



## Ortsplanung – Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“, Änderung Art. 55.1 GBR

### Aktennotiz

der Informationsveranstaltung für die Nachbarn vom Donnerstag, 10. September 2020, 19.00 Uhr im Gemeindesaal, 3800 Unterseen

---

#### Anwesend

#### Referierende

- Ernst Voegeli, Gemeinderat
- Adrian Wiesmann, Experte
- Martin Althaus, Experte
- Andreas Oestreicher, Planungsleiter

#### Politik, BG Brandweg, Projektverantwortliche, Nachbarn

- Jürgen Ritschard, Gemeindepräsident
- Urs Wyler, BG Brandweg
- Karin Brönnimann, Architektin
- Regina Steiner, Landschaftsarchitektin
- 18 Personen Nachbarschaft

#### Ablauf

1. Begrüssung, Ablauf, Vorstellung Referierende
  2. Bau- und Planungsrechtliche Ausgangslage und Vorgaben der Gemeinde
  3. Qualitätssicherndes Verfahren zur Entwicklung des Überbauungskonzeptes
    - Analyse, Herleitung und Präsentation der Ergebnisse
    - Städtebauliches Richtprojekt
  4. Würdigung durch die Experten und die Gemeinde
  5. Änderung Gemeindebaureglement – Art. 55.1 neu
  6. Fragen, Diskussion
  7. Weiteres Vorgehen, Termine
  8. Verschiedenes, Abschluss
- 

Die Informationen erfolgen auf der Grundlage einer Folienpräsentation, welche dieser Aktennotiz beigelegt wird sowie den Mitwirkungsunterlagen, wie sie ab dem 14.09.2020 bei der Bauverwaltung eingesehen werden können und auch auf [www.unterseen.ch](http://www.unterseen.ch) aufgeschaltet sind.

## **1. Begrüssung, Ablauf, Vorstellung Referierende**

Ernst Voegeli begrüsst zur Informationsveranstaltung und stellt die Referierenden, den Gemeindepräsidenten, den Vertreter der BG Brandweg und die Projektierenden vor. Weiter erläutert er den Ablauf der Informationsveranstaltung.

## **2. Bau- und Planungsrechtliche Ausgangslage und Vorgaben der Gemeinde**

Die BG Brandweg hat mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 8 und 2163, welche innerhalb des im Zonenplan der Gemeinde ausgeschiedenen Perimeters der Zone mit Planungspflicht ZPP „Brandweg“ liegen, Kaufrechte abgeschlossen und will das Areal mit Wohnbauten überbauen.

Eine im Jahre 2018 eingereichte Voranfrage für eine Arealüberbauung wurde vom Gemeinderat zurückgewiesen, und die BG Brandweg beauftragt, ein Überbauungskonzept im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege zu erarbeiten. Als weitere Vorgabe der Gemeinde muss vorliegend zwingend die Siedlungsentwicklung nach innen, wie sie im Bundesgesetz über die Raumplanung und in der kantonalen Baugesetzgebung vorgegeben sind, umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass eine minimale Dichte realisiert werden muss.

Der heute geltende Art. 55.1 GBR verlangt wohl eine verdichtete Wohnüberbauung, mit einer Ausnützungsziffer von lediglich 0.4 kann dies jedoch nicht umgesetzt werden.

Zurzeit wird die Ortsplanung von Unterseen einer Gesamtrevision unterzogen, dabei wird kein neues Bauland eingezont. Vielmehr gilt für das heute eingezonte überbaute Bauland zwingend die Siedlungsentwicklung nach innen.

In der Folge wurde ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, der Denkmalpflege, der BG Brandweg, den Projektverfassenden und den Experten, eingesetzt, welches anlässlich von 7 Workshops das heute vorliegende Überbauungskonzept erarbeitete. Daraus abgeleitet wurde das städtebauliche Richtprojekt, welches der Gemeinderat am 17.08.2020 als zwingend zu berücksichtigende Grundlage für die Erarbeitung der Planungsinstrumente und den künftigen Bauprojekten beachtet werden muss, dies unabhängig von einem künftigen Investor.

In einem ersten Schritt wird das Planerlassverfahren für die Änderung von Art. 55.1 GBR durchgeführt. Gegenstand der heutigen Information sind demnach das städtebauliche Richtprojekt und die Änderung von Art. 55.1 GBR.

