



Gemeinde Unterseen

Kanton Bern

Änderung von Art. 55.1 Gemeindebaureglement (GBR) Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“

im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG



Fassung vom 17. August 2020

Stand: **Mitwirkung**

Die Planung besteht aus:

- Baureglement Art. 55.1 alt/neu

Weitere Unterlagen:

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

syntas
solutions

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

Impressum

Auftraggeberin:

Baugesellschaft Brandweg, p.A.
brönnimann architekten ag, Interlaken
Untere Bönigstrasse 10a
3800 Interlaken

Auftragnehmerin:

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

Bearbeitung:

Karin Brönnimann
Jasmin Egloff
Andreas Oestreicher
Anita Bühlmann

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung	Seite 4
1.1. Ausgangslage und Zielsetzung	
1.2. Standort	
1.3. Planungssperimeter	
1.4. Baurechtliche Grundordnung	
1.5. Planungsziel und Bedürfnisse	
2. Rahmenbedingungen	Seite 7
2.1. Analyse und die daraus abgeleiteten Spielregeln	
2.2. Schützenswerte Bauten	
2.3. Erschliessung	
2.4. Naturgefahren	
2.5. Weitere	
2.6. Umsetzung	
3. Workshopverfahren zur Qualitätssicherung	Seite 8
4. Planungsmassnahmen	Seite 10
4.1. Änderung Gemeindebaureglement	
4.2. Überbauungsordnung	
4.3. Raumplanerische Interessensabwägung	
5. Termine	Seite 11
6. Planerlassverfahren	Seite 12
6.1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren	
6.2. Kantonale Vorprüfung	
6.3. Öffentliche Planaufgabe	
6.4. Beschlussfassung	
6.5. Genehmigung	

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Baugesellschaft BG Brandweg hat mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 2163 und 8 Kaufrechtsverträge abgeschlossen mit dem Ziel, nach Vorliegen von rechtskräftigen Baubewilligungen diese Grundstücke zu erwerben und mit Wohnbauten zu überbauen.

Im Jahre 2018 reichte die BG Brandweg bei der Gemeinde eine Voranfrage mit Überbauungsvorschlägen ein. Nach erfolgter Überprüfung entschied die Gemeinde, dass als Grundlage für eine künftige Überbauung im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens ein städtebauliches Richtprojekt auszuarbeiten und vom Gemeinderat zu genehmigen ist. Dieses städtebauliche Richtprojekt liegt inzwischen vor.

Als weitere Zielsetzung legte der Gemeinderat fest, dass die geltenden Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) bezogen auf die Siedlungsentwicklung nach innen zwingend umzusetzen sind. Diese Vorgaben gelten auch für die zurzeit in Ausarbeitung befindliche Gesamtrevision der Ortsplanung.

Auf der Parzelle Nr. 8 befindet sich das schützenswerte ehemalige Pfarrhaus, Beatenbergstrasse 76. In unmittelbarer Nähe befinden sich auf den Liegenschaften Beatenbergstrasse 70 und 80 sowie an der Scheidgasse 84 weitere schützenswerte Bauten.

Der Einbezug dieser Schutzobjekte gilt als eine weitere Rahmenbedingung, welche es zu beachten gilt.

1.2. Standort

Das Areal liegt eingebettet zwischen der Beatenbergstrasse und dem im Nordosten angrenzenden Hangfuss des Harders und umfasst eine Fläche von 6'765 m².

