



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Änderung Zonenplan und Gemeindebaureglement Art. 55.1 Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 7. Dezember 2020

Stand: **Vorprüfung**

Die Planung besteht aus:

- Zonenplan alt/neu
- Baureglement Art. 55.1 alt/neu

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)
- **Mitwirkungsbericht**
- Städtebauliches Richtprojekt

syntas
solutions

Syntas Solutions AG
Planungs- und Prozessberatung
Wasserwerksgasse 20
Postfach 90
3000 Bern 13

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Mitwirkung	Seite 3
2.	Ablauf des Verfahrens	Seite 4
3.	Liste der Mitwirkenden	Seite 4
4.	Mitwirkungseingaben und Stellungnahme der Gemeinde	Seite 5
5.	Fazit	Seite 12

Anhang

1. Gegenstand der Mitwirkung

Das Areal der Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“ liegt eingebettet zwischen der Beatenbergstrasse und dem im Nordosten angrenzenden Hangfuss des Harders und umfasst eine Fläche von 6'765 m². Es besteht aus den beiden Parzellen Nrn. 2163 und 8.



Abb. Standort im Ort

Quelle: swisstopo

Die im Nordwesten und Südosten liegenden Wohnüberbauungen wurden vor noch nicht allzu langer Zeit erstellt. Sie basieren auf den Überbauungsordnungen UeO Nr. 13 „Underem Bärq I“ und UeO Nr. 28 „Underem Bärq II“.

Im Rahmen von Arealüberbauungen ist es dem Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde der Gemeinde ein grosses Anliegen, dass die heute geltenden Vorgaben des Raumplanungsgesetzes eingehalten bzw. umgesetzt werden. So gilt es heute als zwingend, die Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen. Im Rahmen der zurzeit laufenden Revision der Ortsplanung werden praktisch keine Neueinzonungen vorgenommen. Vielmehr sollen die heute eingezonten und noch nicht überbauten Grundstücke und Areale möglichst optimal genutzt werden.

In Art. 55.1 GBR ist als Planungszweck wohl erwähnt, dass eine verdichtete Wohnüberbauung realisiert werden soll, mit einer Ausnützungsziffer von lediglich 0.4 ist dies allerdings nicht möglich.

Nebst einer hohen Qualität bezogen auf die Architektur und die Aussenraumgestaltung soll mit einer Änderung von Art. 55.1 GBR das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen umgesetzt werden.

Die Änderung des Baureglements im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG.

Grundlage für die Änderung von Art. 55.1 GBR, die in der Folge gestützt darauf auszuarbeitende Überbauungsordnung und das künftige Bauprojekt, bildet das im Rahmen eines qualitätssichernden Workshopverfahrens erarbeitete und vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Richtprojekt.

2. Ablauf des Verfahrens

Die Arealentwicklung und der Erlass der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sind wie folgt vorgesehen:

1. Änderung von Art. 55.1 GBR
2. Ausarbeitung und Erlass einer Überbauungsordnung
3. Ausarbeitung Bauprojekt für die Arealüberbauung und Durchführung des Baubewilligungsverfahrens.

In einem ersten Schritt wird demnach die Änderung von Art. 55.1 GBR wie folgt durchgeführt:

Erarbeitung städtebauliches Richtprojekt	2019 / 2020
Genehmigung durch den Gemeinderat	17.08.2020
Entwurf der Änderung von Art. 55.1 GBR	2019 /2020
Beschluss Planungskommission zur Mitwirkung	23.07.2020
Beschluss Gemeinderat zur Mitwirkung	17.08.2020
öffentliche Mitwirkung	14.09. bis 13.10.2020
Informationsveranstaltung für Nachbarn	10.09.2020
Mitwirkungsbericht	Dezember 2020
Kantonale Vorprüfung	ab Januar 2021
öffentliche Auflage	Frühjahr 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2021
Genehmigung Kanton	anschliessend

In einem weiteren Schritt wird danach die Überbauungsordnung ausgearbeitet und erlassen.

