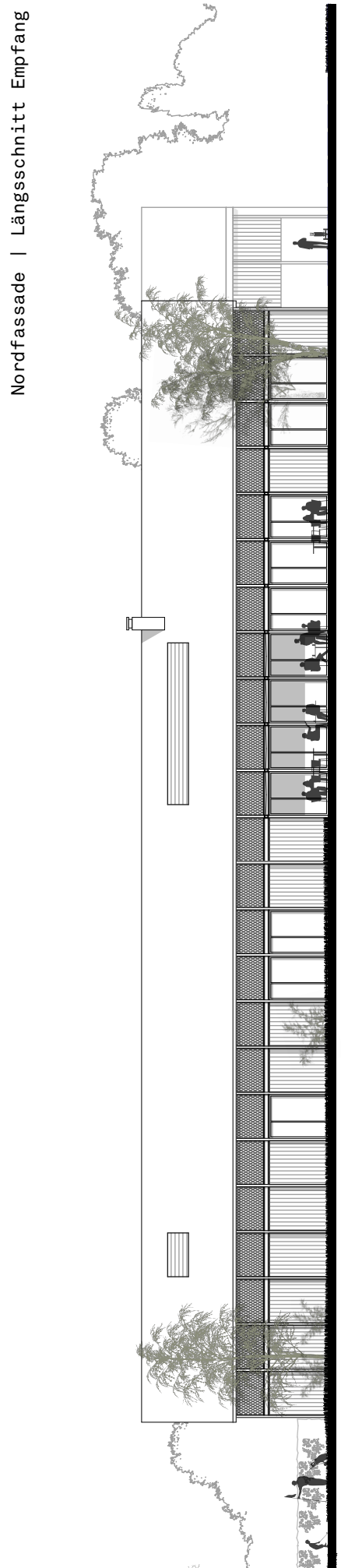
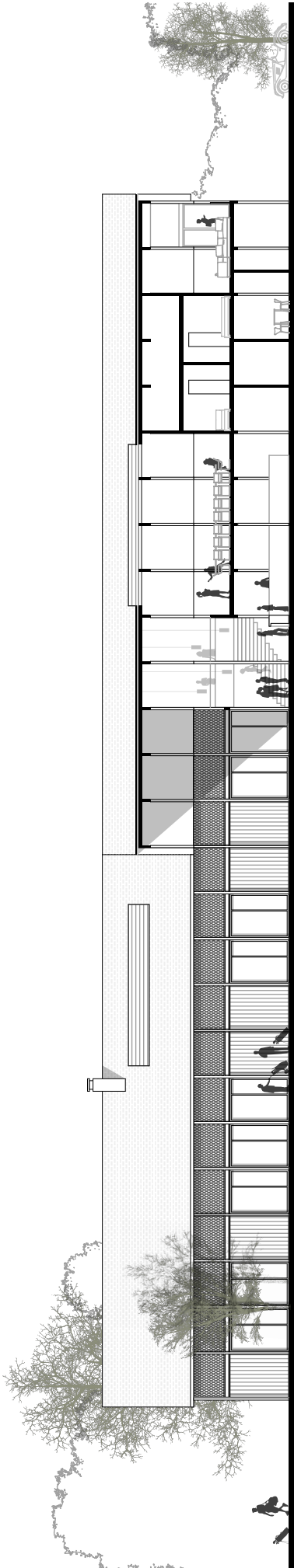
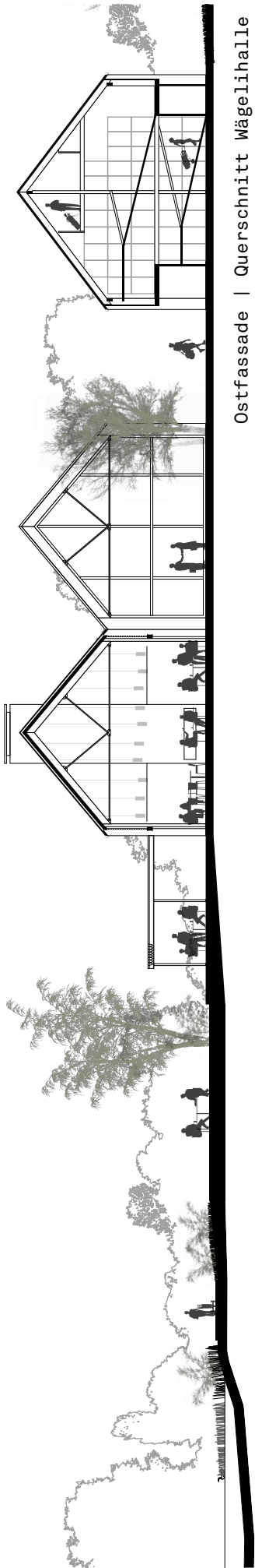
QS



