



Einwohnergemeinde Unterseen

Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen"

Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus - Manorfarm"

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 UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" besteht aus

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

Die Änderung der UeO "Neuhaus - Manorfarm" besteht aus

- Überbauungsplan (UeP) Bereich Golfweg ALT/NEU
- Überbauungsvorschriften (UeV) Art. 10 Abs. 5, Art. 13.1 und Art. 14.1

weitere Unterlage

Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

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

Adrian Strauss

Raumplanung Entwicklung Städtebau

Hallerstrasse 54
3012 Bern

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

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.1 Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.2 Standort	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2.2 Anforderungen	5
3. Planungsrechtliche Umsetzung	6
3.1 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen"	6
3.2 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus - Manorfarm"	8
3.3 Geschützte Hecken	11
4. Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen	13
5. Vorprüfung	13
6. Planerlassverfahren	14
7. Anhänge	15
Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle	17
Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof	23
Anhang A3 Fachbericht geschützte Hecken und Ersatzmassnahmen, Büro Landplan AG vom 06. April 2021	25

1. Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Der Golfclub Interlaken-Unterseen GCIU liegt eingebettet in eine weiträumige Parkanlage in landschaftlich einmaliger Lage am Südwestende des Thunersees. Der Golfplatz grenzt an das Kant. Naturschutzgebiet Weissenau (BLN), eine "Landschaft von nationaler Bedeutung" und an ein "Auengebiet von nationaler Bedeutung" an. Im Uferbereich gelten auch die Bestimmungen des Uferschutzplans "Weissenau" vom 11. Februar 1997. Westlich an den Golfclub angrenzend befindet sich das Gebiet der Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus-Manorfarm" mit dem Parkplatzbereich am Golfweg.

Das bestehende Clubgebäude und die Wägelihalle des Golfclubs sind in die Jahre gekommen und aus architektonischer, funktionaler, ökonomischer, bautechnischer und energetischer Sicht überaltert. Im Rahmen einer Erneuerung resp. dem Ersatz der Gebäude wurde, unter Beachtung einer guten Wirtschaftlichkeit, geprüft welche Gebäudeteile und konstruktiven Elemente erneuert resp. ersetzt werden können.

Damit den Bedürfnissen und Ansprüchen des Golfclubs unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten optimal entsprochen werden kann, wurden 2016 in einem anonymen "Projektwettbewerb auf Einladung" unter acht Architekturbüros Projekte entwickelt. Das Siegerprojekt für das Clubgebäude und die Wägelihalle der L2A Architekten AG Unterseen dient als Basis für die Änderung der bestehenden UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" vom 3. November 1992.

Gleichzeitig mit der Erneuerung des Clubgebäudes und der Wägelihalle wurde auch eine Lösung für den Ersatz des zu kleinen überalterten Werkhofs gefunden. Dieser wird durch die Architekten des Siegerprojektes in derselben Architektursprache gestaltet wie das Clubgebäude und soll etappenweise realisiert werden.

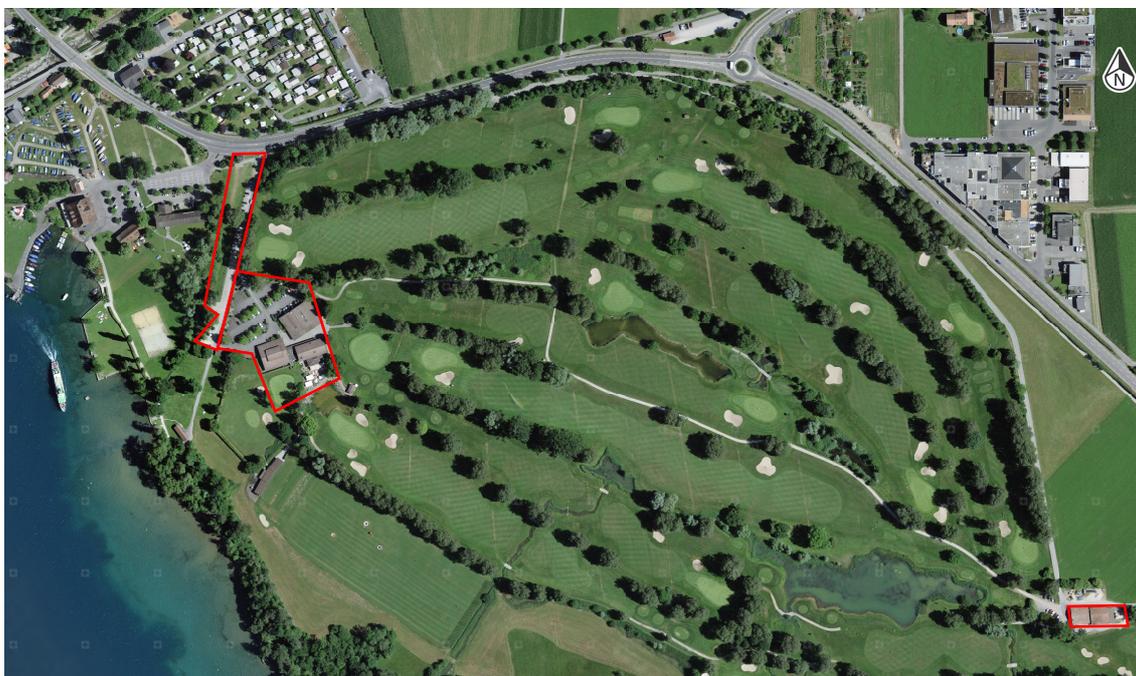
Ausgelöst durch das Erneuerungsvorhaben des Golfclubs stellte sich die Aufgabe der Verbesserung der öffentlichen Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse, mit Neuordnung und Vergrösserung der öffentlichen Parkierungsanlage mit Zugang zum See. Heute besteht in den Sommermonaten infolge der grossen Frequentierung des Seebads und des Naherholungsgebiets am See eine grosse Belastung des Parkplatzes und damit eine unbefriedigende Situation mit "wildem" Parkieren. Die Zufahrt zum privaten Parkplatz des Golfareals wird dadurch erschwert. Die Parkplatzanlage ist Teil der UeO "Neuhaus-Manorfarm" (Bereich Golfweg) vom 9. Januar 2003. Sie wird gleichzeitig zum Verfahren der Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" geändert.

Raumplanerisch und landschaftlich wird mit der vorliegenden Planung die parkartige Anlage des Golfplatzes nicht verändert. Dagegen wird die Gestaltung der Gebäude und Aussenbereiche wesentlich verbessert, mitsamt der Zufahrt ab Seestrasse mit der öffentlichen Parkierungsanlage am Golfweg.

1.2 Standort

Das parkartige Areal des Golfclubs befindet sich in einer einzigartigen naturnahen Landschaft, dicht angrenzend an das ausgedehnte Naherholungsgebiet und an das Kant. Naturschutzgebiet am Thunersee. Die Erschliessung des Golfplatzes erfolgt ab Seestrasse (Kantonsstrasse) über den Golfweg, mit Direktzugang zum Naherholungsgebiet und dem öffentlichen Seebad (dem sogenannten Schülerbad) mit öffentlichen Parkieranlagen. Der Werkhof im östlichen Teil des Golfplatzes wird unabhängig vom Clubgebäude ab Seestrasse über den Reitweg erschlossen.

Direkt angrenzend befindet sich westlich des Golfplatzes das Areal der UeO "Neuhaus - Manorfarm" mit Hotel und Restaurant "Neuhaus", Ferienhaus- und Campingzone, Park- und Gartenzone, Seebad, Schiffländte und Bootshafen.



Lage des Golfplatzes mit Zufahrt am Golfweg, Clubgebäude, Wägelihalle und Werkhof

2. Rahmenbedingungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das gesamte Golfareal gilt die rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen" vom 3. November 1992, bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Gestaltungsrichtplan. Die UeO entspricht für das Clubgebäude, die Wägelihalle und den Werkhof nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und muss bezüglich der Gebäude und Aussenräume verbessert und im ordentlichen Verfahren geändert werden. Für den parkartig gestalteten Golfplatz selbst (18-Loch Golfanlage) sind die bestehenden Vorschriften und Festsetzungen nach wie vor geeignet und bedürfen keiner Anpassung.

Der angrenzende Uferschutzplan SFG und das Kant. Naturschutzgebiet sind durch die vorgesehenen Änderungen nicht betroffen.

Die öffentliche Zufahrt zum Golfareal mit dem Parkplatzbereich liegt am Golfweg innerhalb der angrenzenden UeO "Neuhaus - Manorfarm" (Bereich Golfweg). Die Neuorganisation dieser Erschliessungsanlage bedarf einer Änderung dieser UeO vom 9. Januar 2003, nur im Bereich Golfweg..

Die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" ist folglich eng verknüpft mit der Erschliessung und Parkierung auf dem Gebiet der UeO "Neuhaus - Manorfarm" (Bereich Golfweg). Es handelt sich um eine koordinierte Planung und bedingt eine gleichzeitige Änderung beider Überbauungsordnungen.

2.2 Anforderungen

Das Clubgebäude des Golfclubs mit Restaurant und Pächterwohnung ist deutlich erneuerungsbedürftig und soll ersetzt oder erneuert werden. Das Gebäude der Wägelihalle stösst betrieblich, baulich und in ihrer Grösse an Grenzen. Sie soll durch einen funktionellen und zurückhaltenden Zweckbau ersetzt werden. ~~Es sollen innerhalb der neuen Gebäude zusätzlich max. 10, dem Golfsport dienende, Hotelzimmer integriert werden.~~

Der bestehende Werkhof mit Gebäude und Aussenanlagen ist zu klein, betrieblich unzweckmässig und baulich überaltert. Er soll etappenweise ersetzt und angemessen vergrössert werden.

