



Einwohnergemeinde Unterseen

Überbauungsordnung (UeO) „Golfplatz Interlaken-Unterseen“

Änderung im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. BauG

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV gemäss Anhörung AGR vom 16.06.2023

Unterseen, 18. September 2023

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan (UeP)
 - Ausschnitt Teilgebiet A (Clubgebäude und Wägelihalle) ALT/NEU
 - Ausschnitt Teilgebiet B (Werkhof) ALT/NEU
- **Überbauungsvorschriften (UeV)**

weitere Unterlage

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

UeV, Genehmigung Kant. Baudirektion 03.11.1992 (SCHWARZ)

[Inhaltliche Änderungen gegenüber den UeV vom 03.11.1992 \(ROT\)](#)

[Inhaltliche Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage 20.09.2021 \(BLAU\)](#)

Art. 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich dieser Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie bezeichnete Gebiet.

Art. 2

Stellung ~~zum Baureglement~~
zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt nebst den einschlägigen kommunalen und kantonalen Erlassen das Baureglement der Gemeinde Unterseen.

Art. 2a

Richtprojekt

¹ Basis der UeO bildet in Teilgebiet A das Bebauungs- und Aussenraumkonzept der L2A Architekten AG Unterseen aus dem Projektwettbewerb. Dieses ist als Richtprojekt für die weitere Bearbeitung und Beurteilung des Bauprojekts in Teilgebiet A bezüglich Situierung, Proportionierung sowie Gestaltung des Clubgebäudes und der Wägelihalle sowie der Aussenbereiche massgebend (siehe Anhang A1). Dasselbe gilt für das Werkhofgebäude in Teilgebiet B (siehe Anhang A2).

² Für den Fall, dass das Wettbewerbsprojekt nicht realisiert wird, können in beiden Teilgebieten die bestehenden Bauten mit den zugehörigen Aussenbereichen bedürfnisgerecht erneuert und ergänzt werden.

Art. 2b

Inhalt des Überbauungsplans


¹ Im Überbauungsplan "Golfplatz Interlaken-Unterseen" werden mit Festsetzungen verbindlich geregelt:

Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
Begrenzung der Teilgebiete A und B
Private Zugänge, Zu- und Wegfahrten Golfareal
Baubereiche Clubgebäude, Wägelihalle und Werkhof
Aussenbereiche Clubgebäude und Werkhof
Grünbereiche
Parkplatzbereich
Verkehrsfläche und Fussgängerbereich
Referenzvermessung / Georeferenzierung

Art. 3

Art der Nutzung

¹ Der Perimeter dieser Überbauungsordnung ist dem Golfplatz mit den zugehörigen baulichen Einrichtungen vorbehalten.

² Der Golfplatz, im eigentlichen Sinn, ist dem Golfspiel vorbehalten. Die Erstellung von maximal 7  betriebsnotwendigen **offenen oder**

geschlossenen Unterständen bis zu je 30 m² anrechenbare Gebäudefläche 20 m³-Rauminhalt sowie die für Driving Range notwendigen Anlagen, wie mobile Geräte und Einrichtungen sowie gedeckte Unterstände, ist gestattet.

Zudem ist der Bestand des südlich von Teilgebiet A gelegenen Unterstandes Nr. 115 B gewährleistet.

³ In Teilgebiet A können die dem Golfsport dienenden 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.

⁴ Das Teilgebiet B ist einem für den Platzunterhalt erforderlichen überdeckten Werkhof mit umgebendem Werkhofbereich vorbehalten.

⁵ Die Grünbereiche innerhalb der Teilgebiete sind für eine geeignete naturnahe Umgebungsgestaltung bestimmt.

⁶ Die bestehenden Feuchtwiesen und natürliche Bestockungen sind zu erhalten.

⁷ Sofern die vorliegende Überbauungsordnung in Widerspruch zu den einschlägigen Naturschutzbestimmungen steht, gehen letztere der Überbauungsordnung vor.

Art. 3a

Mass der Nutzung

¹ Das Mass der Nutzung beträgt im Baubereich von Teilgebiet A max. 3'400 m² oberirdische Geschossfläche (GF₀), im Baubereich von Teilgebiet B max. 1'500 m² GF₀.

² Die oberirdische Geschossfläche (GF₀) im Sinne der Ordnung SIA 416 ist die allseitig umschlossene und überdachte anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) der oberirdischen Vollgeschosse eines Gebäudes, inkl. Dach- resp. Attikageschosse, einschliesslich der Konstruktionsflächen. Erschliessungsflächen und verglaste Loggien werden angerechnet.

Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GF₀ angerechnet, sofern sie im Mittel alle Fassaden mindestens 1.2 m über das massgebende Terrain, bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Art. 4

Baupolizeiliche Masse

¹ Die Baubereiche werden nach Art. 96c Baugesetz (BauG) umschrieben und sind im Überbauungsplan der Ausschnitte Teilgebiete A und Teilgebiet B bezeichnet.

~~Die maximalen Gebäudelängen und Gebäudebreiten sind im Überbauungsplan durch die Festlegung von bestimmten Baufeldern~~

~~gegeben.~~

Darüber hinaus sind Vordächer bis maximal 1.20 m sowie Elemente zur Umgebungsgestaltung im Sinne von Art. 7/4 gestattet.

² Die maximal zulässigen Masse für ~~Gebäudehöhe~~ die traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) resp. Firsthöhe den höchsten Punkt des Daches inkl. allfälliger Dachaufbauten betragen:

- im Teilgebiet A: ~~5.0~~ 6.50 m resp. ~~7.5~~ 11.0 m

- im Teilgebiet B: ~~3.5~~ 6.50 m resp. ~~6.1~~ 9.0 m

(~~Messweise ab gewachsenem Boden bis Schnittlinie Fassadenflucht/Dachsparren~~ gemessen ab massgebendem Terrain)

³ Aus Gründen des Hochwasserschutzes gemäss Gefahrenkarte ~~des Kantons (2019)~~ wird das massgebende Terrain mit einer Höhenkote von 559.10 m.ü.M. festgelegt.

~~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. 5

~~Architektonische~~ Gestaltung

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

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

² Die Gestaltung der Aussenbereiche hat nach einem detaillierten Konzept der 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. 6

Dachgestaltung

¹ Für ~~Hauptbauten~~ Gebäude ~~Zur Gebäudeüberdachung~~ 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~~ Bauten aller Art und für technische Einrichtungen sind andere Dachformen 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 Gratlinie zu liegen kommen. Für Oblichtbänder gilt dasselbe Abstandsmass auch bezüglich Firstlinien.~~

~~³ Für die Eindeckung sämtlicher geneigter Dachflächen – ausgenommen Oblichtbänder – sind braune zementgebundene Wollplatten zu verwenden.
Allfällige Flachdächer sind zu begrünen.~~

Art. 7

Umgebungsgestaltung

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

² Innerhalb der Grünbereiche ist für eine hinreichende Bepflanzung **und Pflege von mit Bäumen und Hecken** zu sorgen. Zudem ist der gesamte Baum- und Busch- bzw. Heckenbestand innerhalb des ganzen **UeO**-Perimeters durch geeignete Pflege und allfällig notwendig werdende Erneuerung sicherzustellen.
Für die Wahl der Baumarten ist der Baumbestand des benachbarten Naturschutzgebietes wegleitend.

~~³ Die Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen zu begrünen und weitgehend versickerungsfähig zu gestalten. Die bestehenden Feuchtwiesen und natürlichen Bestockungen sind zu erhalten.
Sofern die vorliegende UeO in Widerspruch zu den einschlägigen Naturschutzbestimmungen steht, gehen letztere der UeO vor.
Für die Bepflanzung mit Bäumen von Teilgebiet A ist der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A wegleitend.
Der Autoparkplatz ist angemessen zu begrünen.
Unter anderem ist auf acht Autoabstellplätze mind. ein Laubbaum standortgerechter Art zu pflanzen (exkl. Birken).~~

⁴ Im Nahbereich der **Baubereiche von 10.0 m Baufelder** sind gestattet:

- a Der guten Gestaltung der Aussenaufenthalts- sowie Anlieferungsbereiche förderliche max. **2.3 m 2.0 m** hohe begrünte Gartenmauern, Palisaden und ähnliches sowie Pergola-artige Konstruktionen im Teilgebiet A (exkl. Auto-Parkplatz)
- b Für den Betrieb des Werkhofes erforderliche, offene Unterstände **sowie Sandsilos bis zu einer Höhe von max. 8.0 m ab Terrainhöhenkote 559.10** im Teilgebiet B
- c Nutzungsbedingte massvolle Terrainveränderungen in **den** Teilgebieten **A und B** (Sand- und Humusdeponie, Kippmulden, Anlieferungs- und Entsorgungsbereich, **unterirdische technische Anlagen**)

Art. 8

Erschliessung, Zugangs-,
und Fussgängerbereiche

¹ Die Verkehrserschliessung von Teilgebiet A erfolgt via Golfweg ab Seestrasse und ist in der UeO „Neuhaus-Manorfarm“ (Bereich Golfweg) vom 11.08.2023 festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen des Golfareals ist im Überbauungsplan der UeO „Golfplatz Interlaken-Unterseen“ in Teilgebiet A festgelegt.

