



Einwohnergemeinde Unterseen

---

## Zonenplan- und Baureglement

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss BauG Art. 58 ff  
Arbeitszone A2 "Weissenaustrasse"

---

Unterseen, 09. Dezember 2019

**MITWIRKUNG**

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus

- Zonenplan- und Baureglementsänderung

weitere Unterlage

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

---

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Optingenstrasse 54  
3013 Bern

Tel 031 335 10 10  
info@straussplan.ch  
www.straussplan.ch

## Inhalt

---

1. Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.1 Standort	3
1.2 Vorhaben	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2.2 Anforderungen	6
3. Planungsrechtliche Umsetzung	7
3.1 Änderung des Zonenplans	7
3.2 Änderung des Baureglements	8
4. Planungsverfahren	9
5. Anhang Vorprojekt Neubau Erweiterung "Laboratorium Dr. G. Bichsel AG", L2A Architekten AG Unterseen	10

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

---

### 1.1 Standort

Der Standort der beabsichtigten Änderung von Zonenplan und Baureglement liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde an der Weissenaustrasse. Es handelt sich um ein isoliert vom Siedlungsgebiet von Unterseen abgesetztes Areal in der Grösse von etwa 2.7 ha. Dieses liegt, umgeben von landwirtschaftlich genutztem Land, in einem Landschaftsschongebiet, in der Nähe der Aare und des Naturschutzgebiets Weissenau am Thunersee.

Diese isolierte Lage des Areals bedingt einen sorgfältigen Umgang mit der Anordnung und Gestaltung von Gebäuden, Aussenräumen und Bepflanzung.



Abb. 1 Lage des Standorts "Weissenau"

## 1.2 Vorhaben

Im heute weitgehend überbauten und mit Aussenanlagen genutzten Areal beabsichtigen die "Laboratorium Dr. G. Bichsel AG" in einem Neubau eine Erweiterung ihrer Produktionsanlagen zu realisieren. Die verschiedenen bestehenden Produktionsanlagen sollen am Standort Weissenau konzentriert werden. Das vorgesehene Produktionsgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss soll als ein schlichter funktioneller Baukörper mit einer strukturierten Holzfassade erstellt werden. Für die Produktionshalle ist eine nachhaltige Konstruktion in Mischbauweise vorgesehen, die grösstenteils aus Holzrahmenelementen besteht. Eine auf dem Flachdach installierte Photovoltaikanlage soll Strom für den Eigengebrauch erzeugen. Mit dem beabsichtigten Bauvorhaben erfolgt eine Verdichtung des Areals im Sinne der raumplanerischen Ziele von Bund, Kanton und Gemeinde. Eine Erweiterung der Bauzone ist nicht vorgesehen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Die rechtskräftige Überbauungsordnung UeO Wohn-/Gewerbezone Weissenaustrasse vom 30. April 2002 regelt in detaillierter Form die Überbauung des Areals. Es gelten die Nutzungsbestimmungen der Wohn- und Gewerbezone WG2 des rechtskräftigen Baureglements. Der vorgesehene Erweiterungsbau der Produktionsanlage würde eine Änderung der UeO in erster Linie bezüglich Gebäudehöhe benötigen. Es stellt sich die Frage, inwieweit die vor beinahe 20 Jahren erarbeitete UeO noch zeitgemäss und eine Änderung heute zweckmässig ist.