Die Zufahrt ab Seestrasse und des öffentlichen Parkplatzbereichs am Golfweg müssen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Der Golfweg dient dem Zugang zum Uferweg, zum Naherholungsgebiet, zum öffentlichen Seebad und als Zufahrt zum Areal Golfplatz. Der bestehende Parkplatz ist in der Sommersaison infolge von Sport und Naherholung deutlich zu klein und überlastet. Es müssen zusätzlich öffentliche Parkplätze geschaffen werden, verbunden mit einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe am Golfweg. Damit soll auch die Zufahrt zum Privatparkplatz des Golfclubs zweckmässig gelöst werden. Die Verbesserung der Parkplatzanlage bedingt einen geringfügigen Teilersatz bestehender geschützter Hecken, verbunden mit Aufwertungsmassnahmen bestehender Hecken (siehe Kap. 3.3).

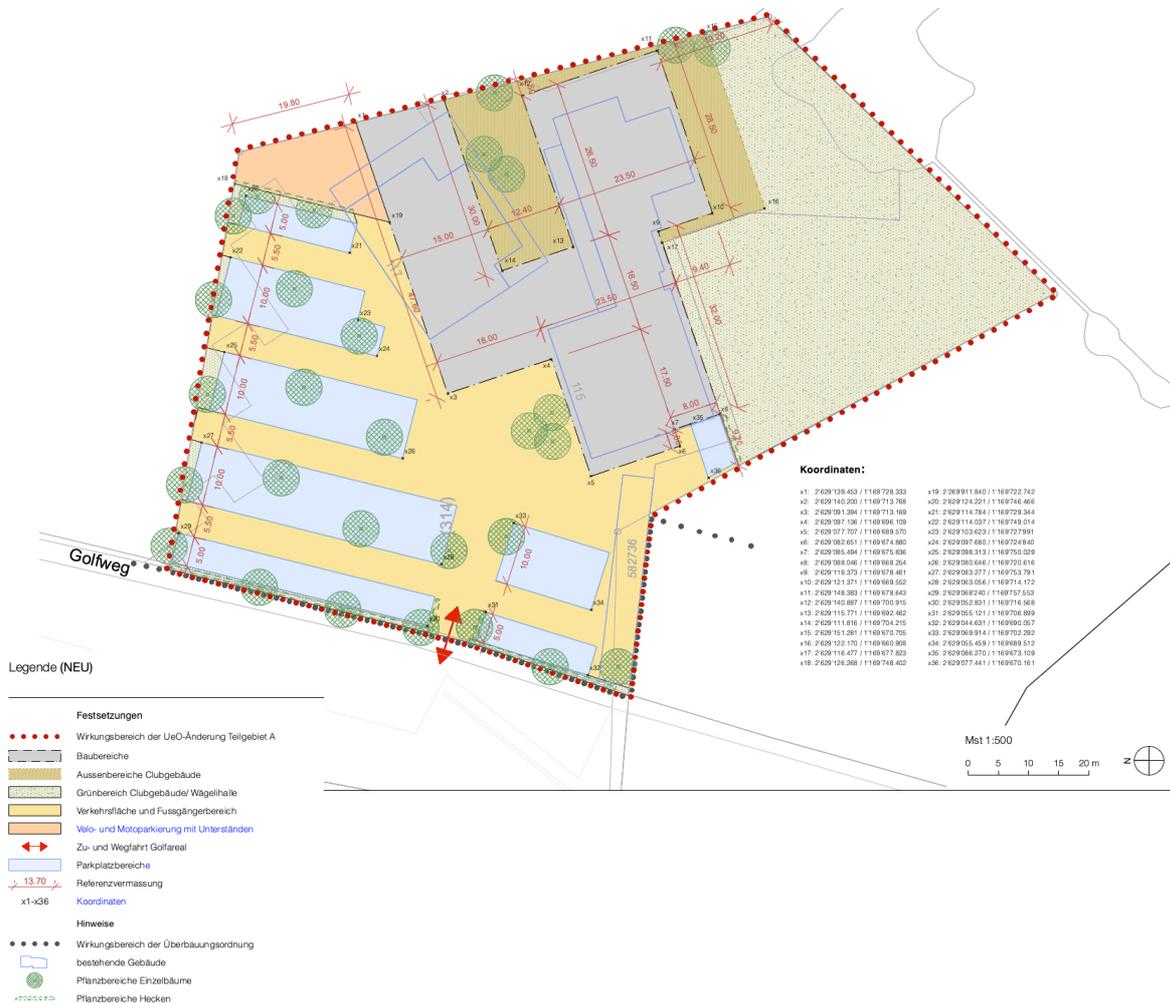
3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Golfplatz Interlaken - Unterseen"

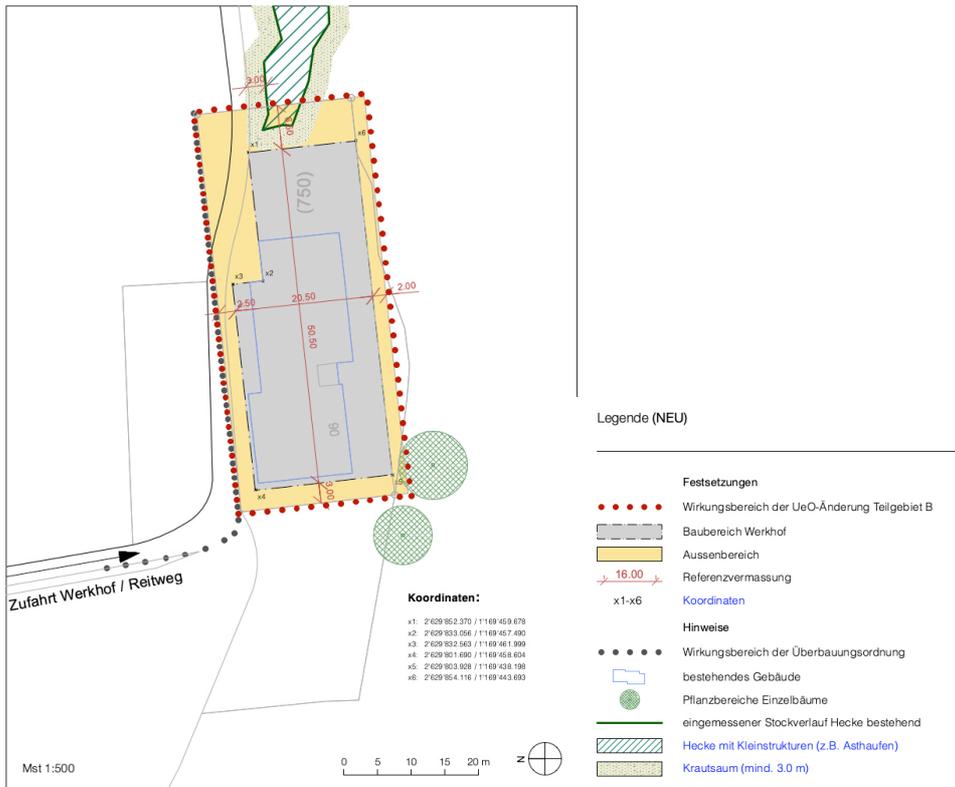
Die rechtskräftige UeO vom 3. November 1992 bleibt bestehen und wird ausschliesslich in den beiden Teilgebieten A (Clubgebäude und Wägelihalle) und B (Werkhof) im ordentlichen Verfahren angepasst. Diese Änderung betrifft den Überbauungsplan wie auch die Überbauungsvorschriften. Sie soll den Ersatz der Gebäude und Aussenbereiche gemäss dem Siegerprojekt des Wettbewerbs der L2A Architekten AG von 2016 ermöglichen. Dieses wird für beide Teilgebiete als massgebendes Richtprojekt für das Baugesuchsverfahren und die Realisierung festgelegt (siehe Anhang A1 und A2). Für den Fall, dass ein Ersatzbau von Clubgebäude und Wägelihalle nicht realisiert wird, können die bestehenden Bauten innerhalb der festgelegten Baubereiche umgestaltet, teilersetzt oder zeitgemäss erneuert werden.

Der Gestaltungsrichtplan Teilgebiet A vom 3. November 1992 wird in einem separaten Verfahren ersatzlos aufgehoben. Er ist inhaltlich sehr allgemein gehalten und macht kaum konkrete Gestaltungsaussagen. Das Sicherstellen einer guten Gestaltung ist mit dem der UeO zugrundeliegenden Siegerprojekt der L2A Architekten gewährleistet. Dieses ist in Art. 2a der Überbauungsvorschriften für beide Teilgebiete als massgebendes Richtprojekt verankert.

Ausschnitt Teilgebiet A (Clubgebäude und Wägelihalle) NEU Stand 18.09.2023



Ausschnitt Teilgebiet B (Werkhof) NEU Stand 18.09.2023



Überflutungsgefahr, Hochwasserschutz

Aus Gründen der Überflutungsgefahr des Thunersees und dem Hochwasserschutz wird in Art. 4 Abs. 3 der Überbauungsvorschriften das massgebende Terrain mit einer Höhenkote von 559.10 m.ü.M. festgelegt. Diese Kote basiert auf der aktuell gültigen Gefahrenkarte (2019) [des kant. Tiefbauamtes](#). Massgebend für die UeO und für die Beurteilung des Baugesuchs für das Clubgebäude ist bei einer sog. "Jährlichkeit 300" der statistische Seepiegel massgebend. Dieser entspricht der festgelegten Terrainhöhenkote und darf mit Gebäuden und Bauteilen nicht unterschritten werden.