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

² Die Verkehrserschliessung des Werkhofareals in Teilgebiet B erfolgt über den Reitweg ~~direkt~~ ab Seestrasse.

Art. 8.1

Lärmschutz

In der UeO gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) ES II. Ausnahmen richten sich nach Art. 22 Abs. 2 Umweltschutzgesetz.

Art. 9

Infrastrukturvertrag/
Vereinbarungen

Die Umsetzung der UeO ist mit einem Infrastrukturvertrag und privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen ~~sichergestellt~~.

Insbesondere sind darin die naturschutzrechtlichen Massnahmen zu regeln.

Energiegewinnungsanlagen

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

~~Glänzende Materialien sind nicht gestattet.~~

Art. 10

Inkrafttreten

¹ Die Überbauungsordnung tritt ~~mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion~~ am Tag nach der Publikation mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft (~~Art. 61, BauG,~~ Art. 110 BauV).

Art. 11

Revision der Überbauungs-
ordnung

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

G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E

UEBERBAUUNGSORDNUNG

VORPRUEFUNG VOM 13.8.1984

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 17.11.1984
IM AMTSANZEIGER VOM 16./23.11.1984

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 17.11.1984
BIS 6. 1.1985

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 31.1.1985/22.2.1985
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -
RECHTSVERWAHRUNGEN 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 26.11.1984

NAMENS DES GEMEINDERATES
PRAESIDENT SEKRETAER
sig. Schläppi sig. Ruf
.....

BESCHLOSSEN DURCH DIE EINWOHNER-
GEMEINDE
AM 17.12.1984

NAMENS DER EINWOHNER-
GEMEINDE
PRAESIDENT SEKRETAER
sig. Schläppi sig. Ruf
.....

GERINGFUEGIGE AENDERUNG (gem.Art.122 Abs.5 BauV)

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 27. Nov. 1991
IM AMTSANZEIGER VOM 22. Nov. 1991 / 29. Nov. 1991
OEFFENTL. AUFLAGE DER GERINGFUEGIGEN AENDERUNG VOM 22. Nov. 1991
BIS 23. Dez. 1991

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM
ERLEDIGTE EINSPRACHEN : 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: —
RECHTSVERWAHRUNGEN : —

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT
AM 17. Feb. 1992

NAMENS DES GEMEINDERATES
PRAESIDENT SEKRETAER
.....

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

UNTERSEEN, DEN 25. Feb. 1992
Gemeindekanzlei Unterseen
Der Gemeindefschreiber:
.....

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION:
GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 3. Nov. 1992
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Die Direktorin:
.....
G. Schaefer

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	13.01.2020 bis am 12.02.2020
Vorprüfung vom	02.11.2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	30.09.21 und 07.10.21, Nrn. 39/ 40
1. Öffentliche Auflage vom	30.09.21 bis und mit 01.11.21
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.09.2021

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29.11.2021

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

sig.

Jürgen Ritschard

sig.

Peter Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Unterseen, den 08. März 2023

Der Gemeindeschreiber

sig.

Peter Beuggert

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

Genehmigungsvermerke

Geringfügige Änderung gemäss Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV

Publikation im Amtsblatt des Kantons Bern vom	27.09.2023	
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	28.09.2023 / 05.10.2023	
2. Öffentliche Auflage vom	-	
Einigungsverhandlungen am	-	
erledigte Einsprachen	-	
unerledigte Einsprachen	-	
Rechtsverwahrungen	-	