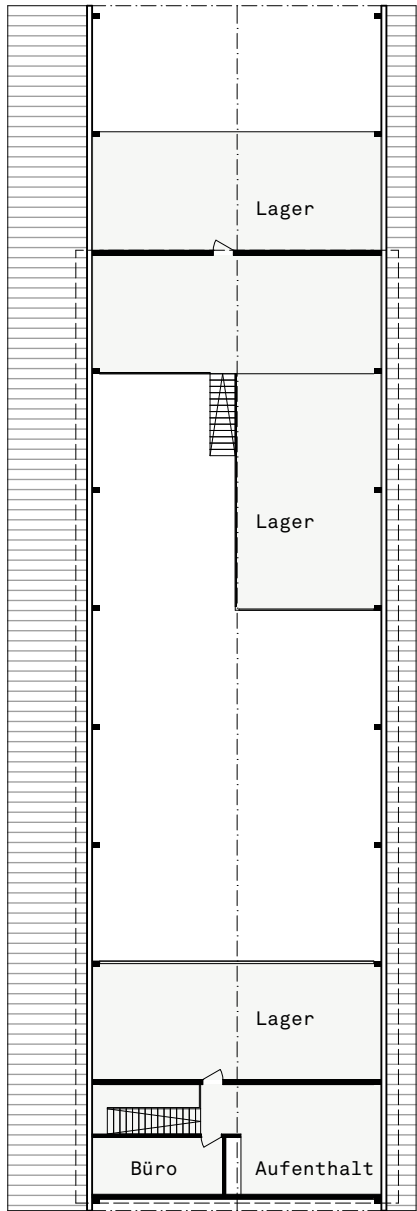