3. Liste der Mitwirkenden

Eingabe Nr.	Mitwirkende
1	Sandra Brügger-Wenger, Mühleholzstrasse 1a, 3800 Unterseen
2	Erbengemeinschaft Max und Elsa von Allmen-Blumer, v.d. Dr.-Ing. Mario von Allmen, Bitzistrasse 1, 6373 Ennetbürgen
3	HU. Flück
4	Tabea und Werner Huggler, Hohmüedig 16, 3800 Unterseen unter Mitarbeit von Tamara Mosimann Huggler, Marcel Huggler und Sandro Huggler
5	Mägert & Co. Real Estate, Hannelore Mägert, Parallelstrasse 50, 3714 Frutigen erarbeitet durch RHM Mägert und Partner, Marc Mägert, Hannelore Mägert, Rebekka Rietogg Mägert
6	Holk Oertel, Beatenbergstrasse 70, 3800 Unterseen
7	Familie Oertel, Beatenbergstrasse 70, 3800 Unterseen
8	Sozialdemokratische Partei Unterseen, 3800 Unterseen

Die eingereichten Mitwirkungseingaben können auf der Bauverwaltung Unterseen eingesehen werden.

4. Mitwirkungseingaben und Stellungnahme der Gemeinde

Insgesamt wurden 8 Mitwirkungseingaben eingereicht. Das Einstufen wird bei den einzelnen Eingabepunkten mit folgenden Codes unterschieden:

K Kenntnisnahme

P prüfen

B berücksichtigen

N nicht eintreten

Von der Informationsveranstaltung für die Nachbarn vom 10.09.2020 wurde eine Aktennotiz verfasst, diese ist dem Bericht als Anhang beigelegt.

Eingabe Nr.	Zusammenfassung Mitwirkungseingabe	Stellungnahme	Code
1	<p>Beschränkung der Sicht auf das Pfarrhaus durch die Überbauung. Das Pfarrhaus gehe aufgrund der geplanten Überbauung unter.</p> <p>Ausfahrt Höhe Fussgängerstreifen Beatenbergstrasse-Mühleholzstrasse sei gefährlich. Ausserdem sei die Gefahr für die Schüler ebenfalls erhöht.</p> <p>Seitliche Neubau soll komplett weglassen werden und dort ein Platz zum Verweilen schaffen.</p> <p>Vorteil, wenn die zwei Gebäude am Waldrand von sechs auf sieben Stockwerke erhöht würden.</p>	<p>Mit der gewählten Setzung und Stellung der Neubauten werden nicht nur das Pfarrhaus sondern auch die übrigen geschützten Bauten freigestellt und so in hohem Masse auf diese Schutzobjekte Rücksicht genommen.</p> <p>Die Erschliessung und somit auch die Ein-/Ausfahrten werden in einem nächsten Schritt unter Einbezug des OIK I vertieft geprüft. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung von Art. 55.1 GBR.</p> <p>Mit dem seitlich des Pfarrhauses vorgesehenen Neubaus, welcher untergeordnet in Erscheinung tritt, erfährt dieses eine Aufwertung.</p> <p>Mit der gewählten Stellung der Bauten entsteht ein grosszügiger zusammenhängender Aussenbereich. Einer Erhöhung auf sieben Geschosse stimmt die KDP nicht zu.</p>	<p>N</p> <p>K/P</p> <p>N</p> <p>N</p>
2	<p>Derzeitig gültige ZPP „Brandweg“ sollte weiter bestehen.</p> <p>Änderungsvorschlag widerspricht Ortplanung, dass das Bevölkerungswachstum massvoll sein und der Dorfcharakter erhalten werden soll. (6-geschossige Häuser passen nicht, höchstens 3-geschossige).</p>	<p>Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde setzt die geltenden Vorgaben von Bund und Kanton nach einer Siedlungsentwicklung nach innen um und will deshalb die Änderung von Art. 55.1 GBR vornehmen.</p> <p>Die geplante Überbauung ist nicht dichter als beispielsweise die beiden im Nordwesten und Südosten angrenzenden Wohnüberbauungen. Im Sinne einer grosszügigen Aussenraumgestaltung werden die am Fusse des Harders mit dem bewaldeten Hang im Rücken beiden Gebäude mit sechs Geschossen vorgesehen.</p>	<p>N</p> <p>N</p>