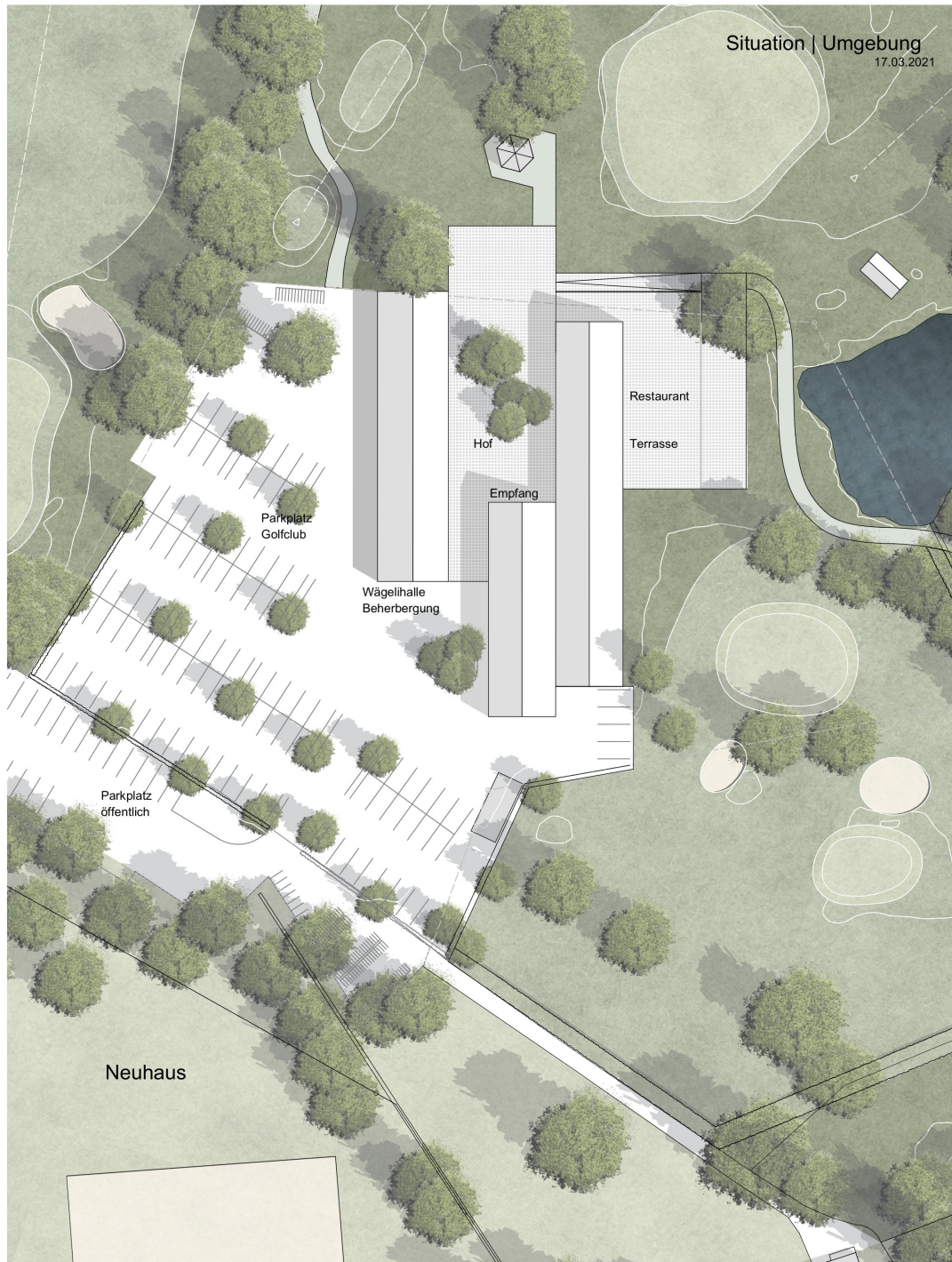
Beschlossen durch den Gemeinderat am	18.09.2023	
Namens der Einwohnergemeinde	Der Präsident	Der Sekretär
	Jürgen Ritschard	Peter Beuggert
Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am		
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt		
Unterseen, den	Der Gemeindeschreiber	
	Peter Beuggert	

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

Anhänge

Anhang A1	Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle, vom 05. September 2023, L2A Architekten AG Unterseen	Seite 11
Anhang A2	Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof, vom 05. September 2023, L2A Architekten AG Unterseen	Seite 16

Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle,
vom 5. September 2023, L2A Architekten AG Unterseen