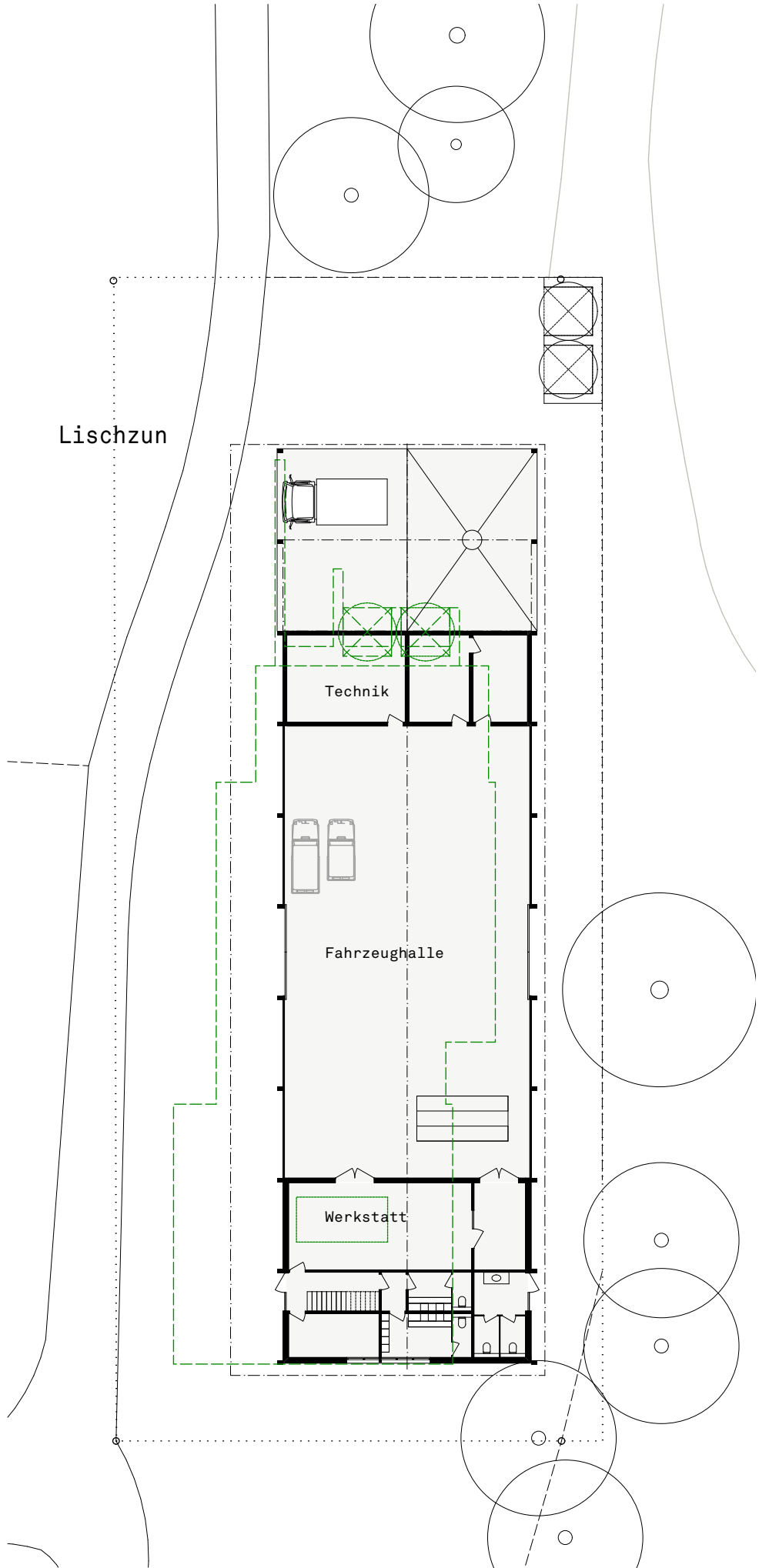
Wägelhalle