	<p>Der Gestaltungsgrundsatz der gültigen ZPP nur einer zentralen Zufahrt ab Beatenbergstrasse muss bestehen bleiben.</p> <p>Einfahrt bei Gebäude D muss aufgrund der daraus resultierenden Gefahren insbesondere für den Langsamverkehr gestrichen werden. Dies steht in Widerspruch mit der Ortsplanung, welche die Förderung des Langsamverkehrs vorsieht.</p> <p>Die zweite Ausfahrt sei nicht zwingend erforderlich.</p>	<p>Die vorliegende Planung steht voll und ganz im Sinne eines massvollen Bevölkerungswachstums.</p> <p>Die beiden Parzellen Nrn. 2163 und 8 werden wohl als Arealüberbauung beplant, die Realisierung soll jedoch unabhängig voneinander erfolgen können.</p> <p>Die Erschliessung wird unter Einbezug des OIK I einer vertieften Überprüfung unterzogen.</p>	<p>N</p> <p>K/P</p>
3	<p>Fehlen der Beatenbergstrasse 80 „Alpenruh“, sei unter Schutz.</p> <p>Nur eine Zufahrt, damit Gefahren erheblich gehindert werden.</p> <p>Erschliessungen können auch innerhalb von Parzellen projektiert und gebaut werden (s. anderem Bär). Das vorgesehene Projekt ist überdimensioniert und passt nicht in die Umgebung.</p> <p>Das Baufeld zwischen Pfarrhaus und der Liegenschaft seiner hat einen erheblichen Minderwert zur Folge.</p>	<p>Die benachbarten Schutzobjekte sind alle aufgeführt.</p> <p>Siehe Stellungnahme vorstehend.</p> <p>Die Erschliessung ergibt sich aufgrund des Überbauungskonzeptes.</p> <p>Das Nutzungsmass ist vergleichbar mit den bereits bestehenden Wohnüberbauungen und entspricht den Vorgaben von Bund und Kanton der SEin.</p> <p>Die Grenzabstände werden eingehalten, im betreffenden Baufeld sind 2 G vorgesehen. Ein Minderwert kann nicht ausgemacht werden.</p>	<p>K</p> <p>N</p> <p>K/P</p> <p>K</p> <p>N</p>
4	<p><i>Städtebauliches Richtprojekt</i> Es ist unerlässlich, dass der Gemeinderat an einem solch idyllischen Ort mit mehrheitlich WG 2 einem solchen Projekt zustimmt.</p> <p><i>Ausnutzungsziffer</i> Die Ausnutzungsziffer kann auch reduziert werden. Bisher waren Gebäude nach W2 vorgesehen. Die angrenzenden Wohnüberbauungen wurden auch nach W2 gebaut, wobei ebenfalls Arbeitsplätze geschaffen wurden, dies ist nicht nur mit 6 Geschossen der Fall.</p> <p><i>Siedlungsentwicklung nach innen</i> Dies darf nicht um jeden Preis erfolgen und soll nicht mit dem Landpreis begründet werden. An der Seestrasse ist auch ein Vorhaben mit 5 Geschossen abgelehnt worden.</p> <p><i>Aufwertung</i> Die Aussage, wonach die geschützten</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich für das aufgelegte städtebauliche Richtprojekt entschieden.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich für das aufgelegte städtebauliche Richtprojekt entschieden. Die SEin entspricht den geltenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Die Nutzungsdichten auf den angrenzenden, neueren Überbauungen liegt je bei rund 1.0.</p> <p>Vorliegend erfolgt dies auch nicht um jeden Preis. Der Freistellung der geschützten Objekt und einer grosszügigen Aussenraumgestaltung wird grosse Bedeutung beigemessen.</p> <p>Die Planungsbehörde vertritt diese Ansicht nicht.</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>K</p> <p>K</p>