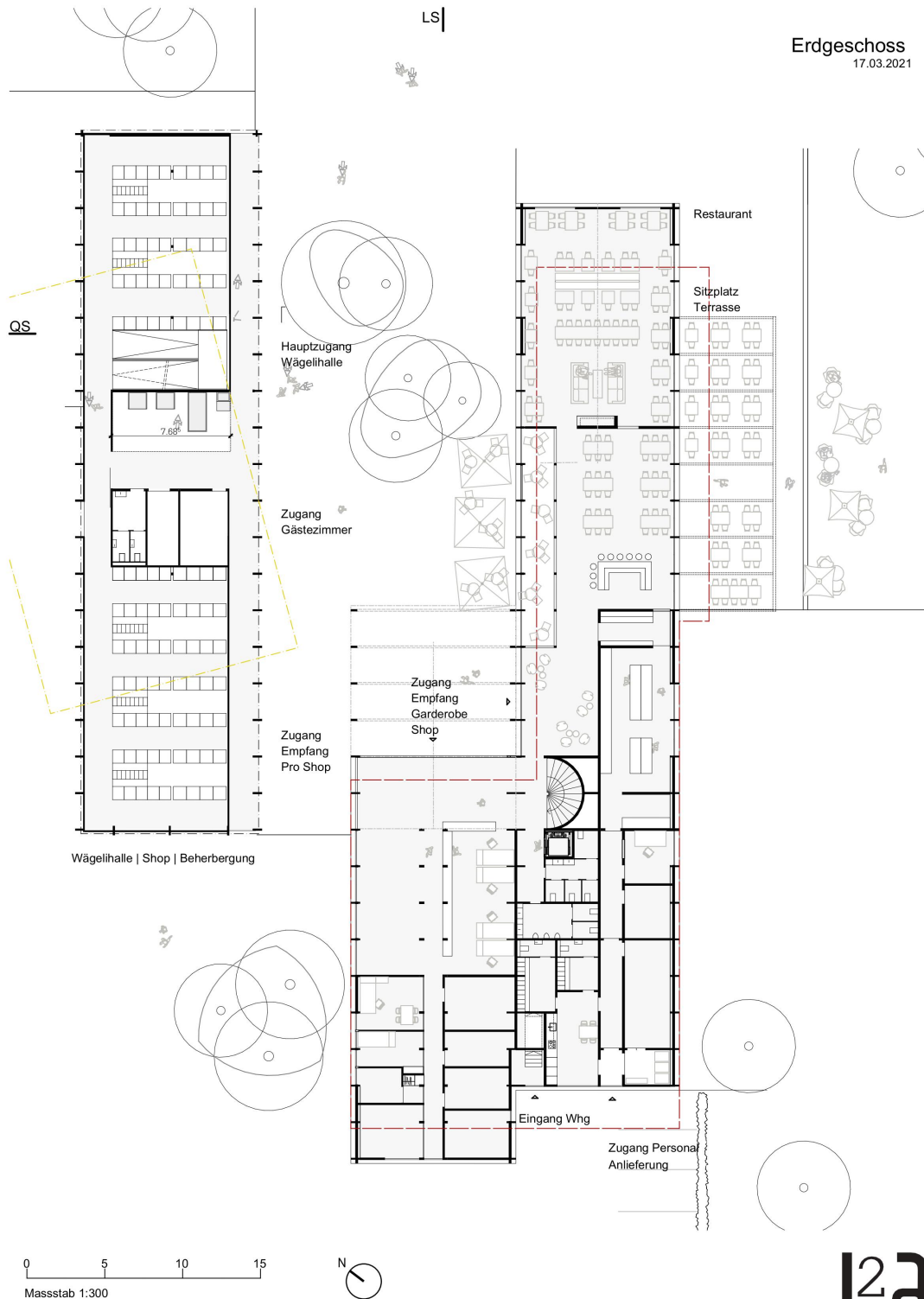


0 10 20 30 40
Massstab 1:750

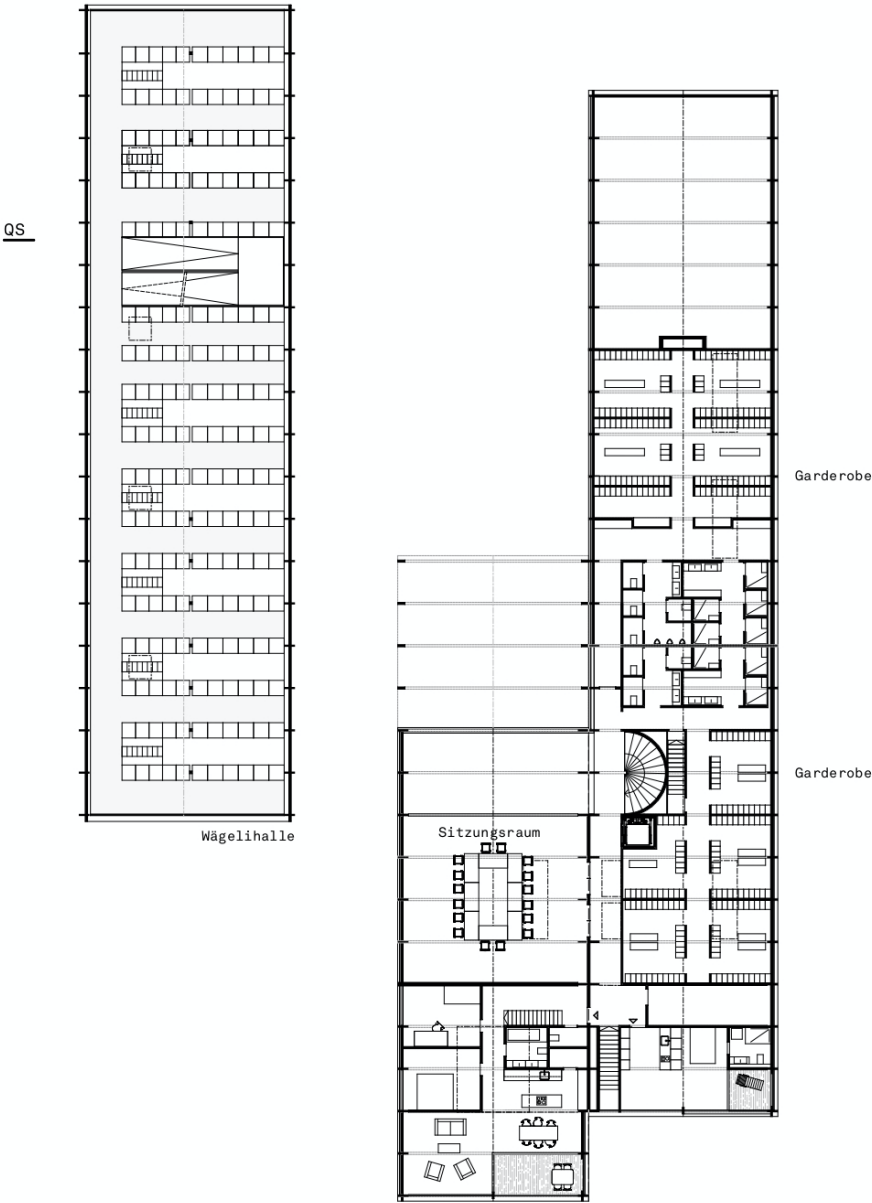


L2A Architekten AG
Lengacher Althaus Rosser Steiner