3.2 Änderung der Überbauungsordnung (UeO) "Neuhaus - Manorfarm"

Erschliessung / Parkplatzanlage

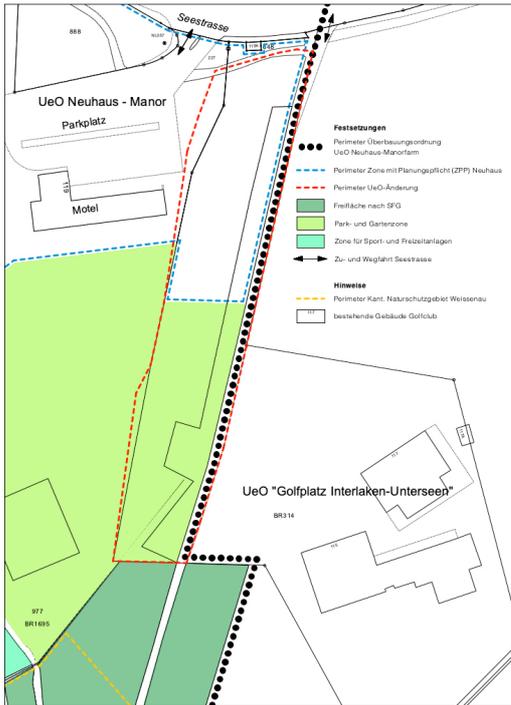
Die Neuregelung der öffentlichen Erschliessung und Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse mit Parkierung und Zufahrt zu Golfplatz und Seebad bedingt eine Änderung der rechtskräftigen UeO "Neuhaus - Manorfarm" (Bereich Golfweg) vom 9. Januar 2003 im ordentlichen Verfahren. Darin ist bereits heute der nördliche Teil des Parkplatzes gemäss Überbauungsplan der Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Neuhaus" zugeordnet, mit Festlegung der Grundsätze der ZPP in den Überbauungsvorschriften. In diesen sind in den Art. 10 Abs. 4 und Art. 15 Abs. 15d die Flächen für die Erschliessung und Parkierung detailliert geregelt und bedürfen keiner Änderung. [Eine Ergänzung bedarf Art. 10 Abs. 5 der UeV, dass nebst den aufgeführten Nutzungen zusätzlich die Nutzungen Sport und Naherholung gestattet sind.](#)

Mit der neuen Festlegung der Parkplatzanlage wird diese in Richtung See flächenmässig leicht vergrössert. Dazu wird für diesen Teil die heutige Park- und Gartenzone in die bestehende ZPP integriert. Insgesamt soll der Parkplatz neu ~~82~~ ~~83~~ Parkfelder sowie im südlichen Teil rund 5 Moto- und 90 Veloabstellplätze enthalten. Heute können im öffentlich zugänglichen Bereich rund 50-60 Autos ordnungsgemäss parkiert werden. Weitere Autos werden daneben oft "wild" abgestellt. Die heutige Situation ist unbefriedigend, an schönen Sommertagen eskaliert die Situation infolge der attraktiven Lage für die Naherholung.

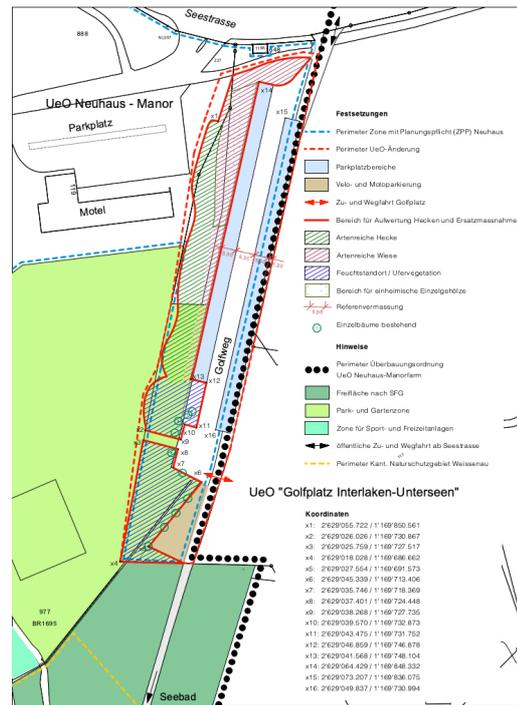
Neu stehen ~~82~~ ~~83~~ öffentliche Autoabstellplätze zur Verfügung. Mit dem neuen Konzept, baulichen Massnahmen und einer Bewirtschaftung wird sichergestellt, dass künftig "wildes" Parkieren verhindert werden soll. Die zusätzlichen Autoabstellplätze dienen dem Seebad und der Naherholung. Zur Sicherstellung der getroffenen Massnahmen wird zwischen der Gemeinde Unterseen, der Bürgergemeinde und dem Golfclub (GCIU) ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen (Art. 14.1 UeV).

Durch das Polizeinspektorat Unterseen wird die heutige und künftige Situation folgendermassen beurteilt:

- [Für die bestehenden Parkplätze besteht seit langen Jahren ein Gewohnheitsrecht.](#)
- In der Vergangenheit mussten bauliche Massnahmen umgesetzt werden um das wilde Parkieren zu verhindern und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
- Auch wenn der heutige Parkplatz in Privateigentum des Golfareals ist und die Gemeinde keine Rechte besitzt, wird er als öffentlicher Parkplatz für Sport und Naherholung genutzt.
- Die Gemeinde führt den Unterhalt aus.
- Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse. Für die Kantonspolizei ist es unabdingbar, dass im Einfahrtbereich geordnete Verhältnisse bestehen (kein wildes Parkieren, keine Rückwärtsausfahrten in die Seestrasse).
- Mit der neu verbesserten Parkplatzgestaltung werden geordnete Verhältnisse geschaffen (klares Parkieren, den Normen entsprechende Wendemöglichkeiten, Bewirtschaftung mit Kontrolle) mit Sicherstellen der kreuzungsfreien Durchfahrt zum Golfareal.
- Die Nutzer dieser Parkplätze können nicht abschliessend einer dort bestehenden Nutzung zugeordnet werden, es handelt sich um Badegäste, Naherholungssuchende, Gleitschirmflieger, Besucher Neuhaus, Schifffahrt Thunersee, Golfclub, usw.
- Es handelt sich bei Golf und Seebad um Nutzungen, welche während den Sommermonaten stattfinden.
- Aus diesen Gründen ist keine Berechnung des Bedarfs nach den geltenden Normen möglich. Die Anzahl der AAP ergibt sich aufgrund der Platzverhältnisse und der Sicherheitsvorgaben.



UeO Neuhaus-Manorfarm, Bereich Golfweg ALT



UeO Neuhaus-Manorfarm, Bereich Golfweg NEU
Stand 18.09.2023

Berechnung des Parkplatzbedarfs am Golfweg (verfasst durch die Bauverwaltung)

Der Parkplatzbedarf am Golfweg kann im Sinne der Kriterien gemäss kant. Bauverordnung (BauV) nicht exakt berechnet werden.

Es stellen sich folgende Fragen:

- Wie wird der Parkplatzbedarf für das weitläufige lokale Naherholungsgebiet am See (Wanderungen und Sport) ermittelt?
- Wie wird der Parkplatzbedarf für die übergeordnete Naherholung (z.B. Wanderungen zur Weissenau, an den Lombach, zu den Beatushöhlen, nach Beatenberg) ermittelt?
- Wie wird der Parkplatzbedarf für die Schifffahrt Thunersee mit Ländte Neuhaus berechnet?
- Wie errechnet sich der Parkplatzbedarf für den Turnierbetrieb des Golfplatzes (zusätzlich zum Normalbetrieb auf dem golfgeigenen Parkplatz)?

Das im UeP Neuhaus-Manorfarm (neu) aufgezeigte Parkplatzkonzept ist kompakt und flächensparend gelöst. Es funktioniert betrieblich einwandfrei und sichert die Zufahrt zum Gelände des Golfclubs. Eine weitere Optimierung ist ohne den Bau eines Parkhauses nicht möglich. Die Einmündung in die Seestrasse wurde geklärt und entspricht den VSS-Normen.

Mit dieser Verbesserung der Parkplatzanlage wird ausdrücklich Rücksicht auf die Anforderungen und Belange des angrenzenden Naturschutzgebietes genommen. Mit der kant. Abteilung für Naturförderung (ANF) wurde eine überzeugende Lösung für den teilweisen Ersatz der bestehenden Hecken festgelegt, mit entsprechenden Pflege- und Aufwertungsmassnahmen.

Die Frage nach einem Parkhaus wurde geprüft. Dieses ist aber aus Sicht des Parkplatzbedarfs nicht notwendig. Es würde einen unverhältnismässigen massiven Eingriff in die wertvolle Naturlandschaft darstellen. Auch aus bautechnischer Sicht wäre ein Parkhaus im Seeboden äusserst komplex und aufwendig, es würde eine Pfählung bedingen.

Für das sogenannte Schülerbad am See berechnet sich der Parkplatzbedarf aufgrund der Vorgaben der BauV Art. 52 wie folgt:



Fläche 1 am See	ca. 200 m ²
Fläche 2 zum Neuhaus hin	ca. 1'650 m ²
Fläche 3 zum Golfplatz hin	ca. 870 m ²
Total Flächen 1-3	ca. 2'720 m ²

Nicht miteinbezogen in die obige Flächenberechnung ist die Fläche des Garderoben- und Toilettengebäudes Geb. Nr. 129.