	<p>Gebäude aufgewertet werden, ist nicht der Fall, vielmehr erfolgt eine Abwertung.</p> <p><i>Schutzraum</i> Es erstaunt, dass kein Schutzdamm mehr erforderlich ist. Es bestehen Bedenken, dass dies später zu Lasten der Gemeinde nachgeholt werden muss.</p> <p><i>Einfahrten</i> Kürzlich wurde im Bereich der Bushaltestelle ein Fussgängerstreifen aus Sicherheitsgründen entfernt. Auf Anfrage hin begründete der Kanton dies damit, dass in diesem Bereich eine Überquerung der Strasse zu gefährlich sei. Eine Ein- und Ausfahrt soll nun aber möglich sein.</p> <p><i>Frage zu Plan Parzelle Nr. 1434</i> Gemäss einem Plan vom 17.09.2020 (Projektstand 20.07.2020) gehört die innere Ecke des Brandweges zum Grundstück 1434.</p> <p><i>Erwartungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Areal nicht von 2 WG auf städtebauliche Zone abändern. – Max. 3 Geschosse. – Minimalausnützung zur Erhaltung des Dorfbildes anstreben. – Ausfahrten nur eine, Anordnung an übersichtlichem Ort. – Erstellung Sicherheitsdamm 	<p>Aufgrund der geltenden Gefahrenkarte ist dies nicht mehr der Fall. Dieser Aspekt wird jedoch im Rahmen der Vorprüfung vertieft geprüft. Die Gemeinde wird sich absichern, dass dies, sofern später allenfalls erforderlich, nicht zu Lasten der Öffentlichkeit erfolgten müsste.</p> <p>Die Erschliessung wird unter Einbezug des OIK I einer vertieften Überprüfung unterzogen.</p> <p>Gegenstand der Mitwirkung ist Art. 55.1 GBR neu. Die Änderungen sind im Erläuterungsbericht umschrieben. Zur Einsicht lagen das Städtebauliche Richtprojekt auf. Aus diesen Unterlagen geht klar hervor, dass es sich beim Planungsareal um die heutigen Parzellen Nrn. 8 und 2163 handelt.</p>	<p>K/P</p> <p>K/P</p> <p>K</p> <p>K</p>
5	<p><i>Ausnützungsziffer</i> Die neue ZPP passt nicht ins Ortsbild von Unterseen, kein Gebäude ist höher als 3 Geschosse. Der neue Zonenplan ist wider Treu und Glauben. Im Jahre 2015 wurde vom damaligen Bauverwalter die Aussage gemacht, dass eine Umzonung unmöglich sei.</p> <p>Beim Bau der REFH auf Parzelle Nr. 535 stellte der Heimatschutz fest, dass keine Erhöhung zulässig sei.</p> <p>Stellung und Abstände der geplanten Gebäude entsprechen nicht den Bauvorschriften. Anstelle einer maximalen Ausnützungsziffer könnte auch eine minimale festgelegt werden.</p>	<p>Die Planungsbehörden teilen diese Ansicht nicht. Die erwähnten Aussagen des damaligen Bauverwalters sind nicht belegt.</p> <p>Über Erhöhungen entscheidet nicht der Heimatschutz.</p> <p>Gestützt auf Art. 55.1, die zu erlassende UeO und das städtebauliche Richtprojekt werden die Stellung der Bauten und die arealinternen Abstände festgelegt. Gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken werden die dafür zur Anwendung gelangenden</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p>

