



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
oundr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Hannah Adam
+41 31 633 36 59
hannah.adam@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Gemeindeverwaltung Unterseen
Postfach
Amtshaus
3800 Unterseen

G.-Nr.: 2022.DIJ.5569

21. August 2024

Unterseen; Änderung Zonenplan und Überbauungsordnung Mosaik, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 28. August 2022 ist bei uns die «UeO Mosaik» mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften (UeV) vom 11. Juli 2022
- Überbauungsplan (UeP) vom 11. Juli 2022
- Zonenplanänderung vom 11. Juli 2022
- Erläuterungsbericht vom 11. Juli 2022
- Mitwirkungsbericht vom 14. November 2022

Sowie weiteren Unterlagen:

- Bericht Kantonale Denkmalpflege, Umbau Heim Mosaik Perzelle 467 Unterseen vom 27. Oktober 2023
- Mitwirkungsbericht vom 14. November 2022
- Herleitung Bilder Referenzen von Schäfer & L2A Architekten GmbH, undatiert

Wir haben beim folgenden Amt eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 26. September 2022 ersetzt durch den Fachbericht vom 4. Juni 2024

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

1. Allgemeines zur Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

2. Ausgangslage

Mit der neuen Überbauungsordnung (UeO) «Mosaik» wird die Entwicklung und den Ausbau des Wohnheimes an der Grubenstrasse 2 angestrebt, welche nach gültiger baurechtlicher Grundordnung nicht möglich wäre. Die Parzelle Nr. 467 befindet sich aktuell in der Wohnzone (W2) und soll durch den Wirkungsbereich der UeO «Mosaik» ersetzt werden.

Innerhalb des UeO-Perimeters befindet sich einerseits das «Haus Mosaik» und andererseits die «Seestrasse 37» (Villa Lydia), welche als schützenswertes K-Objekt Teil des kantonalen Bauinventars ist. Auch befindet sich der UeO-Perimeter innerhalb der ISOS-Gebiete G2 und G5 von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel «B».

Aufgrund von Vorbehalten der KDP gegen die Einbettung des geplanten dreigeschossigen Neubaus innerhalb der ISOS-Gebiete fand am 6. Juni 2023 eine Besprechung zwischen der KDP, der Grundeigentümerschaft und der Projektverfasserin statt. Daraufhin wurde von der Projektverfasserin das Richtprojekt angepasst und mit Bericht vom 27. Oktober 2023 verschriftlicht. Dieser Bericht behandelt einerseits die Einbettung in das sensible Ortsbild und die Materialisierung des geplanten Neubaus. Aufgrund des neu erarbeiteten Richtprojekts hat die KDP ihren Fachbericht angepasst.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

3. Richtprojekt

Gemäss dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz NHG kann ein Abweichen der ungeschmälernten Erhaltung bei Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Im Sinne von Art. 10b BauG dürfen Baudenkmäler durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Umgebungsschutz). Auf zentrale Elemente wie Gärten, Hosteten, Einfriedungen, Vorplätze, Fassaden oder wichtige Sichtbeziehungen ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Mit dem Datum vom 27. Oktober 2023 wurde von der beauftragten Projektverfasserin ein Richtprojekt ausgearbeitet. Die KDP nahm dazu Stellung und kommt zum Schluss, dass ein dreigeschossiger Bau in den von zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägten ISOS-Gebieten G2 und G5 nur möglich ist, wenn eine mittel- bis langfristige Aufzoning der W2 angestrebt wird.

Die Ausarbeitung des angepassten Richtprojekts vom 27. Oktober 2023 wurde von der KDP begleitet und berücksichtigt Anliegen der Ortsbild- und Denkmalpflege. Die KDP schätzt die genannten Gestaltungs- und Materialisierungsprinzipien sowie der sorgfältig geplante Freiraum als ortsbild- und denkmalverträglich ein und kann der UeO als erste Etappe der zukünftig geplanten Innenentwicklung zustimmen. **(H)**

Um sicherzustellen, dass das Richtprojekt in den entscheidenden Punkten umgesetzt wird, ist zu definieren, welche Teile des Richtprojekts verbindlich sein sollen. Entsprechend sind die UeV anzupassen und das Richtprojekt in den Anhang der UeV aufzunehmen. **(GV)**