## **3. Qualitätssicherndes Verfahren zur Entwicklung des Überbauungskonzeptes**

Adrian Wiesmann als Experte des Begleitgremiums erläutert das erarbeitete Überbauungskonzept. Aus der vorgenommenen Analyse resultieren folgende Spielregeln, welche bei der Ausarbeitung des Überbauungskonzeptes zwingend zu beachten sind:

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

Im vorliegenden Überbauungskonzept wurde insbesondere die Volumetrie, die Setzung und Stellung der Bauten, der Aussenraum und die Erschliessung entwickelt. Es handelt sich dabei nicht um ein Projekt, dieses wird in einem nächsten Schritt auf der Grundlage des städtebaulichen Richtprojektes entwickelt.

Er bedauert, dass der vorgesehene Einbezug der Parzellen Nrn. 1434 und 2001 der Familie Oertel nicht erfolgen konnte, was aus raumplanerischer Sicht sehr sinnvoll gewesen wäre.

Die Projektentwicklung erfolgte innerhalb der heutigen Parzellen Nr. 8 und 2163. Mit dem vorliegenden Überbauungskonzept erfolgt wohl ein Dichtesprung, dieser wird jedoch insbesondere mit der höhenmässigen Gestaltung der Bauten am Fusse des Harders zugunsten

einer grosszügigen Aussenraumgestaltung vorgenommen. Ähnliche Dichten sind in der Nähe bereits vorhanden, diese erfolgten jedoch flächenmässig.

#### 4. Würdigung durch die Experten und die Gemeinde

Martin Althaus als Experte des Beurteilungsgremiums würdigt das städtebauliche Richtprojekt. Das Bauen in einem bestehenden Quartier stellt eine grosse Herausforderung dar. Auf der Grundlage einer präzisen Analyse mit klaren Aussagen wurden rund 10 bis 15 Varianten geprüft. Ein wichtiges Element stellt der Harder im Rücken des Areals dar. Beim vorliegenden Überbauungskonzept handelt es sich um eine zeitgemässe, stringente Lösung, welche den Vorgaben an die Siedlungsentwicklung nach innen gerecht wird. Die Weiterbearbeitung muss mit grosser Sorgfalt erfolgen, dies wird mit dem weiteren Einsatz des Beurteilungsgremiums sichergestellt. Er bedankt sich bei den Projektverfassenden für die geleistete Arbeit.

Die Gemeinde ist im Beurteilungsgremium vertreten und unterstützt das gemeinsam erarbeitete Überbauungskonzept. Mit der Genehmigung des städtebaulichen Richtprojektes werden die diesbezüglichen Inhalte für die Weiterbearbeitung des Projektes und den Erlass der Planungsinstrumente zwingend vorgegeben.

#### 5. Änderung Gemeindebaureglement – Art. 55.1 neu

Andreas Oestreicher erläutert die Inhalte des städtebaulichen Richtprojektes und die Änderung von Art. 55.1 GBR. Im neuen Art. 55.1 GBR werden insbesondere der Planungszweck präzisiert, minimale und maximale Geschossflächenziffern festgelegt und die Gestaltungsgrundsätze bezogen auf das vom Gemeinderat genehmigte städtebauliche Richtprojekt formuliert.

#### 6. Fragen, Diskussion

Die gestellten Fragen (F) und Bemerkungen (B) sowie die Antworten (A), werden wie folgt festgehalten:

F/B: Die Einfahrt zur AEH liegt im Bereich der heutigen Bushaltestelle, diese sollte gegen Nordwesten hin geschoben werden. Die oberirdischen Besucherparkplätze reichen nicht aus. Die Anordnung erfolgt zu Lasten der Familie Oertel.

A: Die Einfahrt wird in das Gebäude integriert. Der Innenraum des Areals muss frei von Bauten bleiben, damit das städtebauliche Konzept funktioniert. Die Anordnung ist noch nicht abschliessend festgelegt.

Das Planungsareal ist gegeben und umfasst die heutigen Parzellen Nrn. 8 und 2163. Die Bauabstände gegenüber den Nachbargrundstücken nach GBR werden eingehalten und respektiert. Der Zugang für Behinderte funktioniert auch unterirdisch.

F/B: Die Zufahrt zur AEH sollte im Bereich der heutigen Mauer beim Pfarrhaus angeordnet werden und so von zwei auf eine optimiert werden. Der Kanton hat auf der Beatenbergstrasse im Bereich des Planungsareals den Fussgängerstreifen entfernt.