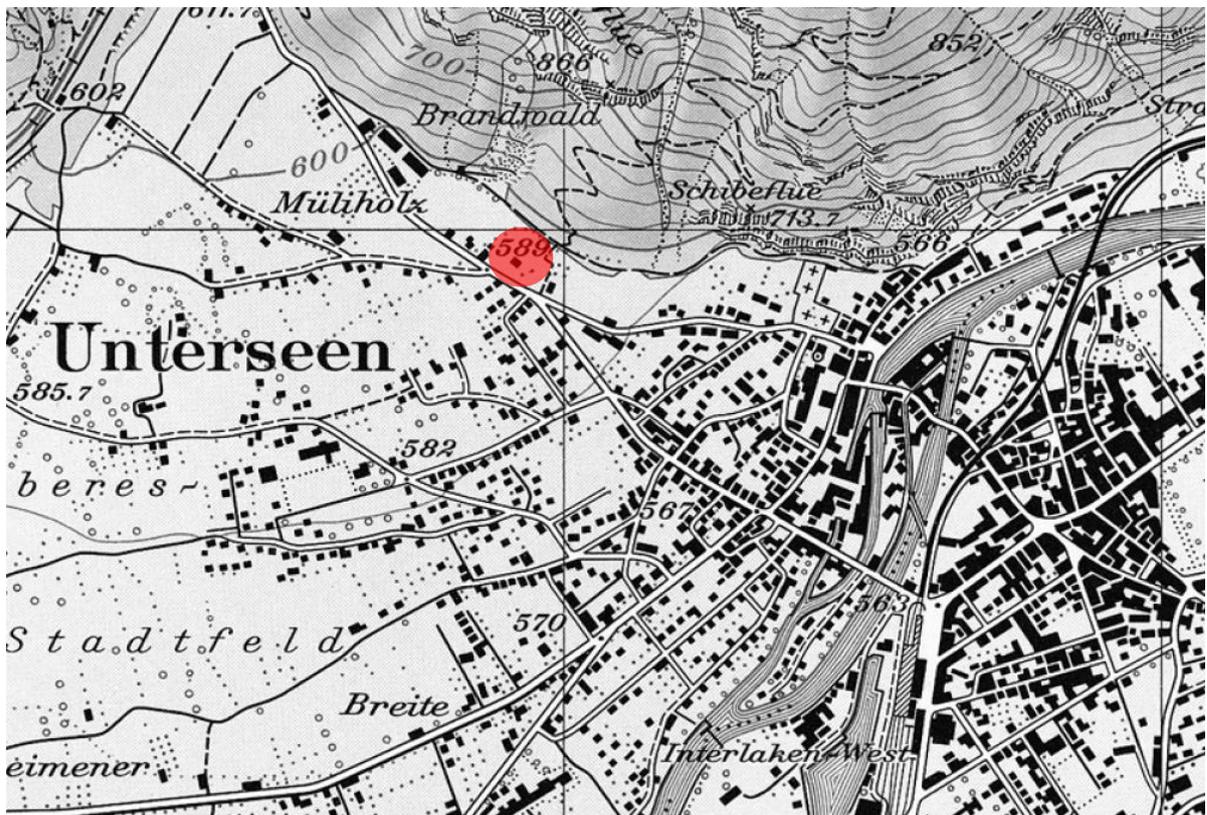


Abb. Standort im Ort

Quelle: swisstopo

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

Das Areal liegt zentrumsnah und ist in jeder Beziehung gut erschlossen.



Abb. Orthofoto

Quelle: Regiogis

1.3. Planungserimeter

Das Areal umfasst die beiden Parzellen Nrn. 2163 und 8, welche der der Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“ zugewiesen sind.