	<p><i>Schattenwurf, Aussicht, Wertverlust</i> Durch die 6-geschossigen Gebäude entsteht ein massiver Schattenwurf. Zudem wird die Aussicht eingeschränkt. Es entsteht ein Wertverlust von mehr als CHF 700'000.00.</p> <p><i>Damm / Gefahrenkarte rote Zone</i> Bei der Überbauung auf Parzelle 1810 musste zuerst ein Schutzdamm gebaut werden. Es ist unerklärlich, dass die angrenzenden Parzellen nicht mehr mit dem Gefahrengebiet überlagert sind.</p> <p><i>Ausfahrt</i> Bei der Überbauung der Parzellen 1810 und 535 sei der Wunsch für zwei Ein-/Ausfahrten bestanden, was nicht bewilligt wurde. Es ist deshalb erstaunlich, dass vorliegend 2 Ein-/Ausfahrten möglich sind.</p> <p><i>Besucherparkplätze</i> Die 4 oberirdischen AAP sind nicht ausreichend.</p> <p><i>Parzellen 76 und 78</i> Die Pfarrhaus Parzelle ist nicht in die neue Zone aufzunehmen, da sich darauf das geschützte Gebäude befindet.</p> <p>Das projektierte Gebäude oberhalb des Pfarrhauses hält die Brandschutzvorschriften nicht ein. Die Nutzung ist unklar (Gemeinschaftsräume?)</p> <p><i>Parzelle 1434</i> Die zugestellten Unterlagen sind widersprüchlich. Im Richtprojekt vom 20.07.2020 wird der obere Teil der Parzelle 1434 ebenfalls in die ZPP Brandweg aufgenommen.</p> <p><i>Planung generell</i> Bei der Planung wurde nur die Freistellung des Pfarrhauses berücksichtigt, die Interessen der angrenzenden Nachbarn jedoch nicht.</p> <p>Die beiden 6-geschossigen Gebäude verdecken einen grossen Teil des Brandweges und des Harders. Dem Schutz der weiteren geschützten Gebäude wird nicht Rechnung getragen.</p> <p><i>Forderungen:</i> – Die erst vor 8 Jahren in Kraft ge-</p>	<p>Grenzabstände eingehalten.</p> <p>Es entsteht nachweislich keine Schattenwurf, welcher die geltenden Toleranzen nicht einhält. Ein allfälliger Wertverlust müsste zivilrechtlich geklagt werden.</p> <p>Aufgrund der geltenden Gefahrenkarte ist dies nicht mehr der Fall. Dieser Aspekt wird jedoch im Rahmen der Vorprüfung vertieft geprüft.</p> <p>Die Erschliessung wird unter Einbezug des OIK I einer vertieften Überprüfung unterzogen.</p> <p>Es werden auch in der AEH AAP für Besucher bereitgestellt. Die Anzahl AAP steht noch nicht fest, diese richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Die Parzelle Nr. 8 mit dem Pfarrhaus ist rechtskräftig der ZPP Brandweg zugewiesen.</p> <p>Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, dies erfolgt im Baubewilligungsverfahren.</p> <p>Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde auch die Überbaubarkeit des westlich gelegenen Areals überprüft, hier werden jedoch keine Festlegungen vorgenommen, da dies ausserhalb des Planungssperimeters liegt.</p> <p>Die Planungsbehörde teilt diese Auffassung nicht. Mit dem städtebaulichen Richtprojekt wird die Aussage widerlegt.</p> <p>Die Planungsbehörde teilt diese Auffassung nicht.</p> <p>Auf die Forderungen wird nicht eingetreten.</p>	<p>N</p> <p>K/B</p> <p>K/B</p> <p>K</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>K</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p>
--	--	---	---