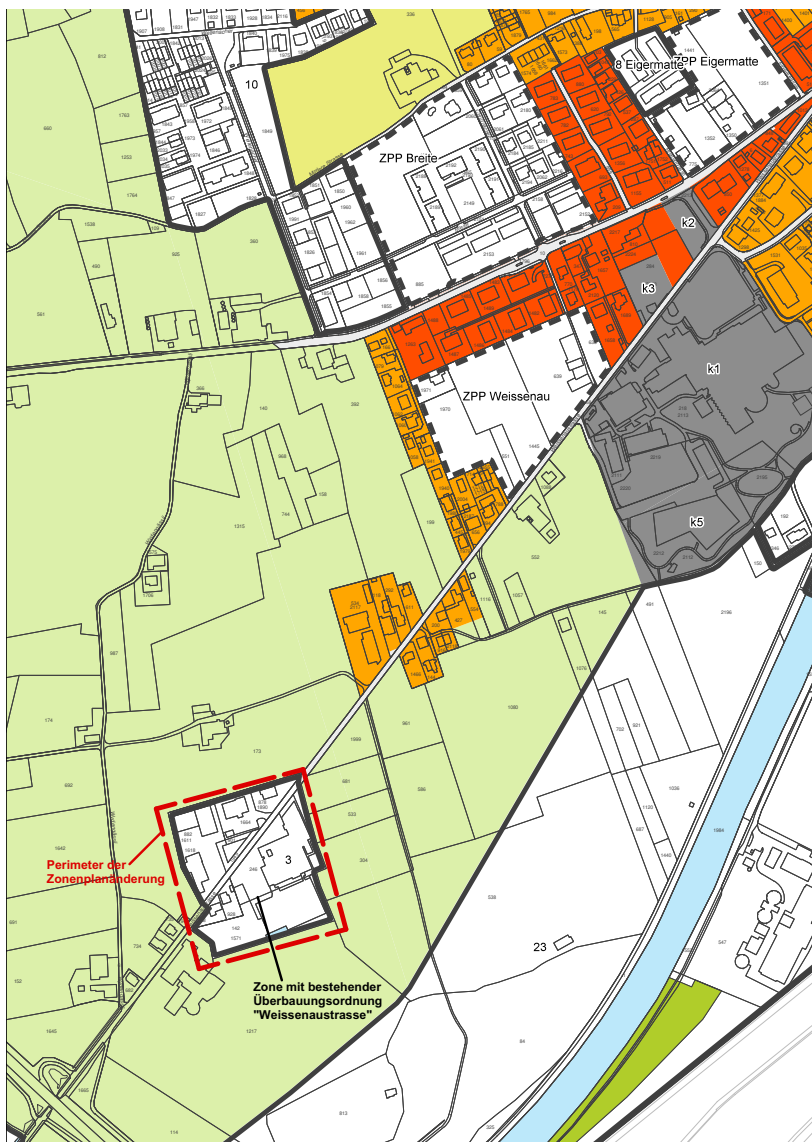


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan "ALT" vom 20. März 2001

## 2.2 Anforderungen

Aufgrund der beabsichtigten Erweiterung der Produktionsanlagen und der rechtskräftigten UeO lassen sich folgende Anforderungen an das Vorhaben stellen:

- Neubauten haben sich sorgfältig in den sensiblen Landschaftsraum einzufügen.
- Die Geschossigkeit und Gebäudehöhe ist grundsätzlich beizubehalten.
- Das Areal ist der Arbeitsnutzung vorbehalten.
- Die bestehende Wohnnutzung bleibt im Sinne der Bestandesgarantie erhalten.
- Es ist nutzungs- und baupolizeilich eine zeitgemässe und einfache planungsrechtliche Lösung anzustreben.

### 3. Planungsrechtliche Umsetzung

---

#### 3.1 Änderung des Zonenplans

Anstelle der bisherigen UeO soll vorgängig zur laufenden Ortsplanungsrevision für das Areal Weissenastrasse neu eine Arbeitszone geschaffen werden, die den gestellten Anforderungen entspricht. In dieser wird die Höhe der Gebäude neu geregelt und gegenüber heute effektiv neu um nur 1.5 m erhöht. Da infolge der neuen Kant. Bestimmungen BMBV (Verordnung über die Begriffe und Messweisen in Bauwesen) die Höhen der Gebäude neu definiert werden, ergibt sich neu eine Gesamthöhe (GH) von 12.5 m.

Der Perimeter der neuen Arbeitszone A2 bleibt gegenüber der bisherigen UeO unverändert bestehen. Die Änderung des Zonenplans erfolgt vorgezogen zur Ortsplanungsrevision (OPR), entspricht deren Zielen und Bestimmungen und wird künftig in die OPR integriert. Diese gelangt voraussichtlich im Jahr 2021 zum Beschluss vor die Gemeindeversammlung.