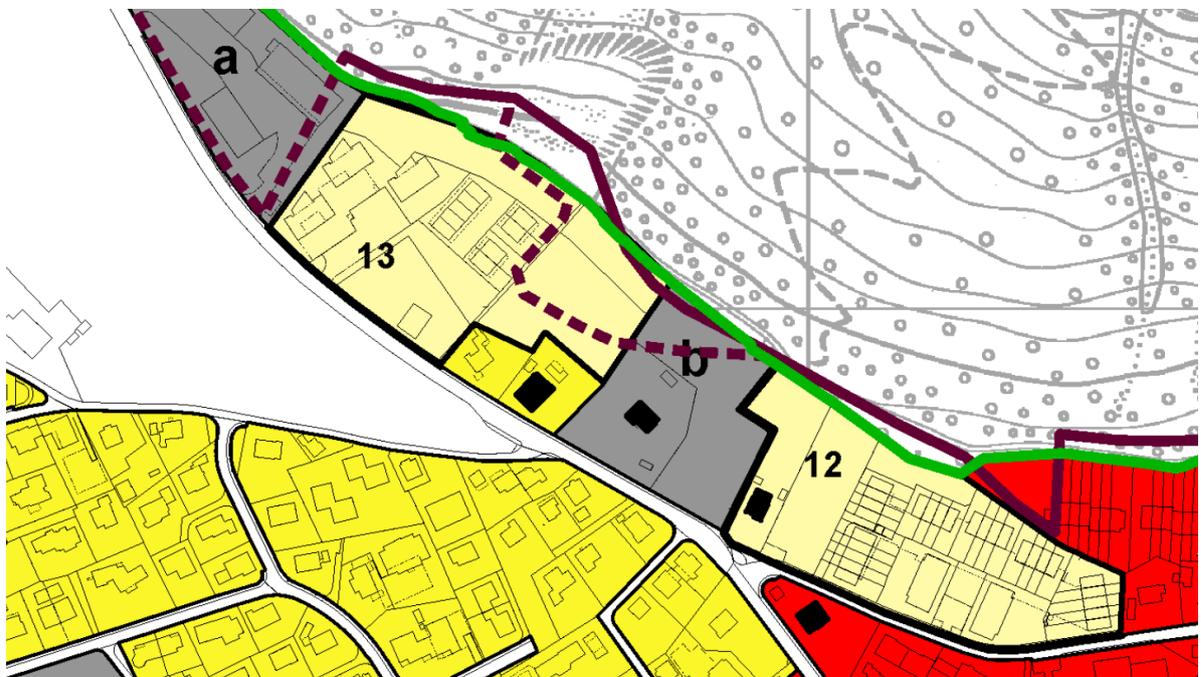


Abb. Auszug aus dem Zonenplan

Quelle: Zonenplan Gemeinde Unterseen

Das Bauen in einer ZPP setzt den Erlass einer Überbauungsordnung voraus.

Es ist beabsichtigt, über den gesamten Perimeter eine Überbauungsordnung zu erlassen, was den Vorgaben der Baugesetzgebung des Kantons Bern entspricht.

1.4. Baurechtliche Grundordnung

Die Bestimmungen zur ZPP „Brandweg“ sind im Gemeindebaureglement in Art. 55.1 festgelegt und lauten wie folgt:

Artikel 55.1 [⊗]

ZPP "Brandweg" - Planungszweck	Verdichtete Überbauung mit Wohnbauten von hoher Wohnqualität, mit Erhaltung des geschützten Pfarrhauses, unter Berücksichtigung der Gefahrenzone und des Waldabstandes.
Nutzung	Wohnen
Geschosszahl	2G
Abstand zur Zonengrenze	4.0 m
Ausnutzungsziffer	0.4
Volumenziffer	1.2
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none">▪ Zweigeschossige Wohnbauten mit Schrägdächern▪ Offene Bauweise▪ Südorientierung der Bauten▪ Für An- und Nebenbauten gilt Art. 27 Baureglement.▪ Das Pfarrhaus kann in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege saniert werden: Rücksichtnahme auf das geschützte Pfarrhaus Beatenbergstrasse 76 und das schützenswerte Chalet Beatenbergstrasse 70 sowie deren Umgebung.▪ Eine zentrale Zufahrt ab Beatenbergstrasse mit offener Parkierung.

[⊗] Ergänzung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.11.2011 / Inkraft auf 03.01.2012

1.5. Planungsziel und Bedürfnisse

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 Ausnutzungsziffer 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.

Hier gilt es zu beachten, dass die angrenzenden neueren Wohnüberbauungen ebenfalls in einer weit höheren Dichte als die heute noch geltende AZ von 0.4 realisiert wurden.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Analyse und die daraus abgeleiteten Spielregeln

Aus der umfassend vorgenommenen Analyse des Ortes ergaben sich zusammengefasst folgende Spielregeln, welche in die konzeptionelle Arealentwicklung und das Überbauungskonzept eingeflossen sind:

- Waldabstand
- Erschliessung
- Grenzabstände
- Topografie
- Historische Strassen und Wege
- Sichtachsen und Blickbeziehungen
- Grünzonen und Vegetation
- Übergänge

Legende:

- /// Lineares Freiraumelement
- Fussweg
- Erschliessung Fahrzeuge
- Sichtbezüge in die Siedlung
- Sichtbezüge aus der Siedlung
- Historische Wege und Strassen
- Gesetzliche Grenzen
- Gesetzliche Grenzen