	<p>setzte UeO darf nicht geändert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gebäude sind auf max. 3 Geschosse zu beschränken und die Grenzabstände zu vergrössern. – Anstelle der Maximalausnutzungsziffer ist eine Minimalausnutzungsziffer festzulegen. – Schutzdamm muss erstellt werden. – Anzahl oberirdische AAP ist zu erhöhen. 		
6	<p>Die geplante Ein-/Ausfahrt bei der jetzigen Postautohaltestelle ist eine schlechte Lösung. Der Knoten mit drei Strassen ist gefährlich, ist eine Haltebucht vorgesehen?</p>	<p>Die Erschliessung wird unter Einbezug des OIK I einer vertieften Überprüfung unterzogen.</p>	K/P
7	<p>Das Überbauungskonzept berücksichtigt nur die arealinternen Interessen und nicht diejenigen der unmittelbaren Umgebung.</p> <p>Bei der Setzung und Gestaltung von Ein-/Ausfahrten, der Ortsverträglichkeit auf die benachbarten Grundstücke und den teilweise geschützten Gebäude wird jegliche Rücksichtnahme vermisst.</p> <p>Es fehlen nach wie vor Details der Überbauung für eine abschliessende Beurteilung der ZPP.</p> <p>Die Verdichtung nach innen wird mit den geringen Baulandreserven in der Gemeinde begründet. Auf dem Bödeli sind jedoch genügend leere Wohnungen vorhanden.</p> <p><i>Ein-/Ausfahrt Parkhaus</i> Der Standort ist gefährlich. Es gibt Lösungen, wo die bisherigen Anwohnenden einer geringeren Verkehrs- und Lärmbelastigung ausgesetzt werden und die auch verkehrstechnisch sicherer und sinnvoller sind.</p> <p><i>Rücksichtsvolle Gestaltung – Ortsverträglichkeit</i> Bezogen auf die Nachbarparzellen 368, 353 und 1434, dem schützenswerten Nachbargebäude und der näheren Umgebung des Quartiers wird die Ortsverträglichkeit vollumfänglich vermisst.</p> <p>Die Abstände zu den schützenswerten Gebäuden muss vergrössert und die</p>	<p>Die Planungsbehörde teilt diese Auffassung nicht.</p> <p>Das städtebauliche Richtprojekt wurde in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet. Sowohl die umliegenden geschützten Bauten als auch die angrenzenden unbebauten Grundstücke wurden in die Beurteilung einbezogen.</p> <p>Die ZPP bildet die baurechtliche Grundlage eines künftigen Bauprojektes. Das vorliegende Überbauungskonzept beinhaltet bezogen auf die ZPP genügend Aussagen.</p> <p>Die Verdichtung wird mit den geltenden gesetzlichen Vorgaben zur SEin begründet. Der Leerwohnungsbestand ist bei Planungen keine Beurteilungsgrösse.</p> <p>Die Erschliessung wird unter Einbezug des OIK I einer vertieften Überprüfung unterzogen.</p> <p>Die Planungsbehörde teilt diese Auffassung nicht. Im Rahmen des qualitätssichernden Workshopverfahrens wurde sowohl der Ortsverträglichkeit als auch den Abständen grosse Bedeutung beigemessen.</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>K</p> <p>K/B</p> <p>N</p>