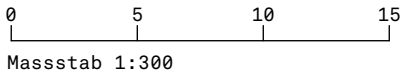
Technik

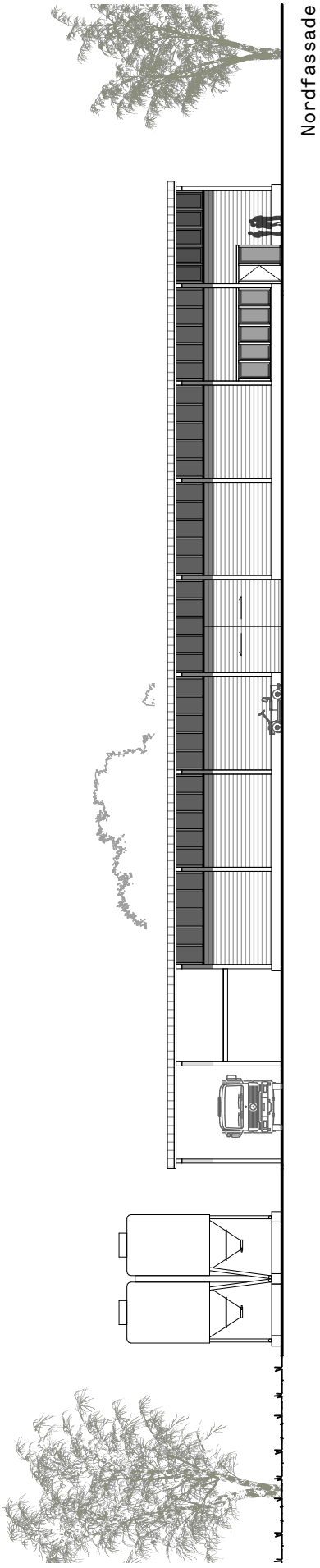


Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B Werkhof,
L2A Architekten AG Unterseen

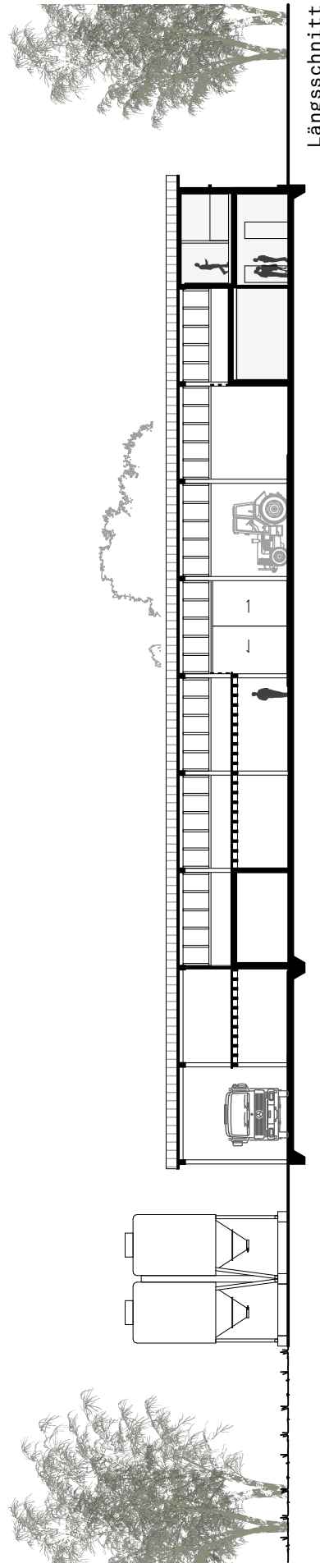


Erdgeschoss | Obergeschoss

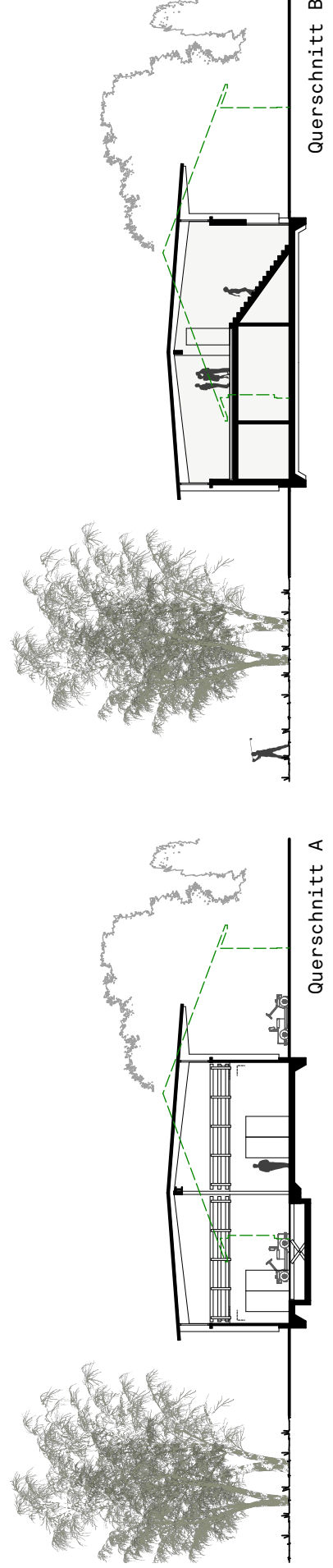




Nordfassade



Längsschnitt



Querschnitt A

Querschnitt B

Genehmigungsvermerke der Überbauungsordnung (ALT)