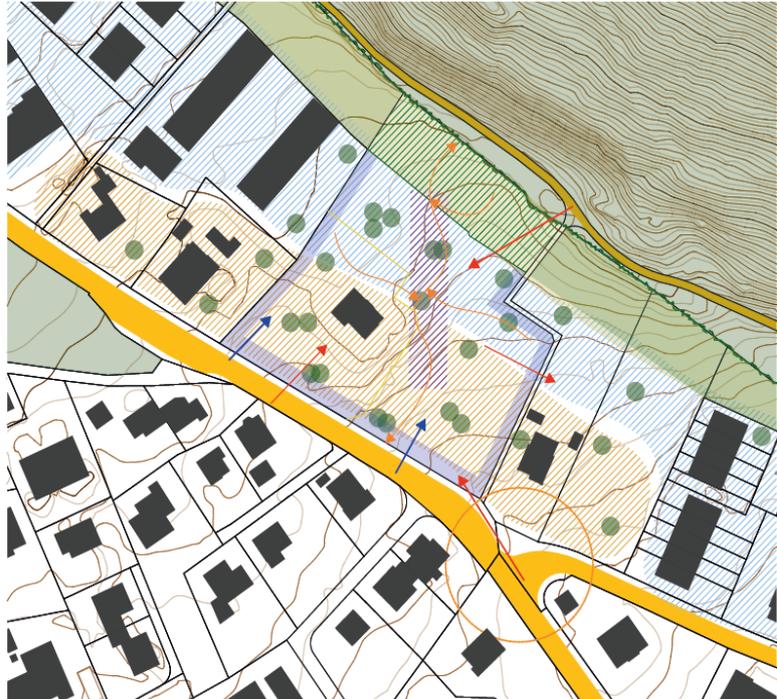


Abb. Projektentwicklung

Quelle: Brönnimann Architekten AG

2.2. Schützenswerte Bauten

Nebst dem schützenswerten Pfarrhaus auf dem Areal befinden sich in unmittelbarer Nähe weitere schützenswerte Bauten. Es handelt sich dabei um die Gebäude Beatenbergstrasse 70 und 80 sowie Scheidgasse 84. Im Rahmen der Arealentwicklung ist auf diese Gebäude entsprechend Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind die Sichtbezüge sicherzustellen.

2.3. Erschliessung

Die Erschliessung ist bestehend und erfolgt ab der Beatenbergstrasse. Die Parkierung wird mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen unterirdisch in einer Einstellhalle. Die Standorte und die Anordnung der Zufahrten werden im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung vertieft geprüft und festgelegt. Im Bereich des Areals befindet sich auf der Beatenbergstrasse eine Bushaltestelle. Der bestehende Wanderweg ab Beatenbergstrasse zum Brandweg hin bleibt unverändert belassen.

Das Areal ist im öffentlich-rechtlichen Sinne hinreichend erschlossen. Im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung müssen gemeinsam mit dem dafür zuständigen Oberingenieurkreis I, Tiefbauamt des Kantons Bern, vertiefte Abklärungen bezüglich die Anbindung der Arealerschliessung an die Kantonsstrasse und den Standort der Bushaltestelle getroffen werden.

2.4. Naturgefahren

Das Areal ist mit blauen und gelben Naturgefahren überlagert. Der blaue Bereich befindet sich ausschliesslich im unüberbaubaren Bereich des Waldabstandes. Konkrete Aussagen

und Massnahmen müssen im Rahmen der Ausarbeitung der Überbauungsordnung und insbesondere im Baubewilligungsverfahren gemacht bzw. getroffen werden.

2.5. Weitere

Im Rahmen der Erarbeitung des Überbauungskonzeptes fanden intensive Kontakte mit den Eigentümern der im Südosten angrenzenden Nachbargrundstücke Parzellen Nrn. 1434 und 2001 statt. Diese beiden Grundstücke sind dem Sektor A der Überbauungsordnung „Uderem Bärge II“ zugewiesen. Bauvorhaben setzen hier ebenfalls den Erlass einer Überbauungsordnung voraus.

Aus raumplanerischer Sicht wäre eine gemeinsame Planung zweckmässig und sehr sinnvoll gewesen. Der dafür erforderliche Planungsvertrag ist jedoch nicht zustande gekommen. Sinnvollerweise wird das Bebauungsmuster auf dem Areal Brandweg auf diesen beiden Nachbargrundstücken weiterentwickelt.

2.6. Umsetzung

Auf der Grundlage des neuen Art. 55.1 GBR und des städtebaulichen Richtprojektes wird die Überbauungsordnung ausgearbeitet und in dem dafür vorgesehenen Verfahren erlassen. Gestützt drauf können dann Bauprojekte ausgearbeitet und Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

Sofern für die Umsetzung von Bauvorhaben erforderlich, können vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen werden.