A: Vorliegend handelt es sich um ein Konzept, welches als Leitplanke zu verstehen ist. Die Erschliessung wird im Rahmen eines künftigen Projektes definiert. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist der Prozess zur Meinungsbildung wichtig. Der Verkehrssicherheit wird grosse Bedeutung zugemessen und geht vor. Das Pfarrhaus steht auf einer eigenen Parzelle und muss selbständig erschlossen werden, deshalb sind zwei Einfahrten vorgesehen. Kontakte mit dem OIK I haben im Rahmen der seinerzeitigen Voranfrage stattgefunden, die Beurteilung erfolgte auf Stufe Konzept, also auf einer höheren Flughöhe.

F/B: Ist unterirdisch eine Rundfahrt vorgesehen, beispielsweise Zufahrt unten und Ausfahrt oben? Muss die Bushaltestelle verschoben werden?

A: Es gibt keine Rundfahrt, Ein-/Ausfahrt AEH erfolgt an einem d.h. am gleichen Ort. Die Frage des Standorts der Bushaltestelle muss im Zuge der weiteren Projektbearbeitung geklärt werden.

F/B: Da vorliegend der Kanton Landeigentümerin ist, werden von ihm zwei Ein-/Ausfahrten toleriert. Die Zu-/Wegfahrt AEH liegt zu nahe an der Kreuzung.

Herr Flück, Beatenbergstrasse, hat auf seinem Grundstück auch noch eine überbaubare Fläche, welche dann das Pfarrhaus zudecken wird. Zum vorliegenden Konzept hat er verschiedene Vorbehalte.

F: Wer legt die Nutzungsziffern fest, handelt es sich um Vorgaben des Kantons? Wieso 1.1 und nicht 0.8?

A: Die Festlegung erfolgt durch die Gemeinde und unterliegt der Genehmigung durch den Kanton. Wie erwähnt, steht in Unterseen die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund. Im Gegensatz zu früher werden heute nicht maximale Ziffern sondern minimale Ziffern festgelegt. Bei Neueinzonungen gibt die kantonale Baugesetzgebung minimale Nutzungsziffern vor, welche zwingend zu realisieren sind.

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde auch das maximal verträgliche Nutzungsmass ermittelt, welche in den neuen Art. 55.1 GBR eingeflossen sind. Dabei handelt es sich bei jedem Baufeld die minimale und maximale Geschossfläche in m<sup>2</sup>. Über das ganze Areal beträgt die GFZo rund 0.65.

F/B:	Wie viele AAP sind geplant?
A:	Dies ist abhängig von der Anzahl Wohnungen, welche realisiert werden, diese liegen bei rund 30. Die Anzahl AAP richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung, pro Wohnung müssen min. 0.5 und max. 2 AAP ausgewiesen werden.
F/B:	Die geplante Überbauung ist zu dicht für das Stedli.
A:	Bitte in Mitwirkung so einbringen. Hier gilt es zu beachten, dass vor 55 Jahren zwei MFH in viergeschossiger Bauweise erstellt wurden, später kamen weitere dazu. Diese wirken nicht störend und fügen sich in das Ortsbild ein. Nach nunmehr als fast 60 Jahren erfolgt vorliegend ein weiterer Höhengsprung, der Ort muss sich auch ohne Neueinzonungen entwickeln können.
F/B:	Die Nachbarn erstellten ihre Bauvorhaben 2-geschossig, nun erfolgt aus dem nichts heraus ein Quantensprung.
A:	Die gesetzlichen Vorgaben sind heute anders als früher. Die Überbauung erfolgt höhenmässig abgestuft. Die 6-geschossigen Bauten werden an den Hangfuss des Harders gestellt, dem Pfarrhaus wird ein zweigeschossiger Bau als Entwicklungsmöglichkeit zugeordnet. Dieser muss filigran ausgestaltet werden und sich dem Pfarrhaus unterordnen.
F/B:	Wer ist für die Änderung von Art. 55.1 GBR zuständig?
A:	Die Beschlussfassung obliegt der Gemeindeversammlung.
F/B:	Es wird nur von Aufwertung des Pfarrhauses gesprochen, handelt es sich nicht um eine Abwertung?
A:	Durch die vorgegebene Gestaltung wird das Pfarrhaus aufgewertet, es bleibt Hauptbau, kann sich so aber entwickeln.  Das Gebäude A hingegen erscheint als eigenständiger Hauptbau, hält die ordentlichen Grenzabstände mehr als vorgeschrieben ein und wird gegenüber dem geschützten Gebäude Beatenbergstrasse 70 zurückversetzt. Dabei wird auch dieses schützenswerte Gebäude freigestellt.
F/B:	Kann beantragt werden, das schützenswerte Gebäude Beatenbergstrasse 80 aus dem Bauinventar zu entlassen? Dieses wird mit dem vorliegenden Überbauungskonzept abgewertet.
A:	Eine Entlassung kann im Rahmen eines konkreten Bauprojektes beantragt werden.
F/B:	Wenn die Nutzungsziffer nicht als maximaler Wert vorgegeben würde, müssten die beiden 6-geschossigen Bauten auf je 4 Geschosse reduziert werden. Es ist nicht einzusehen, dass immer das Maximum erzielt werden muss.