Vorprüfung vom	13. August 1984
Publikationen im Amtsblatt vom	17. November 1984
Publikationen im Amtsanzeiger vom	16. / 23. November 1984
öffentliche Auflage vom	17. November 1984 bis 6. Januar 1985
Einigungsverhandlungen am	31. Januar 1985 / 22. Februar 1985
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am	26. November 1984
Namens des Gemeinderats	
Der Präsident	Der Sekretär
sig. Schläppi	sig. Ruf

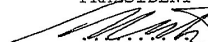
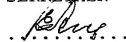
Beschlossen durch die Einwohnergemeinde am	17. Dezember 1984
Namens der Einwohnergemeinde	
Der Präsident	Der Sekretär
sig. Schläppi	sig. Ruf

Geringfügige Änderung (gem. Art. 122 Abs. 5 BauV)

Publikationen im Amtsblatt vom	27. November 1991
Publikationen im Amtsanzeiger vom	22. November 1991 / 29. November 1991
öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom	22. November 1991 bis 23. Dezember 1991
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	1
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

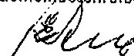
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17. Februar 1992
--------------------------------------	------------------

NAMENS DES GEMEINDERATES
 PRÄSIDENT SEKRETÄR

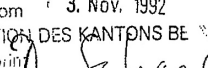
 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
 Unterseen, den 25. Februar 1992

Gemeindekanzlei Unterseen
 Der Gemeindegemeinschreiber:



Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion:

GENEHMIGT gemäss
 Beschluss vom 3. Nov. 1992
 BAUDIREKTION DES KANTONS BASELSTÄDTLICH
 Die Direktorin 

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 5 BauV

Sonderbauvorschriften Art. 4

Art. 4 Baupolizeiliche Masse

¹ unverändert

² unverändert

³ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Teilgebiet A 4.0 m, im Teilgebiet B 3.5 m

¹ Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Teilgebiet A 7.5 m, im Teilgebiet B 6.1 m

⁴ unverändert

⁵ unverändert

⁶ unverändert

Überbauungsplan „Zone für Golfplatz“ Unterseen

Lage der Baulinien im Teilgebiet „B“

Die Baulinien im Baufeld B werden so verschoben, dass die mögliche überbaubare Fläche gestaffelt wird (überbaubare Fläche bleibt unverändert).

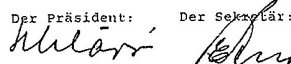
Grundlage: Ausschnitt aus dem Überbauungsplan „Zone für Golfplatz“ Unterseen / August 1984 mit Änderungen vom 17. Dezember 1986, Teilgebiet B

Genehmigungsvermerke der geringfügigen Änderung (ALT)

Publikationen im Amtsblatt vom	27. Februar 1987
Publikationen im Amtsanzeiger vom	27. Februar 1987 und 6. März 1987
öffentliche Auflage der geringfügigen Änderung vom	27. Februar bis 30. März 1987
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	0
unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

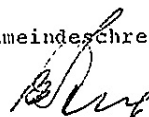
Beschlossen durch den Gemeinderat am

22. Dezember 1986
11. Mai 1987

Der Präsident:  Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den 11. Mai 1987

Der Gemeindegemeinschreiber



Genehmigt durch die Kant. Baudirektion

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	-
Vorprüfung vom	-
Publikationen im Amtsanzeiger vom	-
öffentliche Auflage vom	-
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am	-
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	-

Namens des Einwohnergemeinde Der Präsident Der Sekretär

J. Ritschard

P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den

Der Gemeindeschreiber

P. Beuggert

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am