3. Workshopverfahren zur Qualitätssicherung

Für das zu erarbeitende städtebauliche Richtprojekt auf den Parzellen Nrn. 8 und 2163 wurde als qualitätssicherndes Verfahren das Workshopverfahren gewählt. Am 12.06.2020 wurde das Programm als Grundlage für die Durchführung des Verfahrens allseitig unterzeichnet. Darin sind insbesondere die Ortsanalyse festgehalten und die Spielregeln definiert. Es wird auf das Kapitel 2.1 vornach verwiesen.

Das Beurteilungsgremium ist wie folgt zusammengesetzt:

Gemeinde Unterseen	- Ernst Vögeli, Gemeinderat - Armin Hemmi, Planungskommission
Baugesellschaft Brandweg	- Peter Flück - Urs Wyler
Projektverfassende	- Karin Brönnimann - Regina Steiner
Experten	- Adrian Wiesmann, Architekt - Martin Althaus, Architekt - Alberto Fabbris, Kantonale Denkmalpflege
Verfahrensleitung	- Andreas Oestreicher, Ortsplanung

An insgesamt 7 Workshops wurde das städtebauliche Richtprojekt erarbeitet, welches der Gemeinderat Unterseen am 17.08.2020 als Grundlage für die Änderung von Art. 55.1 GBR sowie die in der Folge zu erlassende Überbauungsordnung und das künftige Bauprojekt genehmigte. Dieses städtebauliche Richtprojekt wird in den öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumenten als massgeblich erklärt und muss unabhängig von künftigen Investoren zwingend beachtet werden. Auch die weiteren Planungsarbeiten bis hin zu Baugesucheingaben werden durch das Beurteilungsgremium begleitet.

Beim städtebaulichen Richtprojekt handelt es sich nicht um ein Bauprojekt sondern um ein Konzept, welches die Volumetrie, die Setzung und Stellung der Bauten sowie die Grundsätze zur Aussenraumgestaltung und der Erschliessung definiert. Es beinhaltet so verbindliche Aussagen zur Ortsanalyse, zum ortsbaulichen Konzept, zur Architektur, zum Aussenraum und zur Erschliessung.

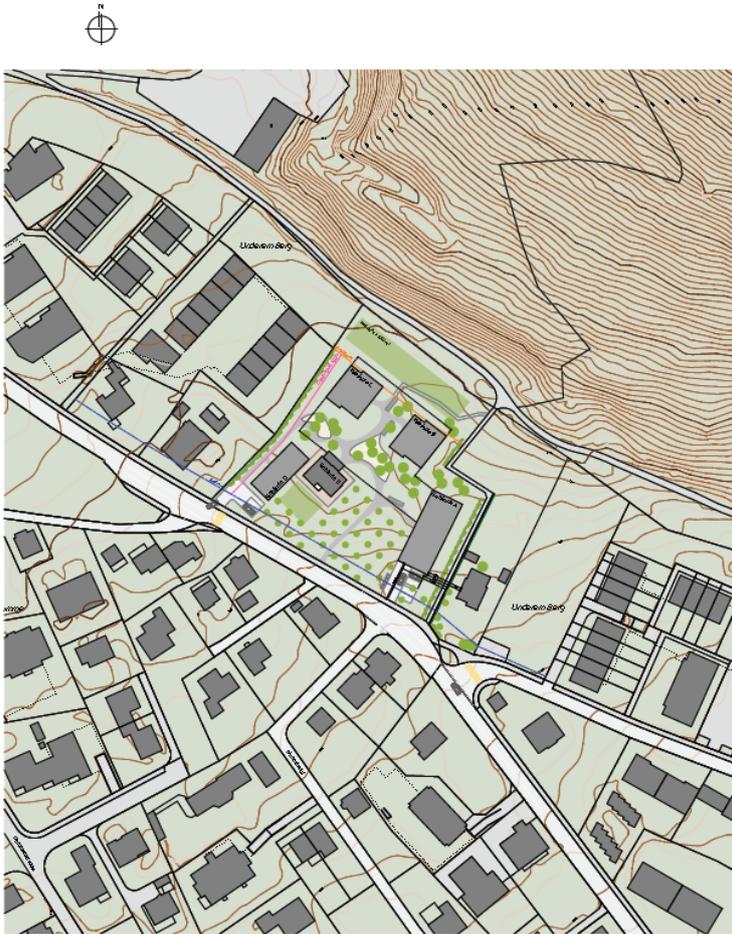


Abb. Überbauungskonzept mit Aussenraum

Die konstituierenden Elemente des städtebaulichen Richtprojektes sind wie folgt festgehalten:

- Setzung der Punktbauten leicht abgedreht zueinander in unterschiedlichen Geschosshöhen und Höhen
- Alle Neubauten mit Flachdach oder geneigten Dächern bis 25°, ohne Dachausbau
- Das Gebäude D darf nicht in Konkurrenz zum Pfarrhaus stehen, die Nutzung im Erdgeschoss muss mit dem Aussenraum korrespondieren
- Die vier Neubauten sollen bezogen auf die Sprache und den Ausdruck miteinander korrespondieren
- Einbezug des schützenswerten Pfarrhauses Gebäude E und der direkt an das Areal angrenzenden schützenswerten Bauten
- Rampe zu Autoeinstellhalle ab Beatenbergstrasse in die Überbauung integriert
- Sorgfältige und hindernisfreie Anordnung der oberirdischen, arealinteren Abstellplätze und Verbindungswege
- Gestaltung des Aussenraumes unter Einbezug der angrenzenden Bebauung, des rückwärtig gelegenen Hangfusses des Harders sowie des öffentlichen Strassenraumes
- Spielplätze für alle Altersgruppen
- Pflanzen von Obstbäumen im Rastersystem sowie eingestreuten Parkbäumen / Hochstamm-bäumen im Siedlungszentrum

Das vollständige städtebauliche Richtprojekt liegt den Auflageunterlagen zur Änderung von Art. 55.1 GBR als Orientierung bei.

4. Planungsmassnahmen

4.1. Änderung Gemeindebaureglement

Die wesentlichen Änderungen von Art. 55.1 GBR können wie folgt aufgezeigt werden:

– *Planungszweck*

Der Planungszweck wird differenziert auf die Inhalte und Vorgaben des städtebaulichen Richtprojektes formuliert.

– *Mass der Nutzung*

Neu werden Geschossflächen oberirdisch GFZo bezogen auf die Gebäude A bis E in m² festgelegt. Im Sinne der Umsetzung einer häuslicher Nutzung des Bodens werden minimale Flächen festgelegt, welche zwingend umzusetzen sind. Bei den maximalen Flächen handelt es sich um das maximal mögliche Mass, wie es im Rahmen des Workshopverfahrens ermittelt und als ortsverträglich beurteilt wurde.

– *Gestaltungsgrundsätze*

Die festgelegten Gestaltungsgrundsätze sind aus dem Ergebnis des Workshopverfahrens und dem dabei entwickelten städtebaulichen Richtprojektes, genehmigt durch den Gemeinderat am 17.08.2020, abgeleitet und für massgebend erklärt. Die diesbezüglichen Inhalte, Vorgaben und Festlegungen gelten unabhängig von der Eigentumsverhältnissen und künftigen Investoren.

– *Erschliessung*

Die diesbezüglichen Festlegungen sind neu aufgenommen worden und basieren auf dem im Rahmen des Workshopverfahrens entwickelten städtebaulichen Richtprojektes.

– *Energie*

Die Festlegungen basieren auf den im neuen Baureglement der revidierten Ortsplanung enthaltenen Bestimmungen.

– *Naturgefahren und Lärmempfindlichkeitsstufe*

Hier wird auf die übergeordneten Vorgaben verwiesen, welche in jedem Fall gelten.

4.2. Überbauungsordnung

Auf der Grundlage des geänderten Artikels 55.1 GBR wird in einem nächsten Schritt die Überbauungsordnung als Grundlage für die Beurteilung von künftigen Bauvorhaben erarbeitet.

4.3. Raumplanerische Interessensabwägung

Die einlässliche Auseinandersetzung zur raumplanerischen Interessensabwägung erfolgt im Rahmen der zu erlassenden Überbauungsordnung. Nachfolgend werden die wichtigsten Themen behandelt.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Neuüberbauung kann bezogen auf das Mass der Nutzung und die Stellung der Bauten als angemessen und ortsverträglich beurteilt werden. Mit den Vorgaben zur Setzung und Stellung der Bauten sowie zur Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt entsteht eine ortsbaulich prägende Neuüberbauung.