	<p>Volumen der geplanten Häuser verkleinert werden.</p> <p><i>Verfahren</i> Es soll im Mitwirkungsverfahren im Moment erst um das Richtprojekt gehen. Die ZPP Stedtli beispielsweise zeigt auf, dass wesentliche Änderungen nachträglich durch die Gemeinde ohne Mitsprachemöglichkeit der Anwohnenden bewilligt wurden.</p> <p>Ist eine Mitsprache bei nachträglichen Projektänderungen möglich?</p> <p><i>Gebäude auf Parzelle 1434</i> Hier werden fälschlicherweise Neubauten dargestellt. Diese existieren nicht, noch sind welche geplant. Es handelt sich um eine Irreführung der Stimmbürger. Es wird darauf bestanden, die Unterlagen anzupassen und neu zu informieren.</p>	<p>Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens ist der neue Art. 55.1 GBR, darin wird das städtebauliche Richtprojekt als massgebend bezeichnet. Nach erfolgter Vorprüfung folgt die öffentliche Planaufgabe. Auch eine künftige UeO und Baugesuche werden öffentlich aufgelegt. Dabei wird den betroffenen Nachbarn eine umfassende Mitsprachemöglichkeit von Gesetzes wegen eingeräumt. Dasselbe trifft bei allfälligen späteren Projektänderungen zu.</p> <p>Gegenstand der Mitwirkung ist Art. 55.1 GBR neu. Die Änderungen sind im Erläuterungsbericht umschrieben. Zur Einsicht lagen das Städtebauliche Richtprojekt auf. Aus diesen Unterlagen geht klar hervor, dass es sich beim Planungsareal um die heutigen Parzellen Nrn. 8 und 2163 handelt.</p>	<p>K/B</p> <p>K/N</p>
8	<p><i>Grundsätzliches, Eigentumsverhältnisse, Planungsvorteile</i></p> <p>Die Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung wird grundsätzlich als sinnvoll erachtet.</p> <p>Die Einsichtnahme in den Kaufrechtsvertrag zwischen Kanton und BG Brandweg wurde verweigert. Es erstaunt, dass auch die Gemeinde keine Kenntnis davon hat.</p> <p>Für die Beurteilung des Überbauungskonzeptes ist es von Bedeutung die ausgehandelten Inhalte zu kennen. Es wird bedauert, dass der Kanton offenbar im Baurecht keine Auflagen zu preisgünstigem Wohnungsbau vorgegeben hat.</p> <p><i>Wohnnutzung</i> Die Zuordnung der Wohnungen (Miete/Eigentum/Zweitwohnungen) ist in den Unterlagen nicht dargelegt. In die Vorschriften muss aufgenommen werden, dass ein Erstwohnungsanteil von mind. 70 % erstellt werden muss und keine Plattformvermietungen vorgenommen werden dürfen.</p> <p>Im Sinne der eidg. Wohnbauförderungsverordnung wird beantragt, mind. 20 % der für das Wohnen bestimmten Bruttogeschossfläche dem preisgünstigsten Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehalten bleibt. Dafür sollte der festgelegte Kaufpreis durch</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In dieses Vertragswerk ist die Gemeinde nicht eingebunden, es besteht kein Einsichtsrecht und ist für das Planungsgeschäft auch nicht relevant.</p> <p>Dies ist nicht vorgesehen, die Regelung erfolgt im neuen Art. 60.1 GBR, das diesbezügliche Verfahren läuft parallel dazu.</p> <p>Dem Antrag wird nicht stattgegeben, die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung des kantons-eigenen Landes. Hierfür wäre ein Vorstoss auf Kantonsebene erforderlich.</p>	<p>K</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p>