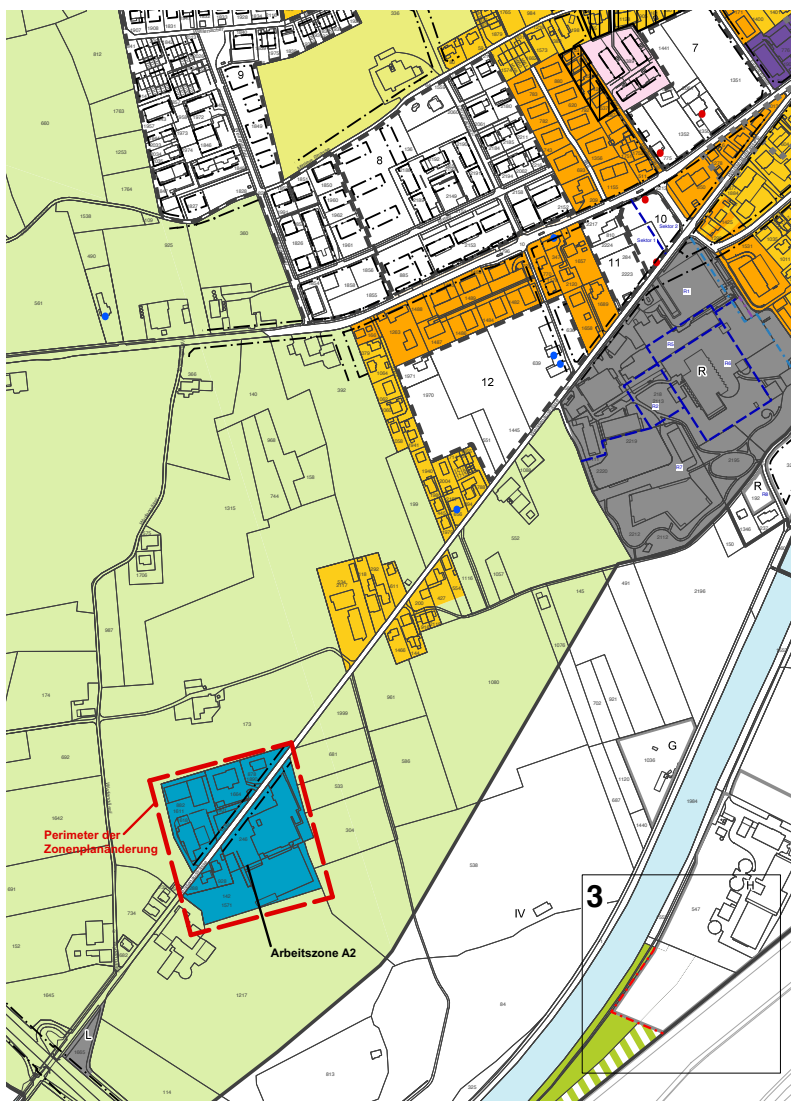


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan "NEU" mit Arbeitszone A2 "Weissenastrasse"

### 3.2 Änderung des Baureglements

Die Überbauungsordnung wird neu durch eine Arbeitszone A2 ersetzt. Diese gilt nur für das Areal "Weissenastrasse". Die Arbeitszone A1 ist voraussichtlich für das Gebiet Eichzun – Lehnzun vorgesehen.

Das rechtskräftige Baureglement vom 20. März 2001, letztmals geändert am 10. Januar 2013, wird mit Art. 57a wie folgt ergänzt:

- Art. 57a
- 1) Die Arbeitszone A2 ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, soweit diese die Lärmemissionen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nicht überschreiten. Verkaufsnutzungen sind nicht zugelassen.
  - 2) Der Grenzabstand beträgt 5.0 m, die Gesamthöhe GH 12.5 m.
  - 3) Die Gebäudeabstände und Gebäudelängen innerhalb der A2 richten sich nach den betrieblichen und wehrdienstlichen Erfordernissen.
  - 4) Es sind nur Flachdachbauten zugelassen.
  - 5) Parkplatzflächen sind weitgehend versickerungsfähig zu erstellen und mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.
  - 6) Im Baugesuch ist die Gestaltung der Aussenräume und Aufenthaltsbereiche sowie die Versiegelung darzustellen.
  - 7) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Mit der vorliegenden Zonenplan- und Baureglementsänderung wird die UeO vom 30. April 2002 aufgehoben.



#### 4. Planungsverfahren

---

Für die Zonenplan- und Baureglementsänderung wird das ordentliche Verfahren gemäss BauG Art. 58ff mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Kanton durchgeführt.

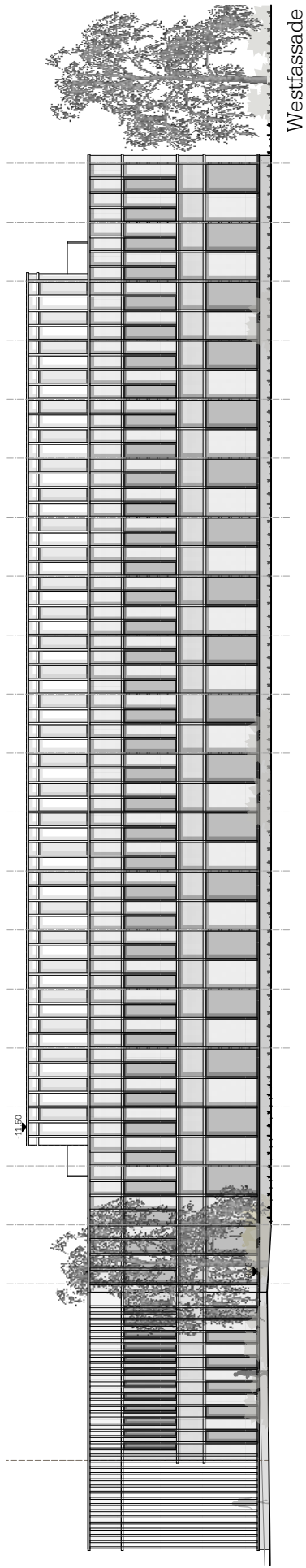
Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