Berechnungsformel gemäss Art. 52 BauV:

Art. 52 * 3 Übrige Nutzungen *

¹ Für die übrigen Nutzungen berechnet sich die Bandbreite nach den folgenden Formeln:

- a Städte und Agglomerationen
 1. Maximal: $(0.6 \times GF/n) + 5$
 2. * Minimal : $(0.45 \times GF/n) - 3$
- b Übriger Kanton
 1. Maximal: $(0.8 \times GF/n) + 5$
 2. * Minimal : $(0.6 \times GF/n) - 3$
- c n-Werte
 1. Restaurant: n = 15
 2. Einkaufen, Freizeit, Kultur: n = 20
 3. Hotel: n = 30
 4. Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen: n = 50
 5. Spital, Heim: n = 100
 6. Schule: n = 120

Parkplatzberechnung allein für die Liegefläche Schülerbad:

Minimal: $(0.6 \times GF/n) - 3 = (0.6 \times 2'720 / 20) - 3 = 78.6 \text{ PP} = 79 \text{ PP minimal}$

Maximal: $(0.8 \times GF/n) + 5 = (0.8 \times 2'720 / 20) + 5 = 113.8 \text{ PP} = 114 \text{ PP maximal}$

Die auf S.8 ausgewiesenen 82 Parkplätze sind damit bestätigt. Die Berechnung der zusätzlich beschriebenen Freizeitnutzungen muss nach Ermessen der Bauverwaltung nicht mehr berücksichtigt werden.

3.3 Geschützte Hecken

Im Rahmen der Neugestaltung und Erweiterung der Parkplatzanlage am Golfweg sind zum Teil geschützte Hecken betroffen, zu einem geringen Teil auch beim Werkhof. Entsprechende Abklärungen mit dem zuständigen Kant. Abteilung für Naturförderung (ANF) betreffend Ersatzanpflanzungen haben durch den Landschaftsplaner Landplan AG stattgefunden, mit folgendem Ergebnis:

Bei der Parkplatzanlage am Golfweg wurden folgende Pflege- und Aufwertungsmassnahmen festgelegt:

- Sanierung südlicher Bereich der Hecke durch Entfernung des Neophytenbestandes und Aufwertung der Hecke gemäss Anforderungen BFF QII: 185 m²
- Entfernung Neophytenbestand (Interventionsfläche) und Neuanlage artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m; ca. 95 m²
- Pflegeeingriff in der übrigen Hecke und Aufwertung durch punktuelle Nachpflanzungen: 350 m²
- Erhöhung der Artenvielfalt durch Pflanzungen von Gehölzen gemäss Anforderungen BFF QII im nördlichen Bereich der Kompensation (95 m² Flächenneutral)
- Aufwertung Grünfläche zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen: 700 m²
- Erweiterung, Neuanlage Ufervegetation: 50 m²

Beim **Werkhof** kann das bestehende Gebäude ersetzt resp. teilweise ersetzt werden. Die östlich angrenzende bestehende Hecke ist geschützt und mit ihrem Stockverlauf eingemessen (Vermessungsdaten Geometer Februar 2021). Gegenüber dem Baubereich ist ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m einzuhalten.

Siehe Anhang 3, *Fachbericht geschützte Hecken und Ersatzmassnahmen*



UeO Neuhaus-Manorfarm (Bereich Golfweg), Detailplan zum Ausbau Parkplatzbereich mit Ersatzpflanzungen und Ersatzmassnahmen

4. Infrastrukturvertrag/ Vereinbarungen

Die Umsetzung der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" und der UeO "Neuhaus-Manorfarm" (Bereich Golfweg) wird in Form eines Infrastrukturvertrags mit Vereinbarungen zwischen der Einwohnergemeinde Unterseen und der Aktiengesellschaft Golfplatz Interlaken-Unterseen, dem Golfclub Interlaken-Unterseen und der Burgergemeinde Unterseen sichergestellt.

Darin wird insbesondere geregelt:

- Die Neugestaltung der öffentlichen Zufahrt des Golfwegs ab Seestrasse und der öffentlichen Parkierungsanlage und deren Bewirtschaftung.
- Die notwendigen Sanierungs-, Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen an den bestehenden Hecken im Bereich der neuen Parkierungsanlage am Golfweg und beim Erneuerungsbau des Werkhofs Golfplatz.
- Massnahmen zur Erweiterung (Neuanlage) der Ufervegetation
- Ausarbeitung eines Pflegekonzepts für den Unterhalt der Hecken im Bereich der neuen Parkplatzanlage

Der Infrastrukturvertrag ist in den UeV beider UeO rechtlich verbindlich verankert.

5. Vorprüfung

Am 15. April 2020 wurden die Änderungen zu den Überbauungsordnungen "Golfplatz Interlaken-Unterseen" und "Neuhaus-Manorfarm" (Bereich Golfweg) mit folgenden Akten zur kantonalen Vorprüfung eingereicht:

- UeO Golfplatz Interlaken-Unterseen
 - Änderung Überbauungsplan Teilgebiet A vom 30. März 2020
 - Änderung Überbauungsplan Teilgebiet B vom 30. März 2020
 - Änderung Überbauungsvorschriften vom 30. März 2020
- UeO Neuhaus-Manorfarm
 - Änderung Überbauungsplan Bereich Golfweg vom 30. März 2020
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. März 2020
- Aktennotiz der Informationsveranstaltung vom 14. Januar 2020
- Mitwirkungsbericht vom 30. März 2020

Es erfolgte eine Vernehmlassung bei folgenden kant. Fachstellen:

- Tiefbauamt des Kantons Bern, Oberingenieurkreis I, Fachbereiche Kantonsstrassen und Lärmschutz; Velo, Fuss- und Wanderwege, IVS; Wasserbau Stellungnahme vom 4. Mai 2020.
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Abteilung Naturförderung vom 26. Mai 2020.
- Amt für Landwirtschaft und Natur, Fachstelle Hochbau und Bodenrecht vom 18. Mai 2020.

Die im Vorprüfungsbericht des AGR (gemäss Art. 59 BauG und Art. 118 BauV) vom 2. November 2020 formulierten materiellen und formellen Genehmigungsvorbehalte wurden in den vorliegenden bereinigten Dokumenten berücksichtigt, in erster Linie:

- **Hecken und Ufervegetation**
Gemäss Fachbericht Hecken (Büro Landplan AG vom 6. April 2021, Anhang A3) erfolgten die erforderlichen Abklärungen mit dem Kant. Amt für Naturförderung (ANF), mit Festlegung der notwendigen Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen.
- **Anpassung UeV "Neuhaus-Manorfarm"**
In Abstimmung mit dem Fachbericht Hecken wurde die Zufahrt mit Parkierung am Golfweg neu geregelt, beschrieben und illustriert (Erläuterungsbericht Kap. 3.2/ 3.3).
- Formelle Änderungen der UeO "Golfplatz Interlaken-Unterseen" und UeO "Neuhaus-Manorfarm" (Bereich Golfweg) sind integriert.

6. Planerlassverfahren

Für die Änderung der UeO "Golfplatz Interlaken - Unterseen" und der UeO "Neuhaus - Manorfarm" wurde in den Jahren 2020/2021 gleichzeitig das **ordentliche Verfahren** gemäss BauG Art. 58ff durchgeführt mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung (siehe Kap. 5), öffentlicher Auflage und Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Im **Anhörungsbericht** des AGR (gemäss Art. 61 Abs. 3 BauG) vom 16. Juni 2023 wurde vom AGR eine Genehmigung der beiden Überbauungsordnungen in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass verschiedene materielle Genehmigungsvorbehalte gemäss Vorprüfungsbericht abschliessend zu bereinigen sind.