Die KDP fordert hierzu mindestens folgende Elemente des Richtprojekts als verbindlich in den UeV zu sichern: **(GV)**

- Volumensetzung
- Mass der Nutzung
- Gestaltungsprinzipien Architektur: Fassadengestaltung, Dachgestaltung, Materialisierung und Farbgebung
- Gestaltungsprinzipien Freiraum: Erschliessung, Grünraum, Aufenthaltsbereiche und Materialisierung

4. Baureglement

Art. 4	Aufgrund nachstehender Bemerkungen sind Anpassungen an der Legende der UeP erforderlich, welche auch hier angepasst werden müssen. (GV)
Art. 5	Die Art der Nutzung muss sich nach dem massgebenden Richtprojekt richten. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. (GV)
Art. 6	Das Mass der Nutzung ist nicht frei und muss sich nach dem massgebenden Richtprojekt richten. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. (GV)
Art. 7 Abs. 2	Da die Gemeinde Unterseen ihr Gemeindebaureglement noch nicht BMBV-konform umgesetzt hat, ist die maximale Breite und maximale Tiefe der vorspringenden Gebäudeteile zu definieren. Zwar ergibt es sich, dass die vorspringenden Gebäudeteile nordöstlich bis an die Grenzen reichen dürfen, für den nordwestlichen Teil der UeO muss die maximale Tiefe aber zwingend definiert werden. (GV) Zudem ist die Aufzählung der zugelassenen vorspringenden Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche nicht korrekt. Bautechnisch bedingte Anlagen, Stützmauern, An- und Kleinbauten sowie Anlagen der Versickerungen zählen nicht zu den vorspringenden Gebäudeteilen. Der Satz ist entsprechend umzuformulieren. (GV) Zusätzlich ist zu erwähnen, dass Dachvorsprünge bei der Regelung unberücksichtigt bleiben. (E)
Art. 8 Abs. 1	Für die maximalen Gesamthöhen der Gebäude soll gemäss KDP das Richtprojekt massgebend sein. (H)

	Zusätzlich muss sich bei der Gesamthöhe um ein Mass handeln. Die Höhe kann nicht in m.ü.M. angegeben werden, dann müsste mit Höhenkoten gearbeitet werden. Der oberste Referenzpunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion und muss als solcher definiert werden. (GV)
Art. 8 Abs. 2	Beim untersten Referenzpunkt handelt es sich um den tiefsten Punkt. Dieser befindet sich lotrecht unter dem höchsten Punkt auf dem massgebenden Terrain. Dies ist entsprechend anzupassen. (GV)
Art. 10	Es ist ein Höchstmass zu definieren, um welches die Unterniveaubauten über das massgebende Terrain ragen dürfen. (GV)
Art. 11 Abs. 2	Das Mass von An- und Kleinbauten ist zwingend zu definieren. (GV)
Art. 11 Abs. 3	Es ist kein Aus- und Umbau des bestehenden schützenswerten Gebäudes (Villa Lydia) möglich, da weder ein Baubereich besteht noch baupolizeiliche Masse in den UeV vorhanden sind. Für den Ausbau des Gebäudes im Baubereich A ist der Bezug der KDP gemäss Art. 10c BauG ohnehin erforderlich. (H)
Art. 12 Abs. 3	Es muss ein Mass für vorspringende Gebäudeteile (Dachvorsprünge) festgelegt werden, der Begriff «ausgewogen» ist zu wenig bestimmt. (GV)
Art. 14 Abs. 2	Der Bereich für Zweiradabstellplätze wird nicht im Plan festgelegt. Es können jedoch keine Vorschriften zu Hinweisen erlassen werden. Der Bereich ist festzulegen oder dieser Absatz zu streichen. (GV)
Art. 16	Der Artikel ist mit zu ergänzen mit: «Baugesuche sind der Ortsbildschutzkommission und der kantonalen Denkmalpflege (KDP) zur Beurteilung zu unterbreiten». (GV)
Art. 18	Der kommunale Richtplan Energie sieht für das Gemeindegebiet Unterseen grossflächig den Ausbau des Wärmeverbundes «WAUn» vor. Unter Bemerkungen wird im Massnahmenblatt M 03 festgehalten, dass die Zweckmässigkeit einer Anschlusspflicht fallweise zu prüfen sei. Gemäss Website der AVARI liegt die UeO im Versorgungsgebiet des Wärmeverbundes bzw. verläuft das Fernwärmenetz direkt an der Parzelle vorbei. Entsprechend müsste eine Anschlussmöglichkeit gegeben sein. Der Erläuterungsbericht muss somit mindestens ausführen, weshalb auf die Anschlusspflicht verzichtet werden soll. (GV)
Art. 19	Es erfolgt eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe von ES II (Wohnzone) auf ES III. Dieser Punkt wurde in der Mitwirkung genannt, im Erläuterungsbericht wurde die Aufstufung aber nicht abgehandelt. Die Aufstufung ist zwingend im Erläuterungsbericht zu begründen und abzuhandeln. (GV)