A:	Das vorliegend max. Nutzungsmass wurde im Rahmen des qualifizierten Verfahrens ermittelt und als verträglich beurteilt. Es gilt zu beachten, dass der Landpreis hoch ist und so auch die Wirtschaftlichkeit stimmen muss. Das Richtprojekt zeigt das max. mögliche Nutzungsmass auf, dieses muss nicht erreicht werden, d.h. weniger ist möglich.  Die angrenzenden neueren Wohnüberbauungen weisen mit einer AZ von 1.0-1.1 höhere Nutzungsmasse auf, die Nutzung wurde hier jedoch flächig angeordnet. Heute besteht zu Gunsten von grosszügigen Aussenräumen eine andere Haltung.
F/B:	Entsteht nun im ganzen Stedtli 6-geschossige Bauweise?
A:	Nein, es wird auf die zurzeit laufende Revision der Ortsplanung verwiesen. In den Zonen der Grundordnung sind max. 4 Geschosse vorgesehen. Hingegen sind bei Arealentwicklungen wie dies vorliegend erfolgt, auch mehr Geschosse denkbar, dies setzt jedoch jeweils qualifizierte Verfahren voraus.
F/B:	Werden Ausnahmen erteilt?
A:	Nein, die Vorgaben im Baureglement werden entsprechend formuliert. Es wird auf Art. 55.1 GBR neu verwiesen.
F/B:	Wieso muss im Bereich des Harderwaldes kein Schutzdamm erstellt werden? Muss dies allenfalls später zu Lasten der Gemeinde erfolgen?
A:	Der gesetzliche Waldabstand wird eingehalten. Die Vorgaben der Gefahrenkarte müssen eingehalten werden. Der Schutzdamm war früher mal eine Vorgabe, in der aktuell geltenden Fassung der Gefahrenkarte nicht mehr. Die abschliessende Behandlung erfolgt im Rahmen der UeO und des Baubewilligungsverfahrens.
F/B:	Hat der Kanton die Änderung der Gefahrenkarte im Hinblick auf den Landverkauf veranlasst?
A:	Die Gefahrenkarten werden periodisch überarbeitet, dies steht nicht mit den Landeigentumsverhältnissen im Zusammenhang. Die Neubeurteilung erfolgt jeweils insbesondere bezogen auf zwischenzeitlich realisierte Schutzmassnahmen.  Die BG Brandweg hat das Kaufrecht mit dem Kanton mit der Vorgabe eines Schutzdammes abgeschlossen.
F/B:	Sind die neu entstehenden Wohnungen bezahlbar?
A:	Aufgrund des aktuellen Standes der Projektentwicklung kann diese Frage noch nicht beantwortet werden.

## 7. Weiteres Vorgehen, Termine

Das weitere Vorgehen erfolgt schrittweise. In einem ersten Schritt wird der geänderte Art. 55.1 GBR zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe findet in der Zeit vom 14.09. bis 13.10.2020 statt. Die Unterlagen können während den Schalteröffnungszeiten bei der Bauverwaltung Unterseen eingesehen werden. Diese sind auch auf [www.unterseen.ch](http://www.unterseen.ch) aufgeschaltet.

Schriftliche Mitwirkungseingaben sind bis am 13.10.2020 einzureichen.

Wenn möglich soll der neue Art. 55.1 GBR der Gemeindeversammlung im Juni 2021 zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

In einem zweiten Schritt wird dann die Überbauungsordnung ausgearbeitet und erlassen.

## 8. Verschiedenes, Abschluss

Keine Wortmeldungen.

Schluss der Veranstaltung: 20.30 Uhr

Für die Aktennotiz

sig. Andreas Oestreicher, Planungsleiter  
Syntas Solutions AG

Beilagen:

- Folienpräsentation
- Kennzahlen Projektstand 20.07.2020

Geht z.K. an:

- Gemeinderat
- Ortsplanungskommission
- Bauverwaltung
- Eingeladene Nachbarn
- BG Brandweg
- Beurteilungsgremium Workshopverfahren
- [www.unterseen.ch](http://www.unterseen.ch)