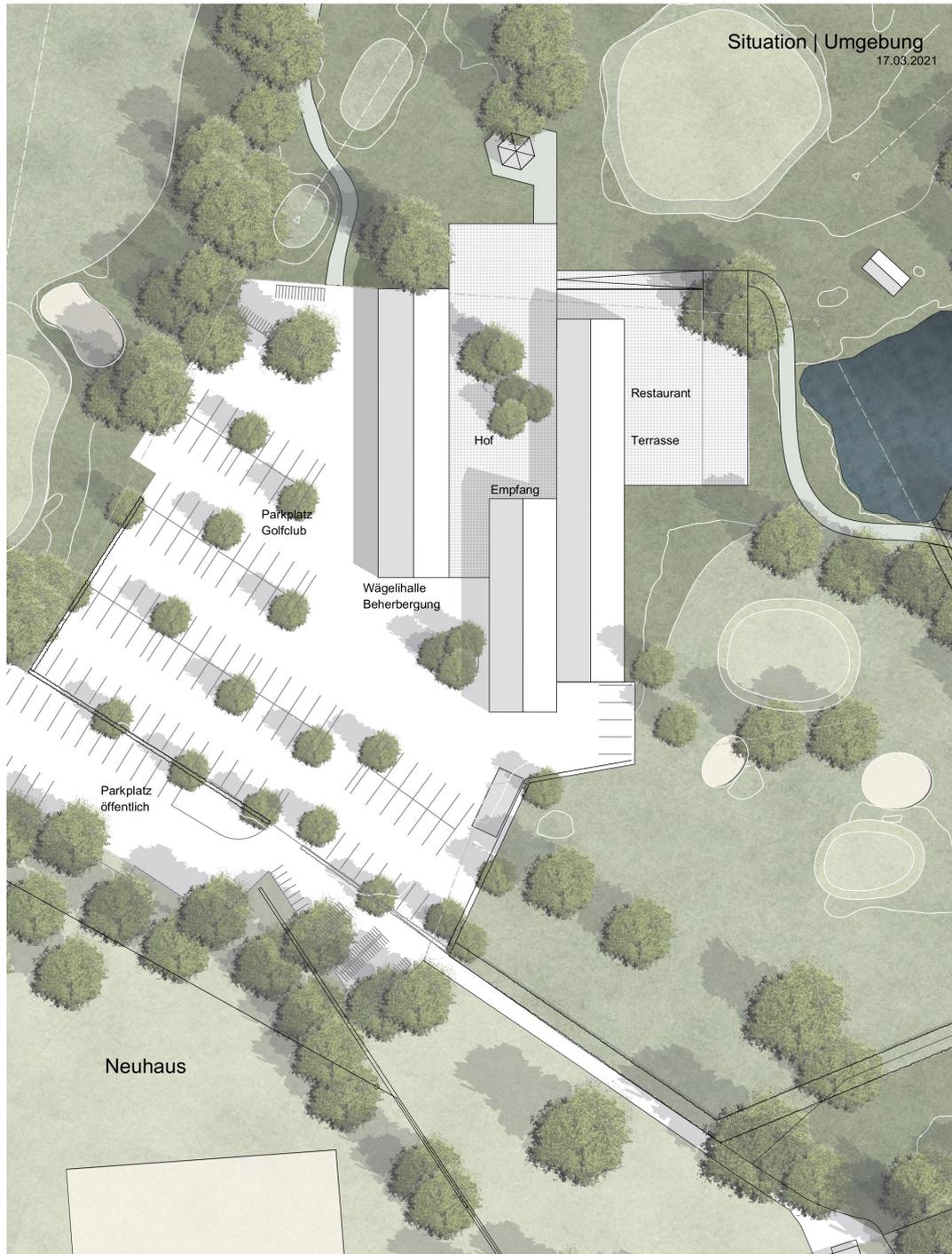
An der Besprechung zur Anhörung mit Vertretern des AGR, der Einwohnergemeinde und des Golfareals vom 21. Juli 2023 konnten die offenen Fragen abschliessend bereinigt werden. Alle Vorbehalte sind in die vorliegende Schlussfassung der Dokumente eingeflossen. Auf eine schriftliche Stellungnahme der Gemeinde wurde verzichtet, es gilt die Aktennotiz der Sitzung.

Alle Änderungen der beiden UeO gemäss Anhörungsbericht werden im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV durchgeführt. Es erfolgt gleichzeitig eine 2. Öffentliche Auflage beider UeO mit anschliessender Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Genehmigung durch den Kanton (AGR).

7. Anhänge

Anhang A1	Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle, 05. September 2023	17
Anhang A2	Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof, 5. September 2023	23
Anhang A3	Fachbericht geschützte Hecken und Ersatzmassnahmen, Büro Landplan AG, 6. April 2021	25

Anhang A1 Richtprojekt Teilgebiet A, Clubgebäude und Wägelihalle,
L2A Architekten AG Unterseen