5. Überbauungsplan

5.1 Festsetzungen

Die internen Fusswegverbindungen und Vorplatzbereiche sind nur als Hinweise im Plan enthalten. Hingegen wurden aber die Aufenthalts- und Grünbereiche als Festsetzungen aufgenommen. Dies ist einheitlich zu gestalten und beides als Festsetzungen aufzuführen und entsprechend zu vermessen. **(GV)**

Die oberirdischen Besucherparkplätze sind als Festsetzungen im Plan aufzunehmen. **(GV)**

Der bestehende Bereich für Zweiradabstellplätze ist als Hinweis im Plan, die Bereiche für Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs oberirdisch ab der Helvetiastrasse hingegen wiederum als Festsetzung. Dies ist zu vereinheitlichen. **(GV)**

5.2 Referenzhöhen

In den neuen Baubereichen steht «max. GH». Entweder wird bei Gesamthöhen mit Massen oder mit Höhenkoten (m.ü.M.) gearbeitet, dies ist zu vereinheitlichen. Wird mit Höhenkoten gearbeitet, müsste der Begriff «Gesamthöhe» durch Höhenkote ersetzt werden (siehe dazu der Kommentar zu Art. 8 Abs. 1 UeV im Kap. 4). **(GV)**

5.3 Vermassung

Festsetzungen müssen alle vollständig vermassst sein. Dies trifft vorliegend noch nicht zu. **(GV)**

5.4 Nutzungen im Grünbereich

Die Nutzungsart der Aufenthalts- und Grünbereiche sind nicht festgelegt. Höchstens die Umschreibung der zulässigen Bauten ausserhalb der Baubereiche in Art. 7 Abs. 2 UeV und der Absatz zur «Möblierung» mit einem «durchgängigen Konzept» in Art. 15 Abs. 2 UeV gibt Hinweise darauf, was zugelassen sein soll.

Die im Bereich der Aufenthalts- und Grünbereiche zugelassene Nutzung ist genauer zu definieren. **(GV)**

6. Zonenplanänderung

Die die Wohnzone 3 (W3) entlang der UeO wird auf der Helvetiastrasse ebenfalls geändert. Der Änderungsperimeter muss erweitert und die erforderliche Vermassung ergänzt werden. **(GV)**

7. Weitere Hinweise und Empfehlungen

7.1 Mitwirkungsbericht

In der Eingabe 3 wird Interesse an einer gemeinsamen erneuerbaren Energieversorgung angemeldet. Davon wird laut Mitwirkungsbericht Kenntnis genommen, jedoch werden keine weiteren Massnahmen ergriffen. Wir weisen darauf hin, dass diesbezüglich Anforderungen aus dem überkommunalen Richtplan Energie Bördeli bestehen (siehe Kommentar zu Art. 18 UeV). **(H)**

7.2 Containerstandorte

Die Gemeinde regelt in Art. 17 UeV, dass die Abfallbereitstellung im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen hat. Dies ist grundsätzlich zulässig, werden aber keine konkreten Standorte definiert, dürfen die Bauten und Anlagen der Abfallbereitstellung die Masse einer Kleinbaute (Art. 7 Abs. 2 UeV bzw. nach GBR) nicht überschreiten. **(H)**

8. Weiteres Vorgehen

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen sind **vor** der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen (Art. 142d Abs. 4 BauG).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlaments
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe www.geo.apps.be.ch - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Hannah Adam
Raumplanerin

Fachberichte

- Fachbericht Denkmalpflege, KDP vom 5. Juni 2024

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Syntas Solutions AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli
- KDP