



## Einwohnergemeinde Unterseen

---

VORANFRAGE

### Änderung Überbauungsordnung «Harder Kulm» mit Rodungsgesuch und Zonenplanänderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

---

Die Änderung der Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
- Rodungsgesuch (*pendent*)

Weitere Dokumente

- Zonenplanänderung (*pendent*)
- Erläuterungsbericht
- Gutachterbericht Umwelt, Wald und Landschaft

Die Änderungen sind ~~durchgestrichen~~ oder **rot** dargestellt

Vorschriften

Format A 4

26. April 2016  
Guntram Knauer  
Dipl. Architekt ETH 3604 Thun

geändert:  
08. April 2019  
ecoptima ag, Beat Kälin, 3001 Bern

## ALLGEMEINES

Ziel und Zweck	Art. 1 Mit dieser Überbauungsordnung soll der zeitgemässe Betrieb des im öffentlichen Interesse liegenden Panoramarestaurants Harder Kulm gewährleistet werden.
Wirkungsbereich	Art. 2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften gelten für den im Plan gekennzeichneten Wirkungsbereich.
Stellung zum übergeordneten Recht	Art. 3 Wenn die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Unterseen, soweit nicht die Bestimmungen des BMBV vorgehen.
Inhalt des Überbauungsplans	Art. 4 Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – die Waldgrenze – die Lage und Abmessung des Baubereichs für den ergänzenden Neubau – die Lage und Abmessung des Aussenbereichs des Restaurants – die Lage und Abmessung der Erschliessung des Neubaus – <del>die Spielfläche für Kinder</del> – Neue verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 – Verbindliche Waldgrenze aufgehoben – Verkehrsfläche – die Grünbereiche

## NUTZUNG UND GESTALTUNG DER BAUTEN

Art und Mass der Nutzung	Art. 5 <sup>1</sup> die bestehenden und neuen Bauten und Anlagen dienen der gastgewerblichen und touristischen Nutzung.  <sup>2</sup> der bestehende schützenswerte Altbau von 1908 kann innerhalb des Gebäudes vollumfänglich genutzt werden, soweit der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird.  <sup>3</sup> die Geschossfläche der Neubauten ist auf 500 m <sup>2</sup> begrenzt.
Baubereich	Art. 6 Innerhalb des Baubereichs darf bis an die Begrenzung gebaut werden.
Gebäudehöhe	Art. 7 <sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe für die Neubauten beträgt 6,5 m.  <sup>2</sup> Technisch bedingte Bauteile wie Oberlichter, Zu- und Abluftrohre können darüber hinaus ragen.
Gestaltung	Art. 8 Das der Überbauungsordnung zu Grunde liegende Richtprojekt vom 4. März 2015 (Revisionsstand Januar 2016) gilt als Beurteilungsmassstab für die Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung.

## UMGEBUNGSGESTALTUNG

Aussenbereich des Restaurants	Art. 9 Der Aussenbereich des Restaurants ist behindertengerecht zu gestalten.
Spielflächen	Art. 10 <del>Für Kinder ist im Aussenbereich des Restaurants ein geeigneter Spielbereich zu schaffen.</del> Spielflächen können mit Zustimmung der Waldabteilung im Wald als nichtforstliche Kleinbauten bewilligt werden.