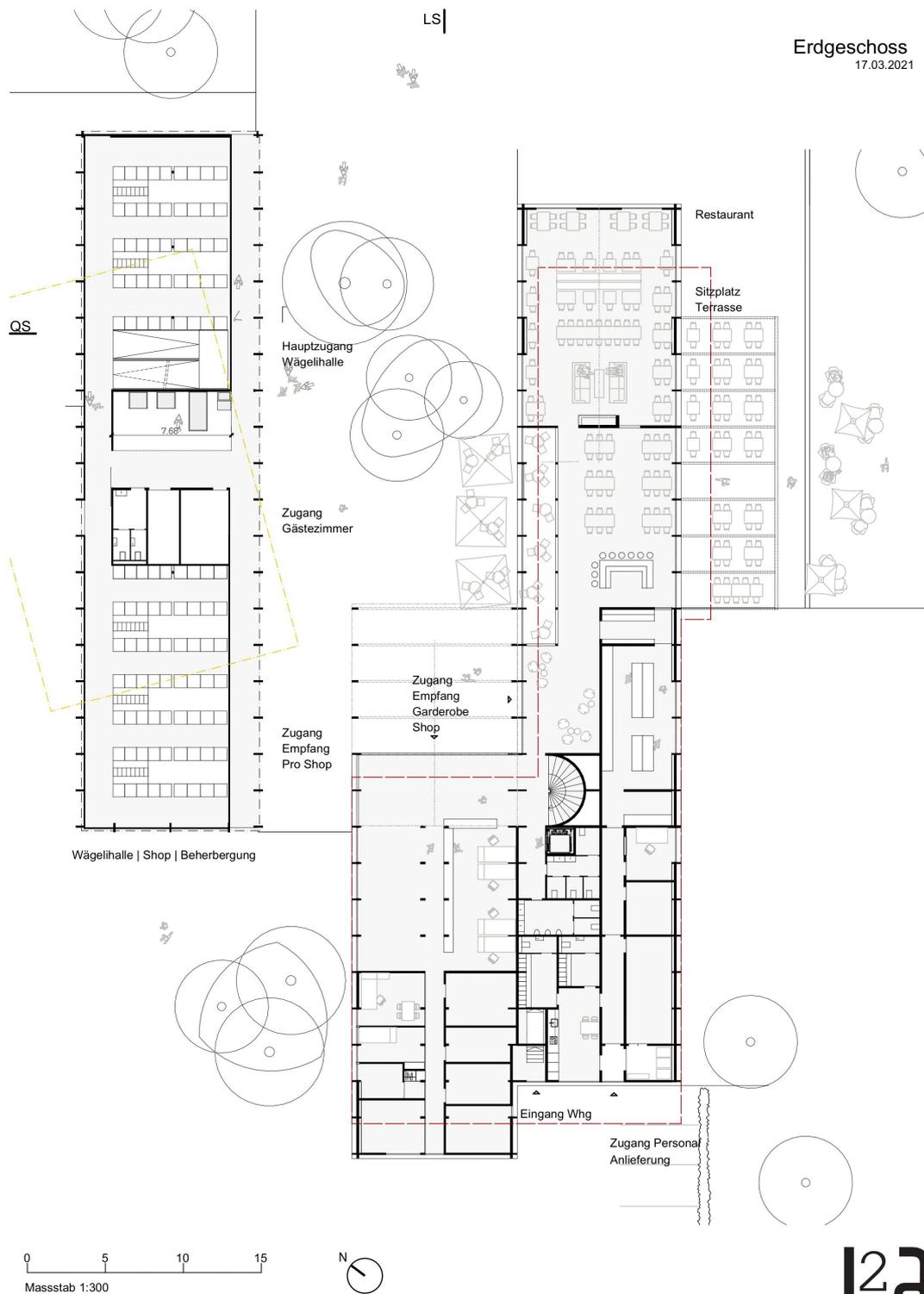


0 10 20 30 40
Massstab 1:750

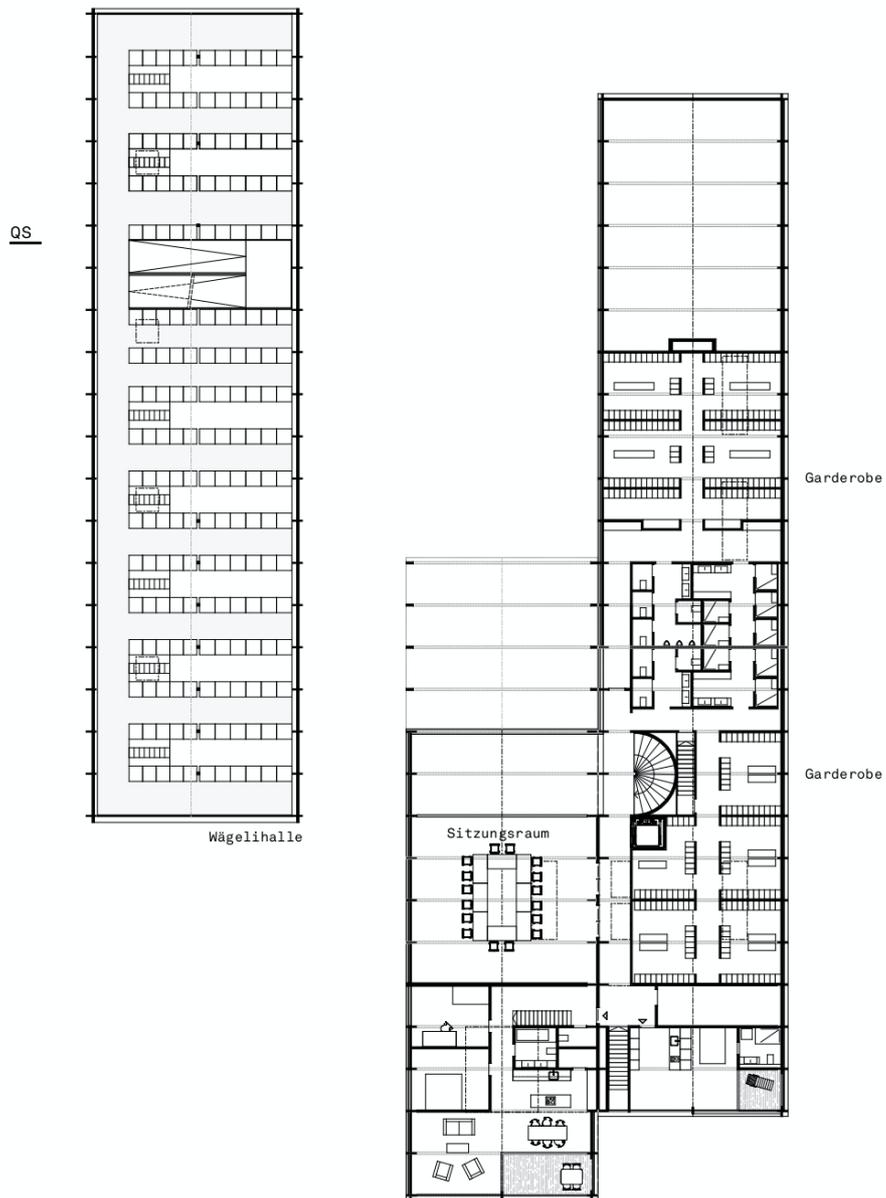


L2A Architekten AG
Lengacher Althaus Rosser Steiner





LS |

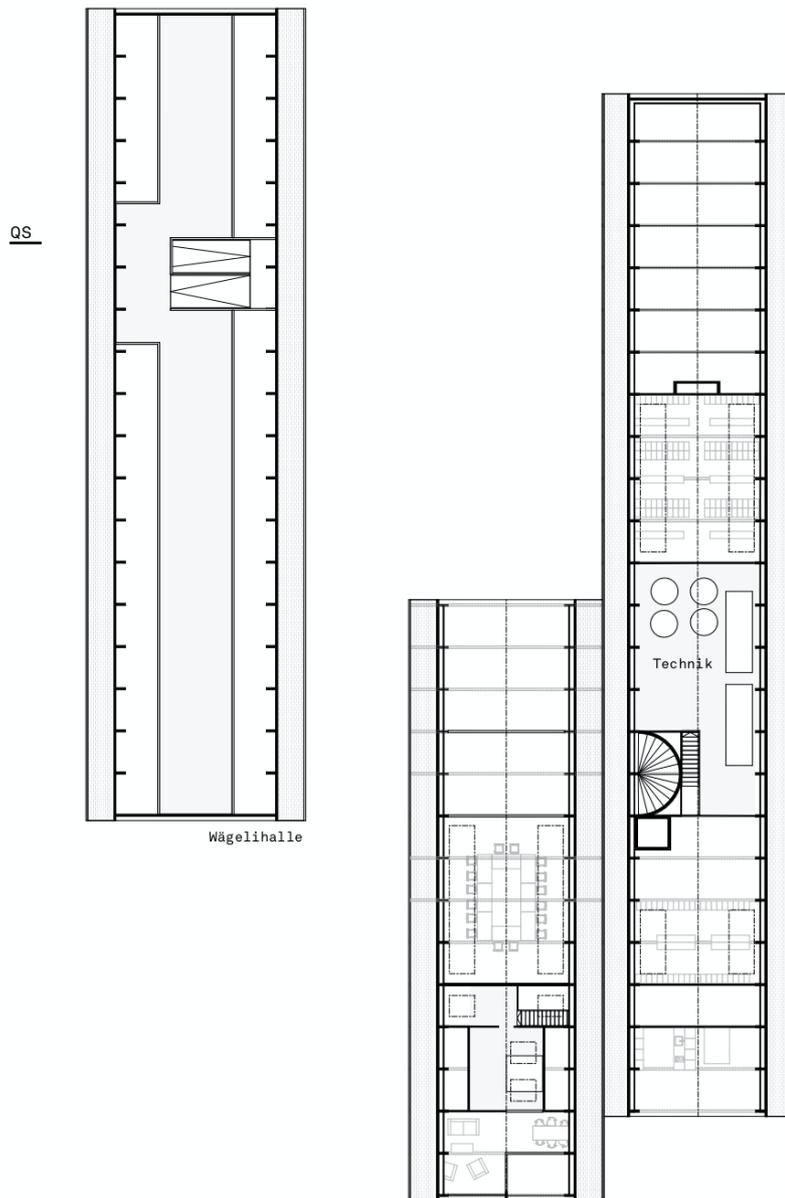


Obergeschoss

0 5 10 15
Massstab 1:300

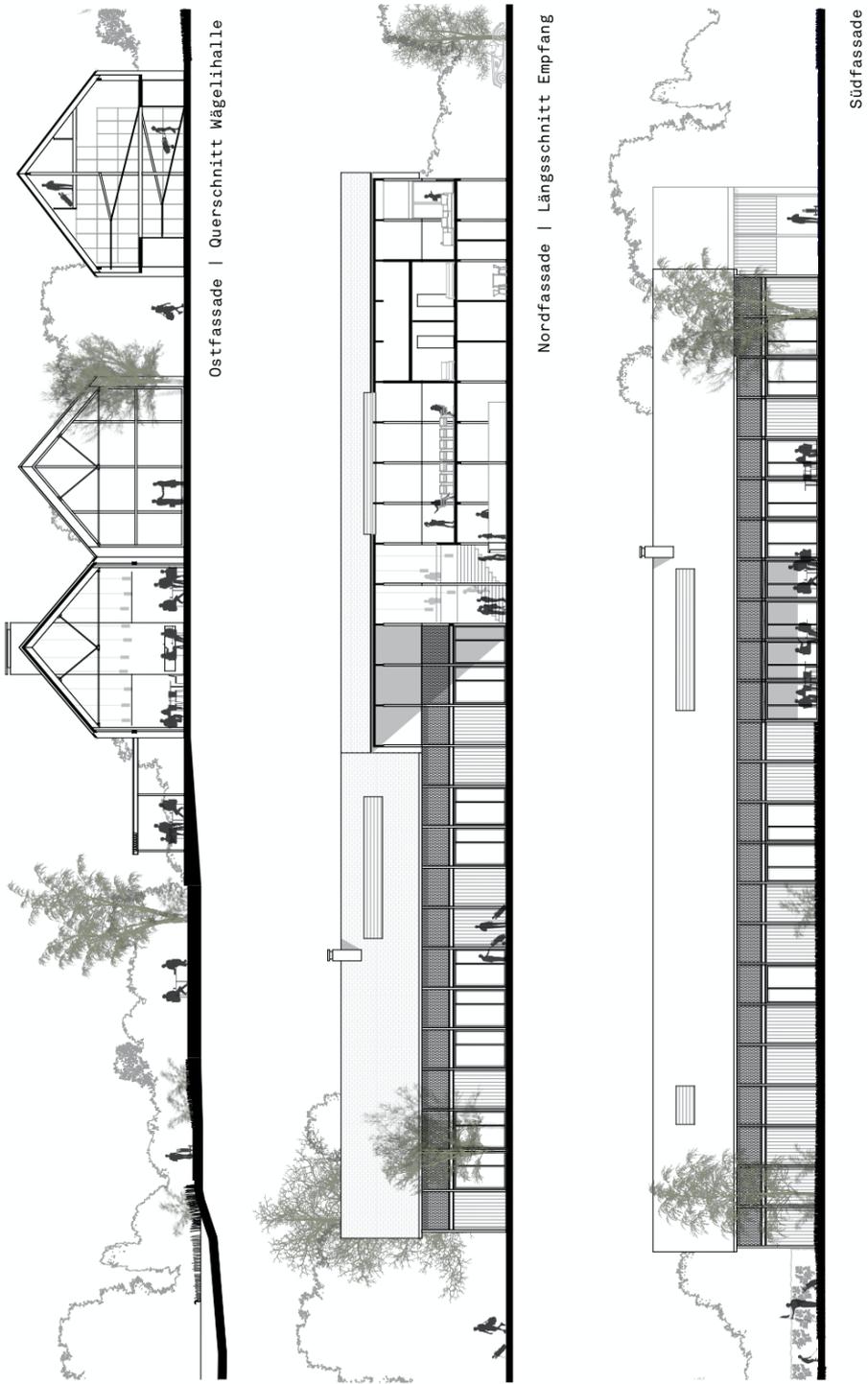


LS |



Dachgeschoss

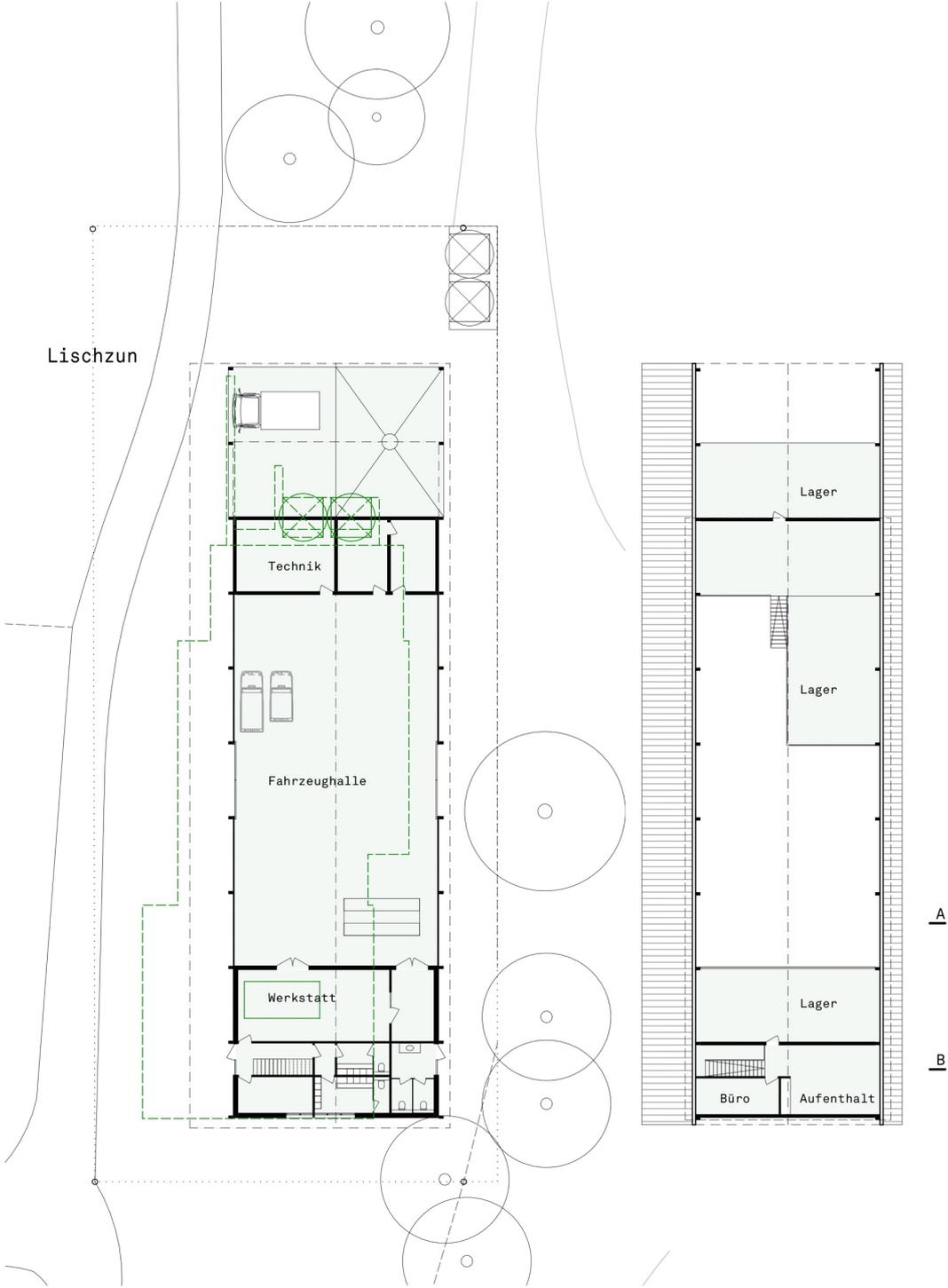




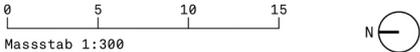
Schnitte | Fassade



Anhang A2 Richtprojekt Teilgebiet B, Werkhof,
L2A Architekten AG Unterseen



Erdgeschoss | Obergeschoss





Fassaden | Schnitte



Anhang A3 Fachbericht geschützte Hecken und Ersatzmassnahmen,
Büro Landplan AG vom 6. April 2021

Landplan

PLANUNG. GESTALTUNG. ENTWICKLUNG

FACHBERICHT

EINGRIFF IN DIE GESCHÜTZTE HECKE UND
ERSATZMASSNAHMEN IN ZUSAMMENHANG
MIT DEM NEUBAUPROJEKT «NEUBAU CLUB-
HAUS GCIU» IN 3800 UNTERSEEN

WABERN, 06.04.2021

1 AUSGANGSLAGE

1.1 ERNEUERUNG GOLFFANLAGE INTERLAKEN-UNTERSEEN

Die Golfanlage Interlaken-Unterseen soll für Ihre zukünftige Nutzung optimiert und ausgebaut werden. Dies betrifft insbesondere die Erneuerung der Bauten Clubhaus und Werkhof. Zudem soll die Zufahrt verbessert und die Parkierungsanlage vergrössert werden.



Abbildung 1 Golfanlage Interlaken-Unterseen (massstabslos) mit Bauvorhaben (rote Kreise)

1.2 ÄNDERUNG ÜBERBAUUNGSORDNUNGEN «GOLFPLATZ INTERLAKEN-UNTERSEEN» UND «NEUHAUS-MANORFARM»

Das Erneuerungsprojekt der Golfanlage Interlaken-Unterseen erfordert eine Anpassung der Überbauungsordnungen «Golfplatz Interlaken-Unterseen» und «Neuhaus-Manorfarm» (Bereich Golfweg).

Die beiden Überbauungsordnungen sind am 15. April 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht worden. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 2. November 2020 formuliert auf der Basis des Fachberichts Abteilung Naturförderung ANF Genehmigungsvorbehalte in Bezug auf den Umgang Heckenobjekten im Bereich der neuen Parkierungsanlage und dem Erneuerungsbaue Werkhof. Die Konfliktpunkte sind in den beiden nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

2 BESTANDESAUFNAHME HECKE «PARKIERUNGSANLAGE»

2.1 ERFASSUNG DER HECKE (QUANTITATIV)

Der Grossteil der Hecke befindet sich auf der Baurechtsparzelle GBBL-Nr. 314. Südlich reicht sie in die Nachbarparzelle GBBL-Nr. 977. Die Hecke trennt die beiden Grundstücke räumlich voneinander ab. Südlich an die Hecke schliesst die Ufervegetation an, welche sich von dem dahinter liegenden Feuchtbereich bis an den See erstreckt.

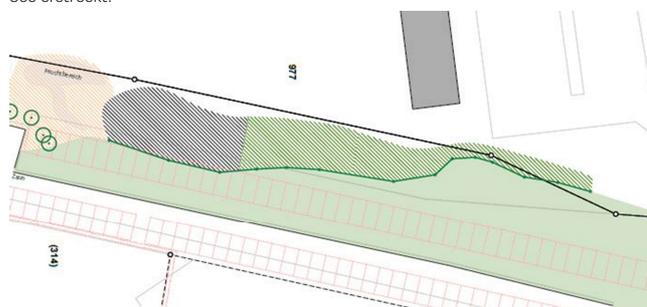


Abbildung 4 IST-Situation bestehende Hecke (massstabslos, siehe Plan Beilage 1)

2.2 ÖKOLOGISCHE QUALITÄTEN (QUALITATIV)