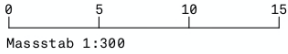




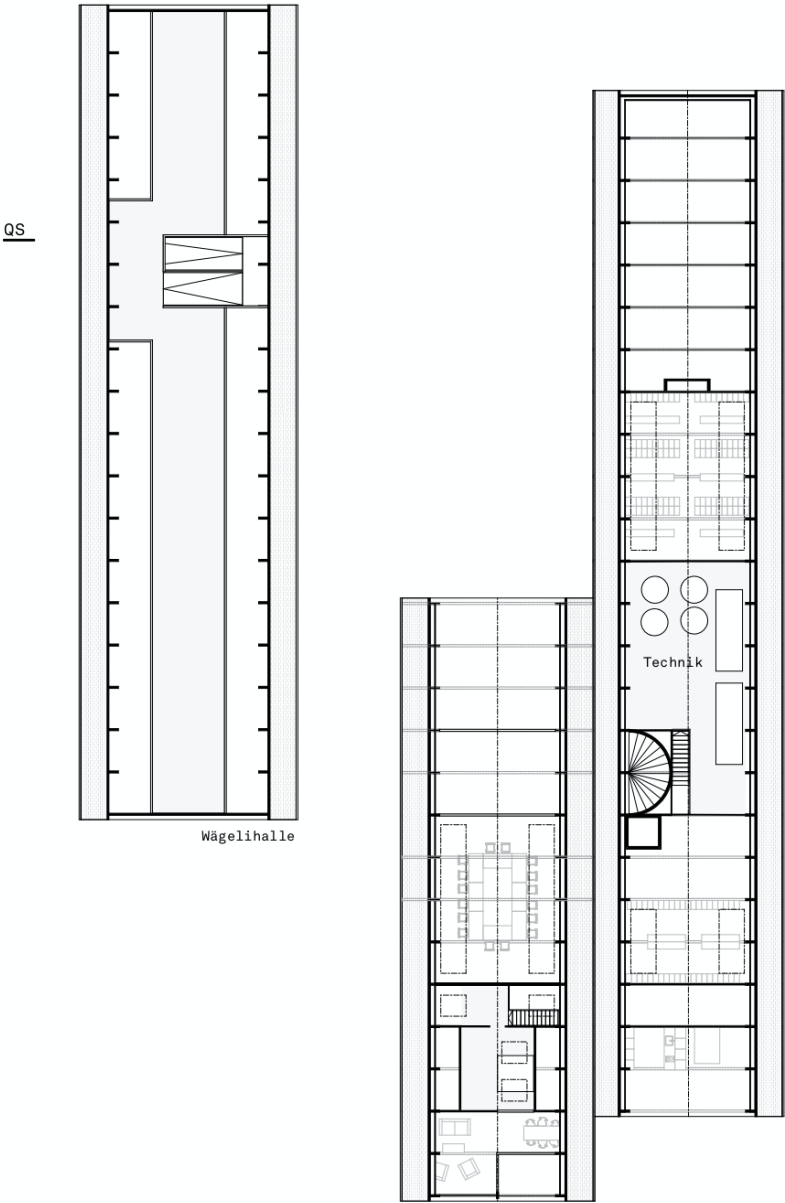
LS |



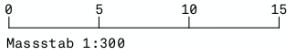
Obergeschoss