Infrastruktur und Erschliessung

Die Grundstücke sind bezogen auf die fahrmässige Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung im öffentlich-rechtlichen Sinne hinreichend erschlossen. Die Parkierung erfolgt

weitgehend unterirdisch in einer Einstellhalle. Oberirdisch werden für Besucher einige Abstellplätze angeordnet. Zudem entstehen oberirdisch attraktive Verbindungswege für Zufussgehende und Zweiräder.

Immissionsschutz

Die mit der neuen Überbauung entstehenden zusätzlichen Autoabstellplätze werden weitgehend unterirdisch in einer Autoeinstellhalle angeordnet. Die übergeordnete Erschliessung ist auf diesen entstehenden Mehrverkehr ausgelegt. Das zusätzliche Fahrtenaufkommen kann als verträglich beurteilt werden, weitergehende Massnahmen sind keine erforderlich.

Energie

Die geplante Überbauung muss die Vorgaben der geltenden Bestimmungen der Energiegesetzgebung berücksichtigen.

Haushälterische Bodennutzung

Das geplante Bauvorhaben steht im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. In nächster Nähe zum Stedtli entsteht eine attraktive Überbauung, welche wohl einen neuen Akzent setzt, sich aber gut in das Ortsbild einfügt. Mit dem Harder im Rücken wird der höhenmässige Sprung der geplanten Überbauung sehr gut aufgenommen. Mit dem zu realisierenden Nutzungsmass wird den geltenden Vorgaben des kantonalen Richtplanes und der Baugesetzgebung sowie den Vorgaben der in der Gesamtrevision befindlichen Ortsplanung in hohem Masse Rechnung getragen.

Abstimmung Verkehr / Siedlung

Der vorliegende Standort ist sowohl für den motorisierten als auch für den Langsamverkehr sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe liegt zudem die Bushaltestelle.

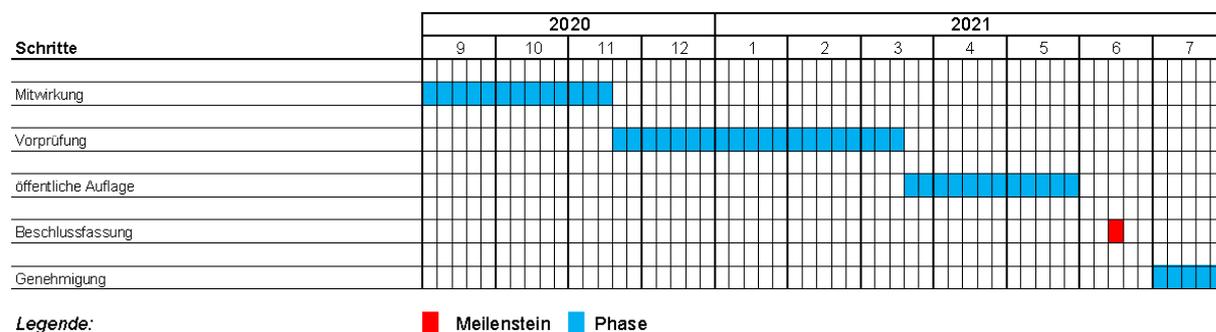
Umweltschutz

Die im vorliegenden Planungssperimeter zugelassene Nutzung und die geplanten Neubauvorhaben lösen keine überdurchschnittlichen Immissionen aus. Ebenso wenig entstehen daraus irgendwelche schädlichen Emissionen.

Der Perimeter der Überbauungsordnung befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II und III gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV). Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Konflikte mit der LSV zu erwarten.

5. Termine

Die Termine können wie folgt aufgezeigt werden:



6. Planerlassverfahren

6.1. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

In einem ersten Schritt wird für den neuen Art. 55.1 GBR ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Auftakt dazu bildet eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Eigentümer der Nachbarliegenschaften vom 10.09.2020. Die Mitwirkungsaufgabe findet in der Zeit vom 14.09. bis und mit 13.10.2020 statt.

6.2. Kantonale Vorprüfung

Text folgt

6.3. Öffentliche Planaufgabe

Text folgt

6.4. Beschlussfassung

Text folgt

6.5. Genehmigung

Text folgt