Beim vorliegenden Heckenobjekte handelt es sich um eine Hecke, welche aus der dahinterliegenden Gartenanlage respektive -bepflanzung erwachsen ist. Dies dürfte – neben der seit längerer Zeit nicht mehr erfolgten Pflegeeingriffen – mitunter ein Grund für die starke Belastung von Teilbereichen durch standortfremde Pflanzen und Neophyten sein. Auf der ganzen Länge der Hecke ist eine artenarme Fettwiese vorgelagert. Strukturelemente und Kleinbiotope (Ast- und Steinhaufen) innerhalb der Hecke fehlen weitgehend. Die Hecke lässt sich grob in drei Bereiche unterteilen:

- Südlicher Bereich: Es besteht keine Heckenqualität. Der Bereich ist dominiert von Neophyten (Sommerflieder).
- Mittlerer Bereich: Die Hecke hat eine angemessene Breite und einen guten Bestand aus standortgerechten Gehölzen. Es sind einige standortfremde Gehölze sowie teilweise überhand ergreifender Brombeerbewuchs zu verzeichnen.
- Nördlicher Bereich: Die Hecke mit Baum- und Strauchschicht ist in diesem Bereich zur Entfaltung einer ökologisch guten Wirkung zu schmal (ein- bis zweireihig). Es sind einzelne standortfremde Gehölze vorhanden.

Die ökologische Qualität ist bis auf den mittleren Bereich mässig. Sie weist in Bezug auf die Strukturierung und Dimensionierung wie auch den Zustand (Artenzusammensetzung, Neophyten) Pflegebedarf und Entwicklungspotenzial auf. Die nördlich angrenzende Ufervegetation weist im Zusammenspiel mit der Hecke ein hohes ökologisches Potenzial auf.



Abbildung 5 Heckenabschnitt mit hohem Neophytenanteil

3 AUSWIRKUNG AUF DIE HECKE

3.1 ERFORDERLICHER EINGRIFF IN DIE HECKE

Die Vergrößerung der Parkierungsanlage steht teilweise in Konflikt mit dem Heckenbestand im Bereich des stark von Neophyten belasteten Abschnitts sowie insbesondere der im Süden angrenzenden Ufervegetation. Das Projekt ist gemäss der nachfolgenden Abbildung zu reduzieren, d.h. die sechs eingezeichneten Parkplätze sind zu streichen.



Abbildung 7 Konfliktbereich IST- Situation (massstabslos)



Abbildung 7 Blick von Süden in Richtung Norden: Bereich mit Ufervegetation

4 AUFWERTUNGS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Gestützt auf das nachfolgend beschriebene Zielbild der geschützten Hecke werden die erforderlichen qualitativen und quantitativen Massnahmen festgelegt.

4.1 ZIELBILD – QUALITATIVE UND ÖKOLOGISCHE ENTWICKLUNG

In Zusammenhang mit der beabsichtigten Realisierung der Parkierungsanlage wird beabsichtigt, eine qualitative Verbesserung (ökologische Mehrwerte) zu erzielen, indem eine höhere Lebensraum- und Strukturvielfalt geschaffen wird. Einerseits soll eine optimale Breite der Hecke angestrebt werden, indem im südlichen Bereich mittels einem umfassenden Pflegeeingriff die Breite optimiert und der Bestand aufgewertet wird (Neophytenbekämpfung mit ggf. Nachpflanzungen zur Erreichung der Qualitätsanforderungen BFF QII). Andererseits ist die Hecke im Norden zu verbreitern, um eine bessere Habitatswirkung zu erzielen. Der Hecke soll durchgehend ein Krautsaum von mindestens 3.0 m vorgelagert sein. Die angrenzende Grünfläche soll zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen aufgewertet werden.