	<p>den Kanton nachträglich reduziert werden.</p> <p><i>Naturgefahren</i> Das Areal ist mit einem Gefahrengebiet überlagert, welches kürzlich herabgestuft wurde. Der Bau eines Schutzdammes ist in der UeO verbindlich festzulegen. Es muss sichergestellt sein, dass die Gemeinde der-einst nicht für Schutzmassnahmen aufkommen muss.</p> <p><i>Erschliessung</i> Das Erschliessungskonzept vermag noch nicht zu überzeugen. Das Tempo-Regime auf der Kantonsstrasse, die Bushaltestelle, die Einmündung vom Hohmüedig her, die neue Ein-/Ausfahrten, der Wanderweg und die Fussgängerquerung müssen besser aufeinander abgestimmt werden.</p> <p>Die Anbindung an den ÖV im Stundentakt wird als ungenügend erachtet. Der Hauptzugang zum Pfarrhaus muss auch künftig von der Beatenbergstrasse her erfolgen.</p> <p><i>Änderung ZPP Brandweg</i> Die Verdichtung mittels 6-geschossigen Wohnbauten wird kritisch beurteilt. Die Erhöhung auf 6 Geschosse und die Verdreifachung der Ausnützungsziffer ist aussergewöhnlich.</p> <p>Eine neue 6-geschossige Bauzone soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen und nicht mittels einer ZPP ein Präjudiz geschaffen werden.</p> <p>In Art. 55.1 GBR neu ist zu vieles offen und unpräzise formuliert. Das städtebauliche Richtprojekt ergänzt die fehlenden Angaben nicht. Neben der GFo sind in den ZPP-Vorschriften auch die Gebäudehöhen verbindlich festzulegen.</p> <p>Gebäude A ist zu nahe am geschützten Gebäude. Die beiden 6-geschossigen Gebäude B und C sind im bestehenden Siedlungskotext weder landschafts- noch ortsbildverträglich. 4 geschossige Bauten wären hingegen gut verträglich.</p> <p><i>Antrag für die Anpassung der ZPP „Brandweg“, Art. 55.1 GBR</i> Es wird einen Antrag für die Formulierung von Art. 55.1 GBR unterbreitet. Damit wird die heute geltende Ausnützungsziffer verdoppelt und die</p>	<p>Aufgrund der geltenden Gefahrenkarte ist dies nicht mehr der Fall. Dieser Aspekt wird jedoch im Rahmen der Vorprüfung vertieft geprüft. Die Gemeinde wird sich absichern, dass dies, sofern später allenfalls erforderlich, nicht zu Lasten der Öffentlichkeit erfolgten müsste.</p> <p>Das Erschliessungskonzept wird nicht auf Stufe der Änderung von Art. 55.1 GBR ausgearbeitet. Die Erschliessung wird unter Einbezug des OIK I einer vertieften Überprüfung unterzogen.</p> <p>Die ÖV-Anbindung wird nicht in diesem Verfahren geregelt. Der Hauptzugang erfolgt auch künftig ab der Beatenbergstrasse.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die SEin basiert auf den geltenden gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton. Die neue Nutzungsdichte ist nicht höher bzw. ist tiefer als diejenige der bestehenden Wohnüberbauungen östlich und westlich des Areals Brandweg.</p> <p>Dies erfolgt bewusst nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision mittels Festlegung in der Grundordnung. Eine 6-geschossige Bauweise setzt ein qualitätssicherndes Verfahren voraus, wie dies vorliegend erfolgt.</p> <p>Gestützt auf die Festlegungen in Art. 55.1 GBR ist der Erlass einer Überbauungsordnung zwingend erforderlich, die Details werden in diesem Instrument geregelt.</p> <p>Die Planungsbehörde teilt diese Auffassung nicht.</p> <p>Vom Antrag wird Kenntnis genommen.</p>	<p>K/P</p> <p>K/P</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>K</p>
--	---	--	---

	Schutzobjekte werden qualitativ in die geplante Überbauung integriert. Richtprojekte sind in der Regel inhaltlich umfangreicher. Die weiteren Schritte inkl. der Realisierung sind von einem Fachausschuss zu begleiten.	Dies ist so vorgesehen.	B
--	--	-------------------------	---

5. Fazit

Der Gemeinderat von Unterseen hat den vorliegenden Mitwirkungsbericht an seiner Sitzung vom 07.12.2020 behandelt und genehmigt. Dabei hat er folgendes festgestellt:

- Mit Ausnahme der SP Unterseen stammen alle übrigen Eingaben von direkt angrenzenden Nachbarn.
- Die vorgebrachten Einwendungen sind teilweise nicht stufengerecht. Zur öffentlichen Mitwirkung lag nicht ein Bauprojekt auf, sondern die Änderung der Grundordnung, Art. 55.1 GBR. Darin wird das vom Gemeinderat genehmigte städtebauliche Richtprojekt als massgebend festgelegt.

In einem nächsten Schritt erfolgt die Weiterbearbeitung des Überbauungskonzeptes unter Mitwirkung des Beurteilungsgremiums. Einbezogen werden dabei auch die zuständigen fachstellen des Kantons. Auf der Grundlage der künftigen Überbauungsordnung wird dann das Bauprojekt ausgearbeitet.

Die Änderung von Art. 55.1 GBR wird beim Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern zur Vorprüfung eingereicht.

Anhang

Aktennotiz der Informationsveranstaltung für die Nachbarn vom 10.09.2020

Folienpräsentation der Informationsveranstaltung für die Nachbarn vom 10.09.2020