Entwurf der Änderung	September - November 2019
Beschluss Planungskommission	21. Oktober 2019
Beschluss Gemeinderat	9. Dezember 2019
öffentliche Mitwirkung	13. Januar – 12. Februar 2020
Informationsveranstaltung	14. Januar 2020
Kantonale Vorprüfung	ab März 2020
öffentliche Auflage	ca. August 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	November / Dezember 2020
Genehmigung Kanton	2021

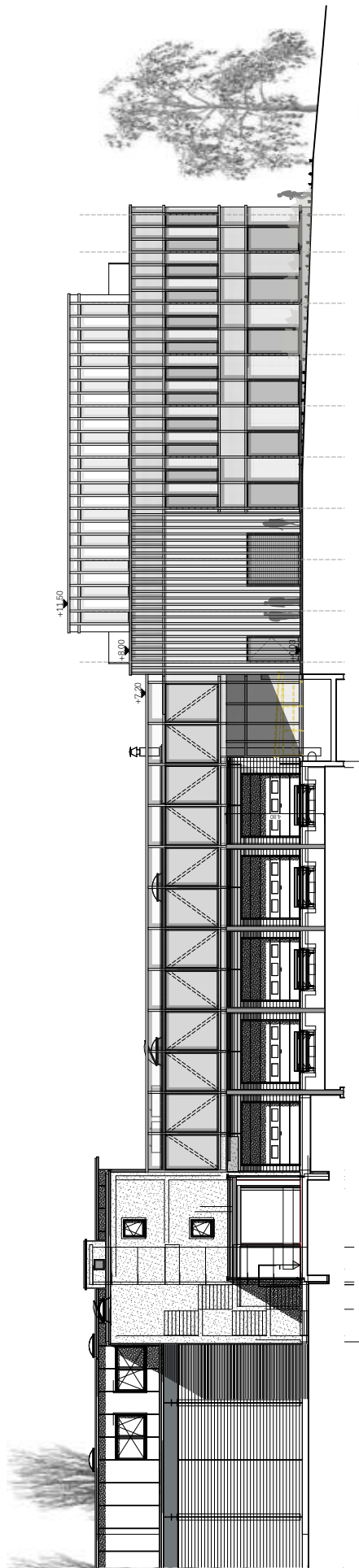
5. Anhang Vorprojekt Neubau Erweiterung "Laboratorium Dr. G. Bichsel AG",  
L2A Architekten AG Unterseen



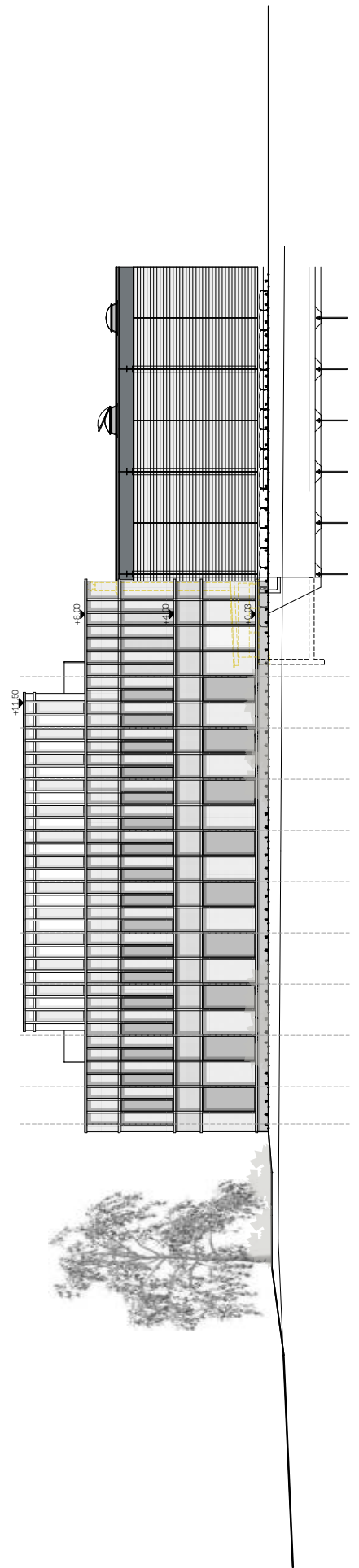
Situation Voranfrage 1:1000



Westfassade



Nordfassade



Südfassade