Die Ufervegetation südlich der Hecke soll durch gezielte Aufwertungsmassnahmen im Bereich der aufgehobenen Parkplätze erweitert werden.

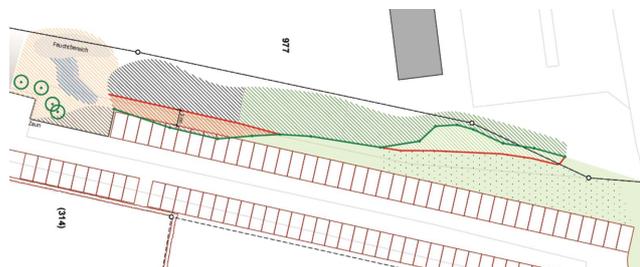


Abbildung 5 SOLL-Situation Hecke (massstabslos, siehe Plan Beilage 2)

4.2 ERSATZ-, PFLEGE- UND AUFWERTUNGSMASSNAHMEN

Die vorgeschlagenen Ersatz-, Pflege- und Aufwertungsmassnahmen lassen sich in die drei beschriebenen Bereiche der Hecke unterteilen:

- Südlicher Bereich
 - o Die Hecke wird saniert. Entfernen der Neophytenbestände sowie aller standortfremden Gehölze.
 - o Die Heckenbreite wird reduziert, was eine bessere Durchlichtung und einen besseren Unterhalt ermöglicht (Intervention).
 - o Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen zur Erreichung der Qualitätsstufe nach BFF QII.
 - o Ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m wird angelegt.

- Mittler Bereich:
 - o Pflegeeingriff in die Hecke, entfernen von standortfremden Gehölzen.
 - o Ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m wird angelegt.
- Nördlicher Bereich:
 - o Pflegeeingriff in die Hecke, entfernen von standortfremden Gehölzen.
 - o Erweiterung der Hecke mit einer neu zu pflanzenden Gehölzen (ein- bis zweireihig) bestehend aus standortgerechten Gehölzen (Kompensation)
 - o Ein artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m wird angelegt.
 - o Die angrenzende Grünfläche wird zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen aufgewertet.

Als zusätzliche ökologische Aufwertung ist wird der bestehende Feuchtbereich erweitert mittels einer Abgrabung von ca. 1.0 m im Bereich der angrenzenden artenarmen Fettwiese zwischen Birken und Parkplätzen, um die Ufervegetation bis zur Strasse zu ziehen. Eine entsprechende Einsaat mit standortgerechter Mischung ist vorzusehen. Damit können eine bessere ökologische Wirkung und eine nachvollziehbare und visuelle attraktive Verbindung zum Seeufer geschaffen werden.



Abbildung 9 Ausweitung der Ufervegetation und des Feuchtbereiches

4.3 FLÄCHENBILANZ

Die Massnahmen sehen vor, die nach Art. 13 Abs. 2 NSchV geforderten ökologischen Ersatzmassnahmen in mindestens demselben Umfang zu leisten. Gestützt auf die nachfolgende Flächenbilanz wird der Heckenbestand im Soll-Zustand im 40 m2 respektive 5,7 % erweitert.

	IST [m ²]	SOLL [m ²]
Bestandeshecke	700	700
Interventionsfläche		- 40
Kompensation Bestandeshecke		+ 80
Bilanz absolut / relativ	700 m2 / 100 %	740 m2 / 105,7 %

Tabelle 1 Flächenbilanz IST- / SOLL-Situation

In der Flächenbilanz nicht berücksichtigt ist der ökologische Mehrwert, welcher durch die nachfolgend aufgeführten Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen erfolgt:

- Sanierung südlicher Bereich der Hecke durch Entfernung des Neophytenbestandes und Aufwertung der Hecke gemäss Anforderungen BFF QII: 185 m²
- Entfernung Neophytenbestand (Interventionsfläche) und Neuanlage artenreicher Krautsaum von mind. 3.0 m: ca. 95 m²
- Pflegeeingriff in der übrigen Hecke und Aufwertung durch punktuelle Nachpflanzungen: 350 m²
- Erhöhung der Artenvielfalt durch Pflanzung von Gehölzen gemäss Anforderungen BFF QII im nördlichen Bereich der Kompensation (95 m², Flächenneutral)
- Aufwertung Grünfläche zu einer artenreichen Wiese mit eingestreuten einheimischen Einzelgehölzen: 700 m²
- Erweiterung (Neuanlage) Ufervegetation: 50 m²

5 HECKE «WERKHOF»

Der Gehölzbestand der Hecke ragt in der aktuellen Situation in den «Werkhofbereich» der Überbauungsordnung und grenzt direkt an den Unterstand / Schopf an. Ein Krautsaum ist nicht vorhanden.

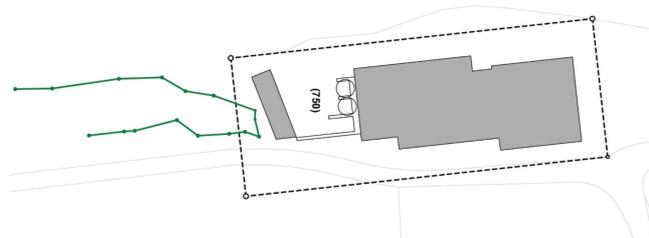


Abbildung 6 Aktuelle Situation Ausdehnung Gehölzbestand Hecke

Durch den Ersatzneubau des Werkhofgebäudes wird der Unterstand / Schopf zurückgebaut, wodurch im westlichen Bereich der Hecke neuer Raum entsteht, der für die Anlage eines artenreichen Krautsaums von mind. 3,0 m genutzt wird.

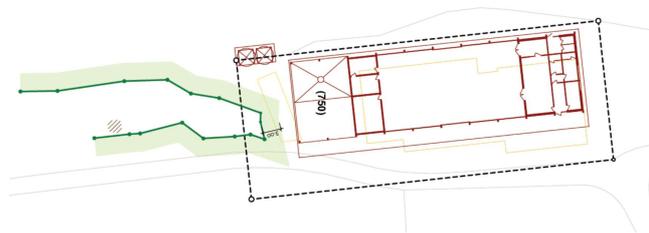


Abbildung 7 Situation Ausdehnung Gehölzbestand Hecke mit Krautsaum nach Realisierung

Als weitere Aufwertungsmassnahmen werden im schraffierten Bereich der Hecke die heute zwischengelagerten Materialien entfernt und ökologisch wertvolle Kleinstrukturen (Ast- oder Steinhaufen) angelegt. Ein weiterer Asthaufen wird auf der Südseite angelegt.



Abbildung 8 Zu entfernende Materialien und Anlage von Kleinstrukturen

6 NÄCHSTE SCHRITTE

Die vorliegende Arbeit bildet die Planungsgrundlage hinsichtlich der weiteren Entwicklung und Konkretisierung des Bauprojektes sowie zur Überarbeitung der Überbauungsordnungen.

In Bezug auf die Realisierung (Ausführungsarbeiten) sind die folgenden Arbeiten erforderlich, welche durch eine Fachperson zu erarbeiten respektive zu begleiten sind:

- Erstellen eines Pflanzplans für die Ersatzfläche der Hecke (Neupflanzung)
- Bestimmen der Sanierungs-, Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen an der bestehenden Hecke vor Ort (Entfernung standortfremde Gehölze und Neophyten, Ersatzpflanzungen, Aufwertungsmassnahmen für Erreichung Anforderungen BFF QII, Wahl Saatgutmischungen, Anlage von Strukturen und Elementen)
- Bestimmen der Massnahmen zur Erweiterung (Neuanlage) der Ufervegetation
- Bestimmen der Massnahmen zur Anlage der Kleinstrukturen in der Hecke (Werkhof)
- Ausarbeitung Pflegekonzept für den Unterhalt der Hecke im Bereich der Neuanlage Parkplätze

ANHANG- UND BEILAGENVERZEICHNIS

ANHANG 1 - HECKENINVENTAR

BEILAGEN 1 - HECKEN IST-SITUATION 1:500

BEILAGEN 2 - HECKEN SOLL-SITUATION 1:500

ANHANG 1

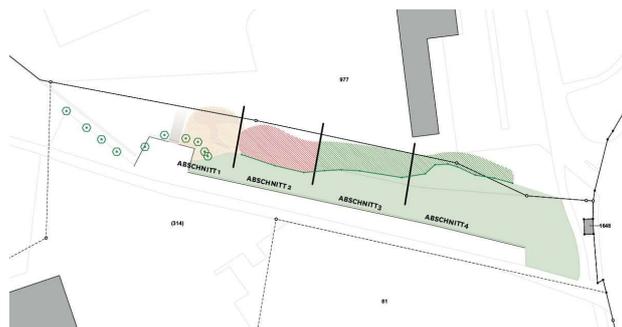


Abbildung 9 Abschnitte Heckeninventar (massstabslos)

FOTO

PRÄGENDE GEHÖLZE



**Abschnitt Nr. 1
(nicht bestand der Hecke)**
Buche, Ufervegetation



Abschnitt Nr. 2
Hasel, Sommerflieder,
Brombeere



Abschnitt Nr. 3

Hasel, Brombeere, Hartriegel,
Kornelkirsche, Hainbuche,
Rose, Schwarzdorn,
Gewöhnlicher Schneeball,
Nussbaum, Weide



Abschnitt Nr. 4

Hasel, Birke, Rose,
Traubenkirsche, Föhre, Esche,
Flieder, Schwarzdorn