Erschliessung	<p>Art. 11</p> <p><sup>1</sup> Die Erschliessung erfolgt über die Harderbahn, den beleuchteten Verbindungsweg zwischen Harderbahn und Harder Kulm sowie über das Wanderwegnetz.</p> <p><sup>2</sup> Der Verbindungsweg im Bereich der Verkehrsfläche zwischen Bergstation und Harderkulm kann mit einem sickerfähigen Plattenbelag versehen werden.</p>
Abgrabungen und Aufschüttungen	<p>Art. 12</p> <p>Abgrabungen und Aufschüttungen sind gestattet, soweit sie gemäss Richtprojekt für eine gute Gestaltung erforderlich sind.</p>
Aussenbeleuchtung	<p>Art. 13</p> <p><sup>1</sup> Während der Betriebszeiten der Harder Bahn dürfen beleuchtet werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– der Altbau und der Neubau</li> <li>– die Brüstungen und Geländer am Rand des Aussen- und Aussichtsbereichs des Restaurants</li> </ul> <p><sup>2</sup> Die Beleuchtung hat so zu erfolgen, dass möglichst wenig Licht in die Atmosphäre abstrahlt.</p> <p><sup>3</sup> Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Lichteinrichtungen, die aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.</p>
Umgebungsgestaltungsplan	<p>Art. 14</p> <p>Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Darin sind zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Terrainveränderungen</li> <li>– Beläge</li> <li>– Versickerungskonzept</li> <li>– Beleuchtung</li> <li>– Bepflanzung</li> </ul>

#### WEITERE BESTIMMUNGEN

Energie	<p>Art. 15</p> <p>Bei allen Gebäuden, die neu erstellt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergeträger Umgebungswärme einzusetzen.</p>
Lärmschutz	<p>Art. 16</p> <p>Es gelten für den ganzen Wirkungsbereich die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.</p>
Rodung	<p>Art. 17</p> <p><sup>1</sup> Für die Realisierung ist ein vom Kantonalen Amt für Wald (KAWA) bewilligtes Rodungsgesuch erforderlich.</p> <p><sup>2</sup> Die Waldrandgestaltung ist mit einem Niederhalteservitut zu regeln.</p>
Waldabstand	<p>Art. 18</p> <p>Der Waldabstand beträgt 10 Meter. Gegen die abfallende Nordwestseite und für alle festen baulichen Einrichtungen auf der Terrasse beträgt er mindestens 5 m.</p>
Betrieb und Unterhalt	<p>Art. 19</p> <p>Der Betrieb und der Unterhalt der Wegverbindung Harder Kulm zur Bergstation Harder Kulm liegen in der Verantwortung der Harderbahn AG, Interlaken.</p>
Hängegleiter	<p>Art. 20</p> <p>Der Gebrauch von Hängegleitern und ähnlichen Fluggeräten im Bereich westlich des Verbindungswegs ist nicht gestattet.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 21</p> <p><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung „Harder Kulm“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 45 Gemeindeverordnung).</p> <p><sup>2</sup> Die Änderung der Überbauungsordnung „Harder Kulm“ tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom Kantonale Vorprüfung vom	22. Mai bis 22. Juni 2015 26. Oktober 2015 bereinigt gemäss Besprechung vom 14. Dezember 2015
Publikation im Amtsblatt vom Publikation im Amtsanzeiger vom Öffentliche Planaufgabe vom Einspracheverhandlungen am Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	27. Januar 2016 28. Januar und 4. Februar 2016 29. Januar bis 29. Februar 2016 - (keine Einsprachen) - (keine Einsprachen) - (keine Einsprachen) keine
Beschlossen durch den Gemeinderat am Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	25. Januar 2016 25. April 2016
Namens der Einwohnergemeinde: Präsident:	Gemeindeschreiber:
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	Unterseen, den Der Gemeindeschreiber:
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am	..... 2016
Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG genehmigt durch das Amt für Wald am	..... 2016

## GENEHMIGUNGSVERMERKE der Änderung 2019

Voranfrage vom	..... 2019
Publikation im Amtsblatt vom Publikation im amtl. Anzeiger vom Öffentliche Planaufgabe vom	..... 2019 ..... 2019 ..... 2019
Einspracheverhandlungen am Erledigte Einsprachen Unerledigte Einsprachen Rechtsverwahrungen	... ... ... ...
Beschlossen durch den Gemeinderat am Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV Im amtlichen Anzeiger vom	..... 2019 ..... 2019

Gemeinderat Unterseen:  
Präsident: Sekretär:

J. Ritschard P. Beuggert

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Unterseen, den  
Der Gemeindeschreiber:

P. Beuggert

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am**

**Verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 WaG genehmigt  
durch das kantonale Amt für Wald am**