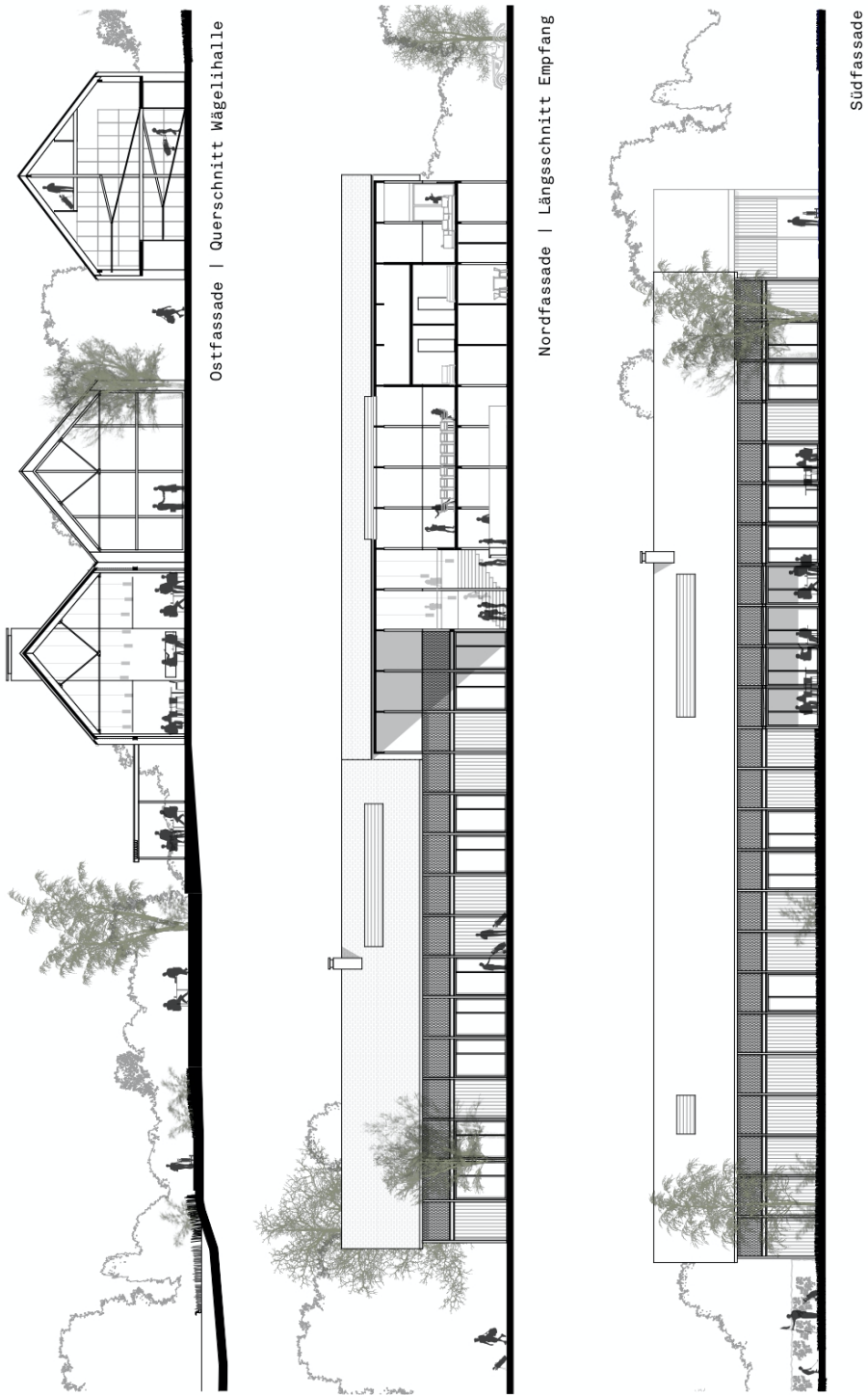


LS |



Dachgeschoss

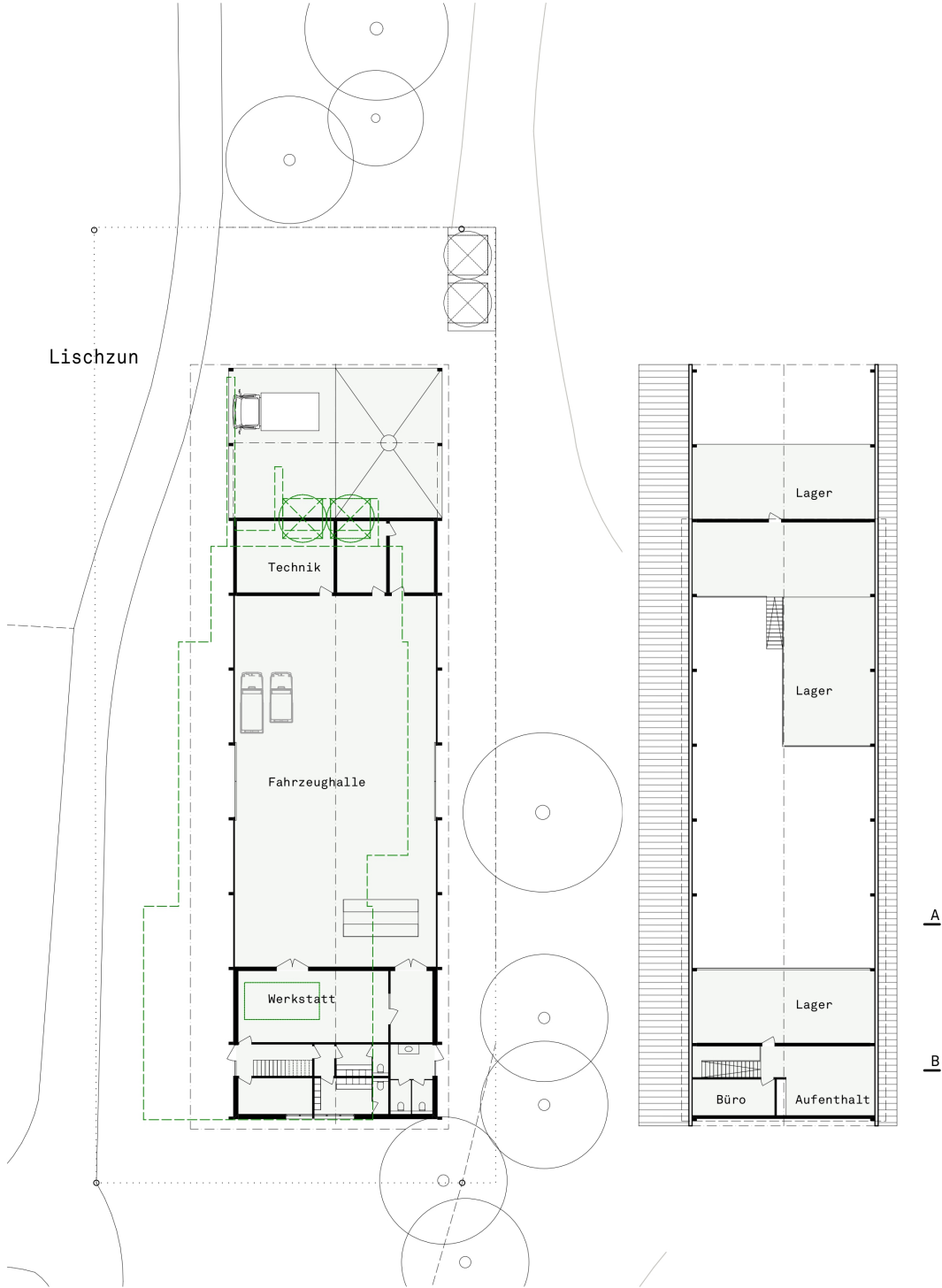




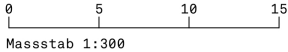
Schnitte | Fassade

0 5 10 15
Masstab 1:300

Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof,
vom 5. September 2023, L2A Architekten AG Unterseen



Erdgeschoss | Obergeschoss





Fassaden | Schnitte

